

## Kunnan vuokra-asuntojen yhtiöittäminen

Khall 04.09.2023 § 170  
132/02.07.00/2023

Pöytyän kunnalla on huomattava asuntovarallisuus. Yhteensä kunnan omistuksessa on 214 asuinhuoneistoa, joista suurin osa taajamissa sijaitsevia rivitalohuoneistoja. Kunnan asuinhuoneistokanta koostuu kunnan suoraan omistamista vuokralatokohteista, yksittäisistä asunto-osakkeista sekä kuntakonserniin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden osakkeista.

### ***Kuntalain yhtiöittämisvelvollisuus ja nykytilan haasteet***

Asuinhuoneistoja on annettu vuokralle keskitetysti kunnan teknisen toimen kautta. Kunta on tähän asti harjoittanut laajaa asuntovuokraamista lähinnä sosiaalisin erityistarveperustein. Kyseistä perustetta ei enää ole sosiaalipalvelujen järjestämistä vastuun siirryttyä Varsinais-Suomen hyvinvointialueelle vuoden 2023 alusta lukien. Kunnan antaessa vuokralle omistamiaan asuntoja ilman sosiaalista perustetta se toimii kilpailutilanteessa markkinoilla, jolloin sovellettavaksi tulevat kilpailuneutraalisäädökset. Kuntalain 126 §:n mukaan kunnan hoitaessa itselleen ottamaansa tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus). Yhtiöittämisvelvoitteesta voidaan poiketa ainoastaan laissa säädetyin perustein. Pöytyän kunnalla ei ole laista löytyvää perustetta jatkaa asuinhuoneistojen vuokraustoimintaa omana toimintana. Kilpailuneutraaliteetin toteuttaminen yhtiöittämisen kautta edesauttaisi myös yksityisen ja kolmannen sektorin mahdollisuuksia harjoittaa kannattavaa vuokraustoimintaa Pöytyän kunnan alueella.

Nykytilanteen haasteena on lisäksi ollut vuokraustoiminnan menojen seuraamisen vaikeus. Asuinhuoneistokannan ollessa osa kunnan omaa kirjanpitoa on todennäköistä, että asuinhuoneistojen ylläpitoon liittyy sellaisia mm. ammattimiesten työpanokseen ja huollon materiaaleihin, koneisiin ja laitteisiin yms. liittyviä kuluja, jotka eivät välttämättä ole kirjautuneet asuinhuoneistojen kustannuspaikoille. Sen sijaan yhtiömuodossa harjoitetussa vuokraustoiminnassa tällaisia ”piileviä” kuluja ei olisi ja vuokraustoiminnan todellisia menoja olisi helpompi seurata kaikkien menojen liittyessä puhtaasti vuokraustoimintaan.

### ***Toimitila- ja kiinteistöstrategian linjaus vuokra-asunnoista***

Valtuuston hyväksymässä Pöytyän kunnan toimitila- ja kiinteistöstrategiassa vuosille 2023 – 2028 on yhdeksi toimenpiteeksi asetettu kunnan asuinhuoneistokannan yhtiöittämisselvityksen laatiminen. Konsulttitoimisto on laatinut tämän asian oheismateriaalina olevan yhtiöittämisselvityksen, jossa tarkastellaan mm. yhtiöittämisen eri organisointimalleja, toteutustapavaihtoehtoja ja alustavia verovaikutuksia ja esitetään perustettavan yhtiön taloudellinen mallinnus sekä käydään läpi ehdotus yhtiöittämisen vaiheista ja aikataulusta.

Vaikka kuntalaki mahdollistaa muidenkin kuin osakeyhtiömuotoisten yhtiöiden perustamisen markkinaehtoisena toiminnan harjoittamiseksi, on kuntaomisteinen osakeyhtiö ehdottomasti käytetyin yhtiömuoto Suomen kunnissa ja tästä syystä myös tehdyn tarkastelun lähtökohta.

## ***Yhtiöittämisen toteuttamisen vaihtoehdot***

Tehdyn selvityksen mukaan vaihtoehtoina olisi siirtää perustettavalle yhtiölle sekä vuokraohteet (osakkeet ja pelkät rakennukset tai myös maapohja) että vuokraustoiminta taikka ainoastaan vuokraustoiminta, jolloin asuinhuoneistot jäisivät edelleen kunnan omistukseen. Huoneistojen jäädessä kunnan omistukseen ei siirrosta näiden osalta syntyisi varainsiirtoveron suorittamisvelvollisuutta. Toisaalta kunta ei jatkossa saisi ko. kiinteistöistä tuloa kiinteistöveron muodossa. Kiinteistöihin ei myöskään myönnettäisi esimerkiksi purkuavustusta. Sekä vuokra-asuntojen että vuokraustoiminnan yhtiöittäminen olisi hallinnollisesti tehokkaampi vaihtoehto ja kokonaisuutena arvioiden tarkoituksenmukaisempi.

Yhtiöittäminen toteutettaisiin joko liiketoimintakauppana tai kunnan yhtiöön tekemänä apporttisijoituksena. Liiketoimintakaupassa kunta myy rakennukset perustamalleen kiinteistöyhtiölle käyvin arvoon. Yhtiö maksaa kunnalle käyvän arvon mukaisen kauppahinnan. Kunta käyttää kauppahintasaatavan maksamalla vastaanottavan yhtiön osakepääoman ja loppukauppahinta jää kunnan ja yhtiön väliseksi lainasaamiseksi, josta kunta perii yhtiölle vähennyskelpoista korkoa. Apporttisijoituksessa kunnan vuokra-asuntojen omistus siirretään uudelle yhtiölle vastikkeena yhtiön osakkeiden saamisesta. Apporttisijoitusta ei tarvitse rahoittaa eikä yhtiölle synny vähennyskelpoisia korkokuluja. Selvityksen perusteella liiketoimintakauppaa voidaan pitää apporttisijoitusta tarkoituksenmukaisempana toteuttamismuotona.

## ***Yhtiöittämisen veroseuraamukset ehdotetulla mallilla***

Luovutuksen kohteena olevista rakennuksista on ostajan (perustettava yhtiö) suoritettava varainsiirtovero. Varainsiirtovero lasketaan omaisuuserän käyvän arvon mukaisesta kauppahinnasta. Varainsiirtoveron määrä on 4 % rakennuksen ja 2 % asunto-/kiinteistöosakeyhtiön osakkeista. Alustavan arvion mukaan varainsiirtoveron määrä olisi yhteensä noin 100 000 euroa. Yhtiöittämisellä tai omaisuussierrolla ei olisi arvion mukaan arvonlisäveroseuraamuksia. Perustettava yhtiö on yhteisöverovelvollinen tekemästään tuloksesta sekä kiinteistöverovelvollinen omistamistaan kiinteistöistä.

## ***Yhteenvedo***

Ottaen huomioon, ettei erityistarveperusteinen asuinhuoneistojen vuokraaminen enää kuulu Pöytyän kunnan tehtäviin sekä nykymuotoisen toiminnan kannattavuuden seurannan vaikeus on asuinhuoneistojen vuokraaminen syytä antaa kunnan omistaman osakeyhtiön tehtäväksi. Yhtiöittäminen on tarkoituksenmukaista toteuttaa liiketoimintakauppana, jossa kunta luovuttaa sekä asuinhuoneistojen vuokraustoiminnan että omistamansa asuinrakennukset ja asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet perustettavalle osakeyhtiölle. Kirjanpidollisesti selkein yhtiöittämisen toteutusajankohta olisi vuodenvaihte.

Pöytyän kuntastrategiassa vuosille 2023 – 2028 edellytetään, että merkittäviempien päätösten valmistelussa esittelytekstissä kuvataan kuinka päätös toteuttaa strategiaa ja miten strategia on otettu asian valmistelussa huomioon. Asuinhuoneistovuokraustoiminnan yhtiöittäminen toteuttaa seuraavia Pöytyän kuntastrategiassa asetettuja tavoitteita:

I.1 Luomme kilpailukykyisen toimintaympäristön yrityksillemme ja toimimme aktiivisena kumppanina yritysten kanssa,

III.1 Toimintamme verorahoilla on tehokasta, taloudellista ja vaikuttavaa sekä

III.2 Kehitämme toimintaamme rohkeasti ja kannustamme uudistumiseen. Strategian mukaisesti valmistelussa on otettu huomioon mm. kunnan muuttunut rooli (päättöksen tarpeellisuuden arviointi) sekä lupaus, että teemme taloudellisia ja kestäviä valintoja toiminnassamme ja mitoitamme sekä käyttö- että investointimenot voimavarojemme mukaisesti (päättöksen vaikuttavuuden arviointi).

Valmistelija

Hallintojohtaja

**Päätösehdotus**

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että valtuusto päättää käynnistää kunnan asuinhuoneistojen vuokraustoiminnan yhtiöittämisen siten, että sekä vuokraustoiminta että vuokra-asuntokiinteistöt ja -osakkeet siirretään kunnan kokonaan omistaman perustettavan osakeyhtiön omistukseen. Tavoitteena on suorittaa siirto siten, että yhtiö aloittaa toimintansa 1.1.2024.

**Käsittely**

Farid Harala esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi sen selvittämiseksi, onko yhtiöittämiseen lakisääteistä velvoitetta. Esitys raukesi kannattamattomana.

Hilkka Lindgren esitti Marika Loposen kannattamana, että kunnanhallitus esittää valtuustolle, että valtuusto päättää käynnistää kunnan asuinhuoneistojen vuokraustoiminnan yhtiöittämisen siten, että sekä vuokraustoiminta että vuokra-asuntokiinteistöt ja -osakkeet siirretään kunnan kokonaan omistaman perustettavan osakeyhtiön omistukseen. Tavoitteena on suorittaa siirto siten, että yhtiö aloittaa toimintansa 1.1.2025.

Keskustelun aikana Hilkka Lindgren veti muutosesityksensä pois.

Keskustelun päätteeksi kunnanjohtaja esitti muutetun päätösehdotuksen.

**Kunnanjohtajan muutettu päätösehdotus**

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että valtuusto päättää käynnistää kunnan asuinhuoneistojen vuokraustoiminnan yhtiöittämisen siten, että sekä vuokraustoiminta että vuokra-asuntokiinteistöt ja -osakkeet siirretään kunnan kokonaan omistaman perustettavan osakeyhtiön omistukseen. Tavoitteena on suorittaa siirto siten, että yhtiö aloittaa toimintansa viimeistään 1.1.2025.

**Päätös**

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan muutetun päätösehdotuksen.

Pöytäkirjamerkintä

Farid Harala jätti asiassa eriävän mielipiteen.