

Eurajoen kunnan kiinteistöluovutus Eurajoen Kuntakiinteistöt Oy:lle

Khall 02.12.2025 § 219
210/02.07.00/2024

Kuntalain mukaan kunta on velvollinen yhtiöittämään hyvinvointialueille vuokraamansa sote- ja pelastustoimen tilat. Kohteet tulisi olla yhtiöitettynä 1.1.2026 mennessä, kun sotevoimaanpanolain mukainen siirtymäkausi päättyy.

Eurajoen kunnalla on kaksi rakennusta (Palvelutalo Jokisimpukka ja Paloasema Palorapu) sekä Luvian paloaseman investointi, jotka on tarkoitus yhtiöittää, kunnan 100 prosenttisesti omistamaan, Eurajoen Kuntakiinteistöt Oy:öön.

Varainsiirtoverolakiin on 1.1.2024 alkaen lisätty määräaikainen verovapaussäännös, joka koskee tiettyjä sosiaali- ja terveydenhuollon uudistukseen liittyviä toimitilojen yhtiöittämisiä. Verovapautta sovelletaan 9.10.2023 tai sen jälkeen tehtyihin luovutuksiin. Luovutuksesta ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, kun siihen soveltuu varainsiirtoverolain 43 a §:n verovapaussäännös. Luovutuksesta pitää kuitenkin antaa varainsiirtoveroilmoitus, jonka liitteenä on toimitettava apportiomaisuuden luovutuskirja. Verohallinnon mukaan luovutuksesta ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa jos:

- Yhtiöittäminen tapahtuu vuoden 2030 loppuun mennessä.
- Luovuttaja on kunta tai kuntayhtymä yksin tai yhdessä toisen kunnan tai kuntayhtymän kanssa.
- Kunta tai kuntayhtymä omistaa yksin tai yhdessä toisen kunnan tai kuntayhtymän kanssa osakeyhtiön, jolle kiinteistö luovutetaan. Osakeyhtiö voi olla jo olemassa tai se voidaan perustaa tätä tarkoitusta varten.
- Luovutuksessa ei makseta rahavastiketta, vaan kunta tai kuntayhtymä saa vastikkeena vastaanottavan yhtiön osakkeita.
- Luovutettava kiinteistö on ollut 31.12.2022 pääasiallisesti kunnan tai kuntayhtymän järjestämän sosiaali- ja terveydenhuollon tai pelastustoimen käytössä. Kiinteistön lisäksi voidaan luovuttaa verovapaasti kiinteistön osa tai kiinteistöyhtiön osakkeet, jos edellä mainitut edellytykset täyttyvät.
- Luovutettava kiinteistö on ollut vuokrattuna hyvinvointialueelle voimaanpanolain mukaisesti.

Edellä kuvattua taustaa vasten ja BDO:n selvityksen perusteella kunta yhtiöittää Eurajoen Kuntakiinteistöt Oy:öön Palvelukeskus Jokisimpukan, paloasema Palorapun sekä Luvian paloaseman investoinnin. Talouden mallinuksissa on ollut useampia vaihtoehtoja, joista pääoma- eli apporttisijoitus osoittautui parhaimmaksi ratkaisuksi. em. sote-rakennukset. Rakennukset siirretään yhtiölle apporttina yhtiön antamia osakkeita vastaan.

Apportti tarkoittaa muuta omaisuutta kuin rahaa, joka sijoitetaan osakeyhtiöön osakkeiden merkintähintaa vastaan. Rakennusten maapohjien osalta laaditaan erilliset vuokrasopimukset.

Apporttina siirrettävien rakennusten arvo

Rakennukset siirretään osakkeita vastaan rakennusten arviokirjoista ilmenevään käypään arvoon. Valtiontukioikeuden näkökulmasta kunta ei saa myöntää tukea markkinoille kohdistuvaan toimintaan. Tästä johtuen kohteet siirretään yhtiölle käypään arvoon.

Kohteiden käyvät arvot ovat seuraavat:

Palvelutalo Jokisimpukka: 12 737 082 €

Paloasema Palorapu: 704 855 €

Käyvät arvot perustuvat liitteenä oleviin arviokirjoihin.

Rakennusten mukana ei siirry velkoja.

Rakennusten siirtohetki on 1.1.2026.

Yhtiöittämisen taloudellisen vaikutukset kunnalle:

- Kunnan toimintakate pienenee yhtiöittämisen seurauksena noin 1,3 M€. Kunnalta siirtyy yhtiöön kiinteistön vuokratuotot sekä toimintakulut.
- Kunta saa yhtiöltä maavuokraa, mikäli maa-alueet eivät siirry yhtiöön. Maavuokra on kunnalle verotehokas omistajatuloutuksen tapa, sillä se on yhtiölle vähennyskelpoista menoa ja kunnalle verovapaata tuloa.
- Mikäli kunta tuottaa kiinteistöjen tukipalveluja yhtiölle, saa se niistä myyntituloja. Samalla se kuitenkin kantaa itse toiminnan kustannukset.
- Kunnalle kirjautuu yhtiöittämisestä luovutusvoittoa kirjanpitoarvon ja siirtoarvon erotuksesta 1,7 M€

Kunnan tehdessä yhtiöön pääomasijoituksen on pääomasijoituksen oltava markkinaehtoinen, jotta voidaan poissulkea se, että sijoitukseen ei sisälly kiellettyä valtiontukea. Valtiontukioikeudellisesti kyse on markkinataloustoimijatestistä. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että sijoitus on tehtävä markkinahintaan ja sijoitukselle on saatava kohtuullinen tuotto. Tehtyjen laskelmien ja markkinadatan perusteella esitetyllä siirtoarvolla pääomasijoituksen tuotto-odotus on samaa luokkaa kuin pääomasijoituksen kohteiden keskeisimmässä osamarkkinassa saatava laskennallinen tuotto-odotus, mikäli huomioi kohdekohtaisia tekijöitä. Koska tehdyn markkinataloustoimijatestin perusteella kohteiden velattomat arvot ovat tasolla, joka on linjassa markkinan tuotto-odotusten kanssa, voidaan pääomasijoitusta pitää markkinaehtoisena erityisesti kun huomioidaan arviointi tarkkuus +/-25% tehdyissä arvioissa sekä sama arviotarkkuus liittyen markkinoiden tuottovaatimukseen.

Eurajoen kunnanhallitus päätti 23.9.2025 § 168 kokouksessaan perustaa sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen kiinteistöjä varten yhtiön, Eurajoen Kuntakiinteistöt Oy:n. Perustetun yhtiön toimialana on omistus- ja vuokraoikeuden nojalla hallitsemiensa kiinteistöjen hankkiminen ja rakentaminen sekä

vuokraaminen, myyminen ja muu laillinen liiketoiminta. Perustettu yhtiö on 100 % Eurajoen kunnan omistama, markkinoilla toimiva osakeyhtiö, joka aloittaa toimintansa 1.1.2026.

Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolla seuraavaa:

1. Eurajoen kunnanvaltuusto hyväksyy kiinteistöjen luovutuksen apporttina liitteenä olevan luovutuskirjan mukaisin ehdoin ja valtuuttaa kunnanjohtajan tekemään tarvittaessa luovutuskirjaan vähäisiä muutoksia, korjauksia ja täsmennyksiä ennen sen allekirjoittamista,
2. Eurajoen kunta merkitsee 100 kappaletta Eurajoen kuntakiinteistöt Oy:n osaketta vastineeksi kiinteistöjen Jokisimpukka, Eurajoen Palorapu sekä Luvian paloaseman investointi luovutuksesta hintaan 13 441 937 €, kun Eurajoen Kuntakiinteistöt Oy on tehnyt päätöksen osakeannista.

Päätös

Keskustelun kuluessa Vesa Jalonen esitti Maria Hollménin kannattamana, että asia palautetaan valmisteluun.

Puheenjohtaja esitti toimitettavaksi nimenhuutoäänestyksen siten, että kunnanjohtajan esitystä kannattavat äänestävät JAA ja Jalosen esitystä kannattavat EI. Äänestysesitys hyväksyttiin. Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä kunnanjohtajan ehdotus sai 2 JAA-ääntä (Sainio ja Vaitomaa) ja Jalosen esitys 7 EI-ääntä (Valtonen, Hollmén, Jalonen, Nikula, Siiri, Tuominen ja Väkiparta). Puheenjohtaja totesi kunnanhallituksen hyväksyneen äänin 7-2 Jalosen ehdotuksen, että asia palautetaan valmisteluun.
