

Tampereen Vuokra-asunnot Oy

Puutarhakatu 8

33210 Tampere

Tampereen Vuokra-asunnot Oy, selvitys yhtiörakenteen järjestelystä

Toimeksiannon tarkoituksena on Tampereen kaupunkikonsernin asuntoyhteisöihin kuuluvan Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n yhtiörakenteen järjestämistä ja muuttamista koskevaan toteutukseen liittyvän selvityksen laadinta.

Selvityksen tavoitteena on, että Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n vapaa asuntokanta ja Ara/Varke-rajoitusten alainen asuntokanta (kohteissa Arava- ja korkotukilainan saatiin liittyviä pitkäaikaisia käyttö- ja luovutusrajoituksia) organisoitaisiin Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n konsernirakenteessa erillisiin yhtiöihin. Järjestely mahdollistaisi tulevaisuudessa vapaata asuntokantaa koskevan kokonaisuuden osalta nykyistä korkeamman osinkotason maksamisen osakkeenomistajana olevalle Tampereen kaupungille. Järjestelyä koskien on tunnistettu monia selvitettäviä asioita (mm. lainsäädäntö, talous/verotus, asukkaat). Uuden yhtiörakenteen tulisi

- 1) vahvistaa omistaja-arvon kasvua,
- 2) mahdollistaa nykyistä korkeampi osingonmaksu kaupungille,
- 3) mahdollistaa monipuolinen uudistutuanto,
- 4) mahdollistaa kaupungin asuntosektoria koskevat rakennejärjestelyt sekä
- 5) mahdollistaa asiakastytyväisyyden kehittäminen

Tässä muistiossa käydään läpi rakennejärjestelyn toteutusvaihtoehtojen vaikutuksia verotuksen näkökulmasta sekä yhtiöoikeudellisesta näkökulmasta, käytännössä siis edellä todetuista kohdista kohtiin 2. ja 4. liittyviä seikkoja.

Tämä selvitys liittyy kahteen Tampereen kaupungin omistamaan tai hallinnoimaan asuntoyhteisöön, Tampereen Vuokra-asunnot Oy:öön ja Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy:öön. Kumpikin osakeyhtiö on Tampereen kaupungin kokonaan omistamia vuokra-asuntoja omistavia ja hallinnoivia asuntoyhtiöitä.

Tässä muistiossa käytetään jäljempänä Tampereen Vuokra-Asunnot Oy:stä lyhennettä TVA Oy ja Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy:stä lyhennettä Vilunen Oy. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta käytetään jäljempänä lyhennettä Ara tai Varke.

Suunnitellun rakennejärjestelyn tavoitteena on se, että Vilunen Oy:n omistamat rajoitteiden alaiset asunnot sekä TVA Oy:n omistamat rajoitteiden alaiset asunnot saataisiin yhden yhtiön omistukseen, joka olisi joko TVA Oy:n kokonaan omistama tytäryhtiö tai mahdollisesti myöhemmin jollekin toiselle Tampereen kaupungin konserniin kuuluvalla asuntoyhteisölle myytävä yhtiö siten, että nykyisen TVA Oy:n omistuksessa ei olisi enää rajoitteiden alaisia asuinkiinteistöjä ja siten Aran/Varken voitonjakoa koskevat rajoitteet eivät jatkossa rajoittaisi konsernin emoyhtiö TVA Oy:n voitonjakoa osakkeenomistajana olevalle Tampereen kaupungille. Tässä muistiossa selvitetään vaihtoehdot tavoitteeseen pääsemiseksi sekä niiden vaikutuksia erityisesti verotuksen näkökulmasta.

Menettelytapana edellä todettuihin tavoitteisiin pääsemiseksi olisi lähtötilanteessa kaksi eri toteutusvaihtoehtoa, seuraavassa kohdat 1. ja 2.:

- 1. TVA Oy:n omistamien Ara-rajoitusten piirissä olevien kiinteistöjen omistuksen siirtäminen elinkeinoverolain 52 d §:n mukaisella liiketoimintasiirrolla TVA Oy:n kokonaan omistaman perustettavan uuden tytäryhtiön omistukseen tai vaihtoehtona Vilunen Oy:n omistukseen, mikäli TVA Oy olisi ensin ostanut Tampereen kaupungilta Vilunen Oy:n koko osakekannan.**

Mahdollinen toteutustavan ensimmäinen vaihe on se, että TVA Oy ostaisi Tampereen kaupungilta Vilunen Oy:n koko osakekannan omistuksen ja näin Vilunen Oy:stä muodostuisi TVA Oy:n kokonaan omistama tytäryhtiö.

Em. osakekaupan jälkeen TVA Oy:n omistamien Ara-rajoitusten piirissä olevien kiinteistöjen omistus olisi mahdollista siirtää veroneutraalilla liiketoimintasiirrolla TVA Oy:n kokonaan omistaman tytäryhtiön Vilunen Oy:n omistukseen. Elinkeinoverolain 52 d §:n mukaisen liiketoimintasiirron hyväksyttävyyys verotuksessa edellyttää sitä, että kyseessä katsotaan olevan itsenäinen liiketoimintakokonaisuus ja että liiketoimintasiirrossa siirretään kaikki kyseiseen liiketoimintakokonaisuuteen kohdistuvat varat ja velat liiketoimintasiirron vastaanottavana yhtiönä olevan tytäryhtiön omistukseen.

Erityisesti kiinteistöjen osalta vakiintuneessa verotuskäytännössä on asetettu erityisiä edellytyksiä sille, että siirrettävä kiinteistöomaisuus muodostaa

elinkeinoverolaissa tarkoitettulla tavalla itsenäisen liiketoimintakokonaisuuden. Näitä edellytyksiä ovat mm. seuraavat:

Kiinteistöt ja toimitilat liiketoimintasiirrossa

Kiinteistöt ja niillä harjoitettava toiminta voivat tietyissä olosuhteissa muodostaa yhtiön muusta toiminnasta erillisen liiketoimintakokonaisuuden.

Liiketoimintakokonaisuuden muodostumista arvioidaan samalla tavalla riippumatta siitä, onko siirron kohteena kiinteistöt, asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden perusteella omistetut tilat tai vuokratontilla sijaitsevat rakennukset, jotka yhtiö omistaa.

Liiketoimintakokonaisuuden muodostuminen edellyttää, että siirron kohteena olevia kiinteistöjä voidaan pitää yhtiön muusta toiminnasta erillisenä liiketoiminnallisena kokonaisuutena, joka tulee itsenäisesti toimeen. Kiinteistöt eivät voi olla yksittäisiä varallisuuseriä, vaan siirron kohteena olevilla kiinteistöillä on harjoitettava aktiivista toimintaa. Esimerkiksi vuokraustoimintaa ja siihen liittyvää kiinteistöjen hallinnointia voidaan pitää aktiivisena toimintana. Myös kiinteistönjalostustoiminta tukee käsitystä aktiivisesta toiminnasta. Osoituksena siitä, että kokonaisuus tulee itsenäisesti toimeen, voidaan pitää esimerkiksi sitä, että kiinteistöllä harjoitettavan toiminnan tuotot kattavat toiminnan kulut.

Liiketoimintakokonaisuuden muodostuminen edellyttää lisäksi, että kaikki siirrettäviin kiinteistöihin liittyvät varat ja velat siirretään vastaanottavalle yhtiölle. Myös kiinteistöihin liittyvät vuokrasopimukset tulee lähtökohtaisesti siirtää. Vastaanottava yhtiö voi olla keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö tai se voidaan siirron jälkeen muuttaa sellaiseksi. Tällöin vuokrasopimusten siirtäminen ei käytännössä ole mahdollista, koska vuokranantajana on siirron jälkeen tilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistuksen perusteella siirtävä yhtiö. Näissä tilanteissa vuokrasopimusten jääminen siirtävään yhtiöön ei ole este liiketoimintakokonaisuuden muodostumiselle.

Tyypillisesti kiinteistöjen muodostama liiketoimintakokonaisuus käsittää useita kiinteistöjä. Liiketoimintakokonaisuus voi kuitenkin muodostua, vaikka siirto koskisi kiinteistöoikeudellisesti vain yhtä kiinteistöä ja sillä olevaa rakennusta.

Osa yhtiön omistamista kiinteistöistä voi muodostaa yhtiön muusta kiinteistöomaisuudesta erillisen liiketoimintakokonaisuuden. Tällöin liiketoimintakokonaisuuden muodostumista arvioitaessa voidaan huomioida muun muassa kohteiden toiminnallisuus ja sijainti. Esimerkiksi päätöksessä KHO 2008:73 yhtiö omisti satojen keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden, asunto-osakeyhtiöiden ja tavallisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeita Suomessa. Yhtiön yhden kaupungin alueella omistamat kolmen keskinäisen kiinteistöyhtiön liiketilojen hallintaan oikeuttavat osakkeet muodostivat alueellisesti ja toiminnallisesti yhtenäisen, liiketoimintakokonaisuutena pidettävän vuokrauskohteen. Keskusverolautakunnan ennakkoratkaisussa KVL 26/2016 yksi yhtiön omistamasta ja hallinnoimasta asunto-osakeyhtiöstä vapautui aravarajoituslain alaisuudesta, jolloin sen katsottiin

muodostavan yhtiön muusta vuokraustoiminnasta erillisen liiketoimintakokonaisuuden.

Kun kysymys on ulkopuolisiin suuntautuvasta vuokraustoiminnasta, laajahkon kiinteistöomaisuuden ja siihen liittyvän kiinteistön hallinnointi- ja vuokraustoiminnan voidaan yleensä katsoa muodostavan liiketoimintakokonaisuuden.

Varainsiirtoverotus liiketoimintasiirrossa

Liiketoimintasiirron varainsiirtoverovapaus on sidottu EVL 52 d §:n soveltumiseen. Tämän vuoksi järjestelyn varainsiirtoverovapaus selviää pääsääntöisesti EVL 52 d §:n soveltumista koskevalla tuloverotuksen ennakkoratkaisulla.

Liiketoimintasiirtoja koskevan varainsiirtoverolain 43 §:n 1 momentin mukaan edellytyksenä verovapaudelle on se, että kiinteistö siirretään toimintaa jatkavalle yhteisölle.

Kun liiketoimintasiirrossa luovutetaan kiinteistö, on kiinteistön luovutusta koskevan sopimuksen täytettävä maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetty muotovaatimukset.

Liiketoimintasiirtoa koskevassa varainsiirtoverolain 43 §:ssä on viittaus EVL 52 d §:ään, jonka mukaan liiketoimintasiirrossa voidaan antaa vastikkeena vastaanottavan yhtiön liikkeeseen laskemia uusia osakkeita tai sen hallussa olevia omia osakkeita. Siirtävän yhtiön ei ole suoritettava varainsiirtoveroa liiketoimintasiirrossa saamistaan osakkeista, kun vastikeosakkeina käytetään uusia osakkeita, tai sellaisia osakkeita, jotka ovat tulleet liiketoimintasiirron vastaanottavan yhtiön haltuun sen itselleen suuntaamassa maksuttomassa osakeannissa.

Jos liiketoimintasiirtoon ei sovellettaisi elinkeinoverolain 52 d §:ää ja varainsiirtoverolain 43 §:ää esimerkiksi siitä syystä, että siirrettävä varallisuus ei muodostaisi elinkeinoverolain 52 d §:ssä tarkoitettua liiketoimintakokonaisuutta, olisi luovutuksesta suoritettava varainsiirtovero siirtyvien kiinteistöjen ja arvopaperien käyvästä arvosta.

Koska liiketoimintasiirron hyväksyttävyyys verotuksessa sekä elinkeinoverolain 52 d §:n että varainsiirtoverolain 43 §:n mukaiseksi veroneutraaliksi liiketoimintasiirroksi on edellä todetulla tavalla tulkinnanvaraista, on suositeltavaa hakea Verohallinnolta ennen mahdollisen liiketoimintasiirron toteutusta sitova ennakkoratkaisupäätös siitä, että liiketoimintasiirtoon sovellettaisiin elinkeinoverolain 52 d §:n liiketoimintasiirtoa koskevia säännöksiä ja liiketoimintasiirto käsiteltäisiin verotuksessa tasejatkuvuudella eli ei aiheuttaisi siirrettävien varojen tuloutumista käypiin arvoihin.

Huomiot tiivistetysti:

- TVA Oy ostaisi ensimmäisenä vaiheena Vilunen Oy:n koko osakekannan Tampereen kaupungilta, jolloin Vilunen Oy:stä muodostuisi TVA Oy:n

kokonaan omistama tytäryhtiö. Tämän jälkeen TVA Oy siirtäisi luovutus- ja käyttörajoitusten piirissä olevien kiinteistöjensä omistuksen elinkeinoverolain 52 d §:n mukaisella liiketoimintasiirrolla tytäryhtiönsä Vilunen Oy:n omistukseen ja tytäryhtiö jatkaisi em. kohteiden vuokraustoiminnan harjoittamista.

- Vaihtoehtona, mikäli Vilunen Oy:n osakekannan ostaminen TVA Oy:n omistukseen ei jostakin syystä olisi mahdollista, olisi se, että TVA Oy perustaisi uuden kokonaan omistamansa tytäryhtiön ja siirtäisi luovutus- ja käyttörajoitusten piirissä olevien kiinteistöjensä omistuksen elinkeinoverolain 52 d §:n mukaisella liiketoimintasiirrolla uuden tytäryhtiön omistukseen ja tytäryhtiö jatkaisi em. kohteiden vuokraustoiminnan harjoittamista.
- Yksityisoikeudellisesti kyse on apporttisijoituksesta tytäryhtiöön, jossa TVA Oy saisi vastikkeena tytäryhtiön liikkeeseen laskemia uusia osakkeita, joiden omistus tulisi TVA Oy:lle.
- Liiketoimintasiirron jälkeenkin TVA Oy omistaisi edelleen kokonaan tytäryhtiön osakekannan.
- Myöskään varainsiirtoveroa ei tule maksettavaksi, kun liiketoimintasiirto täyttää elinkeinoverolain 52 d §:n edellytykset ja vastikkeena apporttisijoitukselle annetaan tytäryhtiön liikkeeseen laskemia uusia osakkeita. Varainsiirtoveroilmoitus tulee kuitenkin antaa Verohallinnolle, vaikka veroa ei tarvitse suorittaa.
- Kiinteistöjen poistopohja uudessa tytäryhtiössä toteuttaisi tasejatkuvuutta eli tytäryhtiön poistopohja olisi sama, jollaisena se tytäryhtiölle TVA Oy:ltä siirtyisi.
- Ennakkoratkaisun hakeminen Verohallinnolta on suositeltavaa.

2. TVA Oy:n omistamien rajoitusten piirissä olevien kiinteistöjen omistuksen siirtäminen kaupalla TVA Oy:n kokonaan omistaman perustettavan uuden tytäryhtiön omistukseen.

Vaihtoehtona kohdassa 1. todetulle TVA Oy:n kaikkien rajoitusten piirissä olevien kiinteistöjen siirtämiselle liiketoimintasiirtona uudelle perustettavalle tytäryhtiölle on niiden siirtäminen käyvän arvon kaupalla tytäryhtiön omistukseen.

Mikäli käyvän arvon kauppa olisi toteutusvaihtoehto, siinä pitää ottaa huomioon, että Aralta on haettava päätös luovutuksensaajan nimeämisestä ja luovutuskorvauksen vahvistamisesta ennen kauppvoja. Kauppa olisi mitätön, jos se toteutettaisiin ennen Aran päätöstä. Osakkeiden luovutuksessa luovutuskorvaus perustuisi sijoitettuun maksulliseen omaan pääomaan.

Kiinteistöjen kaupan yhteydessä niihin mahdollisesti kohdistuvat asuintalovaraukset eivät siirtyisi ostavalle tytäryhtiölle.

Myös varainsiirtovero tulisi maksaa käyvän arvon perusteella kiinteistöjen kaupan perusteella.

Lähtökohtaisesti Aran määrittelemä luovutushinta pitäisi myös verotuksessa katsoa käyväksi arvoksi kaupan kohteena olevista kiinteistöistä, mutta on huomionarvoista, että automaattisesti Aran määrittelemä luovutuskorvaus ei sido Verohallintoa käyvän arvon määrittelemisessä. Näin ollen tähän seikkaan liittyy epävarmuutta. Myös tässä vaihtoehdossa kiinteistöjen verotuksessa sovellettavasta käyvästä arvosta on mahdollista hakea Verohallinnolta sitova ennakkoratkaisupäätös ennen kiinteistöjen kaupan toteutusta.

3. Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy:n osakkeiden omistuksen kytkeminen edellä todettuun järjestelyyn, jossa TVA Oy:n rajoitusten piirissä olevien kiinteistöjen omistus siirtyisi TVA Oy:n kokonaan omistamalle tytäryhtiölle.

Edellä kohdissa 1. tai 2. kuvatus järjestelyn jälkeen TVA Oy:n omistaman tytäryhtiön tilanne, siinä tapauksessa, että kuvattu liiketoimintasiirto olisi toteutettu uuteen, TVA Oy:n perustamaan tytäryhtiöön eikä Vilunen Oy:öön, olisi vastaava kuin Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy:n eli TVA Oy:n uuden tytäryhtiön omistuksessa olisi ainoastaan Ara-rajoitusten piirissä olevia kiinteistöjä.

Tässäkin vaihtoehdossa jatkotoimena voisi olla se, että TVA Oy ostaisi uuteen tytäryhtiöön toteutetun liiketoimintasiirron jälkeen Tampereen kaupungilta Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy:n koko osakekannan, jolloin TVA Oy:llä olisi kaksi tytäryhtiötä, jotka omistaisivat vain Ara-rajoitusten piirissä olevia kiinteistöjä. Tämäkin toimintamalli mahdollistaisi TVA Oy:n konsernille laajemman Ara-rajoitusten piirissä olevien kiinteistöjen omistamisen ja siten niiden pitkäjänteisemmän kehittämisen.

Mikäli TVA Oy:n konsernirakennetta haluttaisiin edellä todetun jälkeen yksinkertaistaa, voisi Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy:n ja joko kohdan 1. mukaisen liiketoimintasiirron tai kohdan 2. mukaisen käyvän arvon kaupan perusteella perustetun TVA Oy:n uuden tytäryhtiön sulauttaa toisiinsa veroneutraalina sisaryhtiösulautumisena.

Selkeämpänä ja nopeampana toteutustapana olisi kuitenkin se, että TVA Oy ostaisi Vilunen Oy:n osakekannan Tampereen kaupungilta ensin ja TVA Oy:n Ara-kohteiden liiketoimintasiirto toteutettaisiin suoraan Vilunen Oy:öön. Tällä tavalla menetellen TVA Oy:lle muodostuisi suoraan yksi kokonaan omistettu tytäryhtiö, jonka omistuksessa olisivat kaikki konsernin Ara-rajoitteiden alaiset kiinteistöt.

4. TVA Oy:n voitonjako edellä todettujen konsernin omistusjärjestelyjen jälkeen

Käsityksemme on, että kun edellä todettujen rakennejärjestelyjen jälkeen konsernin emoyhtiö eli nykyinen TVA Oy omistaisi ainoastaan sellaisia kiinteistöjä, joita eivät koske Aran käyttö- tai luovutusrajoitteet, voisi TVA Oy jatkossa jakaa osinkoa ilman Ara-säännösten voitonjaolle asettamia rajoituksia. Se seikka, että TVA Oy omistaisi tytäryhtiön tai kaksi tytäryhtiötä, joiden omistuksessa olisi Aran käyttö- tai luovutusrajoitteiden piirissä olevia kiinteistöjä, ei rajoittaisi konsernin emoyhtiön osingonjakoa vaan ainoastaan tytäryhtiöiden voitonjakoa emoyhtiölle.

Kohdeyhtiöiden tilinpäätökset vuodelta 2025

Tässä muistiossa esitettyjen verotukseen liittyvien näkökulmien oikeellisuus tulee varmistaa kohdeyhteisöjen, TVA Oy:n ja Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy:n viimeisimpien tilinpäätöstietojen kautta siten, että varmistutaan siitä, ettei mikään tässä muistiossa esitetty ratkaisumalli aiheuta kohdeyhteisöissä sellaisia veroseuraamuksia, joita ei tätä muistiota laadittaessa käytettävissä olleen tausta-aineiston perusteella ole voitu ottaa huomioon. Tätä muistiota laadittaessa ei ole ollut käytössä TVA Oy:n vuoden 2025 tilinpäätöstietoja, Vilunen Oy:n vuoden 2025 tilinpäätös on ollut käytettävissä. Vilunen Oy:n vuoden 2025 tilinpäätöksen perusteella en havaitse ongelmia tässä muistiossa esitettyjen seikkojen suhteen.

Verohallinnon ennakkoratkaisut

Kaikkien tässä muistiossa esitettyjen yritysjärjestelytoimenpiteiden, liiketoimintasiirron ja mahdollisen sulautumisen verotuksellisesta hyväksyttävyydestä suositellaan haettavaksi Verohallinnolta sitova ennakkoratkaisupäätös ennen rakennejärjestelytoimenpiteiden toteuttamisen aloittamista. Vain ennakkoratkaisupäätöksen perusteella voidaan varmistua siitä, että ko. yritysjärjestelyjä koskevia verolainsäädännön säännöksiä sovelletaan mahdollisesti toteutettaviin yritysjärjestelyihin.

Varainsiirtoverotus

Liiketoimintasiirtoa koskee varainsiirtoverolain 43 §:n mukainen säännös, jonka perusteella varainsiirtoveroa ei ole suoritettava, kun EVL 52 d §:ssä tarkoitetun liiketoimintasiirron yhteydessä siirtyvään toimintaan kuuluva kiinteistö tai arvopaperi luovutetaan toimintaa jatkavalle yhteisölle.

Verovapauden edellytysten täytyessä luovutus on suoraan verosta vapaa ilman Verohallinnon hakemuksesta tekemää vapautus- tai palautuspäätöstä. Luovutuksensaajan on kuitenkin annettava luovutuksesta varainsiirtoveroilmoitus Verohallintoon.

Liiketoimintasiirron varainsiirtoverovapaus on sidottu EVL 52 d §:n soveltumiseen. Tämän vuoksi järjestelyn varainsiirtoverovapaus selviää pääsääntöisesti EVL 52 d §:n soveltumista koskevalla tuloverotuksen ennakkoratkaisulla.

Ara / Varke-kohteiden luovutus

Varke-kohteiden luovutukselle on haettava ennen luovutusta Varken hyväksyntä ja luovutuksensaajan nimeäminen. Jos Varke-kohde luovutetaan ilman Varken hyväksymistä, on omistajanvaihdos mitätön. Rajoitusten alaiset Varke-kohteet on mahdollista luovuttaa kunnalle tai Varken nimeämälle luovutuksensaajalle.

Tampereella, 24. päivänä helmikuuta 2026

Juha-Matti Luojus

Tax Partner

Moore Idman Oy

Hatanpään valtatie 26

33100 Tampere

p. 0400-838 411

juha-matti.luojus@moore.fi