

LUONNOS 10.6.2008

YHTEENVETOJA ASUNTOTOIMINNASTA

KY:n lakatessa KY:llä olevien asuntojen/taloyhtiöiden siirtämistä koskevia vaihtoehtoja ovat lähinnä:

- asuntojen siirtäminen KY säätiöön
 - o suoraan säätiön alaisuuteen
 - o säätiön omistaman hallinnointiyhtiön alaisuuteen
- uuden KY asuntosäätiön perustaminen
- asuntojen siirtäminen innovaatioyliopiston ylioppilaskunnalle tai
- asuntojen siirtäminen muulle alkuperäistä tarkoitusta tukevalle arayhteisölle.

KY:n taholta on lähinnä ensiksi mainittua vaihtoehtoa pidetty potentiaalisena vaihtoehtona.

KY omistaa kokonaan tai osittain 16 kiinteistä hallinnoivaa yhtiötä.

Näistä

- 14 on kiinteistöosakeyhtiötä,
- yksi tavallinen osakeyhtiö ja
- yksi asunto-osakeyhtiö.

Kiinteistöosakeyhtiöistä kolme on keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä.

Yhtiöistä

- 11 on varmasti ara-rajoitusten alaisia,
- kaksi todennäköisesti ara-rajoitusten alaisia ja
- kolme vapaata ara-arajoituksista.

Yhtiöistä

- viisi on aravalainoitettua kohdetta,
- viisi on korkotukilainoitettua kohdetta ja
- kaksi vapaarahoitteista kohdetta ja
- neljän kohteen rahoitusmuodosta ei ole tässä vaiheessa tiedossamme selvitystä. Näistä yksi kohde on vapautunut ara-rajoituksista

Yhtiöistä on olemassa KY:n laatima "Kiinteistöjen arvot (tEUR)" taulukko, joka selventää yhtiöiden luonnetta ja asemaa.

Aravalaki (1189/1993) ja aravarajoituslaki (1190/1993) sekä näiden pohjalta annetut asetukset ja määräykset määrittävät aravalainoitettua kohdetta, eli kohdetta, jonka uudisrakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen on myönnetty valtion varoista asuntolaina.

Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001) ja sen pohjalta annetut asetukset ja määräykset määrittävät korkotukikohdetta, eli kohdetta, jonka uudisrakentamiseen, hankintaa tai perusparantamiseen otettuun lainaan on myönnetty valtion korkotuki.

Voimassa olevan aravarajoituslain (1190/1993) mukaan aravavuokrataloja koskevat *luovutusrajoitukset* ovat voimassa asuntolainan ennenaikaisesta takaisinmaksusta riippumatta sen ajan, joksi laina on myönnetty sekä tämän jälkeen vielä 10 vuoden ajan. (Tietyissä tapauksissa rajoitukset ovat laina-ajasta riippumatta voimassa 45 vuotta lainan myöntämisestä.)

Voimassa olevan korkotukilain (604/2001) mukaan *luovutusrajoitukset* päättyvät, kun 45/40/30 (riippuen myöntämisajasta) vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

Aikaisemmissa laeissa saattaa olla nykyiseen lainsäädäntöön nähden lievempiä määräyksiä luovutusrajoitusten poistumisesta. Vanhempien lakien mahdollisia määräyksiä ei tässä yhteydessä ole selvitetty.

Asuntojen siirtämisessä KY säätiöön tulee huomiotavaksi ainakin seuraavat seikat:

Tulevasta asuntotoiminnasta säätiössä muutamia yleisiä huomioita

Toiminnan suunnittelussa myöhempinä aikoina on syytä olla varovainen sen suhteen,

- ettei säätiöstä tule ainoastaan rakennuttamista ja vuokraustoimintaa harjoittava (vero-yleishyödyllisyys sekä säätiölain liiketoimintakielto pääasiallisena toimintamuotona),
- ettei vuokra-asunnoista pääosa ole muiden kuin opiskelijoiden hallinnassa (vero-yleishyödyllisyys, säätiön tarkoituksen toteutuminen ja säätiölle sallittu liiketoiminta) ja
- ettei säätiön toiminta muodostu pääasiallisesti tavallisten yhtiöiden/holding-yhtiön omistukseksi (vero-yleishyödyllisyys sekä säätiön tarkoituksen toteutuminen).

Mikäli vuokraustoiminta muuttuu opiskelija-asuntotoiminnasta yleiseksi vuokraustoiminnaksi, joutunee toiminnan luonteen muuttamaan

säätiöoikeuden näkökulmasta varsinaisesta toiminnasta sijoitustoiminnaksi. Säätiö voi sijoitustoimintana harjoittaa huoneistojen vuokrausta. Säätiön sijoitusomaisuutta on hoidettava turvallisesti ja tuloa tuottavasti.

Ara-normisto edellyttäne, että ara-rahoituksen saajan toimialana on sosiaalinen asuttaminen. Ara-normiston vaikutuksesta asuntotoimintaa ei saatane sijoitustoiminnaksi niin kauan kuin yhtiöitä rajoittaa ararajoitukset.

Yhtiöt/yhtiöitä siirretään suoraan säätiön omistukseen

Jos KY siirtäisi yhtiöt/yhtiöitä suoraan säätiön omistukseen, tulee huomioitavaksi ainakin seuraavat seikat:

- KY edustajiston päätös omaisuuden luovutuksesta on valituskelppoinen.
- Meneekö siirrosta veroseuraamuksia, on verotoimiston käsiteltävänä parhaillaan. (Käsittelijän ennakkollinen käsitys on ollut, että lahjaveroa tai varainsiirtoveroa ei olisi menemässä.)
- ARA saattaa asettaa esteitä luovutuksen saajan nimeämislle.

Voimassa olevan korkotukilain (604/2001) *korkotukitalojen* luovutus suoraan säätiölle:

- o jos luovuttajaa ei ole nimetty ARA-yleishyödylliseksi, luovutuslupa saattaa irrota, jos vastaanottaja toimialaan kuuluu sosiaalinen asuttaminen ja vastaanottaja on sellainen, että se taloudellisesti kykenee huolehtimaan vuokrataloista, vaikka vastaanottajaa ei olekaan nimetty ARA-yleishyödylliseksi. Tällöin vastaanottajalla voi olla muutakin toimintaa, mutta vastaanottajan päätoiminta ei voisi olla riskipitoista liiketoimintaa.¹ Edellytykset luvan saamiselle uuden korkotukilain mukaan lienevät tiukemmat kuin aravalainoitettujen kohteiden edellytykset.
- o jos luovuttaja on nimetty ARA-yleishyödylliseksi, vastaanottajan tulee täyttää ARA-yleishyödyllisyyskriteerit eli vastaanottaja ei muun muassa saisi harjoittaa juurikaan muuta toimintaa kuin asuntotoimintaa.
- o vanhojen korkotukilainoitettujen talojen osalta laki on epäselvempi, eikä nimeämisestä vastaava virkamies osannut

¹ Em. ei käy ilmi laista, mutta ARA:n virkailijan mukaan luovutuksensaajan nimeäminen vastaa aravalainsäädäntöä, jossa ko. nimeämismahdollisuus on laissa mainittu. Lopullinen päätös on ARA:n päätösharkinnassa.

yleisellä tasolla vastata siihen, mitä nimeämislupa edellyttäisi. Asian selvittäminen edellyttää asian tarkastelua ARAssa yhtiökohtaisesti.

Korkotukilainoitettujen asuntojen siirtäminen suoraan säätiön alaisuuteen ilman, että säätiölle haetaan ARA-yleishyödyllisyysasemaa, saattaa olla ongelmallinen. Asia tulee selvittää ARAn virkailijan kanssa yhtiö yhtiöltä.

Jotta *aravalainoitettut* talot voitaisiin luovuttaa säätiölle:

- o alkuperäisillä rajoituksilla olevan luovutuksen osalta luovutuksensaajan tulee vastata luovuttajaa. Jos luovuttaja ei ole ARA-yleishyödylliseksi nimetty, edellytetään vastaanottajalta vähintäänkin, että sen toimialana on sosiaalisen asuntoiminnan harjoittaminen (mitä lienee edellytetty myös luovuttajalta). Vastaanottajan on kyettävä taloudellisesti huolehtimaan vastaanottamista aravataloista. Sillä voi periaatteessa olla muutakin toimintaa kuin sosiaalista asuntotoimintaa.
- o jos luovuttaja on ARA-yleishyödyllinen, tullenee vastaanottajan olla ARA-yleishyödylliseksi nimetty.
- o jatkorajoituksella olevat aravalainatalot voivat saada helpommin luovutusluvan eli edellytyksenä on, että vastaanottajan toimialana on asuntojen tarjoaminen. Muutakin toimintaa voi olla ja ARA-yleishyödyllisyyttä ei välttämättä tarvita.

Aravalainoitetuista kohteista helpoimmin luovutusluvan suoraan säätiön alaisuuteen saattaisivat saada Koy Turkismiehentie 8, Hiihtomäentie 22 ja Tuhkimontie 2, jotka ovat jatkorajoituksilla olevia aravalainakohteita.

Koy Ida Aalbergintie 1:n ja Koy Artin asema on vielä epäselvä.

Onko sillä, että osa kiinteistöyhtiöistä jätettäisiin holdingista pois, vaikutusta verotukseen, selvitettävä veroviranomaiselle laadittavassa toisessa ennakkotietohakemuksessa.

Lupa ARA-yleishyödyllisyysaseman nimeämiseen vienee noin 1-2 kk. Luovutuksensaajan nimeämisprosessi vienee noin saman ajan. Mikäli kysymys on molempien hakemisesta, voitaneen prosessit laittaa vireille yhtä aikaa. Asiaa voidaan yrittää kiirehtiä.

- Kun säätiö omistaa kiinteistöyhtiöt varsinaisena toimintamuotoaan, tulee asukasvalinnalla edistää tarkoituksen toteutumista.

Säätiöllä voi olla sijoitusomaisuutena asuntoja, joissa vuokralaisena ei ole opiskelijoita. ARA-lainsäädäntö edellyttäneen kuitenkin ararahoituksen saamisen edellytykseksi sosiaalisen asuttamisen, jolloin rajoitusten alaisia yhtiöitä ei saatane säätiöllä sijoitustoiminnan piiriin.

- Vuokrat keskinäisistä kiinteistöyhtiöistä, osinko tavallisista ja osakkeiden myyntitulot ovat suoraan säätiön tuloja.
 - o Tulot lienevät säätiölle verovapaita, jos säätiö saa yleishyödyllisyysaseman eikä toimintaa katsota säätiön elinkeinotoiminnaksi.
- Jos säätiö on nimetty ARA-yleishyödylliseksi yhteisöksi, kohdistuvat ara-rajoitukset säätiön toimintaan ja toiminta on ara-valvonnan alaista. Muun muassa seuraavia rajoitteita kohdistuu toimintaan:
 - o Vuokrasäännöstely ja asukasvalintarajoitukset aranormiston mukaisia, asunnot julkisesti haettavia.
 - o Säätiön toiminnan tulisi lähtökohtaisesti olla pääasiassa asuntotoimintaa.
 - o Kiinteistöyhtiöt eivät voi tulouttaa säätiölle muuta kuin lainsäädännössä vahvistun korkokannan mukaisen tuoton (nyt 8 %) kiinteistöyhtiön sijoitetuille varoille.
 - o Kiinteistöyhtiöiden ja asuntojen omistusoikeuden luovutus on rajoitettua. Luovutushinta on säännöstelty.
 - o Vuokrien ja käyttövastikkeiden tasaus tulee olla mahdollista.
 - o Toiminnan tulee olla taloudellisesti vakaata siten, että säätiö kykenee kantamaan taloudellisiin vaikeuksiin joutuneista yhtiöistä vastuun.
 - o Säätiö ei ota muita riskejä kuin sosiaaliseen asuttamiseen liittyviä riskejä.
 - o Säätiö ei anna lainaa tai vakuutta muulle kuin sosiaalista asuntotoimintaa harjoittavalle yhtiölle tai yhtiölle, joka sijoittaa lainatut varat ara-vuokra-asuntojen hankkimiseen tai rakennuttamiseen.
 - o Toiminnassa noudatetaan ARA-lainsäädäntöä ja periaatteita.
 - o ARA-lle tulee antaa vuosittaiset valvontailmoitukset.
- Jos säätiö ei ole ARA-yleishyödylliseksi nimetty, mutta omistaa arataloja, kohdistuvat ara-lainsäädännön mukaiset rajoitteet soveltuvin osin säätiön toimintaan: mm. asunnot julkisesti haettavissa, asukasvalinta säännösteltyä, vuokran määrä säännösteltyä, luovutushinta säännösteltyä, tuloutus enimmillään 8 % sijoittamilleen varoille, osakkeiden luovutusrajoitukset, vuokrien ja käyttövastikkeiden tasausmahdollisuus, säätiön muu toiminta ei voine olla voimakkaan riskipitoista.

Kiinteistöyhtiöt/ yhtiöitä siirretään holding-yhtiön omistukseen

- Vaihtoehtona lienee, että
 - o KY perustaa holding-yhtiön, siirtää kiinteistöyhtiöt holdingille ja lahjoittaa holdingin säätiölle.
 - o KY lahjoittaa kiinteistöyhtiöt säätiölle. Säätiö perustaa holdingin ja siirtää kiinteistöyhtiöt holdingille.
 - Molemmissa tapauksissa tarvittaneen ARAsta kaksi luovutuksensaajan nimeämispäätöstä sekä holdingin nimeäminen ARA-yleishyödylliseksi
- Kiinteistöyhtiöiden siirtoon liittyvistä veroriskeistä alla enemmän. Eri verotusvaihtoehdoista tulee saada veroviranomaisen ennakkopäätös (eri, kuin nyt vireillä oleva hakemus).
 - o Hakemusprosessi kestää arviolta 2 kk
- KY:n päätöksentekoprosessista voidaan valittaa sekä ensimmäisessä että toisessa vaihtoehdossa.
 - o Edellyttääkö holdingin perustaminen ja kiinteistöyhtiöiden siirtäminen holdingille edustajiston päätöstä? Edellyttäneen. Taloudenhoidon ohjesäännön mukaan ”Ylioppilaskunnan omaisuudenhoidon rakenteen huomattavan suuria muutoksia koskevat päätökset on alistettava edustajiston ratkaistaviksi.”
- Holding-yhtiö edellyttäneen ARA-yleishyödyllisyyttä, kiinteistöyhtiöiden luovutus holdingille luovutuksensaajan nimeämistä ja holdingin/kiinteistöyhtiöiden siirtäminen säätiölle luovutuksensaajan nimeämistä.
 - o Hakemusprosessi kestää arviolta 1-3 kk kokonaisuudessaan
- Holding-yhtiön omistaminen lienee edelleen säätiön varsinaista toimintaa. Yhtiön toiminnassa tulleneen edistää säätiön tarkoituksen toteutumista.
- Osinkotulot, keskinäisten vuokratulot, kiinteistöyhtiöiden myynnistä syntyvät myyntivoitot jäävät holdingiin, jonka veroyleishyödyllisyysasema on kyseenalainen, eli tulojen verovapaus kyseenalainen.
 - o Holdingin veroyleishyödyllisyysasemasta voitaneen kysyä ennakkotietoa samalla, kun kysytään yhtiöiden siirtoon liittyvistä veroseuraamuksista ennakkotietoa. Veroyleishyödyllisyyden saaminen holdingille lienee enemmänkin epätodennäköistä.

- Periaatteellinen mahdollisuus tulevaisuudessa lienee, jos joku kiinteistöyhtiöstä haluttaisiin realisoida, pyytää ARAlta lupaa saada siirtää kiinteistöyhtiö säätiön omistukseen ja myydä se sen jälkeen.
- Holdingin toimintaan kohdistuvat em. ARA-yleishyödylliseksi yhteisöksi nimettyä koskevat ara-rajoitukset.
- Tuoton tuloutuksessa raja menee holdingin ja säätiön välillä eli kiinteistöyhtiöt voivat tulouttaa holdingille osakeyhtiölain mahdollistamissa puitteissa, holding voi tulouttaa säätiölle 8 % sijoitetuille varoille osakeyhtiölain mahdollistamissa puitteissa.
- Holdingin luovutus on ara-luovutusrajoitusten alaista.
- Säätiön omistajaohjaus kiinteistöyhtiöihin välillistyy.

Omaisuuuden siirtoon liittyvät verot ja araluvat

Kiinteistöyhtiöt siirretään säätiöön

- lahjaverot ? (riippuu vireillä olevasta ennakkotiedosta)
- luovutuksensaajan nimeämispäätös ARAsta

Kiinteistöyhtiöt siirretään yhtiöön

- kiinteistöyhtiöt apporttina, pääomasijoituksena holdingiin
 - KY siirtää kiinteistöyhtiöt holdingiin apporttina, pääomasijoituksena
 - lienee varainsiirtoveron alainen (VVL 2:4,4 ja 3:15,3), jollei vapautusta (VVL 8:52 §, vapautus lienee epätoennäköistä)
 - holdingin ARA-yleishyödyllisyys (ei mahdollista saada perustettavalle yhtiölle), luovutuksensaajan nimeäminen
 - KY siirtää holdingin säätiölle
 - lahjaverot ? (riippuu vireillä olevasta ennakkotiedosta)
 - luovutuksensaajan nimeäminen uudestaan (voidaan periaatteessa hakea samaan aikaan kuin holdingiin)
 - kiinteistöyhtiöiden siirto säätiölle ja säätiö siirtää apporttina,
 - lahjaverot kiinteistöyhtiöiden siirrosta säätiöön ? (riippuu vireillä olevasta ennakkotiedosta)

- lienee varainsiirtoveron alainen, jollei vapautusta (mikä epätodennäköistä)
 - säätiön nimeäminen luovutuksensaajaksi, holdingin nimeäminen ARA-yleishyödylliseksi, holdingin nimeäminen luovutuksensaajaksi
- Kiinteistöyhtiöiden siirto liiketoimintasiirtona holdingille
- o KY tekee
 - EVL 52 e §:n soveltuvuus KY:hyn tarkistettava
 - onko verotuksellista vaikutusta, että osat kiinteistöyhtiöistä jäisivät holdingin ulkopuolelle, selvitettävä
 - lienee veroneutraali, varmistus veroviranomaisilta ennakkotietona
 - varainsiirtovero lienee palautettavissa (VVL 6:43)
 - ara:lta holdingin ARA-yleishyödylliseksi nimeäminen ja luovutuksensaajan nimeäminen
 - holdingin siirto säätiölle
 - veronkiertosäännösten soveltaminen tarkistettava
 - lahjaverot ? (riippuu vireillä olevasta ennakkotiedosta)
 - ara:lta luovutuksensaajan nimeäminen
 - o kiinteistöyhtiöiden lahjoitus säätiölle ja säätiössä tekee liiketoimintasiirron
 - lahjaverot yhtiöiden siirrosta säätiölle ? (riippuu vireillä olevasta ennakkotiedosta)
 - EVL 52 e § soveltuu
 - onko verotuksellista vaikutusta, että osat kiinteistöyhtiöistä jäisivät holdingin ulkopuolelle, selvitettävä
 - lienee veroneutraali, ennakkokysely
 - varainsiirtoveron palautushakemus
 - veronkiertosäännösten soveltaminen tarkistettava
 - holdingin ARA-yleishyödyllisyys (ei liene mahdollista saada perustettavalle yhtiölle), luovutuksensaajan nimeäminen
 - edellyttäneen ara:n hyväksyntää ja säätiön nimeämistä luovutuksensaajaksi

*Asunnon hakua koskevan päätöksen valitusoikeudesta*Säätiölaki ja säätiön säännöt

Asunnon hakijalla ei säätiölain mukaan ole oikeutta valittaa tuomioistuimeen yksittäisestä valintapäätöksestä.

Säätiön edunsaajalla on oikeus tehdä oikaisuvaatimus Patentti- ja rekisterihallitukseen, jos hallitus on menetellyt lain tai sääntöjen vastaisesti. Oikaisuvaatimusoikeus ei mahdollistane muutosta/PRH:n puuttumista hallituksen päätökseen sen tarkoituksenmukaisuusharkinnan alueella (esim. saako hakija apurahaa vai ei, myönnetäänkö hakijalle asunto vai ei), silloin kun lakia tai sääntöjä ei ole rikottu.

Säätiön sääntöjen mukaan yksittäisellä hakijalla ei ollene valitusmahdollisuutta valintapäätöksestä.

Asunto-ohjesäännössä on ollut valitusmahdollisuus asuntopäätöksestä säätiön hallitukselle. Mikäli ko. määräys jätetään asunto-ohjesääntöihin, lienee ko. valitusmahdollisuus säätiön omien sääntöjen nojalla käytännössä ainoa mahdollisuus valittaa yksittäisestä valintapäätöksestä.

Ara-lainsäädäntö

Aravarajoituslaki (1190/1993) 21 § ja korkotukilaki (604/2001) 41 § mahdollistavat oikaisuvaatimuksen tekemisen ainoastaan valtion asuntorahaston, valtiokonttorin, kunnan, kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan tekemään päätökseen. Jos kunta käyttäisi etukäteisvalvontaa, olisi hakijalla mahdollisuus valittaa päätöksestä. Kunnan käyttäessä jälkikäteisvalvontaa, oikaisuvaatimushenkilöä ei ole.²

Hakijalla on kuitenkin aina mahdollisuus kannella yksityisen säätiön tekemästä asukasvalinnasta kunnalle ja ARA:lle, joilla ei kuitenkaan ole mahdollisuutta muuttaa yksittäistä asukasvalintapäätöstä.

Kunnan mahdollisuus puuttua yleisesti asukasvalintoihin saattaa liittyä kunnan harjoittamaan valvontaan rajoitetusta hakumenettelystä. Ara-asunnot ovat lähtökohtaisesti julkisesti ja yleisesti haettavissa. Poikkeustapauksessa haku voidaan rajata rajatun joukon piiriin. Tällaisena salittuna rajattuna joukkona on pidetty mm. opiskelijoita.

² Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintaopas, 25.4.2008, s. 17

Rajatun joukon tulee edustaa paikkakunnalla riittävän laajaa asunnontarvitsijaryhmää ja rajattu hakumenettely tulee olla perusteltua asunnon omistussuhteet ja käyttötarkoitus huomioiden.

Em. seikkaa voitaneen perustella tarvittaessa mm. sillä, että asunnot omistaa säätiö, jonka tarkoitus määrää, mihin säätiön varoja voidaan käyttää.

Periaatteessa mahdollista on, että muu kuin kauppatieteen opiskelija hakee asuntoja ja kantelee kunnalle valintapäätöksestä, eli että kauppatieteen opiskelijat eivät edusta riittävän laajaa asunnontarvitsijaryhmää. Kunta voi valvovana viranomaisena ottaa kantaa siihen, onko kohderyhmän rajaus perusteltu ja onko kohderyhmä riittävän laaja.

Em. kunnan valvontaoikeutta ajatellen saattaisi olla perusteltua jättää asunto-ohjesäännöstä tarkemmat määritykset asunnon saajista kauppatieteilijöiden kesken (esim. että asunnon saajan tulee olla KY ry:n jäsen) mahdollisimman vähäiseksi tai lieviksi.

Mainittu kunnan valvontavalta ja puuttumisoikeus on ollut KY:n toiminnassa läsnä koko ajan. Tilanne ei muuttune toiminnan siirtyessä säätiöön. Sitä, että kunta puuttuisi toimintaan, voitaneen pitää pienempänä riskinä asuntotoiminnassa.