

Immonen Jaana

Lähetettäjä: Immonen Jaana
Lähetetty: torstai 14. lokakuuta 2021 11:40
Vastaanottaja: Immonen Jaana
Aihe: VL: Kaupungin joryn pyytämä lisäselvitys Myllytien päätöksiä koskien
Liitteet: Muistio_Koy Järvenpään Myllytie 3_29062021.pdf

Lähetettäjä: Hiironen Juhana <juhana.hiironen@jarvenpaa.fi>
Lähetetty: keskiviikko 13. lokakuuta 2021 16.33
Vastaanottaja: Rinne Kirsi <kirsi.rinne@jarvenpaa.fi>; Laukkanen Iiris <iiris.laukkanen@jarvenpaa.fi>
Kopio: Perttula Sampo <sampo.perttula@jarvenpaa.fi>; Perttula Sampo <sampo.perttula@jarvenpaa.fi>
Aihe: Kaupungin joryn pyytämä lisäselvitys Myllytien päätöksiä koskien

Tausta ja aikaisemmat päätökset

Osoitteessa Myllytie 3 sijaitti vanha huonossa kunnossa oleva squash-halli. Kaupunki hankki KOy Myllytie 3 (jäljempänä KOy) kokonaisuudessaan omaan omistukseensa 380.000 euron kauppahinnalla vuonna 2019 (KH 30.9.2019, § 235). Vuonna 2020 aloitettiin kohteen jalostaminen yhdessä naapurikiinteistön (Myllytie 1) kanssa, jonka alueella sijaitti kaupungin omistama rakennus (Keltasirkku).

Aluekokonaisuuden toteutuksesta laadittiin asemakaavaluonnos, minkä tavoitteiden pohjalta rakennushankkeen toteutuksesta ja tontin myynnistä järjestettiin tontinluovutuskilpailu vuonna 2020, jonka voitti rakennusliike Lehto. Voittaneen ehdotuksen pohjalta suunniteltu asemakaava hyväksyttiin Järvenpään kaupunginvaltuustossa 21.6.2021 (§ 52).

Transaktio ja siitä aiheutuvat veroseuraamukset tiivistetysti

Rakennusliike Lehdolle on tarkoitus luovuttaa tontinluovutuskilpailun ja asemakaavan jälkeen laadittavan tonttijaon perusteella suunnittelualueelta kaksi tonttia, joiden yhteenlaskettu kauppahinta on 2.660.000 euroa. KOy omistaa alueelta vanhan asemakaavan mukaisen tontin, joka on osa uusia muodostettavia tontteja. Uusien muodostettavien tonttien pinta-alasta noin 30 % sijoittuu KOy:n omistamalle alueelle, eli noin 800.000 euron suuruinen alue.

Jotta kaupunki voi luovuttaa tontit, purkaa Kaupunki KOy:n, minkä jälkeen kaupunki saa kiinteistön jako-osuutena itselleen. Tämän jälkeen kaupunki myy sen eteenpäin rakennusliike Lehdolle. Kaupunki saa kiinteistön myynnistä kertyvän luovutushinnan verovapaasti.

Kun kiinteistö siirtyy kaupungille jako-osuutena sellaisenaan, ei se aiheuta Kaupungille veroseuraamuksia. Tämä johtuu siitä, että kaupunki ei ole velvollinen suorittamaan varainsiirtoveroa varainsiirtoverolain 10 §:n nojalla. KOy:n purkautuminen rinnastuu osakkeenomistajan, eli kaupungin näkökulmasta verotuksessa osakkeiden myyntiin. Kaupungin ollessa osakkeenomistajana, ei KOy:n purkaminen aiheuta sille osakkaana veroseuraamuksia.

Purkautuvan KOy:n verotukseen vaikuttaa omaisuuden realisoinnista syntyvä luovutusvoitto, kun omaisuutta siirtyy osakkeenomistajalle jako-osana. Purkautuva KOy joutuu siis maksamaan veroa omaisuutensa käyvän arvon ja yhteenlasketun verotuksessa vähennyskelpoisen hankintamenon erotuksesta. Koska KOy:n taseen mukaan kiinteistön hankintameno on 330.000 euroa, syntyy KOy:lle 470.000 edestä veronalaista tuloa, mikä tarkoittaa kiinteistöosakeyhtiön 20 % verokannalla noin 94.000 euron tuloveroa, mistä osa luonnollisesti palautuu kaupungille takaisin yhteisöverona.

Yhtiökokouksessa tehdään myyntipäätös kiinteistöstä, jotta kiinteistökaupan esisopimus voidaan tehdä rakennusliikkeen kanssa. Huomautettakoon, että kiinteistökaupan esisopimuksessa on kaksi myyjää: kaupunki ja

KOy. Loppukaupan ehtona kuitenkin on, että rakennettavaksi tulevan tontin omistus on yksissä käsissä, eli että omistus on kokonaan kaupungilla. Täten loppukauppa voidaan tehdä vasta sen jälkeen, kun kiinteistö on siirtynyt jako-osuutena kaupungille. Järjestelyn avulla rakennushanke saadaan liikkeelle aikataulussaan, eikä sen tarvitse odottaa yhtiön purkamismenettelyn loppuunsaattamista.

Verotusta on arvioitu kattavasti oheisessa liitteessä.

Juhana Hiironen
Maankäyttöjohtaja

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI
Kaupunkikehitys / Maankäyttö ja kaupunkisuunnittelu
Seutulantie 12, PL 41, 04401 Järvenpää
Vaihde (09) 27191
Puhelin 040-315 2447

etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi