



LOIMAA

Talousarvio 2027 TS 2028-2029

Taloustyöryhmä 3.6.2026

Talousarvio 2027 ts 2028-2029 valmistelutilanne



- Talousarviokehityksen pohjalla v. 2026 muutettu talousarvio sekä ennuste 2026 tuloksesta. Tärkeänä osana palvelualueiden henkilöstömuutokset, jotka vähentävät olennaisesti henkilöstökuluja.
- Palkkojen korotukset 3 % mukaisesti
- Inflaatio vaikutus kustannuksiin 1 % mukaisesti
- Verotulot 33,9 milj. € ovat arvioitu Kuntaliiton veroennusteen 05/2026 mukaisesti vuosille 2027-2029.
- Valtionosuudet 10,5 milj. € ovat arvioitu Kuntaliiton ennakkollisten valtionosuuslaskelmien mukaisesti vuodelle 2027. Suunnitelmavuodet arvioitu ns. petulla.
- Kaupungin vuokratuotoista vähennetty 2 milj. euroa. Tuottoihin jää 0,5 milj. euroa. (Yhteensä v. 2026 Varhan kaupungille maksamat vuokratuotot 2,5 milj. €)



Sote kiinteistöt yhtiöittäminen 1.1.2027

- Kuntalain 126 §:n mukaan kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus).
- Yhtiöittäminen on lähtökohtaisesti tarkoitus toteuttaa siten, että kaupunki luovuttaa omistamansa kiinteistöt perustamalleen yhtiölle (Loimaan Kuntakiinteistöt Oy).
- Maapohjat säilyisivät kuitenkin lähtökohtaisesti kaupungin omistuksessa.



Kiinteistön luovuttaminen apportilla

Kiinteistöjen luovuttaminen apportilla

- Apporttisijoitus tarkoittaa muun omaisuuden kuin rahan (esimerkiksi kiinteistöjen) luovuttamista pääomasijoituksena yhtiölle. Kiinteistöyhtiö kirjaa sijoituksen taseen vastaavaa-puolella varoikseen ja vastattavaa-puolella omaan pääomaansa. Yhtiöoikeudellisesti sijoitus voidaan tehdä ilman osakevastiketta tai osakkeiden merkintähinnan maksuna.
 - Sote- ja pelastusalan kiinteistöjen osalta osakevastiketta on kuitenkin annettava, jotta varainsiirtoverolain 43 a §:n tarkoittama varainsiirtoverovapaus voisi toteutua apporttiluovutuksessa.
 - Erona kauppaan Kunta ei saa apporttisijoituksesta kauppahintaa eikä kunnalle muodostu kauppahintasaatavaa. Apportin arvo kasvattaa Kunnan omistamien Kiinteistöyhtiön osakkeiden yhteenlaskettua hankintamenoa Kunnan taseella.
 - Kunta luovuttaa kiinteistöt apporttisijoituksena erillisellä luovutusasiakirjalla. Luovutus koskee ainakin rakennuksia. Mikäli luovutusten kohteena on myös maapohjia ja / tai muuta omaisuutta, myös ne tulee sisällyttää luovutusasiakirjaan. Oletamme kuitenkin, että maapohjat tulevat säilymään Kunnan omistuksessa.
- Apporttisijoituksessa kiinteistöjen kirjanpidollinen siirtoarvo on useimmiten niille varovaisuuden periaatetta noudattaen määritetty käypä arvo. Tämä voi poiketa apportin kohteena olevan omaisuuden tasearvosta apportin tekijällä.
 - Käyvällä arvolla tarkoitetaan yleensä vertailutietoihin perustuvaa arviota todennäköisestä luovutushinnasta kaupassa, jonka osapuolet olisivat toisistaan riippumattomia. Käyvän arvon määrittäminen voi perustua myös mm. tuotto-odotuksiin.
 - Usein kirjanpidossa siirtoarvona käytetään tasearvoa, jolloin kirjanpidon ja verotuksen menojäännösten välille ei muodostu eroa.
 - Omaan pääoman liittyvissä kirjauksissa ja apportin arvostamisessa on syytä neuvotella ennakolta myös tilintarkastajan kanssa.



Kiinteistön luovuttaminen apportilla

Kiinteistöjen luovuttaminen apportilla (jatkoa)

- Siirtoarvo ei saa ylittää apportin taloudellista arvoa.
 - Yhtiön hallituksen on laadittava selvitys, että apportilla on vähintään maksua vastaava arvo yhtiölle.
 - Lisäksi tilintarkastajalta on pyydettävä lausunto, että apportilla on vähintään maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle.
- Kiinteistöyhtiön verotuksessa sen varainsiirtoverosta vapaan sote- ja pelastusalan kiinteistöjä sisältävän apportin verotuksellinen hankintameno ja kiinteistöihin sisältyvä verotuksellinen kuluvaranto määräytyvät kuitenkin Kunnan luovutusta edeltävän tilinpäätöksen tasearvojen perusteella (EVL 52 j §).



Kauppa ja apporti verotuksessa

Varainsiirtoverotus

- Kaupassa ostajan eli Kiinteistöyhtiön on maksettava kiinteistöjen hankinnasta varainsiirtoveroa. Rakennusten ja mahdollisen maapohjan osalta veron määrä on 3 % kauppahinnasta tai apportin arvosta. Kiinteistön omistamista ja hallintaa harjoittavan yhtiön osakkeiden osalta varainsiirtoverokanta on 1,5 %. Osakkeiden luovutuksen osalta varainsiirtoveron perusteen määrittämiseen voi liittyä erityissäännöksiä.
 - Kiinteistöyhtiön maksettavaksi tulevan varainsiirtoveron määrä on noin 236.744 euroa, mikäli kaikki kiinteistöt myydään ja kauppahinta vastaa tasearvoa.
- Myös apporttisijoitus on oletusarvoisesti varainsiirtoverotuksen piiriin kuuluva luovutus kiinteistöjen ja osakkeiden osalta
- Apporttisijoitus voi kuitenkin olla varainsiirtoverosta vapaa, mikäli VSVL 43 a §:ssä määritetyt edellytykset täyttyvät.

Kiinteistöyhtiön ei tarvitse maksaa apporttisiirrossa varainsiirtoveroa SOTE- ja pelastustoimen käytössä olevien kiinteistöjen osalta, jos:

- Kunta luovuttaa omistamalleen tai yhdessä toisen kunnan/kuntayhtymän kanssa omistamalleen osakeyhtiölle sen osakkeita vastaan kiinteistön,
- toimitila on ollut 31.12.2022 mennessä pääasiallisesti kunnan taikka kuntayhtymän järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen tai pelastustoimen käytössä,
- toimitila on vuokrattu hyvinvointialueelle tai on sellaisen yhteisön käytössä, joka on harjoittanut edellä mainittua toimintaa kunnan tai vapaaehtoisen kuntayhtymän kanssa tehdyn kilpailutukseen perustuvan sopimuksen nojalla
- Luovutus tehdään vuoden 2030 loppuun mennessä.



Kauppa ja apporti verotuksessa

Kiinteistöjen luovutus ja kiinteistöinvestoinnit

- Kiinteistön kauppa on arvonlisäveroton (AVL 27 §).
- Vastikkeellista apporttiluovutusta pidetään arvonlisäverotuksessa lähtökohtaisesti myyntinä. Kiinteistöjen luovutus apporttina on kuitenkin arvonlisäveroton myynti (AVL 27 §).
- Jos arvonlisäveron vähennykseen tai kuntapalautukseen oikeuttavassa käytössä olleen kiinteistön luovutuksen yhteydessä siirretään myös voimassa olevia vuokrasopimuksia, on mahdollista, että kauppa/apporttisijoitus on kokonaisuutena arvonlisäverotuksen ulkopuolinen liikkeen tai sen osan luovutus (AVL 19 c §).

- Luovutus voidaan katsoa AVL 19 c §:n perusteella verottomaksi, jos tosiasiallisesti luovutetaan koko liiketoiminta tai taloudellisesti itsenäinen osa siitä ja luovutuksensaaja ryhtyy harjoittamaan luovutetulla omaisuudella arvonlisäveron vähennykseen tai palautukseen oikeuttavaa liiketoimintaa.
- Käsityksemme mukaan voimassa olevat vuokrasopimukset tullaan siirtämään Kiinteistöyhtiölle yhtiöittämisen yhteydessä. Näin ollen on suositeltavaa selvittää erikseen täyttyvätkö AVL 19 c §:n edellytykset arvonlisäverottomalle liikkeen tai sen osan luovutukselle.

Sote kiinteistöt – vuokratuotot tytäryhtiölle



Yhtiötettävät kohteet			
	veroton	ALV 25,5 %	verollinen
Hirvikosken terveysasema, Kanta-Loimaantie 3	4 883,41	1 245,27	6 128,68
Kartanonmäki, päärakennus, Juvantie 1	24 644,40	6 284,32	30 928,72
Kartanonmäki, uudisrakennus, Juvantie 1	35 872,11	9 147,39	45 019,50
Mellilän palvelukoti, Tammikoti, Nahkurintie 5	14 948,54	3 811,88	18 760,42
Pääterveysasema, Loimaa, Vareliuksenkatu 1	48 929,31	12 476,97	61 406,28
Tiaisentien palveluasunnot B, Tiaisentie 4 B	5 597,86	1 427,45	7 025,31
Tuulensuun asuntola, Huvilakatu 33	5 090,00	1 297,95	6 387,95
	139 965,63	€/kk	169 528,19
	1 679 587,56	€/a	

Sote kiinteistöt – vuokratuotot kaupungille



Vuokrasopimukset		veroton €/KK	ALV 25,5 %	verollinen
	3420 4651, Metsämaan paloasema	1 052,49	268,38	1 320,87
	3420 4668, Alastaron paloasema	2 859,14	729,08	3 588,22
	3420 4666, Lamminkatu 48	33 305,14	8 492,81	41 797,95
	Metsämaan vanhustentalo yksi asunto, Hallin ylätie 10	335,00	85,43	420,43
	Hirvikosken yhtenäiskoulu, Opintie 2	698,28	178,06	876,34
	Keskuskoulu, kouluterveydenhoitajan tilat, Kalevalankatu 12	414,96	105,81	520,77
	Puistokadun koulu, Puistokatu 16	753,58	192,16	945,74
	Työllisyystoiminta, Leppäkuljunkatu 1	1 070,00	272,85	1 342,85
	Ylimattilantie 3-5, Ilolakoti 2	2 491,20	635,26	3 126,46
	Vänniläntie 10, Työkeskus, Alastaro	2 704,02	689,53	3 393,55
	Kojonperäntie 36, toimintakeskus, Loimaa	4 003,09	1 020,79	5 023,88
Käyttöoikeussopimukset				
	Asemanseudun ala-aste, terv.hoitajan tila, Melliläntie 65, Loimaa	10,35	2,64	12,99
	Kauhanojan koulu, terv.hoitajan tila, Vanha Hämeentie 240, Loimaa	8,80	2,24	11,04
	Metsämaan koulu, rak C, Metsämaantie 618, Loimaa	42,84	10,92	53,76
	Niinijoen koulu, Niinijoentie 845, Loimaa	65,60	16,73	82,33
	Kirkonkylän koulu, Aapiskuja, Loimaa	20,40	5,20	25,60
		49 834,89 €/kk		62 542,79
		598 018,68 €/a		



Loimaan kaupunki+vesi						
27.5.2026						
Tuloslaskelma 1000 €	TP 2025	TA 2026+M	ENN2026	TAE2027	TS 2028	TS 2029
Ulkoiset tuotot ja kulut						
Toimintatuotot	13 953	13 698	13 778	11 498	11 698	11 698
Toimintakulut	-51 191	-53 556	-53 106	-52 193	-52 831	-53 881
Toimintakate	-37 238	-39 858	-39 328	-40 695	-41 133	-42 183
*verotulot	31 803	34 183	33 518	33 989	34 607	35 454
*valtionosuudet	11 009	11 424	10 765	10 547	10 347	10 147
*Rahoitustuotot ja -kulut	-386	-952	-952	-52	-52	-52
Vuosikate	5 188	4 797	4 003	3 789	3 769	3 366
*poistot	-4 764	-4 797	-4 797	-4 300	-4 300	-4 300
Arvioitu tulos	424	0	-794	-511	-531	-934
Taseen yli- ja alijäämä	11 192	11 192	10 398	9 887	9 356	8 422
Taulukkoa päivitetään, mikäli taustatietoihin tulee muutoksia.						

Alustava toimialakohtainen kehys



Alustava toimialakohtainen kehys			
1 000 €	Tuotot	Kulut	Netto
Kaupunginvaltuusto	0	-60	-60
Tarkastuslautakunta	0	-25	-25
Keskusvaalilautakunta	50	-50	0
Vaikuttajatoimielimet	0	-20	-20
Konsernijohto	100	-3 500	-3 400
Elinvoima	1 700	-6 400	-4 700
Sivistyslautakunta	2 900	-28 438	-25 538
Elinympäristölautakunta	2 220	-10 700	-8 480
Loimaan Vesi Oy	4 528	-3 000	1 528
Koko kaupunki	11 498	-52 193	-40 695

*ei poistoja



Vaihtoehdot talouden tasapainottamiseen

- Kustannuksien avulla tasapainotus
 - Palveluverkon läpikäynti
 - YT-menettelyn käynnistys
- Tuottavuuden lisääminen - tehostaminen
- Veroskenaariot

Talouteen vaikuttavia ajankohtaisia asioita



Väestön kehitys – syntyvyyden lasku ja ikääntyneiden määrän nousu vaikuttaa kunnallisveron määrään laskevasti.

Työllisyyskehitys – suora vaikutus verotulojen kehitykseen sekä kunnan työttömyysetuuksien maksuvastuisiin sekä työvoimapalveluiden kysyntään.

Sote ja pela-kiinteistöjen yhtiöittämisvelvollisuus – kunta vuokraa omistuksessaan olevia kiinteistöjä hyvinvointialueelle, toiminta tulee lähtökohtaisesti yhtiöittää.