



1

Asunto-omaisuustyöryhmän raportin jatkoselvitys

HEL 2012-001171 T 00 00 02

Päätös

Konsernijaosto päättäneen merkitä tiedoksi esityslistalta ilmenevän kaupungin asunto-omaisuustyöryhmän raportin perusteella tehdyn jatkoselvityksen.

Samalla konsernijaosto päättäneen kehottaa kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavaa apulaiskaupunginjohtajaa valmistelemaan esitykset:

- Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasuntojen fuusiosta osaksi Helsingin kaupungin asunnot Oy:tä (Heka),
- yhtiökokousohjeeksi Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnoille ja Hekalle varautumisesta yhtiöiden fuusioon 1.1.2014 alkaen,
- Kkoy Helsingin korkotukiasuntojen, ns. lyhyen korkotuen asuntojen, Oy Asuntohankinta Ab:n asuntojen sekä hitas-osakkeiden ja muiden kaupungin suorassa omistuksessa olevien asuntojen teknisten toimintojen toteuttamis- ja järjestämisvastuun keskittämisestä mahdollisuuksien mukaan Auroranlinnaan ja
- Kkoy Helsingin korkotukiasuntojen, ns. lyhyen korkotuen asuntojen, Oy Asuntohankinta Ab:n asuntojen sekä hitas-osakkeiden ja muiden kaupungin suorassa omistuksessa olevien asuntojen muodostaman kokonaisuuden edellyttämän omistajahallinnon järjestämisestä.

Päätöksen perustelut

Jatkoselvityksen tausta ja tarkoitus

Kaupunginjohtaja asetti 16.3.2011 asuntoasiain hallinnan selvitystyöryhmän, jonka tehtävänä oli selvittää kaupungin asunto-omaisuuden, pois lukien aravakiinteistöyhtiöiden Helsingin kaupungin asunnot Oy:öön sulautunut asuntokanta, hallinnan vaihtoehtoja sekä eri mallien etuja ja haittoja kaupunginhallituksen (208 §) ja konsernijaoston (39 §) 21.2.2011 tekemien päätösten mukaisesti.

Kaupunginjohtaja merkitsi 1.2.2012 johtajistokäsittelyssä tiedoksi tämän esityslistan liitteenä 1 olevan asunto-omaisuustyöryhmän loppuraportin. Samalla kaupunginjohtaja kehotti kiinteistövirastoa yhteistyössä talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa:



- Selvittämään Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n verovapauteen sisältyvä liikkumavara verottajan ennakkoratkaisulla.
- Kartoittamaan kaupungin suorassa omistuksessa olevat asunto-osakkeet sekä erottamaan omaksi salkukseen osakkeista ne, joista olisi taloudellisesti perusteltua luopua niiden tappiollisuuden tai muun vastaavan syyn vuoksi.
- Selvittämään säilytettävien osakkeiden osalta yksityiskohtaisesti suoran omistuksen ja vaihtoehtoisesti Kiinteistö Oy Auroranlinnalle (jäljempänä Auroranlinna) siirtämisen kustannukset vs. hyödyt huomioiden työryhmän raportissa esitetyt näkökohdat.
- Selvittämään mahdollisuuksia siirtää Helsingin Palveluasunnot Oy osaksi suurempaa kokonaisuutta joko Helsingin kaupungin asunnot Oy:öön suoraan, sen tytäryhtiöksi tai Auroranlinnan tytäryhtiöksi.
- Selvittämään mahdollisuuksia siirtää palvelussuhde- ja asiakasasuntojen välivuokraukseen liittyvä suorittava työ Auroranlinnan hallinnointipalveluna tehtäväksi.

Asunto-omaisuustyöryhmän raportin taustalla on kaupunginvaltuuston 29.4.2009 hyväksymä strategiaohjelma, jossa asetettiin tavoitteeksi kaupungin omistamien asuinkiinteistöyhtiöiden yhdistäminen ja tehokkaamman hallinnon selvittäminen. Aravakiinteistöyhtiöiden fuusio Hekaksi oli ensimmäinen ja laajin osa tästä kokonaisuudesta.

Edellä mainittuja asunto-omaisuuden järjestelyitä koskevia kysymyksiä on selvitetty yhteistyössä kiinteistöviraston kiinteistöjen kehittämissyksikön ja talous- ja suunnittelukeskuksen kesken. Seuraavassa esitetään jatkoselvityksen tulokset yhtiöittäin. Nyt esitettävät muutokset asunto-omaisuuden hallintaan ilmenevät esityslistan liitteenä 2 olevasta kaaviosta.

Oy Helsingin Asuntohankinta Ab

Oy Helsingin Asuntohankinta Ab (jäljempänä Asuntohankintayhtiö) on kaupungin konserniin kuuluva tytäryhteisö, jonka osakekannan kaupunki omistaa kokonaan. Yhtiön omistuksessa on yhteensä 3517 asuntoa, joista n. 1 817 on vapaarahoitteisia ja 1 700 ara-asuntoja. Tällä hetkellä Asuntohankintayhtiön hallinnointipalvelut ostetaan Auroranlinnalta yhtiöiden välillä tehdyn hallinnointisopimuksen mukaisesti. Yhtiön kannassa olevat työsuhdeasunnot ja sosiaaliviraston tukiasunnot vuokrataan kiinteistöviraston tilakeskukselle, joka vuokraa ne edelleen asukkaalle.

Asuntohankintayhtiön verovapauteen sisältyvän liikkumavaran selvittämisen taustalla on konsernijohtoon linjaus, jonka mukaan on



katsottu tarkoituksenmukaiseksi keskittää mahdollisuuksien mukaan kaupungin omistama vapaarahoitteinen vuokra-asuntokanta Auroranlinnan omistukseen. Keskittämisen etuja ja haittoja on arvioitu myös Asuntohankintayhtiön osalta. Asuntojen hankintaan, omistamiseen ja vuokralle antamiseen perustuvan Asuntohankintayhtiön toiminnan tuloverovapauden on arvioitu kuitenkin mahdollisten omistus- ja hallinnointijärjestelyjen myötä vaarantuvan. Tähän perustuu tätä jatkoselvitystä varten annettu kehoitus selvittää yhtiön tuloverovapauden piirissä oleva liikkumavara.

Ennen verottajan ennakkoratkaisun pyytämistä koskien Asuntohankintayhtiön verovapauteen sisältyvää liikkumavaraa katsottiin tarkoituksenmukaiseksi kysyä asiassa hallintokeskuksen oikeuspalvelujen näkemys. Oikeuspalvelut on pyynnöstä todennut seuraavaa tuloverolain tulkintaan liittyen:

"Tuloverolain säännösten nojalla verottajan ennakkoratkaisua voi pyytää vain yksilöidystä ja konkreettisesta kysymyksestä tai järjestelystä, jonka juridinen toteuttamismuoto on kuvattavissa ja selvitettävissä verohallinnolle tai keskusverolautakunnalle. "

Tämä edellyttää oikeuspalvelujen mukaan tahtotilan selkeyttämistä siitä, mitä asunto-omaisuuskannan järjestelyllä tavoitellaan, ja mitä järjestelyjä sen vuoksi ollaan suunnittelemassa tai toteuttamassa Asuntohankintayhtiön osalta. Ennen konkreettisen tilanteen yksityiskohtien selvittämistä ennakkotiedon tai -ratkaisun pyytäminen verohallinnosta on siis oikeuspalveluilla käytettävissä olevien tietojen mukaan edellä mainituin perustein ennen aikaista.

Esittelijä toteaa, että Asuntohankintayhtiön nykyiseen omistukseen ja hallintointiin ei tässä jatkoselvityksessä käytettävissä olevin tiedoin esitetä muutosta. Omistuksen muutostarvetta selvitetään jatkossa, kun näkemykset yhtiöjärjestelyn halutusta sisällöstä ja muodosta ovat tarkentuneet.

Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot Oy

Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot (jäljempänä Palveluasunnot) omistaa yhteensä 2 159 asuntoa 31 kiinteistössä. Asunnot ovat valtion lainoittamia tai korkotuettuja, joten asukasvalinnassa sovelletaan tarveharkintaa. Asunnot on pääasiassa vuokrattu sosiaalivirastolle vanhusten ja aikuisten vastuualueille.

Kaupungin asunto-omaisuuden selkeyttämiseksi vapaarahoitteiset asunnot ja ara-asunnot on haluttu ryhmittää omiksi kokonaisuuksikseen. Tästä syystä selvityksen kohteeksi on otettu myös Palveluasuntojen fuusiointi Helsingin kaupungin asunnot Oy:öön



(jäljempänä Heka), mikä selkeyttää kaupungin omistuksessa olevan ara-asuntokannan hallinnointia.

Järjestelyn jälkeen merkittävin osa kaupungin ara-asuntokantaa hallinnoidaan Hekassa, mikä yhdenmukaistaa ara-asuntojen hallinnointia ja keskittää ara-asuntoja koskevan lainoitus- ja hallinnointiosaamisen yhteen yhtiöön. Siirto mahdollistaisi tarvittaessa myös Palveluasuntojen kohteiden käyttötarkoituksen muuttamisen joustavasti tavallisiksi vuokra-asunnoiksi tai päinvastoin kulloistenkin tarpeiden mukaan. Järjestely parantaa huoltotoiminnan järjestämisen tilannetta kaupunki-konsernin sisällä.

Jatkoselvityksessä on tarkasteltu myös vaihtoehtoa, jossa Palveluasunnot siirrettäisiin Auroranlinnan tytäryhtiöksi. Asuntokannan hallinnon ja omistuksen keskittämisen näkökulmasta se ei kuitenkaan tuottaisi vastaavia synergiaetuja kuin edellä mainittu Palveluasuntojen fuusiointi Hekaan. Auroranlinnan asuntokanta on kokonaisuudessaan vapaa-rahoitteista eikä yhtiössä ole Hekaan verrattavissa olevaa arava-asuntojen ja erityisasuntojen hallinnoinnin asiantuntemusta. Yhtiöiden erilaiset vuokranmäärityksen periaatteet eivät myöskään tue Palveluasuntojen siirtoa Auroranlinnaan. Yhtiöiden toimintaa yhdistää joiltakin osin niiden asuntojen välivuokraus sosiaalivirastolle.

Palveluasuntojen siirto osaksi Heka-konsernia voidaan suorittaa käytännössä joko kaupalla tai fuusiolla. Kaupassa, jossa Heka ostaisi Helsingin kaupungilta Palveluasuntojen osakkeet tai jossa kaupunki sijoittaisi yhtiön apportoina Hekaan (ja saisi vastikkeena Hekan uusia osakkeita), jouduttaisiin kauppahinnasta tai apportin arvosta maksamaan varainsiirtovero. Kauppahinta tai apporto saisi olla enintään ARA:n määrittämä luovutuskorvaushinta. Kaupan seurauksena Hekaan jäisi erillinen palveluasunnot omistava tytäryhtiö.

Fuusiossa (kombinaatiofuusio) yhtiö fuusioituisi Hekaan, minkä jälkeen yhtiön kiinteistöt olisivat Hekan omistuksessa. Fuusio itsessään on veroneutraali tapahtuma eikä sen myötä aiheudu veroseuraamuksia varainsiirtoveron muodossa. Palveluasuntojen erityisryhmien asumiseen tarkoitetut asunnot ja niitä koskeva osaaminen ja vuokrauksen edellyttämä yhteydenpito sosiaali- ja terveysvirastoon on mahdollista säilyttää fuusion jälkeen nykyisellään.

Oikeuspalveluista on pyydetty arvio sulautumisen (tässä yhteydessä fuusio) vaikutuksista kiinteistöinvestointien arvonlisäverotukseen. Saadun arvion mukaan sulautuminen "ei lähtökohtaisesti aiheuta arvonlisäverotuksessa välittömiä seuraamuksia edellyttäen, että harjoitetun toiminnan luonne (tässä tapauksessa asuntojen vuokraaminen sosiaalihuollon tarpeisiin) ei sulautumisen yhteydessä muutu, ja mikäli fuusio toteutettaisiin yleisseuraannoksi osakeyhtiölain



perusteella (ja verotuksessa) katsottavana sulautumisena. Koska kyseessä on sulautuminen, johon liittyy huomattavia kiinteistöinvestointeja, sulautumisen tulkinnasta yleisseuraannoksi (sekä mahdollisista muista verovaikutuksista) on suositeltavaa pyytää verohallinnon ennakkoratkaisua.

Vastaanottavan yhtiö tulee sulautumisen yhteydessä varmistaa, että vastaanottavalla yhtiöllä säilyy sulautumisessa sama asema kuin luovuttavalla yhtiöllä eikä kiinteistön käyttötarkoitus muutu. Sulautumiseen liittyvien selvitysten yhteydessä olisi tämän vuoksi hyvä varmistaa vuokralaiselta, että vuokralainen/Helsingin kaupunki edelleen käyttää vuokraamia tiloja kuntapalautukseen oikeuttavaan tarkoitukseen (tässä tapauksessa ennakkoratkaisussa kuvaillun tavoin sosiaalihuoltoon). Järjestelyn vaikutukset verotuksessa on joka tapauksessa yksityiskohtaisesti varmistettava ennen järjestelyn käynnistämistä."

Esittelijä toteaa, että Palveluasuntojen osalta esitetään yhtiön fuusioimista Helsingin kaupungin asunnot Oy:öön, jolloin kaupungin ara-kiinteistökannan hallinnon, talouden ja tekniikan asiantuntijapalvelut keskitetään samaan yhtiöön.

Kiinteistö Oy Auranlinna

Auranlinna on yhtiö, joka omistaa ja hallinnoi kaupungin vapaarahoitteista asuntokantaa. Yhtiön omistuksessa on 2 032 asuntoa ja 107 liikehuoneistoa. Asunnot on vuokrattu joko palvelussuhdeasunnoiksi (1 439), asiakasasunnoiksi (200) tai suoraan vuokralaisille (500). Asuntohankintayhtiö ja Kkoy Helsingin Korkotukiasunnot ostavat hallintopalvelunsa Auranlinnalta.

Esittelijä toteaa, että Auranlinnan osalta esitetään, että yhtiöön keskitetään mahdollisuuksien mukaan Kkoy Helsingin korkotukiasuntojen, ns. lyhyen korkotuen asuntojen, Oy Asuntohankinta Ab:n asuntojen sekä hitas-osakkeiden ja muiden kaupungin suorassa omistuksessa olevien asuntojen teknisten toimintojen toteuttamis- ja järjestämisvastuu.

Ns. lyhyen korkotuen osakkeet, hitas-osakkeet ja muut kaupungin suoraan omistamat asunto-osakkeet

Kaupungin suoraan omistetut asunnot ovat tilakeskuksen tai hallintokuntien hallinnassa ja niiden joukkoon kuuluvat ns. lyhyen korkotuen osakkeet, Hitas-osakkeet ja muut suoraan omistetut asunto-osakkeet.

Entiset lyhyen korkotuen asunnot ovat kuuden asunto-osakeyhtiön joukko, joista kaupunki omistaa 387 asunto-osaketta. Kaupungin



omistamat osakkeet ovat tilakeskuksen hallinnassa. Asuntojen kassavirta kulkee asuntotuotantorahaston kautta.

Hitas-osakkeet ovat eri asunto-osakeyhtiöissä olevia asunto-osakkeita (yhteensä 503 asuntoa). Osassa taloyhtiöitä hitas-rajoitusta ei ole enää voimassa, joten peruste hitas-osakkeen omistamiseen on poistunut. Kaupungin omistamista hitas-asunnoista n. 50 asuntoa on vapautunut hitas-sääntelystä. Asuntojen vuokrat tulevat tilakeskukselle.

Suoraan omistettuja asuntoja on yhteensä 219 asuinhuoneistoa. Osa asunnoista on koulujen, sairaaloiden ja muiden toimitilojen yhteydessä. Periaate on ollut, että viimeistään peruskorjausvaiheessa kokonaiset rakennukset siirretään jonkin kaupungin asuntoyhtiön hallintaan, yleensä apporttisopimuksella. Osa suoraan omistetuista asunnoista (n. 20 asuntoa) sijaitsee Helsingin ulkopuolella. Lisäksi Helsingin kaupunki omistaa asuntoja tytäryhtiöidensä kautta KKOy Parmaajan puistossa, As Oy Paciuksenkatu 4:ssä sekä KOy Ruskeasuon asunnoissa. Suoraan omistetut asunto-osakkeet ovat tilakeskuksen tai hallintokuntien hallinnassa. Asuntojen vuokrat tulevat tilakeskukselle.

Esittelijä toteaa tehdyn jatkoselvityksen perusteella, ettei tässä vaiheessa kaupungin asunto-omaisuuden keskittämiseen tähtääviä järjestelyjä ole ollut perusteltua käynnistää toimenpiteitä kaupungin suoraan omistettujen asunto-osakkeiden salkuttamiseksi. Sen sijaan ns. lyhyen korkotuen asuntojen, hitas-osakkeiden ja muiden kaupungin suorassa omistuksessa olevien asuntojen teknisten toimintojen toteuttamis- ja järjestämisvastuu keskitetään Auroranlinnaan. Yhtiöiden palvelussuhde- ja asiakasasuntojen vuokraus esitetään tehtäväksi tilakeskuksessa.

Keskinäinen Kiinteistö Oy Helsingin korkotukiasunnot

Asuinrakennukset ovat yhtiön ja asunnot kaupungin omistuksessa. Tällä hetkellä yhtiön vuokratulot kerätään kaupungin asuntotuotantorahastoon, josta maksetaan vastikkeet.

Esittelijä toteaa, että Kkoy Helsingin korkotukiasuntojen teknisten toimintojen toteuttamis- ja järjestämisvastuu keskitetään Auroranlinnaan. Kun kaikkien kohteiden korkotuki-lainat (bullet-lainoja) on maksettu, kohteet fuusioidaan Auroranlinnaan vuonna 2020.

400-vuotiskotisäätiö

400-vuotiskotisäätiö on oma itsenäinen säätiö, jonka tarkoituksena on toimia vanhusten asunto-olojen parantamiseksi ja järjestämiseksi Helsingissä. Säätiön hallinnoimat asunnot (n. 540 kpl) ovat kaupungin omistuksessa olevia vanhusten asuntoja. Tällä hetkellä tontit on vuokrattu sosiaalivirastolle.



Rakennusten peruskorjaukset on tehty säätiön hankkeina ja sen vapailta markkinoilta hankitulla rahoituksella eikä niihin ole käytetty kaupungin lainoja tai avustuksia. Kaupunki on kuitenkin toiminut takaajana säätiön ottamille lainoille. Peruskorjaushankkeet on rakennuttanut kaupungin asuntotuotantotoimisto (ATT).

Esittelijä toteaa, ettei säätiön asuntokannan nykyiseen hallintaan esitetä muutosta. Jatkossa tullaan kuitenkin selvittämään mahdollisuudet siirtää 400-vuotiskotisäätiön hallinnoimat asunnot ara-asuntokokonaisuuden piiriin Hekaan. Ennen tätä kaupungin yhteistyötä säätiön kanssa pyritään tehostamaan muun muassa säätiön laina- ja taloushallintoon sekä peruskorjaustoimintaan liittyvissä asioissa kiinteistöviraston kiinteistöjen kehittämissyksikön tiedollisen informaatio-ohjauksen keinoin.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

1 Asunto-omaisuustyöryhmän raportti 9.12.2011

Otteet

Ote

Oy Helsingin Asuntohankinta Ab

Kiinteistö Oy Helsingin
Palveluasunnot

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Keskinäinen Kiinteistö Oy
Helsingin Korkotukiasunot

Kiinteistö Oy Auroranlinna

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Tiedoksi

Talous- ja suunnittelukeskus
Kiinteistövirasto

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
http://www.hel.fi

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

800012-62637

Alv.nro

F102012566



25.2.2013

Kaj/1

Kiinteistöjen kehittämissyksikkö
Taloussuunnittelu- ja varainhallintaosasto
Oikeuspalvelut
Asunto-osasto
Tarkastusvirasto