

## VEROHALLINNOLLE

**Asia** Verotusmenettelystä annetun lain 85 §:n mukainen tuloverotusta koskeva ennakkoratkaisuhakemus

**Hakija** Oy Helsingin Asuntohankinta Ab (0577070-9)

**Kotipaikka** Helsinki

### Ennakkoratkaisukysymykset

Pyydämme Verohallinnolta ennakkoratkaisua seuraavassa asiassa:

1. Mikäli Oy Helsingin Asuntohankinta Ab ("Hakija") purkautuu selvitysmenettelyttä siten, että Hakijan kaikki varat ja velat siirtyvät vastaanottaville yhtiöille ja vastaanottavat yhtiöt antavat Hakijan osakkeenomistajalle vastikkeeksi liikkeeseen laskemiaan uusia osakkeita, sovelletaanko suunniteltuun järjestelyyn tuloverolain ("TVL") 28 §:ää siten, että järjestelyjen osalta noudatetaan elinkeinotulon verottamisesta annetun lain ("EVL") 52c §:n 1 momentin 1 kohdan mukaista kokonaisjakautumista koskevaa säännöstä?
2. Mikäli Hakija siirtää 1. kohdassa kuvatulla tavalla asunto-osakevarallisuutensa vastaanottaville yhtiöille ja purkautuu selvitysmenettelyttä, niin onko kuvatulla yritysjärjestelyllä vaikutusta Hakijayhtiön asemaan TVL 20 § 1 momentin 3 kohdan mukaisena tuloverosta vapaana osakeyhtiönä kokonaisjakautumisen täytäntöönpanovuoden verotuksessa tai Hakijan aiempien avoimien verovuosien verotuksessa?

Ennakkoratkaisua haetaan verovuosille 2021 ja 2022.

## 1. Oy Helsingin Asuntohankinta Ab

Hakija on Helsingin kaupungin kokonaan omistama osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksen mukaisena toimialana on osana Helsingin kaupunkikonsernia hankkia omistukseensa Helsingin kaupungissa sijaitsevien asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeita sekä vuokrata mainittujen osakkeiden omistusoikeuden perusteella hallitsemiaan asuntoja Helsingin kaupungille sen toimesta edelleen vuokrattaviksi tai kaupungin tai sellaisten yhteisöjen, joissa Helsingin kaupunki on osakkaana, henkilökunnan palvelussuhdeasuntoina käytettäväksi, tai muille asunnontarvitsijoille asunnoiksi Helsingin kaupunginhallituksen yhtiön asunnoille vahvistamia asukasvalintaperusteita noudattaen.

Yhtiö ei omista asuntojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden ja yksinomaan asumiskäyttöön varattujen kiinteistöjen lisäksi muuta kuin toimintansa kannalta välttämätöntä omaisuutta. Yhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa eikä se jaa omistajilleen osinkoa, vaan mahdollinen voitto on käytettävä yhtiön oman toiminnan tukemiseen ja kehittämiseen kaupunkikonsernin yhtiölle asettamat tavoitteet huomioon ottaen. Edellä selvitetyllä tavalla hakija on tuloverolain 20 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaiset edellytykset täyttävä tuloverosta vapaa yhteisö.

Hakijan toiminnan tavoitteena on huolehtia osaltaan siitä, että Helsingin kaupunki voi tarjota kohtuullisesti hinnoiteltuja asuntoja kaupunkilaisten tarpeisiin sekä palvelussuhdeasuntoja kaupungin palveluksessa oleville henkilöille sekä yleisesti varmistaa kaupungin vuokra-asuntokannan riittävyyttä kaupungin kasvutarpeita varten. Hakijan toiminnan tavoitteena on lisäksi hoitaa huolellisesti Helsingin kaupungin omaisuutta säilyttäen yhtiön oma toimintakyky ja talous vahvoina.

Hakijan toiminnasta vastaavat hallitus ja toimitusjohtaja. Hakijalla ei ole palkattua henkilökuntaa ja Hakija hankkii tarvitsemansa palvelut Kiinteistö Oy Auroranlinna –nimiseltä yhtiöltä osapuolten välillä solmitun hallinnointisopimuksen mukaisesti.

Hakijakonserniin kuuluu seitsemän asunto-osakeyhtiötä, joiden osakekannat Hakija omistaa täysimääräisesti. Kaiken kaikkiaan Hakija omistaa yhteensä 3 523 osakehuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet. Huoneistojen yhteen laskettu huoneistoala on noin 140 800 neliometriä (arvio tehty 5/2019). Hakijan 31.12.2019 päättyneen tilikauden liikevaihto ja rahoitustuotot olivat yhteensä noin 26 miljoonaa euroa. Hakijan omistamasta asunto-osakekannasta 46,2 %, 1 627 huoneistoa, on ns. arava-asunto-osakeyhtiöiden asuntoja ja 53,8 %, 1 891 kappaletta vapaarahoitteisten asunto-osakeyhtiöiden asuntoja.

## 2. Suunniteltu kokonaisjakautuminen

### 2.1 Järjestelyn kohde ja tavoitteet

Helsingin kaupungin tahtotilana on järjestää ja keskittää asunto-omaisuuttaan tarkoituksenmukaisella ja tehokkaalla tavalla osaksi kaupunkikonsernia kaupunginhallituksen konsernijaoston linjausten mukaisesti. Pyrkimyksenä on selkeyttää konsernirakennetta ja vähentää hallinnollisia päällekkäisyyksiä sekä keskittää tiettyyn omaisuuteen liittyvää osaamista ja asiantuntemusta

kaupunkikonsernin yhtiöissä. Tämän mukaisesti lähtökohtaisesti tarkoituksena on keskittää kaupunkikonsernin sisällä vapaarahoitteinen asunto-omaisuus kokonaisuudessaan Kiinteistö Oy Auroranlinnaan (0689784-0 ("Auroranlinna") ja ARA-rahoitteinen asunto-omaisuus Helsingin kaupungin asunnot Oy:hyn (2379058-6, "Heka"), jotta pystytään saavuttamaan skaalaetuja muun muassa kunkin omaisuuden vaatiman asiantuntemuksen osalta.

Heka on Helsingin kaupungin kokonaan omistama yhtiö, jonka toimialana on omistaa tai vuokraoikeuden nojalla hallita tontteja sekä omistaa ja hallita tonteilla olevia tai niille rakennettavia asuinrakennuksia, joiden huoneistot vuokrataan. Hekan tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa, eikä se jaa osinkoa. Heka vastaa Helsingin kaupungin omistajaohjauksen mukaisesti valtion tuella rahoitettujen kaupungin ARA-vuokratalojen hallinnosta. Yhtiön toiminta rahoitetaan asukkailta kerättävillä vuokrilla omakustannusperiaatteella.

Valtion tukemassa asuntokannassa eli ARA-asuntokannassa lähtökohtana on turvallisten asumisolojen tarjoaminen asukkaille kohtuullisin kustannuksin. ARA-asuntokanta rakennetaan valtion arava- tai korkotukilainalla, ja niihin liittyy sosiaalinen elementti, minkä takia niihin sisältyy muista asunnoista poikkeavia rajoituksia. Rajoitukset liittyvät mm. vuokrien määräytymiseen ja asunnoista käytävään kauppaan. ARA-asuntokantaa koskee myös asukasdemokratiasäntely.

Auroranlinna on Helsingin kaupungin kokonaan omistama yhtiö, jonka toimialana on osana Helsingin kaupunkikonsernia omistaa ja hankkia omistukseensa tai vuokraoikeudella hallita tontteja, omistaa ja hallita tonteilla olevia tai niille rakennettavia asuinrakennuksia sekä omistaa ja hankkia omistukseensa asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita ja käydä niillä kauppaa. Yhtiö antaa hallitsemansa huoneistot vuokralle. Yhtiön toimialana on lisäksi Helsingin kaupungin tai sen tytäryhtiöiden omistamien asuntojen välittäminen vuokralle ja näihin asuntoihin liittyvät hallinnointipalvelut sekä asuntojen hallinnointipalveluiden tuottaminen Helsingin kaupunkikonserniin kuuluville yhtiöille. Yhtiö toimii ympäristöasioissa vastuullisesti ja kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti. Yhtiö pyrkii toiminnassaan tehokkaaseen ja ympäristöä säästävään energiankäyttöön. Yhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa eikä se jaa omistajilleen osinkoa, vaan mahdollinen voitto on käytettävä yhtiön oman toiminnan tuemiseen ja kehittämiseen kaupunkikonsernin yhtiölle asettamat tavoitteet huomioon ottaen.

Edellä kuvatussa asuntovarallisuuden keskittämistarkoituksessa Hakijan tavoitteena on, että sen omistama vapaarahoitteinen asunto-omaisuus siirretään TVL 28 §:n nojalla EVL 52c §:n mukaisella kokonaisjakautumisella Auroranlinnalle sekä arava-rahoitteinen asunto-omaisuus siirretään TVL 28 §:n nojalla EVL 52c §:n mukaisella kokonaisjakautumisella Hekalle. Siirrettäväksi suunniteltu asunto-omaisuus on esitelty liitteissä 1 / kohteet.

## **2.2 Jakautumisessa siirtyvät varat ja tase-erät**

Hakijan suunnitellussa kokonaisjakautumisessa Auroranlinnalle siirtyisi liitteessä 1 / kohteet eritellyt "vapaarahoitteinen" asunto-osakkeet ja Hekalle asunto-osakkeet liitteen 1 / kohteet "arava" mukaisesti. Velat ja lainat siirtyvät

suunnitellussa kokonaisjakautumisessa lainan käyttötarkoitusten mukaista jakoa noudattaen, jolloin se omaisuus velkoineen, johon kohdistuu vapaarahoitteista lainaa, siirtyy Auroranlinnalle, ja se omaisuus velkoineen, johon kohdistuu ARAVA-lainaa, siirtyy Hekalle.

Alustava jakautumistase (per 30.6.2020) sekä luonnos jakautumissuunnitelmaksi on liitetty ennakkoratkaisuhakemukseen. Alustavan tasejaon mukaan Hakijan kokonaisjakautumisessa Auroranlinnalle siirtyisi varoja noin 93 Meur arvosta ja velkoja noin 40 Meur arvosta ja Hekalle siirtyisi varoja noin 85 Meur arvosta ja velkoja noin 25 Meur arvosta.

### **2.3 Sovellettavat säännökset ja oikeuskäytäntö**

Suunniteltu kokonaisjakautuminen toteutettaisiin TVL 28 §:n nojalla EVL 52c §:n kokonaisjakautumista koskevien sekä osakeyhtiölain 17 luvun jakautumista koskevien säännösten mukaisesti. Kokonaisjakautumisessa tullaan noudattamaan kirjanpidon tasejatkuvuutta. Jakautuvan Hakijan osakkeenomistaja tulisi saamaan vastikkeena kaikki vastaanottavien yhtiöiden liikkeelle laskemat uudet osakkeet. Rahavastiketta ei käytettäisi.

EVL 52c §:n mukaan jakautumista koskevia säännöksiä sovelletaan järjestelyihin, joissa osakeyhtiö purkautuu selvitysmenettelyttä siten, että kaikki sen varat ja velat siirtyvät kahdelle tai useammalle osakeyhtiölle jakautuvan yhtiön osakkeenomistajien saadessa omistusosuksiensa suhteessa vastikkeena kunkin vastaanottavan yhtiön liikkeelle laskemia uusia osakkeita. Vastike saa olla myös rahaa, kuitenkin enintään 10 % vastikkeena annettavien osakkeiden nimellisarvosta tai nimellisarvon puuttuessa osakkeita vastaavasta osuudesta yhtiön maksettua osakepääomaa.

Hakijan suunnittelemassa kokonaisjakautumisessa velat siirtyvät sen mukaan, mihin käyttötarkoitukseen laina on aikoinaan hankittu. Verotuskäytännössä ei aseteta erityisiä edellytyksiä sille, kuinka jakautuvan yhtiön varat ja velat on jaettava. Varojen jakautumista on tarkasteltava osakeyhtiölain näkökulmasta, jolloin riittävää on, että jakautuminen täyttää osakeyhtiölain asettamat edellytykset. Kokonaisjakautuminen on esimerkiksi mahdollista veroneutraalisti myös tilanteissa, joissa jakautumisessa vastaanottaville yhtiöille siirtyy vain yksittäisiä omaisuuseriä.<sup>1</sup> Hakija toteuttaa jakautumisen osakeyhtiölain 17 luvun mukaisesti, jolloin myös EVL 52c § tulee sovellettavaksi.

## **3. Hakijan tuloverotus ennen jakautumisen täytäntöönpanoa**

### **3.1 Verovapaussäännöksen soveltaminen Hakijaan**

Hakemuksen kappaleessa 1. selvitetyllä tavalla hakija on tuloverolain 20 §:n 1 momentin 3 kohdan mukainen tuloverosta vapaa yhteisö. Hakija on ollut tuloverotuksesta vapaa yhteisö perustamisestaan lähtien eikä sen vuoksi ole lainkaan suorittanut tuloveroa toimintansa aikana. Mikäli Hakija siirtää hakemuksessa kuvatulla tavalla asunto-osakevarallisuutensa vastaanottaville

---

<sup>1</sup> Ari Engblom, Joakim Frände, Jyrki Holla, Jussi Järvinen, Aki Kokko, Markku Lepistö, Kati Nieminen, Janette Noras, Vesa Paronen, Eric Sandelin, Timo Torkkel, Kristiina Äimä: *Elinkeinoverotus*, 3.2.1.1 Kokonaisjakautuminen, Edilex-verkkojulkaisu, 3.12.2020.

yhtiöille ja purkautuu selvitysmenettelyttä, niin sovelletaanko Hakijan tuloverotuksessa ennen jakautumisen täytäntöönpanoa tuloverolain 20 § 1 momentin 3 kohtaa sekä täytäntöönpanovuodelta että avoimna olevina verovuosina?

### **3.2 Hakijan toimiala ja toiminta**

Hakijan yhtiöjärjestys on esitelty kohdassa 1. Hakijan tosiasiallinen toiminta vastaa yhtiöjärjestyksestä esitettyä. Hakijalla ei ole tarkoitus hankkia asunto-osakkeita ennen jakautumisen täytäntöönpanoa eikä Hakijan omistussuhteissa tapahdu muutoksia. Helsingin kaupunki omistaa Hakijan kaikki osakkeet jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröintiin asti eikä Hakija jaa osinkoa osakkeenomistajalleen toimintansa aikana. Hakijan toiminnassa ennen jakautumisen täytäntöönpanoa ei tapahdu myöskään mitään muita muutoksia, joiden seurauksena Hakija harjoittaisi muuta kuin asuntojen vuokraustoimintaa kaupungin vahvistamien asukasvalintaperusteiden mukaisesti eikä yhtiön tarkoituksena ole omistaa muuta kuin asuinhuoneistojen vuokrauksen kannalta välttämätöntä omaisuutta ennen täytäntöönpanon rekisteröimistä.

### **3.3 Sovellettavat säännökset ja oikeuskäytäntö**

Tuloverolain 20.1 §:n 3 kohdan mukaan tulon perusteella suoritettavasta verosta ovat vapaat kunnan alueellaan tapahtuvaa asuntojen hankintaa, omistamista ja vuokralle antamista varten perustama osakeyhtiö, joka täyttää 2 momentissa mainitut edellytykset. Saman pykälän 2 momentin mukaan 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettu osakeyhtiö on tulon perusteella suoritettavasta verosta vapaa, jos sen kaikki osakkeet ovat olleet perustamisesta lähtien kunnan omistuksessa eikä yhtiö jaa tai ole jakanut osinkoa. Verovapauden edellytyksenä on myös, että yhtiö ei harjoita muuta kuin 1 momentin 3 kohdassa mainittua toimintaa eikä asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavien asunto-osakeyhtiön osakkeiden ja yksinomaan asumiskäyttöön varattujen kiinteistöjen lisäksi omista muuta kuin toimintansa kannalta välttämätöntä omaisuutta. Asuntojen vuokrauksessa yhtiön on noudatettava kunnan vahvistamia asukasvalintaperusteita.

Elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 52b §:n 3 momentin mukaan sulautuvaa ja vastaanottavaa yhtiötä käsitellään erillisinä verovelvollisina siihen asti, kun sulautuminen on tullut voimaan.

Hakijan viimeinen verovuosi päättyy jakautumisen tullessa voimaan eli sinä päivänä, kun jakautumisen täytäntöönpano rekisteröidään. Hakija on erillinen verovelvollinen tuohon ajankohtaan asti. Hakijan toiminta täyttää verovapauden edellytykset jakaantumisen täytäntöönpanon rekisteröimishetkeen asti.

Hakijan ei voida katsoa pelkästään hakemuksessa tarkoitetun kokonaisjakaantumisen johdosta harjoittavan muuta kuin TVL 20 §:n 1 momentin 3 kohdassa mainittua toimintaa. Kun otetaan huomioon Hakijan harjoittama toiminta ja omistettu asuntokanta ennen kokonaisjakautumisen täytäntöönpanoa, voidaan Hakijaa pitää edelleen TVL 20 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuna tulon perusteella suoritettavasta verosta vapaana osakeyhtiönä välittömästi ennen jakautumisen täytäntöönpanoa. Siten Hakijan viimeisen verovuoden

tuloverotuksessa tulee soveltaa TVL 20.1 §:n 3 kohtaa, jonka vuoksi Hakijan ei tule suorittaa tuloveroa tältä verovuodelta. Hakijan käsityksen mukaan jakautumisen vuoksi Verohallinto ei voi myöskään oikaista Hakijan avoinna olevia verovuosia 2018-2020.

#### 4. Hakijan käsitys asiasta

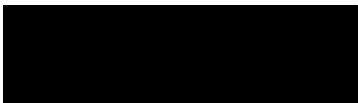
Suunnitellulle kokonaisjakautumiselle on olemassa selkeä tarve osana Helsingin kaupunkikonsernin asunto-osakeomaisuuden uudelleenjärjestelyä, jossa kaupungin asunto-osakeomaisuus pyritään keskittämään rahoituksen perusteella hallinnollisesti kahteen eri kaupungin tytäryhtiöön, Auroranlinnaan ja Hekaan, toiminnallisten ja rahoituksellisten synergiaetujen saavuttamiseksi.

Hakemuksessa on kuvattu suunniteltu järjestely sekä verotuksesta riippumattomat liiketoiminnalliset syyt järjestelyyn ryhtymiselle. Hakijan käsityksen mukaan järjestelyyn tulee soveltaa hakemuksessa kuvatuissa olosuhteissa TVL 28 §:n nojalla EVL 52c §:n kokonaisjakautumista koskevaa säännöstä.

Hakija jatkaa toimintaansa kohdassa edellä kuvatulla tavalla ennen jakaantumisen täytäntöönpanon rekisteröimistä ja toiminta täyttää TVL 20.1 §:n 3 kohdan edellytykset. Hakijan tuloverotuksessa ennen jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröimistä tulee soveltaa tuloverolain 20.1 §:n 3 kohtaa.

Mikäli jokin seikka tai jonkin tiedon tai kuvauksen mahdollinen puuttuminen olisi muodostumassa esteeksi myönteisen ennakkoratkaisun saamiselle, pyytää Hakija mahdollisuutta antaa asiasta lisätietoja ennen ratkaisun tekemistä.

Helsingissä 22. päivänä maaliskuuta 2021



Tatu Rasia, toimitusjohtaja

Liitteet:

1. Excel taulukko alasivuin jakautuminen, lainat, kohteet ja tase-erittelyt
2. Luonnos jakautumissuunnitelmaksi