



Tuusulan kunta - Pysäköintitaloyhtiön perustamista koskeva selvitys

14.5.2020



Selvityksen rakenne

Sisällysluettelo

1. Selvityksen tausta
2. Yhteenveto
3. Yhtiö- ja kiinteistöoikeudellinen tarkastelu
5. Verotukselliset huomiot
 - Arvonlisäverovaikutukset
 - Tulo- ja varainsiirtoverovaikutukset
6. Taloudellinen tarkastelu



Selvityksen tausta

Tausta ja selvityksen tarkoitus

Tausta

Tuusulan kunta suunnittelee pysäköintitalon rakentamista Hyrylän keskustan alueelle. Pysäköintitalon toteuttamista varten on suunniteltu perustaa pysäköintiyhtiö, joka hallinnoi ja omistaa pysäköintitalon rakennusta ja tonttia.

Pysäköintiyhtiön ainoana osakkeenomistajana olisi hankkeen ensimmäisessä vaiheessa Tuusulan kunta. Toisessa vaiheessa pysäköintiyhtiön osakkeita luovutetaan Tuusulan kunnan toimesta noin 3–6 asunto-osakeyhtiölle sekä uutta kunnantaloa hallinnoivalle kiinteistöyhtiölle.

Kunta myy asunto-osakeyhtiöiden omistukseen ja hallintaan tulevat tontit rakennuttajille, jotka rakentavat asunto-osakeyhtiöiden hallintaan tulevat kerrostalot ja kiinteistöyhtiön hallintaan tulevan kunnantalorakennuksen. Asunto-osakeyhtiöiden rakennukset rakennetaan osin ARA-rahoituksella ja osin osaomistusasunnoiksi.. Kunnantalorakennukseen rakennetaan myös liiketiloja.

Pysäköintiyhtiön osakkeita on tarkoitus myydä asunto-osakeyhtiöille ja niiden osakkaille, kun pysäköintitalo valmistuu. Kunnalle maksetaan 12 % yleiskustannuskorvaus alkuvaiheen yksin kunnan toimesta toteutettavan hallinnoinnin rasitteesta. Kunta säilyy pysäköintiyhtiön osakkeiden myynnin jälkeen edelleen pysäköintiyhtiön osakkaana ja hallinnoi osaa pysäköintipaikoista.

Pysäköintitaloyhtiön osakkeiden osalta kunta toivoo järjestelyjä, joiden mukaan osakkeita ei voida luovuttaa sellaiselle kolmannelle taholle, joka ei omista yhtiön osakkaana olevan asunto-osakeyhtiön osakkeita. Ainoastaan kunnalla olisi oikeus luovuttaa pysäköintiyhtiön osakkeita edelleen sellaisille asunto-osakeyhtiöille tai niiden osakkaille, joiden pysäköintipaikat sijoittuvat pysäköintitaloyhtiön asemakaava-alueelle.

Pysäköintihankkeen investointien arvoitu yhteissumma on noin 10 M€. Hanke rahoitetaan ulkoisella lainarahoituksella, eikä hankkeeseen ole suunniteltu oman pääoman ehtoista rahoitusta muutoin kuin kohtuullisen osakepääoman osalta. Kunnan tarkoituksena on maksaa yhtiön velat rakennushankkeen valmistuttua ja tarjota näin tuleville osakkaille velattomia osakkeita.

Selvityksen tarkoitus

Selvityksen tavoitteena on kartoittaa Tuusulan kunnan kannalta pysäköintiyhtiön tarkoituksenmukaisin toteutustapa juridiset, verotukselliset ja taloudelliset näkökohdat huomioiden.

KPMG:n toimeksiannon sisältö

Selvitystyössä kartoitetaan Tuusulan kunnan näkökulmasta vaihtoehtoisia tapoja pysäköintihankkeen toteuttamiseksi kiinteistöyhtiöjärjestelyllä seuraavista näkökohdista:

Yhtiö- ja kiinteistöoikeudelliset reunaehdot

Yhtiöoikeusosiossa:

- Selvitämme tarkoituksenmukaisimman kiinteistöyhtiömallin osakkaiden välisten suhteiden (ml. asunto-osakeyhtiöiden tulevat osakkaat) kannalta.
- Kartoitamme vaihtoehtoisin yhtiömalleihin liittyvien juridisten reunaehtojen sallimat mahdollisuudet ja niiden edellyttämät yhtiöoikeudelliset toimenpiteet omistusrakenteen toteuttamiseksi sekä vertailemme eri toteutusmallien etuja ja haittoja järjestelyn onnistuneen läpiviennin kannalta.
- Selvitämme osakassopimuksen ja mahdollisten muiden yhtiöjärjestelyihin liittyvien sopimusten tarpeellisuuden ja sisältötarpeet valitun yhtiö ja hallintamallin toteuttamiseksi.
- Suunnitellamme yhtiörakenteen ja asiakirjasisällöt siten, että pysäköintipaikkojen hallinnan siirto kunnalta perustettaville asunto-osakeyhtiöille on mahdollista.
- Selvitämme pysäköintiyhtiön osakkeiden käyttämistä vakuutena.

Kiinteistöoikeudellisessa osiossa:

- Selvitämme pysäköintiyhtiön hallinnoimaan tonttiin liittyviä järjestelyjä.
- Selvitämme mahdollisten rasite- ja yhteisjärjestelyjen tarvetta.

- Selvitämme kunnossapitovastuiden määräytymistä.
- Selvitämme ARA-rahoituksen vaikutusta pysäköintihankkeen toteuttamiseen.

Verotukselliset näkökohdat

Verotuksellisessa tarkastelussa:

- Kartoitamme verotukselliset vaikutukset eri toteutusmalleissa ja nostamme esiin eri toteutusmalleihin mahdollisesti liittyvät verotukselliset riskit, hyödyt ja haitat sekä veroseuraamusten vaikutukset yleisellä tasolla seuraavista veronäkökulmista:
 - Tuloverotus
 - Arvonlisäverotus
 - Varainsiirtoverotus
- Kartoitamme kiinteistöyhtiömallien tuloverovaikutusten mahdolliset erot, tulon jakautumisen ja tulontasausmahdollisuudet ja yhtiömallin valintaan vaikuttavat verovaikutukset ja selvitämme pysäköintiyhtiön arvonlisäverokelpoisuuteen liittyvät reunaehdot.
- Johtopäätöksenä identifioimme verotuksellisesti toimivan yhtiömallin kunnan tarpeet huomioiden.

Taloudellinen tarkastelu

Taloudellisessa tarkastelussa:

- Hahmottelemme suositellun yhtiö- ja organisaatiomallin kassavirtoja, pääomarakennetta ja alkupääomistustarvetta.



Yhteenveto

Johtopäätökset

Yhtiö- ja kiinteistöoikeudellinen tarkastelu

Toimivin yhtiömalli juridisesta näkökulmasta tämän pysäköintihankkeen toteuttamiseksi olisi keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, johon sovelletaan OYL:a. Keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeet tuottavat osakkeenomistajille hallintaoikeuden yhtiön omistamaan rakennukseen tai se osaan eli pysäköintiyhtiössä pysäköintipaikkaan. Hallintaoikeus voidaan osoittaa osakkeenomistajalle joko nimetysti tai nimeämättömästi.

OYL:a soveltavassa keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä yhtiöjärjestys on laadittavissa joustavaksi ja siihen on mahdollista liittää eri tyyppisiä hallintaoikeuksien osakkeisiin esimerkiksi eri osakesarjojen avulla.

Päätöksentekoprosessia OYL:a soveltavassa keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä voidaan pitää toimivana hallituksen laajan päätösvallan takia. Tämä on erityisesti hankkeen myöhemässä vaiheessa tehokkuutta lisäävä piirre, kun osakkeenomistajien määrä kasvaa ja siten päätöksenteko yhtiökokouksissa muuttuu. Hankkeen alkuvaiheessa Tuusulan kunta on perustettavan pysäköintiyhtiön ainoa osakkeenomistaja, jolloin päätöksenteko yhtiössä on myös tältä kannalta katsottuna joustavaa ja tehokasta siitä syystä, että ainoa osakkeenomistaja voi tehdä päätöksiä yhtiökokousta pitämättä.

OYL:a soveltavassa keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä osakkeisiin liittyvä hallintaoikeus mahdollistaa osakkeiden käytön vakuutena tavallista kiinteistöosakeyhtiötä helpommin.

Kiinteistöoikeuden näkökulmasta pysäköintihankkeen toteuttaminen voi edellyttää rasite- ja yhteisjärjestelyjen perustamista. Tarve näille selviää kuitenkin tarkasti vasta hankkeen suunnittelun edetessä ja kun pysäköintihankkeen alueen tontit on muodostettu.

Saamiemme tietojen perusteella korkotuki- ja/tai takauslainalla rakennettavien kohteiden asunto-osakeyhtiöt/rakennuttaja eivät voi saada korkotukilainaa pysäköintiyhtiön osakkeiden hankintaan. ARA-rahoituksen lopullinen vaikutus pysäköintijärjestelyyn voidaan pätevästi arvioida vasta siinä vaiheessa, kun ARA-vuokra-asuntoja sekä osaomistusasuntoja koskevien hankkeiden yksityiskohdat ovat tarkasti tiedossa. Mikäli ARA-rahoitusta ei voi saada osakkeiden hankintaan, ei pysäköintihanketta voida toteuttaa osakeyhtiömuotoisena. Tämä voinee kuitenkin olla lähtökohta ja edellytys hankkeeseen mahdollisesti osallistuville yksityisille rakennuttajatahoille. Ko. rakennuttajatahojen kynnysedellytykset yhtiömällisen toteutuksen suhteen olisi suositeltavaa selvittää ensin, minkä jälkeen mahdolliset hallinnanjakosopimuksella tai muutoin toteutettavat järjestelyt on järkevää kartoittaa yksityiskohtaisemmin.

Operaattorimalli yhtiöoikeudellisesta näkökulmasta

Pysäköintiyhtiön toteuttaminen ns. operaattorimallilla on yhtiöoikeudellisesti mahdollista toteuttaa keskinäisenä kiinteistöosakeyhtiönä, eikä siinä ole yhtiöoikeudellisesta näkökulmasta merkittäviä eroja tavalliseen keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiö malliin nähden, jossa ei ole erillistä operaattoriyhtiötä.

Keskeisin ero operaattorimallissa verrattuna tavallisen keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön malliin on se, että pysäköintiyhtiön osakkeenomistajana olisi ainoastaan asunto-osakeyhtiöitä tai kiinteistöosakeyhtiöitä, eikä niiden yksittäisiä osakkeenomistajia. Osakkeenomistajille ei voisi myöskään osoittaa nimettyjä pysäköintipaikkoja. Osakassopimuksen laatiminen pysäköintiyhtiön osakkeenomistajien välille voisi operaattorimallissa olla tarkoituksenmukaisempaa kuin tavallisen keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön mallissa osakkeenomistajien vähäisemmän lukumäärän takia.

Johtopäätökset

Hankintaoikeudelliset näkökohdat

Hankkeen vaiheessa 1 Tuusulan kunta toimii kiinteistöyhtiön ainoana osakkaana. Käsitksemme mukaan pysäköintitalon toteuttaminen on tällöin lain julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1937/2018) 4 §:n mukainen rakennusurakka, joka on lähtökohtaisesti kilpailutettava hankintalain mukaisesti. Kunnan Kuntaliitolta aikaisemmin saama lausunto sisältää keskeiset mahdollisuudet kilpailutusvelvollisuudesta poikkeamiseen myös käytettäessä esitettyä toteutusmallia. Kun pysäköintitalon rakennusurakka kilpailutetaan hankintalain mukaisesti, on suositeltavaa aloittaa kilpailutusmateriaalien valmistelu välittömästi hankkeen viivästysten välttämiseksi.

Hankkeen vaiheessa 2 pysäköintiyhtiön osakkaaksi liittyvät yksityisten rakennuttajayritysten toteuttamat asunto-osakeyhtiöt, jotka käsitksemme mukaan veloitetaan hankkimaan osakkeet osana hanketta. Pysäköintitalon toteutushinta ei kuitenkaan ole vielä tiedossa sopimuksia laadittaessa, mikäli hankinta kilpailutetaan. Laadittaessa sopimuksia rakennuttajayritysten kanssa, tulee ehdoissa näin ollen huomioida myös toteutettavan pysäköintitalon rakentamiskustannusten vaikutus pysäköintiyhtiön osakkeiden hintaan esim. toteuttamalla hankinta hyödyntäen tavoite- sekä kattohintaa, jota tarjouksissa ei saa ylittää.

Taloudellinen tarkastelu

Keskinäisessä kiinteistöyhtiössä mahdolliset vuokrat maksetaan suoraan osakeomistajille. Operaattorimallissa operaattori saa autopaikkakohtaiset vuokransa autopaikkojen käyttäjiltä ja operaattori maksaa autopaikoista vuokraa kaikista autopaikoista osakkaille. Pysäköintiyhtiölle maksetaan hoitovastikkeet ja mahdolliset rahoitusvastikkeet.

Yhtiön kassavirtojen ja maksuvalmiuden turvaamiseksi olisi suositeltavaa sidota hoitovastike esimerkiksi elinkustannusindeksiin.

Keskinäisessä kiinteistöyhtiössä, jossa ei käytetä operaattorimallia pysäköintiyhtiö joutuu palauttamaan arvonlisäverot kunnan luopuessa paikoista. Tästä johtuen yhtiö joutuisi tässä mallissa maksamaan noin 1,3 M€, joka johtaa siihen että pysäköintiyhtiön kassavirta on negatiivinen.

Ei-operaattorimallilla toimittaessa myös rakentamiskustannusten arvonlisäverosta (2,4 M€) on jo suoraan vähennyskelvoton osa (noin 715 T€). Tämä tarkoittaa että pysäköintitalon toteuttamiskustannukset ovat suuremmat tässä vaihtoehdossa ja vaatii myös näin ollen enemmän rahoitusta.

Tuusulan kunnan maksaessa pysäköintitaloyhtiön velat talon valmistuessa, yhtiöllä ei ole enää ulkoista velkarahoitusta (pääomitus), joka tarkoittaa että rahoitusvastiketta ei enää makseta.

Yhtiö pystyy aktivoimaan rakennusvaiheen korkokulut taseessa. Tämä nostaa pysyvien vastaavien hankintamenoa ja tarkoittaa käytännössä että myös yhtiön poistopohja kasvaa.

Keskinäisen kiinteistöyhtiön ei ole kirjapitolautakunnan lausunnon perusteella tehtävä suunnitelman mukaisia poistoja. Kun yhtiö on rahoitettu omalla pääomalla poistoja ei ole tehty ja on oletettu että yhtiön kiinteistön arvo ei laske alle hankintamenoa.

Oletettu on, että osakepääomasta noin 10.000 euroa menee yhtiön rekisteröinti- ja hallintokuluihin. Tämä voidaan siis pitää minimivaatimuksena oman pääoman osalta.

Kiinteistöyhtiön aktivoimissa rakennusvaiheen korkokuluja on selvä että mitä halvempi ulkoisen rahoituksen hinta on, sitä enempiä ulkopuolista velkaa yhtiö kannattaa ottaa.

Johtopäätökset

Arvonlisäverotus

Ilman erityisiä toimintatapajärjestelyjä rakentamiskustannusten arvonlisävero tulee lisäämään pysäköintitalon hintaa lähes koko määrällään keskinäisenä toimivassa pysäköintiyhtiössä

Jos alueen asukkaat käyttävät autopaikkoja oman tai asunto-osakeyhtiön osakashallinnan perusteella (ts. pysäköintiyhtiön osakkeet joko asunto-osakeyhtiön tai asukkaan omistuksessa), pysäköintiyhtiö ei voi vähentää tai joutuu palauttamaan rakentamisaikaiset vähennykset suurimmaksi osin. Arvonlisäverorasitteen kokonaismäärä on sitä suurempi, mitä aikaisemmin Tuusulan kunta myy omistamansa pysäköintiyhtiön osakkeet alueen asunto-osakeyhtiöille.

Operaattorimalli, jossa keskinäisen pysäköintiyhtiön kaikki osakkaat vuokraavat autopaikkansa erilliselle pysäköintioperaattorille, voi mahdollistaa pysäköintiyhtiön täydet arvonlisäverovähennykset ilman veron palautusvelvollisuutta

Pysäköintioikeuden rajoittaminen alueen asunto-osakeyhtiöiden asukkaille tekee tästä kuitenkin epävarman. Ennakkoratkaisun hakeminen on suositeltavaa. Mallissa kaikki osakkaat vuokraisivat arvonlisäverollisena autopaikkansa pysäköintioperaattorille, joka tekee verolliset pysäköintisopimukset suoraan asukkaiden kanssa. Malli edellyttää, että kaikki osakkaat ovat rekisteröityjä arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta.

Jos pysäköintiyhtiö ei olisi keskinäinen, sen oma toiminta voitaisiin katsoa verolliseksi ja arvonlisäverovähennykseen oikeuttavaksi ilman pysäköintioperaattoriakin

Myös tässä tapauksessa pysäköintioikeuden salliminen muillekin kuin alueen asukkaille voi olla tarpeen. Arvonlisävero voisi olla tässäkin tapauksessa kokonaan vähennyskelpoinen ilman veron palautusvelvollisuutta.

Tulo- ja varainsiirtoverotus

Tulo- ja varainsiirtoverotuksen näkökulmasta järkevin yhtiömuoto olisi keskinäinen kiinteistöyhtiö.

Keskinäisen kiinteistöyhtiön tapauksessa tilojen vuokraajat maksavat vuokraa osakkaille, joille tulo on vuokratuloa.

Operaattorimallissa operaattori saa autopaikkakohtaiset vuokransa autopaikkojen käyttäjiltä ja operaattori maksaa autopaikoista vuokraa kaikista autopaikoista osakkaille. Operaattorille tulo on vuokratuloa.

Osakkaiden verokohtelu riippuu osakkaan verostatuksesta. Kunnalle mahdolliset vuokratulot ovat verovapaita.

Osakkaat maksavat kiinteistöyhtiölle puolestaan vastikkeita, jotka ovat verovähennyskelpoisia. Kiinteistöyhtiön osakkeiden myyntivoitto on kunnalle verovapaa ja tappio vähennyskelpoton.

Pysäköintiyhtiön poistot voidaan sopeuttaa niin että hoitokatteen ylijäämästä ei synny yhtiölle verotettavaa tuloa.

Kunnan myydessä kiinteistöyhtiön osakkeet, on lähtökohtaisesti ostajan suoritettava varainsiirtoveroa 2 % kiinteistöyhtiön osakkeiden velattomasta arvosta

Vertailu toteutuksesta keskinäisessä yhtiössä, joka toimii operaattorimallilla tai sitä ilman

	Ei operaattorimallia	Operaattorimalli
Rakentamisaikaisen vähennysoikeuden laajuus ja pysäköintiyhtiön arvonlisäverorasitus	Vain osittainen vähennysoikeus Välitön rakentamiskustannusten kasvu vähennyskelvottomasta verosta	Täysi vähennysoikeus, jos pysäköintitalossa on vain operaattorimallin mukaisia autopaikkoja Ei arvonlisäverorasitusta
Arvonlisäverovähennysten takaisinmaksuvelvollisuus ja pysäköintiyhtiön arvonlisäverorasitus	Takaisinmaksu sitä mukaa, kun Tuusulan kunta myy osakkeensa as. oy:ille ALV-rasitus kasvaa osakkeiden myyntivuosina ja on sitä suurempi, mitä aikaisemmin tapahtuu	Ei takaisinmaksuvelvollisuutta niin kauan kuin operaattorimallia sovelletaan eikä laki tai sen tulkinta muutu Ei arvonlisäverorasitusvaikutusta
Vastikkeen arvonlisävero ja sen arvonlisäverorasitus osakkaalla	Arvonlisävero vain Tuusulan kunnan hallitsemista tiloista osakemyyntiin asti Ei arvonlisäverorasitusta	Arvonlisävero kaikissa vastikkeissa Ei arvonlisäverorasitusta osakkaalla edellyttäen, että osakas vuokraa autopaikkansa verollisena operaattorille
Vaaditut arvonlisäverorekisteröinnit	Tuusulan kunta ja pysäköintiyhtiö	Pysäköintiyhtiö ja kaikki sen osakkaat
Operaattorimallissa tarvittavat sopimukset	Ei tarvita	Kunkin osakkaan ja pysäköintioperaattorin välinen vuokrasopimus autopaikkojen arvonlisäverollisesta vuokraamisesta operaattorille Operaattorin ja asukkain väliset sopimukset autojen verollisesta pysäköinnistä
Onko pysäköintiyhtiön arvonlisäverollisuuden edellytyksenä osakkaan toiminnan arvonlisäverollisuus?	On, koska osakkaan on käytettävä autopaikkaa yksinomaan arvonlisäverovähennyksen tai kuntapalautukseen oikeuttavaan käyttöön	Ehdoton edellytys osakkaan arvonlisäverollisuus kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta
Onko pysäköintiyhtiön ALV-velvollisuuden edellytyksenä ulkopuolisille sallittu pysäköinti?	Ei (Tuusulan kunnan pelkkä osakeomistus ilman mitään autopaikkojen käyttöä riittää)	Voi olla. Pysäköinnin rajoittaminen vain alueen asukkaille lisää epävarmuutta

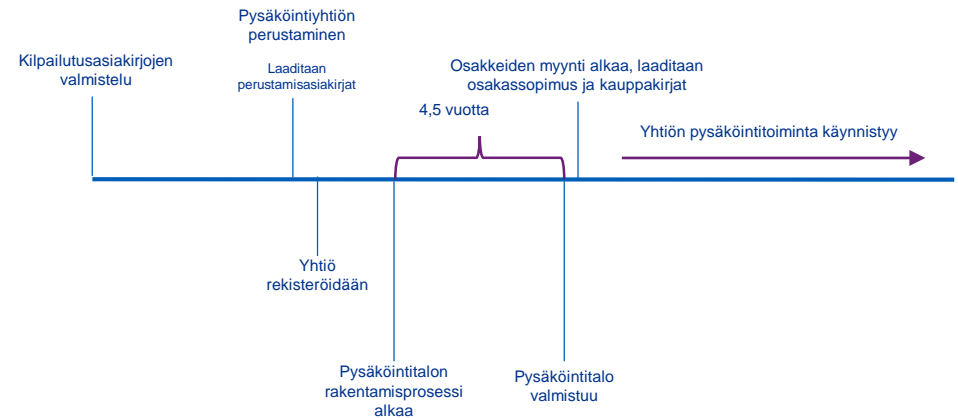
Vertailu toteutuksesta keskinäisessä yhtiössä, joka toimii operaattorimallilla tai sitä ilman

	Ei operaattorimallia	Operaattorimalli
Tuloverotus	Keskinäisen kiinteistöyhtiön tapauksessa tilojen vuokraajat maksavat vuokraa osakkaille, joille tulo on vuokratuloa. Kunnalle mahdolliset vuokratulot ovat verovapaita.	Operaattori saa autopaikkakohtaiset vuokransa autopaikkojen käyttäjiltä ja operaattori maksaa autopaikoista vuokraa kaikista autopaikoista pysäköintiyhtiön osakkaille. Kunnalle mahdolliset vuokratulot ovat verovapaita.
Varainsiirtoverotus	Jos kunta myy kiinteistöyhtiön osakkeet, on lähtökohtaisesti ostajan suoritettava varainsiirtoveroa 2 % kiinteistöyhtiön osakkeiden velattomasta arvosta.	Jos kunta myy kiinteistöyhtiön osakkeet, on lähtökohtaisesti ostajan suoritettava varainsiirtoveroa 2 % kiinteistöyhtiön osakkeiden velattomasta arvosta.
Hoitovastikkeet	Pysäköintitalon osakkaat maksavat hoitovastikkeita pysäköintiyhtiölle.	Pysäköintitalon osakkaat maksavat hoitovastikkeita pysäköintiyhtiölle.
Vuosipoistot	Keskinäisen kiinteistöyhtiön ei ole kirjapitolautakunnan lausunnon perusteella tehtävä suunnitelman mukaisia poistoja.	Keskinäisen kiinteistöyhtiön ei ole kirjapitolautakunnan lausunnon perusteella tehtävä suunnitelman mukaisia poistoja.
Yhtiöoikeus	Pysäköintiyhtiön osakkeenomistajana olisi asunto-osakeyhtiöitä tai kiinteistöosakeyhtiöitä sekä niiden yksittäisiä osakkeenomistajia. Osakkeenomistajille voidaan osoittaa nimettyjä pysäköintipaikkoja.	Pysäköintiyhtiön osakkeenomistajana olisi ainoastaan asunto-osakeyhtiöitä tai kiinteistöosakeyhtiöitä, eikä niiden yksittäisiä osakkeenomistajia. Osakkeenomistajille ei voisi myöskään osoittaa nimettyjä pysäköintipaikkoja.

Suosittelut jatkotoimenpiteet

Rakentamisen hankesuunnittelun ohessa suosittelemme seuraavien toimenpiteiden toteuttamista järjestelyjen seuraavassa vaiheessa:

- Mahdollisten kilpailutusasiakirjojen laatiminen ja kilpailutuksen toteuttaminen
- Yhtiön perustamisasiakirjojen laatiminen ja rekisteröimismuodollisuudet
- Tarkentavat taloudelliset laskelmat
- Mahdollisen arvonlisäverotusta koskevan ennakkoratkaisun hakeminen verohallinnolta
- Kauppakirjojen laatiminen





Yhtiö- ja kiinteistöoikeudellinen tarkastelu

Yhtiöoikeudelliset reunaehdot - Vaihtoehtoiset yhtiömallit (1/7)

Tässä osiossa käsittelemme pysäköintialoa varten perustettavan kiinteistöyhtiön mahdollisia yhtiöoikeudellisia toteuttamismalleja ja selvitämme, mikä niistä on tehokkain ja tarkoituksenmukaisin tässä pysäköintihankkeessa ja mitä mahdollisuuksia eri yhtiömallit tarjoavat. Pääasialliset toteuttamisvaihtoehdot ovat tavallinen tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, jotka ovat yhtiöitä joiden toiminnan tarkoitus on lähinnä omistaa tietty kiinteistö tai useampia kiinteistöjä eivätkä ne harjoita muuten yritystoimintaa. Käsittelemme seuraavaksi molempiin yhtiömalleihin liittyvät juridiset peruslähtökohdat ja sen jälkeen tarkastelemme niiden soveltuvuutta tähän pysäköintihankkeeseen.

1. Tavallinen kiinteistöosakeyhtiö

Tavallinen kiinteistöosakeyhtiö on osakeyhtiölain (OYL, 624/2006, muutoksineen) mukainen osakeyhtiö, johon sovelletaan kaikilta osin OYL:n määräyksiä. Tavallisissa kiinteistöosakeyhtiöissä osakkeilla ja rakennuksen tai tilojen hallintaoikeudella ei ole yhteyttä toisin kuin alempana kohdassa 2 käsiteltävässä keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä. Tämä tarkoittaa sitä, että tavallisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeet eivät tuota osakkeenomistajalle oikeutta hallita tiettyä yhtiön omistuksessa ja hallinnassa olevaa tilaa.

Tavallisessa kiinteistöosakeyhtiössä yhtiö omistaa ja hallitsee kiinteistöä ja sillä olevia rakennuksia. Yhtiön osakkeet tuottavat osakkaille OYL:n ja yhtiöjärjestyksen mukaiset oikeudet. Osakkeet tuottavat lähtökohtaisesti omistusoikeuden ainoastaan yhtiön nettovarallisuuteen, joka jaetaan omistusosuuksien suhteessa.

Tavallisessa kiinteistöosakeyhtiössä osakkaat eivät ole velvollisia maksamaan yhtiölle yhtiövastiketta. Jos osakas käyttää yhtiön hallinnassa olevia tiloja, on se velvollinen maksamaan niistä yhtiölle esimerkiksi vuokraa.

2. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiössä osakkeet tuottavat yhtiöjärjestyksessä mainitun hallintaoikeuden yhtiön omistamaan rakennukseen tai sen osaan. Keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä yhtiö omistaa rakennuksen sekä omistaa tai hallitsee vuokraoikeuden nojalla maapohjaa, jossa rakennus sijaitsee. *Rakennusta ja siinä olevia tiloja puolestaan hallitsevat yhtiön osakkeenomistajat.* Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on huoneistoselitelmä, josta käy ilmi, minkä tilan hallintaa mikäkin osake tai osakeryhmä tuottaa oikeuden. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tulot muodostuvat osakkailta perittävistä yhtiövastikkeista ja käyttökorvauksista sekä mahdollisista yhtiön hallinnassa olevien tilojen vuokratuloista.

Keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöitä on eri tyyppisiä riippuen siitä, sovelletaanko niihin asunto-osakeyhtiölakia (AsOYL 1599/2009, muutoksineen) vai OYL:a. Sovelletavan lain valinta vaikuttaa muun muassa yhtiöjärjestyksen sisältöön, päätöksentekoon ja hallinnollisiin velvollisuuksiin. Sillä on kuitenkin myös olennainen merkitys osakkeenomistajien oikeusien ja velvollisuuksien kannalta.

2.1 AsOYL:a soveltava keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö

AsOYL 28:1:1:n mukaan sitä sovelletaan Suomen lain mukaan rekisteröityyn keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön, jollei AsOYL:ssa tai muussa laissa säädetä toisin. AsOYL:a soveltavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön määritelmä sisältyy AsOYL:n 28:2:n, jonka mukaan keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on sellainen muu osakeyhtiö kuin asunto-osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa ja jonka **jokainen osake** yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa taikka muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä.

Yhtiöoikeudelliset reunaehdot - Vaihtoehtoiset yhtiömallit (2/7)

2.2 OYL:a soveltava keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiö yhtiöjärjestykseen voidaan AsOYL:n 28:1:2 mukaan ottaa määräys, jonka mukaan siihen ei sovelleta AsOYL:n määräyksiä tai että siihen sovelletaan vain tiettyjä AsOYL:n säännöksiä. Tällaiseen yhtiöön sovelletaan OYL:a siltä osin kuin siihen ei sovelleta AsOYL:a.

OYL:a soveltava kiinteistöosakeyhtiö on tavallinen osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksen vähimmäissisällön määrää OYL. Vaikka keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön ei sovelletaisi AsOYL:a, yhtiöjärjestykseen voidaan ottaa AsOYL:n määräyksiä vastikkeen maksamisesta, pakkokeinoista (hallintaanotto) ja kunnossapitovastuusta. Näitä koskevia säännöksiä ei ole OYL:ssa. Useimmiten OYL:a soveltavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestykseen otetaan nimenomainen viittaus AsOYL:iin yhtiön haltuunotto-oikeutta koskevien säännösten osalta. Muutoin AsOYL säädettyjen määräysten osalta ei tarvitse ottaa nimenomaista viittausta AsOYL, vaan säännökset voidaan kirjoittaa auki soveltuvin osin yhtiöjärjestykseen.

2.3 Sovellettavan lain synnyttämät keskeiset erot keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä

AsOYL	OYL
Toiminnan tarkoitus: yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.	Toiminnan tarkoitus: tuottaa voittoa osakkeenomistajille, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin.
Isännöitsijä	Toimitusjohtaja
Yleistoimivalta sekä päätöksenteko epätavallisissa ja laajakantoisissa asioissa yhtiökokouksella	Yleistoimivalta sekä päätöksenteko epätavallisissa ja laajakantoisissa asioissa hallituksella
Sulautumisesta päättäminen edellyttää kaikkien osakkaiden suostumusta	Enemmistöllä parempi mahdollisuus toteuttaa yhtiörakenteen muutoksia esim. sulautumisesta päättäminen määräänemmistöllä
Yhtiökokouksessa on lain mukaan esitettävä hallituksen kirjallinen kunnossapit selvitys sekä selvitys suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä. Yhtiökokouksessa on päätettävä myös talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä.	Yhtiökokouksessa ei ole lain mukaan velvollisuutta esittää kunnossapit selvitystä ja selvitystä tehdyistä kunnossapito- ja muutostöistä. Yhtiökokouksessa ei ole velvollisuutta päättää talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä.
Yhtiöjärjestyksen täytettävä AsOYL:n määräykset.	Yhtiöjärjestyksen vähimmäissisällön määrää OYL. Yhtiöjärjestys on vapaammin räätälöitävissä.

Yhtiöoikeudelliset reunaehdot - Vaihtoehtoiset yhtiömallit (3/7)

3. Yhtiömallien soveltuvuus perustettavaan pysäköintiyhtiöön

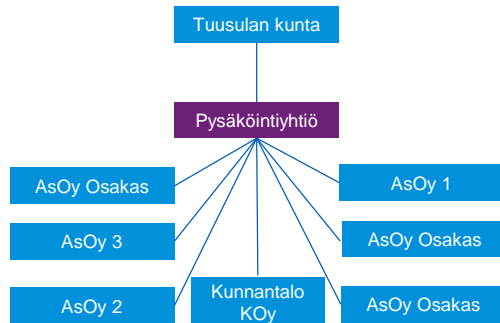
3.1 Yleistä

Käsitlemme alla yksityiskohtaisesti yhtiömalleittain niiden soveltuvuutta suunniteltuun pysäköintiyhtiöön ja tuomme esiin keskeisimmät edut ja haitat eri malleissa. Arviossa on otettu huomioon suunniteltu omistusrakenne ja yhtiön toiminnan luonne. Kuvaus pysäköintiyhtiön omistusrakenteesta hankkeen eri vaiheissa on esitetty seuraavaksi.

Hankkeen vaihe 1.



Hankkeen myöhemmät vaiheet.



3.2 Tavallisen kiinteistöosakeyhtiön soveltuvuus pysäköintiyhtiöön

3.2.1 Toimiala, toiminnan tarkoitus, osakkeet ja yhtiöjärjestys

Tavallisen kiinteistöosakeyhtiön soveltuvuutta suunniteltuun pysäköintihankkeeseen voidaan pitää keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä heikompana ja se on harvinaisempi toteuttamismalli pysäköintiyhtiöissä. Tämän voidaan katsoa johtuvan pääasiassa siitä, että tavallisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeet eivät tuota osakkeenomistajille suoraan hallintaoikeutta yhtiön omistamiin tiloihin, esimerkiksi pysäköintipaikkaan.

Tavallisena kiinteistöosakeyhtiönä toteutettavan pysäköintiyhtiön toimialana olisi omistaa ja hallita kiinteistöä, jolle pysäköintitalo rakennetaan sekä omistaa ja hallita kiinteistölle rakennettavaa pysäköintitalorakennusta. Koska tavalliseen kiinteistöyhtiöön sovelletaan OYL:a, on sen OYL:ssa asetettu toiminnan tarkoitus tuottaa voittoa osakkeenomistajille, ellei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Tässä pysäköintihankkeessa tarkoituksena on toteuttaa asukas-pysäköintiä. Tällaiseen pysäköintitoimintaan keskittyneissä kiinteistöosakeyhtiöissä yhtiöiden lähtökohta ei yleensä ole tuottaa voittoa osakkeenomistajille tai harjoittaa liiketoimintaa. Pysäköintiyhtiön tarkoitus on kiinteistöjen ja rakennusten omistaminen sekä hallinta lähtökohtaisesti omakustanneperiaatteella. Mahdollista pysäköintiyhtiön voittoa ei jaettaisi osakkeenomistajille osinkona, vaan se käytettäisiin yhtiön oman toiminnan tukemiseen ja kehittämiseen. Tästä syystä yhtiöjärjestykseen tulisi toimialapykälään ottaa OYL:sta poikkeava määräys yhtiön toiminnan tarkoituksesta.

Yhtiöoikeudelliset reunaehdot - Vaihtoehtoiset yhtiömallit (4/7)

Pysäköintiyhtiön osakkeiden omistus ei tässä yhtiömallissa tuota osakkeenomistajille oikeutta hallita pysäköintiyhtiön omistamia pysäköintipaikkoja, vaan hallinta on yksinomaan pysäköintiyhtiöllä. Mikäli pysäköintiyhtiö toteutettaisiin tavallisena kiinteistöosakeyhtiönä, ei yhtiöjärjestyksessä voitaisi osoittaa tiettyjä pysäköintipaikkoja tietyille osakkeenomistajille. Pysäköintipaikkojen luovutus yhtiön osakkeenomistajille tulisi toteuttaa käytännössä pysäköintiyhtiön ja osakkeenomistajien välisin pysäköintisopimuksin.

Tavallisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeenomistajat eivät maksa yhtiölle yhtiövastiketta. Yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä osakkeenomistajan velvollisuudesta suorittaa yhtiölle erityisiä maksuja (OYL 1:2:2). Yhtiöjärjestykseen voitaisiin ottaa määräykset, joiden nojalla osakkailta voidaan periä maksuja, esimerkiksi vastiketta tai muuta maksua yhtiön omaisuuden hyödyntämisestä. Maksujen suuruuden ja hinnoitteluperusteet voisi määrittää yhtiökokous vuosittain. Pysäköintisopimuksiin voisi ottaa määräyksiä korvauksien suorittamisesta yhtiölle.

3.2.2 Tavallinen kiinteistöosakeyhtiö vakuusoikeuden näkökulmasta

Hankkeen taustatietojen perusteella pysäköintiyhtiön yhtiömalli tulisi toteuttaa siten, että pysäköintiyhtiön osakkeenomistajalla olisi asunto-osakeyhtiön rakentamisvaiheessa vakuuskelpoinen hallintaoikeus pysäköintipaikkaan.

Tavallisessa kiinteistöosakeyhtiössä osakkeenomistaja ei edellä sanotusti saa omistamiensa osakkeiden perusteella hallintaoikeutta pysäköintipaikkaan, vaan erillisessä sopimuksessa sovitun käyttöoikeuden.

Mikäli osakkeenomistajan osakkeet oikeuttaisivat suoraan hallitsemaan tiettyä pysäköintipaikkaa, olisi osakkeenomistajalla tällöin mahdollisuus pantata velkojensa vakuudeksi omistamansa yhtiön osakkeet, joille voinee määritellä tietyn vakuusarvon sen perusteella, että ne oikeuttavat hallitsemaan pysäköintipaikkaa, jolla voidaan katsoa olevan tietty rahamääräinen arvo, jos se myytäisiin. Tavallisessa kiinteistöyhtiössä tämän kaltainen osakkeiden panttaus ei ole mahdollinen, kun osakkeet eivät edellä sanotusti tuota hallintaoikeutta. Toisaalta pysäköintiyhtiön omistamalla pysäköintitalorakennuksella voidaan katsoa olevan rahamääräinen varallisuusarvo. Tavallisessa kiinteistöyhtiössä voidaan ajatella, että osakkeet "oikeuttavat" pysäköintitaloon, joka on myytävissä.

Keskeistä vakuusoikeudessa on sen tarkoitus tuottaa rahamääräinen suoritus vakuuskohteen arvosta vakuusoikeudenhaltijalle. Juridisessa mielessä panttauskelpoisuuden edellytykset voidaan tiivistää seuraaviin kolmeen:

- 1) **Luovutuskelpoisuus.** Jos omaisuus ei ole luovutuskelpoista, sitä ei voida pantata.
- 2) **Yksilöitävyys.** Panttauskohteen on oltava myös yksilöitävissä.
- 3) **Vaihdannallinen varallisuusarvo.** Panttauskohteen tulee tuottaa rahamääräinen suoritus vakuusoikeudenhaltijalle.

Panttauskelpoisuuden edellytykset huomioiden pelkän pysäköintipaikan käyttöoikeuden käyttäminen vakuutena muodostunee hankalaksi muun muassa sen vakuusarvon määrittämisen kannalta, vaikka se olisikin luovutuskelpoinen ja yksilöitävissä.

Yhtiöoikeudelliset reunaehdot - Vaihtoehtoiset yhtiömallit (5/7)

3.3 AsOYL:a soveltavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön soveltuvuus pysäköintiyhtiöön

3.3.1 Toimiala, toiminnan tarkoitus, osakkeet ja yhtiöjärjestys

AsOYL:a soveltavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön soveltuvuutta suunniteltuun pysäköintihankkeeseen voidaan pitää tavallista kiinteistöosakeyhtiötä toimivampana, kun yhtiön osakkeet tuottavat osakkeenomistajille oikeuden hallita osakeomistuksensa perusteella pysäköintipaikkaa.

AsOYL:a soveltavana keskinäisenä kiinteistöosakeyhtiönä toteutettavan pysäköintiyhtiön toimialana olisi omistaa ja hallita kiinteistöä, jolle pysäköintitalo rakennetaan sekä omistaa ja hallita kiinteistölle rakennettavaa pysäköintitalorakennusta, jossa yli puolta huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta ei ole määrätty osakkeenomistajien hallinnassa olevaksi asuinhuoneistoksi. Pysäköintiyhtiön jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaisi oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa pysäköintipaikkaa. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että yhtiöjärjestyksestä tulee käydä ilmi järjestysnumerolla yksilöitynä, mikä osake tai osakkeet tuottavat oikeuden hallita mitään pysäköintipaikkaa. Yhtiöjärjestyksessä tulee siis tässä yhtiömallissa olla huoneistoselitelämä, josta käy ilmi jokaisen pysäköintipaikan sijainti kiinteistöllä tai rakennuksessa, sen numero tai kirjaintunnus, pinta-ala ja käyttötarkoitus. Yhtiöjärjestyksessä määrätään myös yhtiön välittömään hallintaan jäävistä tiloista. Yhtiöjärjestyksen tulee muutoinkin sisältää kaikki AsOYL:n mukaiset ehdot.

Mikäli pysäköintiyhtiö perustetaan AsOYL:a soveltavana keskinäisenä kiinteistöosakeyhtiönä, on huomionarvioista, että sen jokaisen osakkeen tulee oikeuttaa hallitsemaan rakennuksessa olevaa pysäköintipaikkaa.

Mikäli yhtiössä haluttaisiin olevan osakkeita tai myöhemmin tulee tarve osakkeille, joihin ei ole kytketty hallintaoikeutta, ei yhtiö täytä AsOYL:n mukaista määritelmää keskinäisestä kiinteistöosakeyhtiöstä.

Tässä yhtiömallissa pysäköintiyhtiön kustannukset katettaisiin pääsääntöisesti osakkeenomistajilta perittävällä yhtiövastikkeella. Pysäköintiyhtiössä voi olla samaan aikaan käytössä erilaisia yhtiövastikeperusteita eri menoeriä varten. Vastikeperusteiden mukainen maksuvelvollisuus voidaan määrätä koskemaan myös vain tiettyä osaa osakkeenomistajista.

3.4 OYL:a soveltavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön soveltuvuus pysäköintiyhtiöön

3.4.1 Toimiala, toiminnan tarkoitus, osakkeet ja yhtiöjärjestys

OYL:a soveltavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön soveltuvuutta suunniteltuun pysäköintihankkeeseen voidaan pitää tavallista kiinteistöosakeyhtiötä ja AsOYL:a soveltavaa keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä toimivampana toteuttamismallina pysäköintiyhtiölle. Aikaisempien toimeksiantojemme perusteella OYL:a soveltava keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on ollut yleisimmin käytetty yhtiömuoto pysäköintiyhtiöissä.

OYL:a soveltavana keskinäisenä kiinteistöosakeyhtiönä toteutettavan pysäköintiyhtiön toimialana olisi omistaa ja hallita kiinteistöä, jolle pysäköintitalo rakennetaan sekä omistaa ja hallita kiinteistölle rakennettavaa pysäköintitalorakennusta. Myös OYL:a soveltavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osake tuottaa osakkeenomistajalle hallintaoikeuden pysäköintipaikkaan. Yhtiöjärjestykseen tulisi ottaa määräys siitä, että siihen sovelletaan OYL:a. Lisäksi yhtiöjärjestykseen olisi hyvä ottaa viittaus AsOYL:n määräykseen pysäköintiyhtiön haltuunotto-oikeudesta.

Yhtiöoikeudelliset reunaehdot - Vaihtoehtoiset yhtiömallit (6/7)

OYL:a soveltavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksen ei tarvitse täyttää AsOYL:n mukaisia yhtiöjärjestysmääräyksiä, vaan sen vähimmäissisällön määrittää OYL, jolloin sen sisältö voidaan määrittellä AsOYL:n mukaista keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä vapaammin. OYL:a soveltavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestykseen tulisi ottaa kuitenkin määräys siitä, että pysäköintiyhtiön osakkeet tuottavat hallintaoikeuden pysäköintipaikkoihin. Yhtiöjärjestyksessä määrättäisiin myös pysäköintiyhtiön hallintaan jäävistä tiloista.

Mikäli pysäköintipaikkoja ei haluta osoittaa tietyille osakkeenomistajalle suoraan, on mahdollista todeta, että yhtiön osakkeet tuottavat nimeämättömän oikeuden hallita yhtiön rakennuksessa sijaitsevia pysäköintipaikkoja, jolloin osakkeenomistaja voi lähtökohtaisesti pysäköidä mille tahansa vapaana olevalle pysäköintipaikalle. Tämä ei ole mahdollista AsOYL:a soveltavassa keskinäisessä kiinteistöyhtiössä, jonka yhtiöjärjestyksessä on nimetysti osoitettava, mitä pysäköintipaikkaa osake oikeuttaa hallitsemaan.

OYL:a soveltavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestykseen on mahdollista ottaa useita eri osakesarjoja, jos haluttaisiin osoittaa esimerkiksi jokin tietty kerros pysäköintitalosta tietyille osakkeenomistajana olevalle asunto-osakeyhtiölle. Tämä on mahdollista toteuttaa myös ilman osakesarjoja ottamalla yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmän määräys siitä, mitä kerrosta mikäkin osake oikeuttaa hallitsemaan.

OYL:a soveltavassa keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä pysäköintiyhtiön kustannukset katettaisiin vastikkeilla. Yhtiöjärjestykseen voidaan ottaa viittaus AsOYL:n vastikkeita koskeviin määräyksiin. On myös vaihtoehtoisesti mahdollista, että yhtiöjärjestyksessä määrätään OYL:n perusteella yhtiön oikeudesta periä maksuja, kuten vastikkeita, osakkeenomistajilta. Käytännössä vastikemääräykset kirjoitetaan auki yhtiöjärjestykseen.

OYL:a soveltavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön päätöksentekoprosessia ja yhtiön hallinnointia voidaan pitää tehokkaampana ja joustavampana kuin AsOYL:a soveltavassa keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä johtuen siitä, että yleistoimivalta sekä päätöksentekovalta epätavallisissa ja laajakantoisissa asioissa OYL:a soveltavassa keskinäisessä kiinteistöyhtiössä on yhtiökokouksen sijaan hallituksella.

3.4.2 OYL:a soveltava keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö vakuusoikeuden näkökulmasta

Hankkeen taustatietojen perusteella pysäköintiyhtiön yhtiömalli tulisi toteuttaa siten, että pysäköintiyhtiön osakkeenomistajalla olisi asunto-osakeyhtiön rakentamisvaiheessa vakuuskelpoinen hallintaoikeus pysäköintipaikkaan.

OYL:a soveltavassa keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä osakkeenomistajalla on osakeomistuksensa perusteella hallintaoikeus pysäköintipaikkaan, joka on mahdollista osoittaa osakkeenomistajalle nimenytystä tai nimeämättömästi. Mikäli osakkeenomistajan osakkeet oikeuttavat (nimetysti tai nimeämättömästi) hallitsemaan tiettyä pysäköintipaikkaa, on osakkeenomistajalla tällöin mahdollisuus pantata velkojensa vakuudeksi omistamansa yhtiön osakkeet, joille voinee määrittellä tietyn vakuusarvon sen perusteella, että ne oikeuttavat hallitsemaan pysäköintipaikkaa, jolla voidaan katsoa olevan tietty rahamääräinen arvo, jos se myytäisiin. Osakkeiden panttaus on yleisesti käytetty vakuusmuoto.

Pysäköintiyhtiön osakkeen panttaamisen kirjaamiseen sovelletaan lakia huoneistotietojärjestelmästä. Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 2:2:n mukaan Maanmittauslaitos kirjaa osakkeen saannon ja panttauksen osakehuoneistorekisteriin.

Yhtiöoikeudelliset reunaehdot - Vaihtoehtoiset yhtiömallit (7/7)

3.5 Suositus yhtiömallista

Olemme kiinnittäneet yhtiöoikeudellisten reunaehtojen selvityksessä erityistä huomiota haluttuun omistusrakenteeseen, yhtiön hallintoon ja vakuusoikeudellisiin näkökohtiin. Edellä esitettyjen selvitysten perusteella toimivin yhtiömalli juridisesta näkökulmasta tämän pysäköintihankkeen toteuttamiseksi olisi keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, johon sovelletaan OYL:a.

OYL:a soveltavassa keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä yhtiöjärjestys on laadittavissa joustavaksi ja siihen on mahdollista liittää eri tyyppisiä hallintaoikeuksien osakkeisiin esimerkiksi eri osakesarjojen avulla. OYL:a soveltavassa keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä osakkeenomistajille syntyy osakeomistuksen perusteella hallintaoikeus pysäköintipaikkaan.

Päätöksentekoprosessia OYL:a soveltavassa keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä voidaan pitää toimivana hallituksen laajan päätösvallan takia. Tämä on erityisesti hankkeen myöhemmässä vaiheessa tehokkuutta lisäävä piirre, kun osakkeenomistajien määrä kasvaa ja siten päätöksenteko yhtiökokouksissa muuttuu. Hankkeen alkuvaiheessa Tuusulan kunta on perustettavan pysäköintiyhtiön ainoa osakkeenomistaja, jolloin päätöksenteko yhtiössä on myös tältä kannalta katsottuna joustavaa ja tehokasta siitä syystä, että ainoa osakkeenomistaja voi tehdä päätöksiä yhtiökokousta pitämättä.

OYL:a soveltavassa keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä osakkeisiin liittyvä hallintaoikeus mahdollistaa osakkeiden käytön vakuutena.

Yhtiöoikeudelliset reunaehdot - Toiminnan järjestäminen ja osakkeiden myynti (1/2)

4. Toiminnan järjestäminen ja osakkeiden myyminen hankkeen edetessä

4.1 Yhtiön toiminnan järjestämiseksi tarvittavat sopimukset

Pysäköintiyhtiön toimintaa voidaan yhtiöoikeudellisesta näkökulmasta pitkälti järjestellä yhtiöjärjestyksen ja osakassopimuksen avulla.

Hankkeen ensimmäisessä vaiheessa tarvetta osakassopimukselle ei vielä ole toiminnan järjestämisen kannalta, kun Tuusulan kunta on pysäköintiyhtiön ainoa osakkeenomistaja. Osakassopimuksen tarve korostuisi siinä vaiheessa, jos pysäköintiyhtiön osakkeita myytäisiin jo pysäköintitalon rakentamisaikana perustettaville asunto-osakeyhtiöille. Pysäköintitalon valmistuttua Tuusulan kunta myy osakkeita asunto-osakeyhtiöille ja osakkeenomistajien määrä yhtiössä voi kasvaa jopa huomattavan suureksi, kun osakkeita voidaan asunto-osakeyhtiöiden lisäksi luovuttaa niiden yksittäisille osakkeenomistajille. Yhtiössä voi siten parhaimmillaan olla jopa satoja osakkaita. Osakassopimuksen hallinnointi ja ylläpito tällaisessa tilanteessa muodostuu haastavaksi. Mikäli osakkeet jäisivät vain asunto-osakeyhtiöiden ja Tuusulan kunnan omistukseen, voisi osakassopimus olla helpommin toteutettavissa ja ylläpidettävissä.

Osakassopimuksen sijaan yhtiöjärjestykseen voidaan ottaa Tuusulan kunnan intressin mukaisesti erilaisia luovutusrajoituksia ja -oikeuksia. Nämä voidaan toteuttaa yhtiöjärjestyksessä OYL:n mukaisilla lunastus- ja suostumuslausekkeilla.

OYL 3:7 mukaan yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että osakkeenomistajalla, yhtiöllä tai muulla henkilöllä on oikeus lunastaa muulta omistajalta kuin yhtiöltä toiselle siirtyvä osake. Lunastuslausekkeessa on määrättävä, keillä on lunastusoikeus ja miten useiden lunastukseen oikeutettujen keskinäinen etuoikeus määräytyy.

Lunastusmenettelystä on määräyksiä OYL 3:7, mutta niistä voidaan sopia yhtiöjärjestyksessä toisin. OYL mukaan lunastusoikeus koskee kaikenlaisia saantoja. Koska yhtiöjärjestyksessä voidaan sopia tästä toisin, voidaan siihen ottaa täsmennyksiä siitä, mitä saantoja lunastusoikeus koskee ja mitä ei. Tällä tavalla on mahdollista esimerkiksi sulkea Tuusulan kunnan tekemät osakkeiden luovutukset muiden osakkeenomistajien lunastusoikeuden ulkopuolelle ja vastaavasti antaa Tuusulan kunnalle lunastusoikeus ulkopuolisille tehtäviin osakkeiden luovutuksiin liittyen.

OYL 3:8 mukaan yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että osakkeen hankkimiseen luovutustoimin vaaditaan yhtiön suostumus. Määräys ei kuitenkaan koske osaketta, joka on hankittu pakkohuutokaupassa tai konkurssipesästä. Suostumuksen antamisesta päättää OYL nojalla hallitus, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Myös suostumuslausekkeella voidaan säännellä osakkeiden luovuttamista kolmansille ulkopuolisille tahoille.

4.2 Osakkeiden myynti

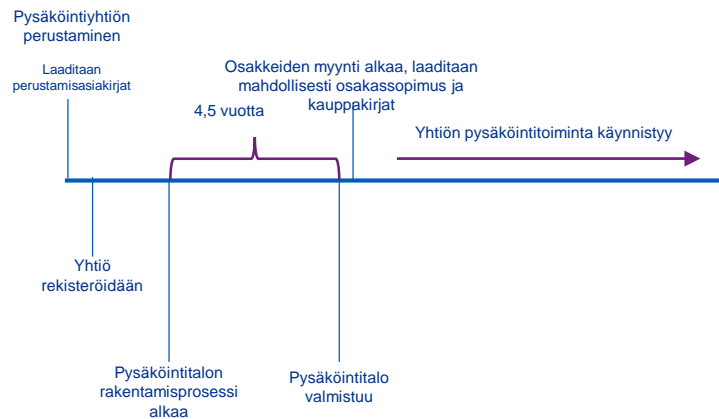
Pysäköintitalon valmistuttua Tuusulan kunta myy omistamistaan pysäköintiyhtiön osakkeista noin 123 kappaletta perustettaville asunto-osakeyhtiöille. Yksi osake oikeuttaisi käsityksemme mukaan yhden pysäköintipaikan hallintaan. Ennen asunto-osakeyhtiöiden rekisteröimistä, osakkeita voisi hankkia myös rakennuttajat perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun.

Osakkeiden myynti voidaan toteuttaa lähtökohtaisesti tavallisena osakekauppana.

Yhtiöoikeudelliset reunaehdot - Toiminnan järjestäminen ja osakkeiden myynti (2/2)

4.3 Pysäköintiyhtiön toteuttamisvaiheet

Alla olevalla aikajanalla on esitetty yhteenvetona yhtiöoikeudelliset pysäköintiyhtiön toteuttamisvaiheet Tuusulan kunnan näkökulmasta:



Pysäköintiyhtiö hankintaoikeuden näkökulmasta (1/1)

Hankkeen vaiheessa 1 Tuusulan kunta toimii kiinteistöyhtiön ainoana osakkaana. Käsityksemme mukaan pysäköintitalon toteuttaminen on tällöin lain julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1937/2018) 4 §:n mukainen rakennusurakka, joka on lähtökohtaisesti kilpailutettava hankintalain mukaisesti. Kunnan Kuntaliitolta aikaisemmin saama lausunto sisältää keskeiset mahdollisuudet kilpailutusvelvollisuudesta poikkeamiseen myös käytettäessä esitettyä toteutusmallia (vaihe 1), joten vaihtoehtoja ei ole uudestaan todettu tässä selvityksessä.

1. Hankinnan toteuttaminen

Mikäli pysäköintitalon rakennusurakka kilpailutetaan hankintalain mukaisesti, on suositeltavaa aloittaa kilpailutusmateriaalien valmistelu välittömästi hankkeen viivästysten välttämiseksi. Hankintaa voidaan valmistella, vaikka toteutettu asemakaava ei ole vielä lainvoimainen. Hankinnasta voidaan julkaista myös ennakoilmoitus, jossa mahdollisia toimittajia voidaan tiedottaa tulevasta tarjouskilpailusta ilmoitushetkellä olemassa olevien tietojen perusteella.

Tarjouspyyntö tulisi valmistella Tuusulan kunnan toimesta mahdollisimman itsenäisesti tai käyttämällä sellaisia konsultteja, jotka eivät edusta mahdollisia tarjoajia toteutettavassa tarjouskilpailussa. Tarjouspyynnön valmisteluun keskeisesti osallistuneen toimittajan tarjouksen hyväksyminen mukaan tarjouskilpailuun voidaan katsoa olevan muiden toimittajien tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun vastaista. Erityisen tärkeää on, että hankinnan valintaperusteet tai tarjouksen sisältöä koskevat vaatimukset eivät tule ennakkoon tietoon vain yksittäisille toimittajille.

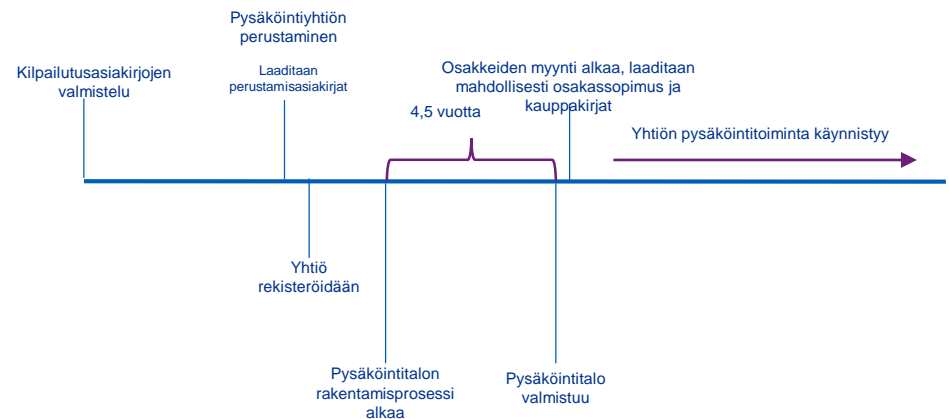
2. Erityiset huomiot

Hankkeen vaiheessa 2 pysäköintiyhtiön osakkaaksi liittyvät yksityisten rakennuttajayritysten toteuttamat asunto-osakeyhtiöt, jotka käsityksemme mukaan velvoitetaan hankkimaan osakkeet osana hanketta. Pysäköintitalon toteutushinta ei kuitenkaan ole vielä tiedossa sopimuksia laadittaessa, mikäli hankinta kilpailutetaan.

Laadittaessa sopimuksia rakennuttajayritysten kanssa, tulee ehdoissa näin ollen huomioida myös toteutettavan pysäköintitalon rakentamiskustannusten vaikutus pysäköintiyhtiön osakkeiden hintaan. Ennakoitavuutta kustannuksiin voidaan saada toteuttamalla hankinta hyödyntäen tavoite- sekä kattohintaa, jota tarjouksissa ei saa ylittää.

3. Pysäköintiyhtiön toteuttamisvaiheet hankintaoikeus huomioiden

Alla olevalla aikajanalla on esitetty yhteenvetona pysäköintiyhtiön toteuttamisvaiheet Tuusulan kunnan näkökulmasta hankintaoikeudellinen prosessi huomioiden:



Pysäköintiyhtiö kiinteistöoikeuden näkökulmasta (1/3)

Tässä osiossa käsittelemme pysäköintiyhtiön perustamista ja järjestämistä kiinteistöoikeudellisesta näkökulmasta. Tarkastelemme erityisesti erilaisten rasite- ja yhteisjärjestelyjen tarvetta, kunnossapitovastuiden jakautumista yhtiön ja osakkeenomistajien välillä sekä ARA-rahoituksen vaikutusta pysäköintihankkeeseen.

Kiinteistöoikeudellisen hahmottamisen kannalta on tärkeää huomioida, että maapohjan (esim. tontin) omistus ei oikeuta suoraan rakennuksen omistukseen tai hallintaa, kun mukana on osakeyhtiö eli tässä tapauksessa pysäköintiyhtiö. Yhtiömuotoisessa omistamisessa, jota kutsutaan myös *välilliseksi* tai *epäsuoraksi omistamiseksi*, maapohjan ja rakennukset omistaa tavallisesti osakeyhtiömuotoinen yhtiö, jonka osakkeenomistajat käyttävät kiinteistöä koskevaa päätösvaltaa omistamansa yhtiön kautta. Maapohjan hallinta voi luonnollisesti perustua myös maanvuokrasopimukseen, jolloin yhtiö omistaa pelkän rakennuksen ja hallitsee maapohjaa vuokrasopimuksen perusteella.

1. Hankkeen vaikutuksen alaisten kiinteistöjen omistus ja tehtävät omistusjärjestelyt

Tuusulan kunta omistaa tällä hetkellä kaikki hankkeeseen liittyvät seuraavat seitsemän kiinteistöä:

- 858-401-0005-0424
- 858-401-0005-0009
- 858-402-0013-0010
- 858-402-0003-0011
- 858-402-0003-0069
- 858-402-0007-0000
- 858-402-0003-0070

Edellä mainittuihin kiinteistöihin ei rasisitustodistusten perusteella kohdistu merkittäviä rasisituksia tai rajoituksia, joita olisi tarve järjestellä ennen pysäköintihankkeen käynnistämistä. Kiinteistöjen alueella on vireillä asemakaavamuutos, joka ei ole vielä lainvoimainen.

Pysäköintitalo on tarkoitus rakentaa edellä mainittujen kiinteistöjen alueista muodostettavalle tontille. Kiinteistöt ovat tällä hetkellä tiloja, mutta niistä tullaan muodostamaan tontteja hankkeen edetessä ja kun edellä mainittu asemakaavamuutos on tullut lainvoimaiseksi.

Käsityksemme mukaan pysäköintiyhtiö ostaa joko ennen yhtiön perustamista perustettavan yhtiön lukuun tai yhtiön perustamisen jälkeen Tuusulan kunnalta pysäköintiyhtiön omistukseen ja hallintaan tulevan tontin, mikäli hankkeeseen mahdollisesti vaikuttava ARA-rahoitus tämän mahdollistaa. Koska tätä tonttia ei ole vielä muodostettu, voisi kiinteistön kaupan toteuttaa tontin muodostuksen jälkeen. Kiinteistön kaupan voi myös toteuttaa nykyisellä kiinteistörakenteella, jos kaupan kohteeksi yksilöidään kiinteistöistä myöhemmin muodostettava tontti. Yhtiöjärjestyksen laadinnan kannalta selkeimpänä vaihtoehtona voitaisiin pitää sitä, että tontti olisi muodostettu ennen yhtiöjärjestyksen laatimista.

2. Rasite- ja yhteisjärjestelyjen tarve

Pysäköintitaloa tulevat käyttämään useat asunto-osakeyhtiöt, niiden osakkaat ja Tuusulan kunta. Pysäköintitalo itsessään ei välttämättä edellytä rasitteiden tai yhteisjärjestelyjen perustamista, koska osakkeenomistajan oikeudet (ml. pysäköintioikeus) syntyvät osakeomistuksen kautta. Koska pysäköintitalon käyttö kuitenkin jakaantuu usean osapuolen kesken, on todennäköistä, että käytön toteuttaminen edellyttää joidenkin rasitteiden perustamista ja mahdollisesti erinäisiä yhteisjärjestelyjä. Olemme nostaneet alla esiin muutamia mahdollisesti rasitteita ja yhteisjärjestelyjä edellyttäviä seikkoja.

Pysäköintiyhtiö kiinteistöoikeuden näkökulmasta (2/3)

Kulku pysäköintitaloon voi edellyttää rasite- ja yhteisjärjestelyjä ainakin asunto-osakeyhtiöiden välillä. Kaiken kaikkiaan rasite- ja yhteisjärjestelyjen tarve kulkuyhteyksien osalta voidaan lopullisesti selvittää siinä vaiheessa, kun tonttijako on tarkentunut ja kun suunnitelmat siitä, miten kulku asunto-osakeyhtiöiden rakennuksilta pysäköintitaloon järjestetään (esim. jalankulkurasitteet yhtiöiden tonttien kautta).

Mikäli pysäköintitaloon suunnitellaan sijoitettavaksi esimerkiksi jätetiloja, ja oikeus näiden käyttöön on asunto-osakeyhtiöllä/kunnalla/osakkailla, tulee tätä varten perustaa asianmukaiset rasiteoikeudet.

Pysäköintitalon ja asunto-osakeyhtiöiden uudisrakennusten suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä voi olla mahdollista, että joitakin rakennelmia, johtoja, teknisiä järjestelmiä ja kaapeleita sekä muita vastaavia järjestelmiä voidaan joutua sijoittamaan eri kiinteistöjen alueella, jolloin näitä koskevat järjestelyt voitaisiin ottaa samaan rasite- ja yhteisjärjestelysopimukseen. Näin pystyttäisiin selkeästi järjestelemään koko aluekokonaisuuden kannalta tarpeelliset rasite- ja yhteisjärjestelyt yhdessä sopimuksessa.

Rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sovitaan erillisellä rasite- ja yhteisjärjestelysopimuksella, jossa yksilöidään eri rasitteet ja yhteisjärjestelyt, sovitaan niiden rekisteröinnistä ja pysyvyydestä sekä erinäisistä kustannus- ja kunnossapitovastuista. Rasite- ja yhteisjärjestelysopimus solmittaisiin koskemaan kiinteistöjä ja sen osapuoleksi tulisi asunto-osakeyhtiöt ja pysäköintiyhtiö. Rasite- ja yhteisjärjestelysopimuksen osapuolena voi olla myös perustettavia yhtiöitä, jolloin sopimus voidaan laatia jo hankkeen varhaisessa vaiheessa.

Yhteisjärjestely- ja rasitejärjestelysopimuksen allekirjoittamisesta päätetään asunto-osakeyhtiöissä yhtiökokouksessa. Tämän takia voisi olla tarkoituksenmukaista päättää yhteisjärjestely- ja rasitesopimuksen allekirjoittamista ennen kuin asunto-osakeyhtiö luovutetaan rakennuttajalta.

3. Kunnossapitovastuiden jakautuminen yhtiön ja osakkeenomistajien välillä

Pysäköintitalon ylläpidon kustannukset katetaan lähtökohtaisesti osakkeenomistajilta perittävillä vastikkeilla, joiden perimisoikeudesta ja vastikeperusteista määrätään yhtiöjärjestyksessä. Vastikkeiden suuruuden määräisi yhtiökokous vuosittain yhtiökokouksessa. Lähtökohtaisesti pysäköintiyhtiön tilojen kunnossapidon käytännön järjestämisen voidaan katsoa olevan pysäköintiyhtiön hallituksen vastuulla sillä olevan yleistoimivallan perusteella.

Pysäköintitalon ylläpitoon liittyvistä kunnossapitovastuista voidaan ottaa maininnat myös edellisessä kohdassa mainittuun rasite- ja yhteisjärjestelysopimukseen, jossa todettaisiin, että pysäköintiyhtiön hallituksen vastuulla on järjestää pysäköintiyhtiön tilojen kunnossapito ja että kustannukset kunnossapidosta katetaan yhtiöjärjestyksen perusteella osakkeenomistajilta perittävällä vastikkeella.

Hankkeen edetessä on syytä selvittää tarkoituksenmukaisin tapa kerätä maksuja pysäköintitaloon liittyen.

Pysäköintiyhtiö kiinteistöoikeuden näkökulmasta (3/3)

4. ARA rahoituksen vaikutus pysäköintihankkeeseen

Käsityksemme mukaan osa pysäköintipaikkoihin oikeuttavista osakkeista myydään rakennuttajille/asunto-osakeyhtiöille, joiden tarkoitus on rakentaa pysäköintitalon naapuritonteille korkotuettuja ARA-vuokra-asuntoja sekä osaomistusasuntoja.

ARA hyväksyy korkotukilainoja vuokra- ja osaomistustalojen uudisrakentamiseen. Vuokra-asuntojen rakentamista varten myönnetyllä korkotukilainalla on valtion täytetäkaus, joka tulee voimaan automaattisesti. Myös erillisellä takauslainalla voidaan rakentaa tavallisia vuokrataloja. Takauslainan voi saada yhteisö, joka on oikeutettu korkotukilainaan. Käsityksemme mukaan pysäköintiyhtiön myöhemmin osakkaaksi tulevien asunto-osakeyhtiöiden vuokratalot ja osaomistuskohteet rakennetaan lähtökohtaisesti ARAn korkotukilainaksi hyväksymällä lainalla. Osa vuokrataloista rakennettaisiin kuitenkin myös takauslainalla. Korkotuki- ja takauslainat myönnetään asunto-osakeyhtiöiden rakennuttajalle, joka on ARAn yleishyödylliseksi hyväksymä yhteisö.

ARAn ohjeistusten perusteella korkotukilainan vakuutena voidaan käyttää kiinnitystä tai omavelkaista takausta. Kiinnitystä käytettäessä ARA edellyttää, että korkotukilainojen vakuudeksi luovutettavat panttikirjat vastaavat vähintään lainapääoman 1,2-kertaista määrää. ARA hyväksyy uustuotannossa korkotukilainan vakuudeksi vain parhaimmalla etusijalla olevan kiinnityksen. Kuitenkin tätä lainaa paremmalla etusijalla voivat olla tontin vuokranmaksun vakuudeksi vahvistettu kiinnitys. Jos korkotukilainaa haetaan kohteelle, joka toteutetaan kahdelle tai useammalle eri kiinteistölle, ARA hyväksyy lainan vakuudeksi pääsääntöisesti vain vahvistetun yhteiskiinnityksen. Yhteiskiinnityksessä lainan edellyttämä kiinnitys vahvistetaan kuhunkin kiinteistöön koko kiinnitysmäärän suuruisena.

Saamiemme tietojen perusteella korkotuki- ja/tai takauslainalla rakennettavien kohteiden asunto-osakeyhtiöt/rakennuttaja eivät voi saada korkotukilainaa pysäköintiyhtiön osakkeiden hankintaan. ARA-rahoituksen lopullinen vaikutus pysäköintijärjestelyyn voidaan pätevästi arvioida vasta siinä vaiheessa, kun ARA-vuokra-asuntoja sekä osaomistusasuntoja koskevien hankkeiden yksityiskohdat ovat tarkasti tiedossa. Mikäli ARA-rahoitusta ei voi saada osakkeiden hankintaan, ei pysäköintimallia voida toteuttaa osakeyhtiömuotoisena.

Pysäköintiyhtiön toteutus operaattorimallilla -yhtiöoikeudelliset huomiot

1. Yhtiöoikeudelliset huomiot operaattorimallista

Pysäköintiyhtiön toteuttaminen ns. operaattorimallilla on yhtiöoikeudellisesti mahdollista toteuttaa keskinäisenä kiinteistöosakeyhtiönä, eikä siinä ole yhtiöoikeudellisesta näkökulmasta merkittäviä eroja sellaiseen edellä esitetyn kaltaiseen keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiö malliin nähden, jossa ei ole erillistä operaattoriyhtiötä.

Keskeisin ero operaattorimallissa verrattuna tavallisen keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön malliin on se, että pysäköintiyhtiön osakkeenomistajana olisi ainoastaan asunto-osakeyhtiöitä tai kiinteistöosakeyhtiöitä, eikä niiden yksittäisiä osakkeenomistajia. Osakkeenomistajille ei voisi myöskään osoittaa nimettyjä pysäköintipaikkoja, mikä on mahdollista silloin, kun pysäköintihanke toteutetaan keskinäisenä kiinteistöosakeyhtiönä ilman erillistä operaattoriyhtiötä. Tällä on vaikutusta yhtiöjärjestyksen laatimiseen. Osakassopimuksen laatiminen pysäköintiyhtiön osakkeenomistajien välille voisi operaattorimallissa olla tarkoituksenmukaisempaa kuin tavallisen keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön mallissa osakkeenomistajien vähäisemmän lukumäärän takia.



Verotukselliset huomiot

Yhteenveto arvonlisäveroseuraamuksista

Arvonlisäverotus: keskinäinen yhtiö (ilman operaattorimallia)

Vain Tuusulan kunnan omistuksessa oleviin autopaikkoihin liittyvien rakentamiskustannusten arvonlisäverot voivat olla rakentamisaikana vähennyskelpoisia

Vähennysoikeus edellyttää, että Tuusulan kunta omistaa osakkeet jonkin aikaa osakkeet siitä syystä, että asunto-osakeyhtiöt eivät vielä tarvitse autopaikkoja valmistumisen aikana

Vähennyskeltottomia ovat ne rakentamiskustannusten verot, jotka liittyvät osakkeisiin

- Jotka Avain Yhtiöt Oy ostaa perustamiensa asunto-osakeyhtiöiden nimissä ja lukuun Tuusulan kunnalta
- Jotka Tuusulan kunta myy ennen pysäköintitalon valmistumista tai lähes heti valmistumisen jälkeen

Pysäköintiyhtiön on maksettava vähennetyt arvonlisäverot valtiolle takaisin sitä mukaa kun Tuusulan kunta myy osakkeet alueen asunto-osakeyhtiöille

Takaisin maksettava arvonlisävero on 10 % alkuperäisestä arvonlisäveron määrästä vuosittain valmistumisvuoden ja sitä seuraavan yhdeksän vuoden aikana

Täysi vähennysoikeus edellyttäisi, että Tuusulan kunta ja Avain Yhtiöt Oy pitäisivät osakkeet ja vuokraisivat vain autopaikat alueen asukkaille (mutta ei asuntoja)

Vähennysoikeus tulisi kuitenkin varmistaa ennakkoratkaisulla. Vähennysoikeutta ei ole kuitenkaan niiden autopaikkojen osalta, joiden vuokralaiselle ko. osakas vuokraa myös asunnon. On kuitenkin mahdollista, että lain tulkinta tältäkin osin on muuttumassa vireillä olevien uusien ennakkoratkaisujen ja oikeustapausten myötä.

Arvonlisäverotuksen kannalta toimiva ratkaisu edellyttäisi merkittäviä muutoksia nykyiseen suunnitelmaan

Vaihtoehto 1: Operaattorimalli keskinäisessä yhtiössä

- Pysäköintiyhtiö olisi keskinäinen, mutta Tuusulan osakeomistuksen aikana ja jälkeen
 - Osakkaana olisivat Tuusulan kunta, Avain Yhtiöt Oy ja asunto- ja mahdolliset kiinteistöosakeyhtiöt
 - Osakkaat solmisivat vuokrasopimuksen hallitsemiensa autopaikkojen vuokraamisesta ulkopuoliselle pysäköintioperaattorille arvonlisäverollisena
 - Pysäköintioperaattori tekisi pysäköintisopimukset Yhtiön osakkaiden tiloissa asuvien/työskentelevien kanssa suoraan (ei siis osakkaiden kanssa)
- Tämän vaihtoehdon toimivuus pitäisi varmistaa etukäteen ennakkoratkaisulla, erityisesti jos ”ulkopuolista” pysäköintiä ei sallita pysäköintioperaattorin kanssa tehtävissä vuokrasopimuksissa

Vaihtoehto 2: Ei-keskinäinen yhtiö

- Pysäköintiyhtiö ei olisi keskinäinen, joten osakkeet eivät oikeuttaisi nimettyyn autopaikkaan
- Pysäköinti tapahtuisi kulloinkin vapaana olevalle paikalle
- Osakkeet olisivat pysäköintiosakkeita, joita kuka tahansa voi ostaa
- **Pysäköintiyhtiöllä** ei olisi velvollisuutta järjestää asukaspysäköintiä
- Pysäköintitalo olisi myös ”ulkopuolisten” käytettävissä joko osakkaana tai maksamalla lyhytaikaisesta pysäköinnistä erillisen maksun
- Pysäköintiyhtiö ei veloittaisi osakkailta rahoitusvastiketta vaan **ainoastaan verollisen pysäköintivastikkeen**

Vertailu ALV-seuraamuksista keskinäisessä yhtiössä, joka toimii operaattorimallilla tai sitä ilman

	Ei operaattorimallia	Operaattorimalli
<i>Rakentamisaikaisen vähennysoikeuden laajuus ja pysäköintiyhtiön arvonlisäverorasitus</i>	Vain osittainen vähennysoikeus Välitön rakentamiskustannusten kasvu vähennyskelvottomasta verosta	Täysi vähennysoikeus, jos pysäköintitalossa on vain operaattorimallin mukaisia autopaikkoja Ei arvonlisäverorasitusta
<i>Arvonlisäverovähennysten takaisinmaksuvelvollisuus ja pysäköintiyhtiön arvonlisäverorasitus</i>	Takaisinmaksu sitä mukaa, kun Tuusulan kunta myy osakkeensa as. oy:ille ALV-rasitus kasvaa osakkeiden myyntivuosina ja on sitä suurempi, mitä aikaisemmin tapahtuu	Ei takaisinmaksuvelvollisuutta niin kauan kuin operaattorimallia sovelletaan eikä laki tai sen tulkinta muutu Ei arvonlisäverorasitusvaikutusta
<i>Vastikkeen arvonlisävero ja sen arvonlisäverorasitus osakkaalla</i>	Arvonlisävero vain Tuusulan kunnan hallitsemista tiloista osakemyyntiin asti Ei arvonlisäverorasitusta	Arvonlisävero kaikissa vastikkeissa Ei arvonlisäverorasitusta osakkaalla edellyttäen, että osakas vuokraa autopaikkansa verollisena operaattorille
<i>Vaaditut arvonlisäverorekisteröinnit</i>	Tuusulan kunta ja pysäköintiyhtiö	Pysäköintiyhtiö ja kaikki sen osakkaat
<i>Operaattorimallissa tarvittavat sopimukset</i>	Ei tarvita	Kunkin osakkaan ja pysäköintioperaattorin välinen vuokrasopimus autopaikkojen arvonlisäverollisesta vuokraamisesta operaattorille Operaattorin ja asukkain väliset sopimukset autojen verollisesta pysäköinnistä
<i>Onko pysäköintiyhtiön arvonlisäverollisuuden edellytyksenä osakkaan toiminnan arvonlisäverollisuus?</i>	On, koska osakkaan on käytettävä autopaikkaa yksinomaan arvonlisäverovähennyksen tai kuntapalautukseen oikeuttavaan käyttöön	Ehdoton edellytys osakkaan arvonlisäverollisuus kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta
<i>Onko pysäköintiyhtiön ALV-velvollisuuden edellytyksenä ulkopuolisille sallittu pysäköinti?</i>	Ei (Tuusulan kunnan pelkkä osakeomistus ilman mitään autopaikkojen käyttöä riittää)	Voi olla. Pysäköinnin rajoittaminen vain alueen asukkaille lisää epävarmuutta

Asukaspysäköinnin aiheuttamat rajoitukset arvonlisäverovähennyksille

Pysäköintitalon rakentaminen on arvonlisäverollista toimintaa, joten rakennusliike tulee laskuttamaan perustettavalta pysäköintiyhtiöltä rakentamisen 24 %:n arvonlisäverolla. Ilman pysäköintiyhtiöllä olevaa oikeutta vähentää laskujen sisältämää arvonlisäveroa, se lisää pysäköintitalon lopullista hintaa koko määrällään.

Ajoneuvojen pysäköintiä koskevat arvonlisäverosäännökset

Arvonlisäverotuksessa autopaikan luovutus on tapauksesta riippuen joko verotonta ja vähennyskelvotonta tai verollista ja vähennyskelpoista.

Asuinhuoneistoon liittymisen merkitys

Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan asunnon ja pysäköintipaikan luovuttaminen saman luovuttajan, kuten asunto-osakeyhtiön, toimesta on arvonlisäverotonta eikä oikeuta asunto-osakeyhtiötä vähentämään kumpaankaan tilaan (asuntoon eikä autoipaikkaan) liittyvien ostojen arvonlisäveroa. Ainakin seuraavissa tapauksissa autopaikan luovutus on verotonta ja vähennyskelvotonta asunto-osakeyhtiön toimintaa:

- Asunto-osakeyhtiön osakkaalla on asunto-osake ja autopaikkaosake samassa asunto-osakeyhtiössä (hallinta perustuu osakkeiden omistamiseen)
- Asunto-osakeyhtiön osakas vuokraa osakkaalleen as. oy:n omassa hallinnassa olevan autopaikan (todennäköisesti verotonta)
- Asunto-osakeyhtiön osakas vuokraa asunnon ja autopaikan samalle vuokralaiselle (asunnolla ja autopaikalla sama vuokranantaja)

Aikaisemman oikeuskäytännön mukaan autopaikan luovutus voidaan katsoa autopaikat omistavalle kiinteistöyhtiölle verottomaksi toiminnaksi myös siinä tapauksessa, jossa kiinteistöosakeyhtiö luovuttaa vain autopaikkojen hallinnan, ja asuntojen hallinnan luovuttaa kiinteistöyhtiön osakkaana oleva asunto-osakeyhtiö. Tällaisessa tapauksessa kiinteistöyhtiö ei siis luovuta itse asuntojen käyttöoikeutta, mutta tällöinkin autopaikan hallinta perustuu kiinteistöyhtiön ja asunto-osakeyhtiön välisessä suhteessa osakkeiden omistukseen, kun kiinteistöosakeyhtiön ja sen osakkaina olevien asunto-osakeyhtiöiden välillä oli erillinen sopimus pysäköintipaikkojen toteuttamisesta, hallinnasta ja käyttöoikeuden luovuttamisesta (KHO:2013:61).

Oikeustila on kuitenkin jossain määrin muuttunut 1.1.2017 voimaan tulleen pysäköintitoimintaa koskevan säännöksen muutoksen ja tähän uuteen säännökseen sanamuotoon perustuvan KHO:n 6.8.2018 antaman ratkaisun KHO:2018:108 johdosta. Niiden myötä pelkän autopaikan luovutuksen arvonlisäverokohtelun tulkinnassa peruslähtökohta nimittäin on, että autopaikan luovutus on verollista myös asukaspysäköinnin tarkoituksiin, jos autopaikan luovuttaja ei itse luovuta myös kyseisten asuntojen hallintaoikeutta autopaikkojen käyttäjille. Kun KHO ei ole kuitenkaan toistaiseksi kumonnut em. vuonna 2013 antamaansa ratkaisuun perustuvaa tulkintaa vastaavia olosuhteita koskevalla uudella ratkaisulla, on toiminnan verollisuutta vastaavissa olosuhteissa pidettävä toistaiseksi epävarmana.

Perustettavan kiinteistöyhtiön vähennysoikeudet rakentamisaikana (1/2)

Arvioitaessa perustettavan pysäköintiyhtiön oikeutta vähentää pysäköintitalon rakentamiskustannusten arvonnisävero, ratkaisevaa on rakentamisaikana vallitseva suunniteltu käyttötarkoitus tulevan toiminnan arvonnisäverollisuuden näkökohdasta: tuleeko toiminta olemaan pysäköintiyhtiölle verollista vai verotonta toimintaa. Vaikka pysäköintitalon perimmäinen käyttötarkoitus pääosin lähialueen asukkaiden asukaspysäköinnissä asettaa kiinteän rajan arvonnisäverosuunnittelulle, jää jäljelle kuitenkin ainakin periaatteessa pysäköintiyhtiön osakkeiden omistukseen ja autopaikkojen luovuttajatahoon liittyvät suunnittelumahdollisuudet.

Pysäköintitalon rakentamisen aikana Tuusulan kunta omistaa kaikki pysäköintiyhtiön osakkeet. Pysäköintitalon valmistuttua kunta myy osan osakkeista Avain Yhtiöt Oy:lle (ja muulle mahdolliselle kumppanille), jotka vastaavat pysäköintitaloa käyttämään tulevien asunto-osakeyhtiöiden perustamisesta ja asuntojen rakentamisesta. Osakkeisiin perustuvat autopaikat tulevat näiden omistus- ja vuokra-asuntojen asukkaiden käyttöön. Tuusulan kunnalle jää kuitenkin osa osakkeista, jotka se tulee myymään alueelle myöhemmin rakennettavien asuintalojen asukkaiden käyttöön.

Pysäköintitalo tulee olemaan yksinomaan sen osakkaiksi tulevien asunto- ja kiinteistöyhtiöiden asukkaiden ja mahdollisten liikeyritysten käytössä. Sinne ei ole suunniteltu maksuautomaatteja tai muitakaan ulkopuolisille käyttäjille tarkoitettua sisäänpääsyjärjestelmää.

Pysäköintiyhtiö on suunniteltu siinä suhteessa ”keskinäiseksi,” että osakkuus oikeuttaa suoraan autopaikkojen hallintaan pysäköintiyhtiölle maksettavaa vastiketta vastaan.

Perustettavan kiinteistöyhtiön vähennysoikeudet määräytyvät em. perustiedot huomioon ottaen seuraavasti.

Rakentamisaikainen vähennysoikeus

Pysäköintilaitosta rakennettaessa Tuusulan kunta omistaa pysäköintiyhtiön osakkeet, mutta alun perinkään kunta ei omista niitä kunnan oman henkilökunnan tai kunnan toimintojen asiakkaiden pysäköintiä varten. Kun kysymys on keskinäisen kiinteistöyhtiön vähennysoikeudesta ja autopaikat tulevat osakashallintaan, pysäköintiyhtiön vähennysoikeus edellyttää kunnan osakeomistuksen käyttötarkoitukselta yksinomaista täyttä vähennys- tai ns. kuntapalautusoikeutta.

Kunta omistaa osakkeet yksinomaan tarkoituksenaan myydä osakkeet muutaman vuoden kuluessa pysäköintitalon valmistumisesta. Kunta ei suunnittele vuokraavansa autopaikkoja kenellekään omistuksensa aikana tai jos vuokraisi, kunta ei omista tai vuokraa autopaikkojen käyttäjien hallussa olevia asunto- tai liikeyrityksiä. Jos kunnan hallitsemissa autopaikoissa ylipäättään käytetään kunnan omistuksen aikana, kunta ei ole suunnitellut pysäköinnistä maksullista. Mahdollista on ainakin kunnan omien työntekijöiden pysäköinti.

Nykyisen suunnitelman perusteella pysäköintiyhtiöllä tulee olemaan rakentamisaikana vähennysoikeus vain Tuusulan kunnan osakkeiden omistamisen oikeuttavien autopaikkojen osalta, kuten seuraavassa selostetaan.

Tuusulan kunnalle valmistumisen jälkeen jäävät osakkeet

Muut kuin Avain Yhtiöt Oy:lle (ja muulle mahdolliselle kumppanille) myytävät osakkeet jäävät Tuusulan kunnalle odottamaan myyntiä alueen asunto-osakeyhtiöille asuntojen valmistuttua. Kunta odottaa omistavansa osakkeita enimmillään noin 2,5 vuotta pysäköintitalon valmistumisesta. Ennen viimeisten osakkeiden myyntiä kunta voi sallia maksutonta oman henkilökunnan pysäköintiä.

Perustettavan kiinteistöyhtiön vähennysoikeudet rakentamisaikana (2/2)

Tuusulan kunnan osakeomistuksen käyttötarkoitus osakkeiden myyntitarkoituksessa rinnastetaan kunnan vähennyskelpoiseen käyttötarkoitukseen. Sen vuoksi pysäköintiyhtiöllä on oikeus veloittaa vastikkeet kunnalta arvonlisäverollisena ja kunnalla on täysi kuntapalautusoikeus vastikkeen arvonlisäverosta. Kunta voi myös sallia autopaikkojensa maksuttoman käytön oman henkilökuntansa pysäköintiin ja myös maksuttoman muun käytön ilman, että se muuttaisi asiaa. Jos kunta kuitenkin perii pysäköinnistä maksun, sen vaikutus kunnan ja pysäköintiyhtiön arvonlisäverotukseen tulisi selvittää tarkemmin etukäteen.

Edellisestä johtuen pysäköintiyhtiö voi vähentää ja saada arvonlisäveropalautukset pysäköintitalon rakentamiskustannuksista siltä osin, kun pysäköintiyhtiön osakkeiden tuottamat autopaikkaoikeudet jäävät valmistumisen jälkeen kunnalle. Jotta kunnan omistuksen jatkuminen tulkitaan aidoksi eikä verosyistä johtuvaksi, osakkeiden myyntiajankohdan pitäisi määräytyä valmistumisajankohtaa jonkin verran myöhemmäksi aidosta syystä eli siitä, että osakkeille ei ole aiemmin muuta käyttötarvetta alueen asunto-osakeyhtiöillä.

Lähtökohtana on, että vähennyskelpoinen osuus lasketaan kaavalla: Tuusulan kunnalle jäävät autopaikkojen lukumäärä jaettuna kaikkien autopaikkojen lukumäärällä. Laskelma on kuitenkin selvitettävä tarkemmin kun kaikki siihen vaikuttavat seikat ovat varmistuneet.

Pysäköintiyhtiön tulee hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta saadakseen em. palautukset. Suositeltavaa on, että hakeutuminen tehdään jo yhtiötä perustettaessa.

Pysäköintiyhtiön tulee rekisteröidytyään laskuttaa kunnalta vastikkeet arvonlisäverolla, josta kunta voi saada täysimääräisen kuntapalautuksen.

Avain Yhtiöt Oy:lle (ja muulle mahdolliselle kumppanille) myytävät osakkeet

Tuusulan kunta omistaa rakentamisen aikana Avain Yhtiöt Oy:lle myöhemmin myymänsä osakkeet myyntitarkoituksessa kuten muidenkin osakkeidensa kohdalla. Kuitenkin näiden osakkeiden kohdalla sekä osakkeiden lukumäärä että myyntiajankohta on ainakin olennaisimmilta osin sovittu jo rakentamista aloitettaessa. Tämän perusteella veroviranomainen voi perustellusti tulkita, että kunnan osakeomistus rakentamisaikana on muodollinen ja rakentaminen tapahtuu alun perinkin ko. uusien osakkaiden käyttötarkoitusta varten.

Näidenkin osakkeiden oikeuttamien autopaikkojen osalta pysäköintiyhtiön vähennysoikeus edellyttäisi, että osakas tai osakkaat käyttävät pysäköintitaloa yksinomaan verolliseen ja vähennykseen oikeuttavaan käyttöön. Kun tosiasiallinen käyttötarkoitus tultaneen arvioimaan rakennusaikaisesta muodollisesta kunnan omistuksesta huolimatta Avain Yhtiöt Oy:n (ja muun mahdollisen kumppanin) käyttötarkoituksen kannalta, pysäköintiyhtiön vähennysoikeus riippuu siitä, hankkivatko uudet osakkaat osakkeet myyntitarkoituksessa vai tarkoituksenaan itse alkaa vuokraamaan autopaikkoja alueen asukkaille ja liiketilojen henkilökunnalle.

- Jos kumppanit hankkivat osakkeet perustamiensa asunto-osakeyhtiöiden nimissä ja lukuun (kuten nyt suunniteltu), hankintatarkoitus on vähennyskelpoton. Pysäköintiyhtiöllä ei ole vähennysoikeutta näihin autopaikkoihin kohdistuvista kustannuksista.
- Pysäköintiyhtiöllä ei ole vähennysoikeutta siinäkään tapauksessa, että kumppanit pitävät osakkeet ja vuokraavat niitä koskevat autopaikat samoille asukkaille, joille ne vuokraavat asunnon.
- Sen sijaan pysäköintiyhtiöllä lienee vähennysoikeus niiden mahdollisten autopaikkojen osalta, joille kumppanit vuokraavat vain autopaikan (muttei asuntoa). Tämä olisi kuitenkin varmistettava ennakkoratkaisulla.

Tuusulan kunnan myydessä osakkeet asunto-osakeyhtiöille, kiinteistöyhtiön on palautettava saadut arvonlisäverot

Uudisrakennuksiin liittyvä oikaisukausi

Uudisrakennuksiin, kuten rakennettavaan pysäköintitaloon, liittyvää arvonlisäveroa on oikaistava, jos sen käytössä tapahtuu muutos arvonlisäverovähennysoikeuden laajuudessa valmistumisvuonna tai sitä seuraavan yhdeksän vuoden aikana. Sikäli kun pysäköintiyhtiö on voinut vähentää rakentamiskustannusten arvonlisäverot pysäköintilaitoksen rakentamisesta rakentamisen aikana, muutos tarkoittaa vähennetyn arvonlisäveron maksamista takaisin valtiolle. Oikaistavan veron määrän laskentaa selostetaan jäljempänä.

Tuusulan kunnan omistukseen valmistumisen jälkeen jäävät osakkeet

Pysäköintiyhtiö on voinut vähentää rakentamiskustannusten arvonlisäveron siltä osin, kun ne liittyvät valmistumisen aikana Tuusulan kunnan omistukseen jääviin autopaikkaosakkeisiin. Tämä koskee kuitenkin vain sellaisten autopaikkojen osaa, jotka jäävät kunnan omistukseen sen vuoksi, etteivät tuleviksi osakkaiksi tarkoitetut asunto-osakeyhtiöt tarvitse autopaikkoja valmistumishetkeen mennessä eikä ainakaan muutamaan viikkoon sen jälkeen.

Kumppaneille myytävät osakkeet

Jos Avan Yhtiöt Oy ja muu mahdollinen kumppani aikovat hankkia osakkeet suoraan perustamiensa asunto-osakeyhtiöiden nimissä ja lukuun näiden asukaspysäköintiä varten, pysäköintiyhtiö ei voi vähentää alun perinkään näihin autopaikkoihin liittyvää rakentamiskustannusten arvonlisäveroa.

Siksi pysäköintilaitoksen valmistuessa ja Tuusulan myydessä osakkeet, nämä autopaikat säilyvät alkuperäisessä 100 %:sti vähennykelvottomassa käytössä, eikä arvonlisäveron oikaisuvelvollisuutta synny.

Oikaistavan veron määrän laskenta

Vuosittain tarkistettava määrä on 1/10 siitä osasta hankintaan sisältyvää veroa, joka vastaa alkuperäisen vähennykseen oikeuttavan käytön osuuden ja tarkistusvuoden vähennykseen oikeuttavan käytön osuuden erotusta. Tämä koskee myös ensimmäistä tarkistusvuotta, joka useimmiten on vajaa kalenterivuosi.

Tarkistettava määrä lasketaan kaavalla $1/10 \times (\text{alkuperäiseen vähennykseen oikeuttavan käytön osuus koko käytöstä} - \text{tarkistusvuoden vähennykseen oikeuttavan käytön osuus koko käytöstä}) \times \text{hankintaan sisältyvä vero}$.

Täysi vähennysoikeus edellyttää, että osakkaat pitäisivät osakkeet ja vuokraisivat vain autopaikat asukkaille

Ensimmäisten osakkaiden olisi pidettävä osakkeet ja vuokrattava vain autopaikat asukkaille (mutta ei asuntoa)

Jos Tuusulan kunta ja sen kumppanit pitäisivät pysäköintiyhtiön osakkeet ja vuokraisivat autopaikat alueen asukkaille, kaikkien ko. osakkaiden toiminta tulkittaisiin todennäköisesti verolliseksi pysäköintitoiminnaksi sillä edellytyksellä, että mikään osakkaista ei vuokraa autopaikan vuokralaiselle myös asuntoa.

Jos joku osakkaista vuokraa autopaikan vuokralaiselle myös asunnon, toiminta on ko. osakkaalle myös autopaikan osalta verotonta ja siksi rakentamiskustannukset pysäköintiyhtiölle vähennyskelvottomia tämän osakkaan autopaikkojen osalta.

Vähennysoikeus on suositeltavaa varmistaa kuitenkin ennakkoratkaisulla.

Ei-keskinäinen kiinteistöyhtiö verollisen pysäköintitoiminnan harjoittajana: KHO: 2018:108

Mahdollisuus täysiin arvonlisäverovähennyksiin

Arvonlisäverotuksen näkökohdasta yksi vaihtoehto pysäköintiyhtiön täysiin ja pysyviin arvonlisäverovähennyksiin olisi toimia mahdollisimman lähellä olosuhteita, jotka koskevat tapausta KHO: 2018:108. Siinä pysäköintiyhtiön toiminta katsottiin verolliseksi pysäköintitoiminnaksi ja siksi pysäköintilaitoksen rakentamiskustannusten verot kokonaan vähennyskelpoiseksi.

Tapauksen päätösluonnos on alla.

A Oy:n rakennuttamassa pysäköintilaitoksessa oli 130 pysäköintipaikkaa. A Oy:n yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön A-osakkeet eli pysäköintiosakkeet oikeuttivat osakaspysäköintimaksua vastaan pysäköintiin mille tahansa vapaana olevalle nimeämättömälle pysäköintipaikalle. Kaikki pysäköintipaikat olivat myös vieraspysäköijien käytössä.

A Oy:n pysäköintilaitoksessaan harjoittamaa toimintaa oli pidettävä 1.1.2017 voimaan tulleessa arvonlisäverolain 29 §:n (1064/2016) 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettuna alueiden vuokrauksena kulkuneuvojen paikoitusta varten. A Oy:llä oli oikeus vähentää pysäköintilaitoksen rakentamiskustannuksiin ja toiminnan muihin kustannuksiin sisältyvä arvonlisävero myös siltä osin kuin kustannukset kohdistuivat osakaspysäköintiin.

Koska A Oy ei omistanut tai hallinnut asuin- tai liiketiloja eikä A Oy:llä ollut kaavamääräysten, rakennusluvan tai muunkaan syyn perusteella velvollisuutta luovuttaa pysäköintipaikkoja alueen asukkaille, mainittujen seikkojen merkitys pysäköintipaikkojen luovutuksen verokohteluun ei tullut asiassa ratkaistavaksi.

Olosuhteet poikkeavat Tuusulan kunnan nykyisestä suunnitelmasta merkittävästi, koska

- Osakkeet olisivat pysäköintiosakkeita, joita kuka tahansa sai ostaa
- Yhtiöllä ei ole velvollisuutta järjestää asukaspysäköintiä
- Osakkeet eivät oikeuttaneet nimettyyn autopaikkaan
- Pysäköintilaitos oli myös "ulkopuolisten" käytettävissä joko osakkaana tai maksamalla lyhytaikaisesta pysäköinnistä erillisen maksun
- Yhtiö ei veloittanut osakkailta rahoitusvastiketta vaan ainoastaan verollisen pysäköintivastikkeen

Niin kauan kun pysäköintiyhtiö toimii edellä selostetuissa olosuhteissa, pysäköintiyhtiön täydet vähennysoikeudet pysyvät eikä pysäköintiyhtiöllä sen vuoksi ole myöskään velvollisuutta pysäköintilaitoksen rakentamiskustannuksista vähennettyjen arvonlisäverojen oikaisuun.

Jos pysäköintiyhtiön toiminta halutaan lähelle ko. tapauksen olosuhteita, on vähennysoikeudet kuitenkin syytä varmistaa ennakkoratkaisulla.

Pysäköintioperaattorimalli voi tuoda täydet arvonlisäverovähennykset keskinäiselle yhtiölle

Yleistä operaattorimallista

Keskinäisissä pysäköintilaitoskiinteistöyhtiössä on yleistymässä malli, jossa yhtiön osakkaat vuokraavat autopaikkojen hallintansa ulkopuoliselle pysäköintioperaattorille. Tässä mallissa

- Osakkaat ovat asunto- tai kiinteistöyhtiöitä, joiden asukkaat/työntekijät tarvitsevat autopaikkaa ajoneuvonsa pysäköintiin
- Osakkaat hakeutuvat arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta
- Kukin osakas tekee arvonlisäverollisen vuokrasopimuksen pysäköintioperaattorin kanssa hallitsemiensa autopaikkojen vuokraamisesta pysäköintioperaattorille
- Pysäköintioperaattori on mieluiten ”ulkopuolinen”, jotta sen toimintaa pidetään itsenäisesti harjoitettuna
- Pysäköintioperaattori tekee lyhyt- ja/tai pitkäaikaiset pysäköintisopimukset suoraan autopaikkoja käyttävien asukkaiden/työntekijöiden kanssa (arvonlisäverollisena)
- Nimettyjä pysäköintipaikkoja ei ole, vaan pysäköinti tapahtuu kulloinkin vapaana olevaan autopaikkaan
- Pysäköintilaitoksessa tai –talossa sallitaan myös muiden kuin alueen asukkaiden tai työntekijöiden pysäköinti

Kun osakkaat vuokraavat autopaikkojen hallintaoikeutensa arvonlisäverollisena pysäköintioperaattorille, asukaspysäköinnin verottomuudella asunto-osakeyhtiön hoitamana ei ole merkitystä keskinäisen pysäköintilaitoskiinteistöyhtiön vähennysoikeuteen.

Keskinäinen kiinteistöyhtiö veloittaa vastikkeet osakkailta arvonlisäverollisena, ja osakkaat voivat vähentää vastikkeen sisältämän arvonlisäveron kokonaisuudessaan.

Pysäköintioperaattorimallia hyödyntävä kiinteistöyhtiö voi vähentää laitoksen rakentamiskustannusten ja siihen liittyvien muiden kustannusten arvonlisäveron.

Mallin toimivuudessa on keskeistä, että pysäköintioperaattori tekee pysäköintisopimukset suoraan autopaikkoja käyttävien asukkaiden/työntekijöiden kanssa. Arvonlisäverotuksessa pysäköintioperaattorin toiminta on tällöin pysäköintitoimintaa, jonka verollisuuteen ei vaikuta autopaikkoja käyttävien arvonlisäverotusstatus.

Mallin toimivuus saattaa edellyttää, että pysäköintilaitos on myös ”ulkopuolisten” käytettävissä. Jos pysäköintioikeus rajoittuu pysäköintiyhtiön osakkaiden omistamien kiinteistöjen asukkaisiin ja työntekijöihin, toiminta voidaan katsoa taloudellisena kokonaisuutena kiinteistön vuokraukseksi, joka asukaspysäköinnin kohdalla on aina arvonlisäverotonta eikä oikeuta arvonlisäverovähennyksiin.

Johtopäätös

Pysäköintioperaattorimalli voi mahdollistaa pysäköintiyhtiön täydet arvonlisäveron vähennysoikeudet, vaikka yhtiö on keskinäinen.

Nykyisen suunnitelman mukainen pysäköintioikeuden rajoittaminen muiden kuin alueen asukkaiden ja työntekijöiden käyttöön ei välttämättä estä mallin tuomia etuja, mutta se tuo siihen epävarmuutta.

Kun pysäköintitoimintaa koskeva oikeus- ja verotuskäytäntö tuo uusia tulkintoja oikeusprosessissa olevien tapausten valmistuttua jatkuvasti (joskin pikku hiljaa) lisää, pysäköintioperaattorimallin toimivuus on suositeltavaa varmistaa ennakkoratkaisulla etukäteen. Positiivista ennakkoratkaisua varten suosittelemme vielä harkitsemaan, voisiko pysäköintitalon yleinen käyttö kuitenkin olla mahdollista.

Tulo- ja varainsiirtoverotukselliset vaikutukset

Tuloverotus

Poistojen mitoittamisella suhteessa hoitokatteeseen pyritään nollatulokseen pysäköintiyhtiössä. Tällöin ei synny pysäköintiyhtiölle verotettavaa tulosta.

Keskinäisessä kiinteistöyhtiörakenteessa tuloverosta ei aiheudu kassaverokustannuksia. Tämä edellyttää sitä, että jos kiinteistöyhtiössä on velkaosuuksia, niiden maksussa yhdistyy rahoitusvastike ja vastikkeiden rahastointi verotuksellisesti tehokkaasti. Tämä ei kuitenkin liene olevan ajankohtaista kun käsityksemme mukaan Tuusulan kunta maksaa pysäköintitaloyhtiön velat talon valmistuessa.

Keskinäinen kiinteistöyhtiörakenne ilman operaattorimallia

Keskinäisessä kiinteistöyhtiössä ilman operaattorimallia vaihtoehdossa tilojen vuokraajat maksavat vuokraa osakkaille, joille tulo on vuokratuloa. Kunnalle mahdolliset vuokratulot ovat verovapaita.

Osakkaat maksavat kiinteistöyhtiölle puolestaan vastikkeita, jotka ovat verovähennyskelpoisia. Osakkaiden verokohtelu riippuu osakkaan verostatuksesta.

Keskinäinen kiinteistöyhtiörakenne ja operaattorimalli

Operaattorimallissa operaattori saa autopaikkakohtaiset vuokransa autopaikkojen käyttäjiltä ja operaattori maksaa autopaikoista vuokraa kaikista autopaikoista osakkaille. Osakkaat maksavat pysäköintiyhtiölle vastikkeita, jotka ovat verovähennyskelpoisia.

Operaattorille tämä tulo on vuokratuloa. Operaattori on verovelvollinen oman verostatuksensa mukaan.

Osakkaiden verokohtelu riippuu osakkaan verostatuksesta.

Tavallinen kiinteistöosakeyhtiörakenne

Tavallinen kiinteistöyhtiö on tuloverovelvollinen saamistaan vuokratuotoista. Vuokratuotoista vähennetään hoitokulut ja rahoituskulut. Verotuksellisesti tavallisen kiinteistöyhtiön rakenteessa keskeisen kysymyksen muodostavat kuluvarannon verotuksellinen riittävyys.

Tätä verokustannusta voi jonkin verran pienentää vuotuisella tilinpäätöksen verosuunnittelulla. Investoinnin toteuttamisen yhteydessä on perusteltua kohdistaa investointikustannukset tarkasti eri hyödykeryhmien välillä kuluvarannon riittävyyden varmistamiseksi, koska eri hyödykeryhmien poisto aika on erilainen. Korkovähennysrajoitussääntely on uudistunut verovuodesta 2019 alkaen ns. ATAD-direktiivin kansalliseen voimaansaattamiseen liittyen.

Kiinteistöyhtiön osakkeiden myynti

Tuloverotus

Kiinteistöyhtiön osakkeiden myyntivoitto on kunnalle verovapaa ja tappio vähennyskelpoton.

Varainsiirtoverotus

Jos kunta myy kiinteistöyhtiön osakkeet, on lähtökohtaisesti ostajan suoritettava varainsiirtoveroa 2 % kiinteistöyhtiön osakkeiden velattomasta arvosta. Eli jos kunta myy yhteensä 123 osaketta/paikkaa joiden yhteenlaskettu velaton myyntihinta on noin 3,5 M€ varainsiirtoverokustannukset ovat yhteensä noin 70 T€.

Vaikka varainsiirtovero on lähtökohtaisesti ostajan kustannus, voidaan sen taloudellisessa tarkastelussa olettaa vaikuttavan ostajan maksamaan kokonaissuoritukseen.



Taloudellinen tarkastelu

Taloudellinen tarkastelu - Keskinäinen kiinteistöyhtiö ilman operaattorimallia (1/4)

Data	
Investoinnin yhteissumma, €	10 000 000
Alv, 24 %	2 400 000
Investoinnin yhteissumma (alv), €	12 400 000
Rakennusvaiheen vähennyskelpoiset alv-kustannukset	1 685 230
Vähennyskelvottomat alv-kustannukset	714 770
Tontin käypä arvo, €	21 000
Varainsiirtovero, €	840
Rakennusvaiheen korkokulut	477 665
Toteuttamiskustannukset yhteensä	11 193 275
Pysäköintitalon bruttoala, m ²	11 048
Hoitokulut, €/m ² /kk	3,00
Laina-korko	3,0 %
Pysäköintitalon poisto aika, v	35
Arvioitu hoitovastike, €/m ² /kk	3,00
Hoitovastikkeen indeksikorotus, % (p.a.)	2,0 %
Vuotuinen inflaatio, % (p.a.)	1,5 %
Yleiskustannuskorvaus, %	12 %
Autopaikat yhteensä, kpl	413
Kunnan omistamat paikat, kpl	290
Luovutettavat paikat, kpl	123
Hoitovastike, €/kk/paikka	80
Omistussuudet rakennusvaiheessa ja valmistusvuonna	
Tuusulan Kunta	70 %
Muut	30 %
Omistussuudet - Kunta luovuttaa 125 paikkaa	
Tuusulan Kunta	40 %
Muut	60 %
Omistussuudet - lopullisen luovutuksen jälkeen	
Tuusulan Kunta	0 %
Muut	100 %

Keskinäinen kiinteistöyhtiö ilman operaattorimallia						
Vuosi	Rakennusvaihe - 18 kk	Pysäköintitoiminta käynnistyy →				
		1	2	3	4	5
Hoitovastikkeet, Tuusulan kunnalta, €/v	0	279 276	165 318	168 624	0	0
Hoitovastikkeet, Muut €/v	0	118 452	248 478	253 448	430 514	439 124
Hoitokulut, €/v	0	-397 728	-403 694	-409 749	-415 896	-422 134
Hoitokate	0	0	10 102	12 323	14 618	16 990
Pysyvät vastaavat vuoden alussa		11 193 275	11 265 914	11 328 451	12 495 789	12 481 171
Pysyvät vastaavat vuoden lopussa		11 265 914	11 328 451	12 495 789	12 481 171	12 464 181
Vuosipoistot		0	-10 102	-12 323	-14 618	-16 990
EBIT	0	0	0	0	0	0
Lainan nosto	10 614 770	0	0	0	0	0
Rahoituskulut, €/v	-477 665	0	0	0	0	0
Rahoitusvastike kunnalta, €/v	477 665	0	0	0	0	0
Veronalainen tulo	0	0	0	0	0	0
Verot	0	0	0	0	0	0
Tulos	0	0	0	0	0	0
Palautettava alv	0	0	-72 639	-72 639	-1 179 661	0
Kassavirta	0	0	-62 537	-60 316	-1 165 043	16 990
Rakennusvaiheen + 5 vuoden kassavirta yhteensä	-1 270 907					

Talous

Taloudellinen tarkastelu - Keskinäinen kiinteistöyhtiö ilman operaattorimallia (2/4)

Luovutushintalaskelma	
Toteuttamiskustannukset yhteensä, €	11 193 275
Yleiskustannuskorvaus yhteensä, €	1 343 193
Toteuttamiskustannus per paikka, €	27 102
Yleiskustannuskorvaus per paikka, €	3 252
Luovutushinta per paikka yhteensä, €	30 355
Palautettavat arvonnäköverot yhteensä, €	1 324 939

Herkkyysanalyysit

Toteuttamiskustannukset yhteensä (rahoituksen korot aktivoidaan)

		Oman pääoma				
		0	10 000	100 000	1 000 000	5 000 000
Lainakorko	1 %	10 876 332	10 876 182	10 874 832	10 861 332	10 801 332
	2 %	11 037 053	11 036 753	11 034 053	11 007 053	10 887 053
	3 %	11 197 775	11 197 325	11 193 275	11 152 775	10 972 775
	4 %	11 358 496	11 357 896	11 352 496	11 298 496	11 058 496
	5 %	11 519 218	11 518 468	11 511 718	11 444 218	11 144 218

Luovutushinta per paikka

		Oman pääoma				
		0	10 000	100 000	1 000 000	5 000 000
Lainakorko	1 %	29 495	29 495	29 491	29 454	29 292
	2 %	29 931	29 930	29 923	29 850	29 524
	3 %	30 367	30 366	30 355	30 245	29 757
	4 %	30 803	30 801	30 786	30 640	29 989
	5 %	31 239	31 237	31 218	31 035	30 222

Taloudellinen tarkastelu - Keskinäinen kiinteistöyhtiö ilman operaattorimallia (3/4)

Tulosvaikutukset

Tässä vaihtoehdossa rakennuskustannuksissa kunnan täytyy siis huomioida myös arvonlisäveron (24 %).

Pysäköintiyhtiö pystyy vähentämään rakentamiskustannusten arvonlisäveron siltä osin, kun ne liittyvät valmistumisen aikana Tuusulan kunnan omistukseen jääviin autopaiikkaosakkeisiin.

Tällä mallilla toimittaessa myös rakentamiskustannusten arvonlisäverosta (2,4 M€) on kuitenkin jo suoraan vähennyskelvoton osa, yhteensä noin 715 T€. Mallinnuksessa on oletettu että myös tämä kustannus rahoitetaan lainarahoituksella.

Ulkopuolisen rahoituksen hinta (korke) on mallinnuksessa oletettu olevan 3,00 % p.a.

Pysäköintilaitoksen rakennusaika on oletettu mallissa olevan yhteensä 18 kuukautta.

Rakennusvaiheessa pysäköintiyhtiöllä on ulkoisen rahoituksen takia korkokuluja noin 477 T€ edestä, joka edellyttää kunnan maksavan saman suuruisen rahoitusvastikkeen yhtiölle.

Keskinäisessä kiinteistöyhtiössä mahdolliset vuokrat maksetaan suoraan osakeomistajille. Yhtiölle maksetaan vain hoitovastikkeet ja mahdolliset rahoitusvastikkeet.

Tuusulan kunnan maksaessa pysäköintiyhtiön velat talon valmistuessa, yhtiöllä ei ole enää ulkoista velkarahoitusta (pääomitus), joka tarkoittaa että rahoitusvastiketta ei enää makseta.

Tässä tapauksessa yhtiön ainoa tulolähde on hoitovastikkeet, joiden avulla maksetaan yhtiön hoitokulut.

Keskinäisen kiinteistöyhtiön ei ole kirjapitolautakunnan lausunnon (1847/2010) perusteella tehtävä suunnitelman mukaisia poistoja. Kun yhtiö on rahoitettu omalla pääomalla poistoja ei ole tehty ja on oletettu että yhtiön kiinteistön arvo ei laske alle hankintamenon.

Poistoja voidaan kuitenkin tehdä hoitokatteen suhteessa. Tällöin ei synny pysäköintiyhtiölle verotettavaa tulosta.

Keskinäisen kiinteistöyhtiön kuluvarannon hyödyntämiseen ei liene tarvetta senkään takia että kunta pääomistajana on vuokratuloistaan ja myyntivoitostaan vapautettu tuloverosta.

Asuntoyhtiöiden huoneistojen haltijoilla ei ole intressiä sen keskinäisen kiinteistöyhtiön poistopohjan hyödyntämiseen jos he itse asuvat ao. asunnoissa eivät asunnot tai autopaiikat ovat vuokrauskäytössä.

Taloudellinen tarkastelu - Keskinäinen kiinteistöyhtiö ilman operaattorimallia (4/4)

Kassavirta

Keskinäisessä kiinteistöyhtiössä hoitovastikkeiden määrä pitäisi lähtökohtaisesti kattaa yhtiön kaikki hoitokulut vuositasolla.

Tuusulan kunnan oman arvion mukaan pysäköintitalon hoitokustannukset ovat arvioitu olevan noin 3,00 €/m² kuukaudessa. Hoitovastike pitäisi lähtökohtaisesti olla siis vähintään yhtä suuri kattaakseen yhtiön juoksevat kulut.

Voidaan kuitenkin olettaa että hoitokulut nousevat vuosien kuluessa ja näin olleen olisi syytä sidota hoitovastike joko elinkustannusindeksiin tai johonkin kiinteään prosenttiin.

Mallinnuksessa on oletuksena että hoitokulut nousevat vuosittain Suomen yleisen inflaation verran (1,5 %, Lähde: *Tilastokeskus 5/2019*). Hoitovastike pitäisi sidota kiinteään prosenttiin (esimerkiksi 2 % p.a.), jolloin voidaan myös turvata pysäköintiyhtiön kassavirta tulevina vuosina.

Pysäköintiyhtiön on maksettava vähennetyt arvonlisäverot valtiolle takaisin sitä mukaa kun Tuusulan kunta myy osakkeet alueen asunto-osakeyhtiöille. Näillä oletuksilla pysäköintiyhtiö joutuu siis palauttamaan arvonlisäveroja yhteensä noin 1,3 M€ edestä.

Tämä tarkoittaa että yhtiön kassavirta on seuraavan viiden vuoden aikana negatiivinen!

Kunnan näkökulmasta rakennusvaiheen rahoituskulut aiheuttavat noin 477 T€ rahoitusvastikkeen.

Pysäköintitalon valmistuessa ja pysäköintipaikkojen luovutuksen jälkeen kunnan vuotuinen hoitovastike on alustavasti noin 280 T€. Taloyhtiöiden vuotuinen hoitovastike olisi tässä tapauksessa noin 120 T€.

Kunnan luopuessa paikoista kokonaan (vuosi 4) muut osakkaat maksavat yhtiön hoitokulut kokonaisuudessaan.

Toteuttamiskustannukset ja pysäköintipaikkojen luovutushinta

Pysäköintipaikkojen luovutushintalaskelmissa ollaan huomioitu alkuinvestoinnin (10 M€ + 24 % alv) lisäksi myös tonttuluovutuksesta aiheutuva varainsiirtokustannus, rakennusvaiheen rahoituskustannukset ja vähennyskeltottomat arvonlisäverot.

Pysäköintiyhtiö pystyy vähentämään rakentamiskustannusten arvonlisäveron siltä osin, kun ne liittyvät valmistumisen aikana Tuusulan kunnan omistukseen jääviin autopaikkaosakkeisiin.

Tämä koskee kuitenkin vain sellaisten autopaikkojen osaa, jotka jäävät kunnan omistukseen sen vuoksi, etteivät tuleviksi osakkaiksi tarkoitetut asunto-osakeyhtiöt tarvitse autopaikkoja valmistumishetkeen mennessä eikä ainakaan muutama viikkoon sen jälkeen.

Yhtiö pystyy aktivoimaan nämä kustannukset taseessa ja tällä tavalla kasvattamaan pysyvien vastaavien hankintameno. Tämä tarkoittaa käytännössä myös että yhtiön poistopohja kasvaa.

Näillä oletuksilla pysäköintitalon toteuttamiskustannukset ovat tässä vaihtoehdossa yhteensä noin **11,2 M€**

Tuusulan kunnalle maksetaan luovutuksen yhteydessä 12 % yleiskustannuskorvaus alkuvaiheen yksin kunnan toimesta toteutettavan hallinnon rasiiteesta. Tämän huomioiden luovutushinnan laskiessa saadaan luovutushinta per paikka noin 30 T€.

Tämä hinta sisältää siis myös vähennyskeltottomat arvonlisäverot, rakennusvaiheen rahoituskustannukset ja tontin varainsiirtoverokustannus.

Pysäköintipaikkojen luovutuksesta aiheutuva varainsiirtokustannus on noin 70 T€.

Taloudellinen tarkastelu- Keskinäinen kiinteistöyhtiö ja operaattorimalli (1/4)

Data	
Investoinnin yhteissumma, €	10 000 000
Tontin käypä arvo, €	21 000
Varainsiirtovero, €	840
Rakennusvaiheen korkokulut	445 500
Toteuttamiskustannukset yhteensä	10 446 340
Pysäköintitalon bruttoala, m ²	11 048
Hoitokulut, €/m ² /kk	3,00
Laina-korko	3,0 %
Pysäköintitalon poisto aika, v	35
Arvioitu hoitovastike, €/m ² /kk	3,00
Hoitovastikkeen indeksikorotus, % (p.a.)	2,0 %
Vuotuinen inflaatio, % (p.a.)	1,5 %
Yleiskustannuskorvaus, %	12 %
Autopaikat yhteensä, kpl	413
Kunnan omistamat paikat, kpl	290
Luovutettavat paikat, kpl	123
Hoitovastike, €/kk/paikka	80
Omistussuudet ensimmäisen luovutuksen jälkeen	
Tuusulan kunta	70 %
Muut	30 %
Omistussuudet loppullisen luovutuksen jälkeen	
Tuusulan kunta	0 %
Muut	100 %

Keskinäinen kiinteistöyhtiö - operaattorimalli						
	Rakennusvaihe - 18 kk	Pysäköintitoiminta käynnistyy →				
Vuosi		1	2	3	4	5
Hoitovastikkeet, Tuusulan kunnalta, €/v	0	279 276	284 862	290 559	0	0
Hoitovastikkeet, Muut €/v	0	118 452	120 821	123 237	430 514	439 124
Hoitokulut, €/v	0	-397 728	-403 694	-409 749	-415 896	-422 134
Hoitokate	0	0	1 989	4 047	14 618	16 990
Pysyvät vastaavat vuoden alussa		10 446 340	10 446 340	10 444 351	10 440 304	10 425 686
Pysyvät vastaavat vuoden lopussa		10 446 340	10 444 351	10 440 304	10 425 686	10 408 696
Vuosipoistot		0	-1 989	-4 047	-14 618	-16 990
EBIT	0	0	0	0	0	0
Lainan nosto	9 900 000	0	0	0	0	0
Rahoituskulut, €/v	-445 500	0	0	0	0	0
Rahoitusvastike kunnalta, €/v	445 500	0	0	0	0	0
Veronalainen tulo	0	0	0	0	0	0
Verot	0	0	0	0	0	0
Tulos	0	0	0	0	0	0
Kassavirta	0	0	1 989	4 047	14 618	16 990

Rakennusvaiheen + 5 vuoden kassavirta yhteensä 37 643

Taloudellinen tarkastelu- Keskinäinen kiinteistöyhtiö ja operaattorimalli (2/4)

Luovutushintalaskelma	
Toteuttamiskustannukset yhteensä, €	10 446 340
Yleiskustannuskorvaus yhteensä, €	1 253 561
Toteuttamiskustannus per paikka, €	25 294
Yleiskustannuskorvaus per paikka, €	3 035
Luovutushinta per paikka yhteensä, €	28 329

Herkkyyshanalyysit

Toteuttamiskustannukset yhteensä (rahoituksen korot aktivoidaan)

	Oman pääoma					
	0	10 000	100 000	1 000 000	5 000 000	
Lainakorko	1 %	10 150 840	10 150 690	10 149 340	10 135 840	10 075 840
	2 %	10 300 840	10 300 540	10 297 840	10 270 840	10 150 840
	3 %	10 450 840	10 450 390	10 446 340	10 405 840	10 225 840
	4 %	10 600 840	10 600 240	10 594 840	10 540 840	10 300 840
	5 %	10 750 840	10 750 090	10 743 340	10 675 840	10 375 840

Luovutushinta per paikka

	Oman pääoma					
	0	10 000	100 000	1 000 000	5 000 000	
Lainakorko	1 %	27 528	27 527	27 524	27 487	27 324
	2 %	27 934	27 934	27 926	27 853	27 528
	3 %	28 341	28 340	28 329	28 219	27 731
	4 %	28 748	28 746	28 732	28 585	27 934
	5 %	29 155	29 153	29 134	28 951	28 138

Taloudellinen tarkastelu- Keskinäinen kiinteistöyhtiö ja operaattorimalli (3/4)

Tulosvaikutukset

Tässä vaihtoehdossa kunnan ei tarvitse operaattorimallin takia huomioida arvonlisäveroa pysäköintitalon investointikustannuksissa.

Mallinnuksessa on siis oletettu että pysäköintitalon investointikustannus on yhteensä 10 M€.

Ulkopuolisen rahoituksen hinta (korke) on mallinnuksessa oletettu olevan 3,00 % p.a.

Pysäköintilaitoksen rakennusaika on oletettu mallissa olevan yhteensä 18 kuukautta.

Rakennusvaiheessa pysäköintiyhtiöllä on ulkoisen rahoituksen takia korkokuluja vuosittain noin 445 T€ edestä, joka edellyttää kunnan maksavan saman suuruisen rahoitusvastikkeen yhtiölle.

Operaattorimallissa operaattori saa autopaikkakohtaiset vuokransa autopaikkojen käyttäjiltä ja operaattori maksaa autopaikoista vuokraa kaikista autopaikoista osakkaille. Yhtiölle maksetaan vain hoitovastikkeet ja mahdolliset rahoitusvastikkeet.

Tuusulan kunnan maksaessa pysäköintitaloyhtiön velat talon valmistuessa, yhtiöllä ei ole enää ulkoista velkarahoitusta (pääomitus), joka tarkoittaa että rahoitusvastiketta ei enää makseta.

Tässä tapauksessa pysäköintiyhtiön ainoa tulolähde on hoitovastikkeet, joiden avulla maksetaan yhtiön hoitokulut.

Keskinäisen kiinteistöyhtiön ei ole kirjapitolausunnan (1847/2010) perusteella tehtävä suunnitelman mukaisia poistoja. Kun yhtiö on rahoitettu omalla pääomalla poistoja ei ole tehty ja on oletettu että yhtiön kiinteistön arvo ei laske alle hankintamenon.

Poistoja voidaan kuitenkin tehdä hoitokatteen suhteessa. Tällöin ei synny pysäköintiyhtiölle verotettavaa tulosta.

Asuntoyhtiöiden huoneistojen haltijoilla ei ole intressiä sen keskinäisen kiinteistöyhtiön poistopohjan hyödyntämiseen jos he itse asuvat ao. asunnoissa eivät asunnot tai autopaikat ovat vuokrauskäytössä.

Taloudellinen tarkastelu- Keskinäinen kiinteistöyhtiö ja operaattorimalli (4/4)

Kassavirta

Keskinäisessä kiinteistöyhtiössä hoitovastikkeiden määrä pitäisi lähtökohtaisesti kattaa yhtiön kaikki hoitokulut vuositasolla.

Tuusulan kunnan oman arvion mukaan pysäköintitalon hoitokustannukset ovat arvioitu olevan noin 3,00 €/m² kuukaudessa. Hoitovastike pitäisi lähtökohtaisesti olla siis vähintään yhtä suuri kattaakseen yhtiön juoksevat kulut.

Voidaan kuitenkin olettaa että hoitokulut nousevat vuosien kuluessa ja näin olleen olisi syytä sidota hoitovastike joko elinkustannusindeksiin tai johonkin kiinteään prosenttiin.

Mallinnuksessa on oletuksena että hoitokulut nousevat vuosittain Suomen yleisen inflaation verran (1,5 %, Lähde: *Tilastokeskus 5/2019*). Hoitovastike pitäisi sidota kiinteään prosenttiin (esimerkiksi 2 % p.a.), jolloin voidaan myös turvata kiinteistöyhtiön kassavirta tulevina vuosina.

Vuokrat eivät aiheuta pysäköintiyhtiölle kassavirtoja.

Näillä oletuksilla tämä johtaisi tilanteeseen missä yhtiön yhteenlasketut kassavirrat seuraavan kymmenen vuoden aikana olisi noin 38 T€.

Tämä voidaan pitää minimivaatimuksena turvatakseen yhtiön maksuvalmius keskipitkällä aikavälillä.

Herkkyysanalyysi osoittaa että yhtiön kassavirrat ovat herkkiä hoitovastikkeen ja mahdolliseen vuotuiseseen indeksikorotukseen vaihteluun.

Kunnan näkökulmasta rakennusvaiheen rahoituskulut aiheuttavat noin 445 T€ rahoitusvastikkeen.

Pysäköintitalon valmistuessa ja pysäköintipaikkojen luovutuksen jälkeen kunnan vuotuinen hoitovastike on alustavasti noin 280 T€. Taloyhtiöiden vuotuinen hoitovastike olisi tässä tapauksessa noin 120 T€.

Toteuttamiskustannukset ja pysäköintipaikkojen luovutushinta

Pysäköintipaikkojen luovutushintalaskelmissa ollaan huomioitu alkuinvestoinnin (10 M€) lisäksi myös tonttuluovutuksesta aiheutuva varainsiirtokustannus ja rakennusvaiheen rahoituskustannukset.

Yhtiö pystyy aktivoimaan nämä kustannukset taseessa ja tällä tavalla kasvattamaan pysyvien vastaavien hankintameno. Tämä tarkoittaa käytännössä myös että yhtiön poistopohja kasvaa.

Tässä mallissa ei ole huomioitu arvonlisäverokustannuksia olettaen että malli tuo täydet arvonlisäverovähennykset pysäköintiyhtiölle.

Näin ollen pysäköintitalon toteuttamiskustannukset ovat tässä vaihtoehdossa yhteensä noin **10,5 M€**

Tuusulan kunnalle maksetaan luovutuksen yhteydessä 12 % yleiskustannuskorvaus alkuvaiheen yksin kunnan toimesta toteutettavan hallinnon rasiitteesta. Tämän huomioiden luovutushinnan laskiessa saadaan luovutushinta per paikka noin 28 T€.

Tämä hinta sisältää siis myös rakennusvaiheen rahoituskustannukset ja tontin varainsiirtoverokustannus.

Pysäköintipaikkojen luovutuksesta aiheutuva varainsiirtokustannus on noin 70 T€.

Yhteenveto taloudellisesta tarkastelusta

Vaihtoehtojen vertailu

Vaihtoehtojen vertailussa käy ilmi että suurin erotus tulee arvonlisäverojen vähennysoikeudesta.

Operaattorimallissa pysäköintiyhtiö saa oletetusti vähentää arvonlisäverot kokonaisuudessaan, joka johtaa siihen että sekä toteuttamiskustannukset että luovutushinnat per paikka ovat pienempiä verrattuna malliin, jossa ei käytetä operaattoria.

Ei-operaattorimallilla toimittaessa rakentamiskustannusten arvonlisäverosta (2,4 M€) on suoraan vähennyskelvotonta (yhteensä noin 715 T€). Tämä tarkoittaa että pysäköintitalon toteuttamiskustannukset ovat suuremmat tässä vaihtoehdossa ja vaatii myös näin ollen enemmän rahoitusta.

Tämän lisäksi kunnan luopuessa paikoista pysäköintiyhtiön on palautettava ”ei operaattorimallissa” arvonlisäveroja noin 1,3 M€ edestä.

Tämä johtaa tilanteeseen missä kassavirta on tässä vaihtoehdossa vahvasti negatiivinen. Tässä vaiheessa nousee kysymys siitä että miten pysäköintiyhtiö ja sen osakkaat pystyy rahoittamaan tätä alijäämää?

Pääomarakenne

Oletettu on, että osakepääomasta noin 10.000 euroa menee pysäköintiyhtiön rekisteröinti- ja hallintokuluihin. Tämä voidaan siis pitää minimivaatimuksena oman pääoman osalta.

Herkkyysanalyysistä käy ilmi että paikkojen/osakkeiden luovutushinta vaihtelee suhteellisesti aika vähän oman pääoman osuus (0-50 %) vaihtuessa.

— 1.7.2019 alkaen yksityisillä osakeyhtiöllä ei ole enää vähimmäispääomavaatimusta, joka tarkoittaa, että osakeyhtiö voidaan perustaa ilman vähimmäispääomaa (30.6.2019 asti vähimmäisosakepääoma on 2.500 €).

Sen sijaan ulkoisen rahoituksen koron vaikutus toteuttamiskustannuksiin ja paikkojen luovutushintoihin on suurempi.

Jos kaupunki saa lainaa markkinoita selvästi edullisemmin, niin tällä voi olla vaikutusta siihen, että kaupungin kannattaa todennäköisemmin käyttää mahdollisimman paljon ulkoista pääomaa rakennusvaiheessa.

YHTEENVETO	Ei operaattorimallia	Operaattorimalli
Toteuttamiskustannukset yhteensä, €	11 193 275	10 446 340
Toteuttamiskustannus per paikka, €	27 102	25 294
Rahoituskustannukset yhteensä, €	477 665	445 500
Luovutushinta per paikka, €	30 355	28 329
Rakennusvaiheen + 5 vuoden kassavirta yhteensä, €	-1 270 907	37 643



Lisäselvitys

31.10.2019



Juridiset huomiot

Hallinnanjakosopimukseen perustuva malli (1/5)

Hallinnanjakosopimusmallin peruslähtökohdat

Saamiemme lisätietojen perusteella ARA-rahoitus vaikuttaa mahdollisuuden toteuttaa pysäköintihanke erillisen pysäköintiyhtiön kautta. ARA-rahoituksesta johtuen uutta Tuusulan kunnantaloa hallinnoivan kiinteistöyhtiön ja asunto-osakeyhtiöiden/rakennuttajien tulisi omistaa murto-osin kiinteistö, jolle pysäköintitalo rakennetaan. Lisäksi huomioon tulee ottaa se, että Tuusulan kunnan kiinteistöyhtiö tulee myöhemmin myymään omistamastaan määräosasta edelleen määräosia asunto-osakeyhtiöille siten, että lopulta Tuusulan kunnan omistama kiinteistöyhtiö ei enää ole pysäköintitalon kiinteistön määräosainen yhteisomistaja.

Kiinteistön määräosaiset yhteisomistajat voivat tehdä hallinnanjakosopimuksen, jolla he jakavat yhteisesti omistetun kiinteistön hallinnan. Hallinnanjakosopimuksessa kiinteistön yhteisomistajat voivat sopia myös kiinteistölle rakennettavan rakennuksen hallinnasta ja yhteisomistajien yhteiseen hallintaan ja omistukseen jäävistä alueista. Hallinnanjakosopimuksessa on mahdollista sopia kiinteistön ja rakennuksen hallinnan jakamisen lisäksi muun muassa kiinteistön jätahuollosta ja kiinteistön hallinnon järjestämisestä. Hallinnanjakosopimus voidaan tehdä joko määräaikaiseksi tai toistaiseksi voimassaolevaksi.

Kiinteistön yhteisomistajien hallinnanjakosopimus voidaan maakaaren (MK, 540/1995, muutoksineen) mukaisesti kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Hallinnanjakosopimus voidaan kirjata kiinteistöön vain parhaalle etusijalle. Hallinnanjakosopimuksella jaettuun kiinteistöön ei voida perustaa kiinteistökiinnitystä, joka kohdistuisi koko kiinteistöön. Kiinnitykset voidaan perustaa ainoastaan kiinteistön määräosiin.

Hallinnanjakosopimusmallissa oikeus omistaa ja hallita rakennusta perustuu kiinteistön omistamiseen. Näin ollen hallinnanjakosopimusmallissa ei perusteta erillistä yhtiötä, joka omistaisi ja hallitsisi pysäköintitalorakennusta.

Yhtiöittäminen

Hallinnanjakosopimusmallin vaihtoehtona on kiinteistön omistuksen yhtiöittäminen. Käytännössä tämä tarkoittaisi sitä, että perustetaan yhtiö, jonka tarkoituksena on hallinnoida omistamallaan kiinteistöllä sijaitsevaa rakennusta. Yhtiöittämisessä omistusoikeus kohdistuu osakkeiden tuottamaan yhtiöosuuteen. Käytännössä yhtiöittäminen on malli, jota esitimme käytettäväksi aiemmin tässä selvityksessä ja mikä ei ole ARA-rahoituksen takia mahdollinen.

Hallinnanjakosopimukseen perustuva malli (2/5)

Hallinnanjakosopimusmallin toteuttaminen käytännössä

Käytännössä hallinnanjakosopimusmalli toteutetaan siten, että Tuusulan kunta kiinteistön omistajana myy tai muutoin luovuttaa kiinteistöstä määräosia uutta kunnantaloa hallitsevalle kiinteistöyhtiölle sekä asunto-osakeyhtiölle/rakennuttajalle. Mikäli kiinteistö myydään tai muutoin luovutetaan esimerkiksi yhteensä viidelle eri yhtiölle omistaisi niistä kukin kiinteistöstä ja sitä kautta pysäköintitalosta määräosan, jonka suuruus voidaan sitoa kunkin yhtiön käyttöön tulevien autopaikkojen määrään. Esimerkiksi Tuusulan kunnan omistama kiinteistöyhtiö voisi omistaa kiinteistöstä ja sitä kautta pysäköintitalosta 290/413 määräosan, jos sen käyttöön tulee 290 autopaikkaa.

Kiinteistön kaupan toteuttamisen jälkeen/sen toteuttamisen yhteydessä kiinteistön yhteisomistajat laativat hallinnanjakosopimuksen, jossa ne jakavat kiinteistön maa-alueen hallinnan sekä rakennuksen ja siellä olevien autopaikkojen omistuksen ja hallinnan haluamallaan tavalla lähtökohtaisesti omistusosuksiensa mukaisessa suhteessa.

Saatujen tietojen perusteella Tuusulan kunnan omistama kiinteistöyhtiö tulee luovuttamaan omistamansa kiinteistön määräosan lopulta kokonaisuudessaan pysäköintitalon läheisyyteen rakennettaville asunto-osakeyhtiöille. Määräosien luovutus edellyttää aina kiinteistön kaupan tekemistä ja hallinnanjakosopimuksen päivittämistä.

Saamiemme tietojen perusteella pysäköintitalo rakentamisesta ja rakentamiskustannusten jaosta sovittaisiin urakkasopimuksessa, jossa kaikki kiinteistön yhteisomistajat ovat osapuolena.

ARA rahoituksen vaikutus hallinnanjakosopimuksen sisältöön

ARA edellyttää, että hallinnanjakosopimukseen otetaan ehto, jonka mukaan sopimusta ei saa irtisanoa laina-aikana ja että hallinnanjakosopimus on tehtävä määräaikaisena. Suositus määräajaksi on 45 vuotta. ARA edellyttää myös, että sille toimitetaan todistus hallinnanjakosopimuksen kirjaamisesta.



Pysäköintitalon ylläpito, huolto, peruskorjaukset, uusimiset sekä kustannukset

Pysäköintitalon ylläpidosta, huollosta, peruskorjauksista ja uusimisista sekä näihin liittyvistä kustannuksista voidaan sopia hallinnanjakosopimuksessa. Usein hallinnanjakosopimuksissa käytettyjä kustannusjakoperusteita ovat kerrosneliömetrit, omistusosuudet ja pinta-alat. Käytännössä osapuolet voivat sopia käytettävän kustannusjakoperusteen.

Yhtenä ylläpidon ja huollon toteuttamisvaihtoehtona voidaan pitää sitä, että hallinnanjakosopimuksen osapuolet hankkivat palvelut yhteisesti perustetun huoltoyhtiön kautta, jos ARA rahoitus ei aseta rajoituksia huoltoyhtiön perustamiselle. Lisäksi yksi mahdollinen vaihtoehto on, että hallinnanjakosopimuksessa sovitaan pysäköintitalon ja sen eri osien ylläpidon ja huollon toteuttamisvastuu jollekin osapuolena olevalle yhtiölle, esimerkiksi kunnan kiinteistöyhtiölle, joka laskuttaa kustannukset muilta osapuolilta sovitulla tavalla. Käytännössä hallinnanjakosopimukseen voitaisiin kirjata tällöin esimerkiksi pysäköintipaikkojen osalta näin: *”Osapuolet vastaavat pysäköintipaikkojen ylläpidosta, huollosta, peruskorjauksista ja uusimisista aiheutuneista kustannuksista omistusosuksiensa mukaisessa suhteessa. Kiinteistöyhtiö toteuttaa pysäköintipaikkojen huollon, ylläpidon, peruskorjauksen sekä uusimisen ja laskuttaa näistä aiheutuvat kustannukset muilta Osapuolilta kolmenkymmenen 30 vuorokauden maksuajalla ilman laskutuslisää.”*

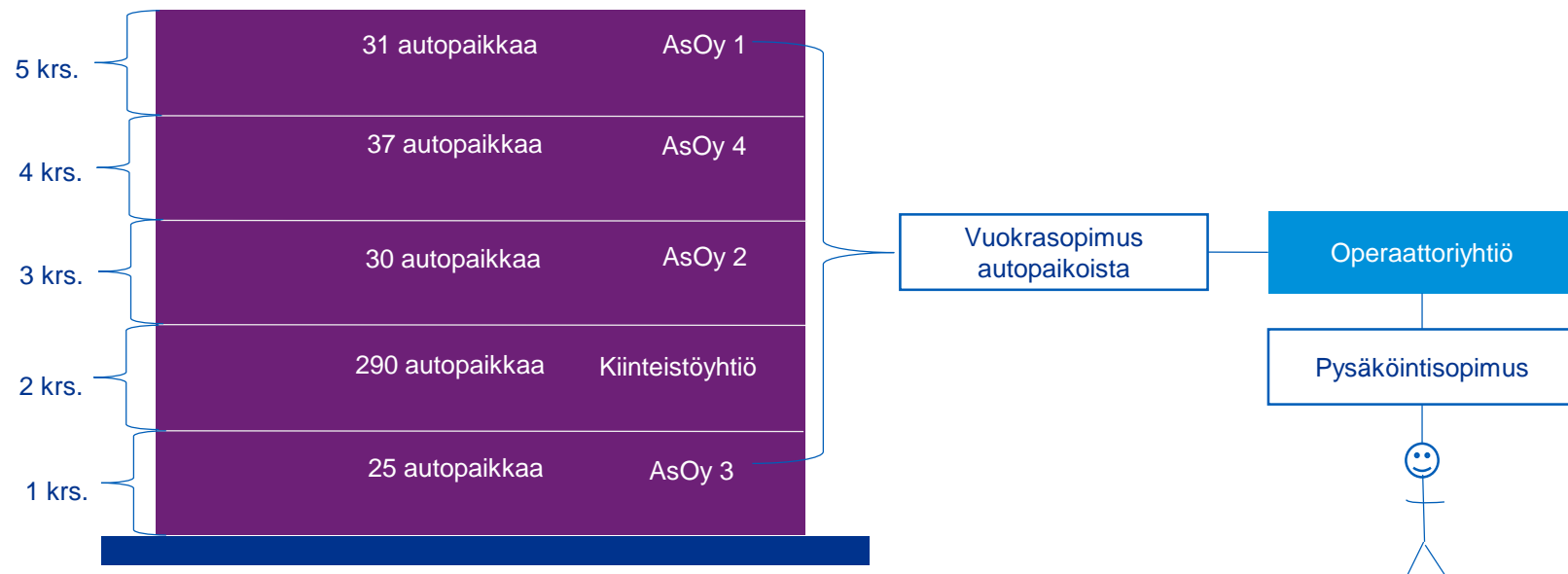
Hallinnanjakosopimuksen vaikutus asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksiin

Asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestykset tulee muotoilla niin, että niissä on huomioitu se, että ne omistavat osan pysäköintitalokiinteistöstä ja sillä olevasta rakennuksesta. Lisäksi niissä tulee mainita, että asunto-osakeyhtiön omistukseen tulevat pysäköintirakennuksen tilat jäävät yhtiön välittömään hallintaan.

Hallinnanjakosopimukseen perustuva malli (3/5)

Esimerkki pysäköintitalon ja autopaikkojen omistuksesta ja hallinnasta

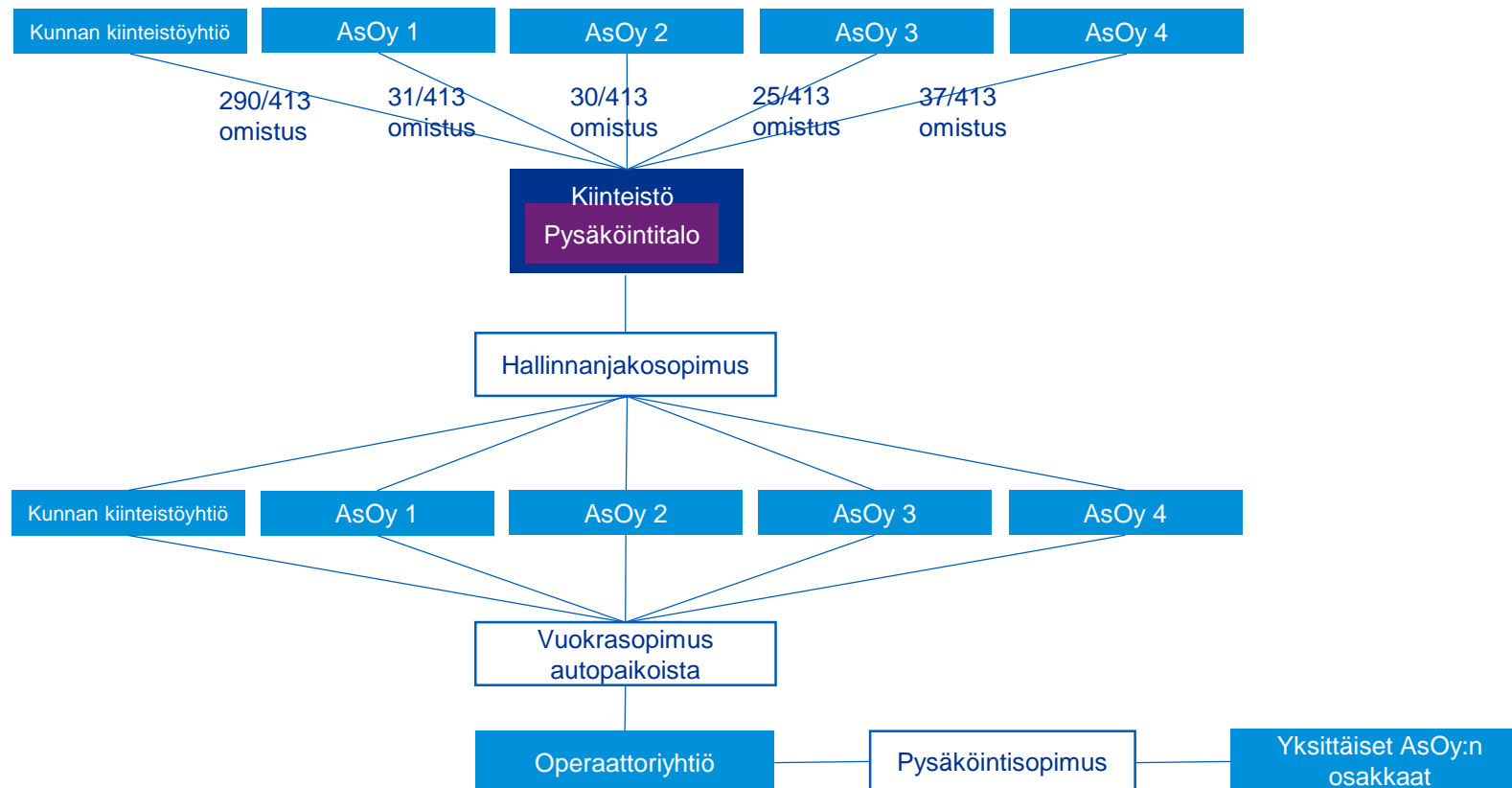
Autopaikat voidaan jakaa yhtiöiden kesken pysäköintitalossa yhtiöiden sopimalla tavalla. Esimerkiksi Tuusulan kunnan omistaman kiinteistöyhtiön autopaikat voidaan jakaa useampaan kerrokseen. Yhtiöt vuokraisivat omistukseensa ja hallintaansa tulevat autopaikat erilliselle operaattoriyhtiölle, joka tekisi pysäköintisopimuksen asunto-osakeyhtiöiden osakkeenomistajien ja Tuusulan kunnan henkilöstön autopaikkojen osalta Tuusulan kunnan kanssa.



Hallinnanjakosopimukseen perustuva malli (4/5)

Esimerkkikuvaus hallinnanjakosopimusmallista

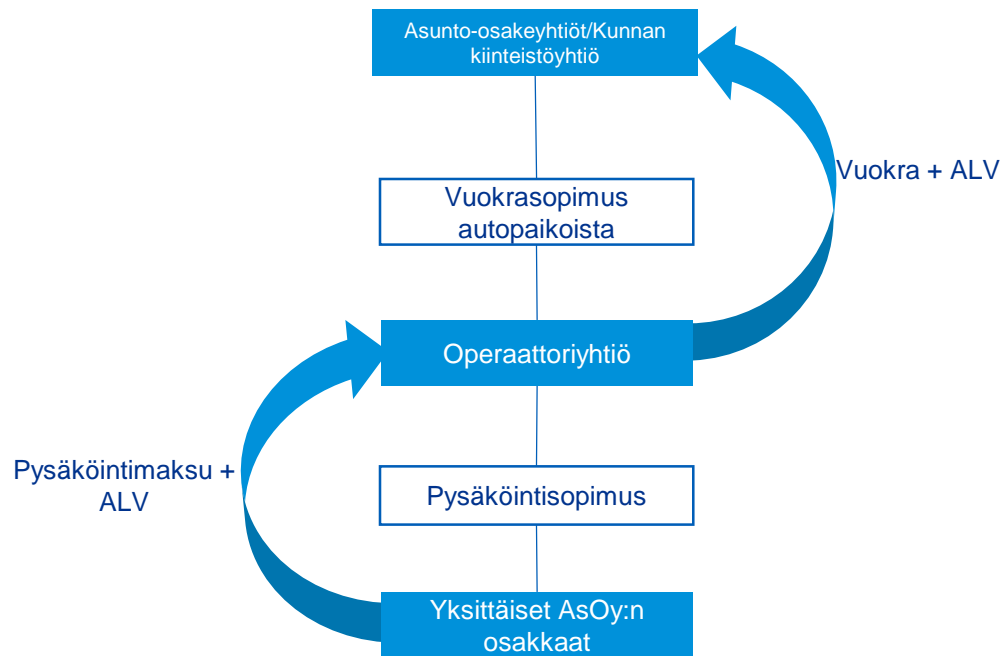
Alla on esitetty esimerkkikuvaus hallinnanjakosopimukseen perustuvasta mallista. Huomautamme, että esitetyt omistusosuudet on vain yksi esimerkki mahdollisista omistusosuuksista.



Hallinnanjakosopimukseen perustuva malli (5/5)

Esimerkkikuvaus operaattorimallin rahavirroista

Alla on esitetty esimerkkikuvaus operaattorimallin rahavirroista.





Verotukselliset huomiot

Vertailu toteutuksesta hallinnanjakosopimusmallissa, joka toimii operaattorimallilla tai sitä ilman

	Ei operaattorimallia	Operaattorimalli
Rakentamisaikaisen vähennysoikeuden laajuus ja omistajien arvonlisäverorasitus	<p>As. Oy-omistailla ei vähennysoikeutta asukaspysäköinnissä. Tuusulan kunnan kiinteistöyhtiöllä voi olla vähennysoikeus, jos verollinen edelleenvuokraus kunnalle (selvitettävä tarkemmin)</p> <p>Välitön rakentamiskustannusten kasvu vähennyskelvottomasta verosta</p>	<p>Täysi vähennysoikeus kaikilla omistajilla, jos pysäköintitalossa on vain operaattorimallin mukaisia autopaikkoja. Ei arvonlisäverorasitusta</p> <p>Kunkin omistajan oltava pysäköintitalon rakentamisessa sopimusosapuolena ja saatava laskut omasta osuudestaan</p>
Arvonlisäverovähennysten takaisinmaksuvelvollisuus ja omistajien arvonlisäverorasitus	<p>Tuusulan kunnan kiinteistöyhtiöllä vain siinä tapauksessa, jos sen harjoittama autopaikkojen vuokraus tai muu käyttö muuttuisi verottomaksi</p> <p>ALV-rasitus on sitä suurempi, mitä aikaisemmin muutos verottomaksi toiminnaksi tapahtuu</p>	<p>Ei takaisinmaksuvelvollisuutta niin kauan kuin operaattorimallia sovelletaan eikä laki tai sen tulkinta muutu</p> <p>Ei arvonlisäverorasitusvaikutusta operaattorimallin käytön aikana</p>
Vaaditut arvonlisäverorekisteröinnit	Mahdollisesti Tuusulan kunnan kiinteistöyhtiö	Kaikki pysäköintitalon omistajat
Operaattorimallissa tarvittavat sopimukset	Ei tarvita	<p>Kunkin omistajan ja pysäköintioperaattorin välinen vuokrasopimus autopaikkojen arvonlisäverollisesta vuokraamisesta operaattorille</p> <p>Operaattorin ja asukkaiden väliset sopimukset autojen verollisesta pysäköinnistä</p>
Onko pysäköintitoiminnan verollisuuden edellytyksenä omistajan oman toiminnan arvonlisäverollisuus?	On As. Oy -omistajilla, ei vähennysoikeutta asukaspysäköinnissä.	On, sillä edellytys jokaisen omistajan arvonlisäverovelvollisuudesta kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta on ehdoton
Onko vähennysoikeuden edellytyksenä ulkopuolisille sallittu pysäköinti?	Ei. As. Oy:ille asukaspysäköinti on joka tapauksessa vähennyskelvotonta. Tuusulan kunnan kiinteistöyhtiölle verollinen vuokraus Tuusulalle voi riittää vähennyksiin	<p>Voi olla. Pysäköinnin rajoittaminen vain alueen asukkaille lisää epävarmuutta.</p> <p>Operaattorilla itsellään ei voi olla kaavamääräysten, rakennusluvan tai muun syyn perusteella järjestää alueen pysäköintiä</p>

Myös hallinnanjakosopimukseen perustuva omistus edellyttää ALV:n vähentämiseksi operaattorimallia

Tausta

Hallinnanjakosopimukseen perustuvan suunnitelman mukaan kukin pysäköintipaikkoja tarvitseva yhtiö tulee omistamaan autopaikat suoraan hallinnanjakosopimuksen perusteella. Sopimuksessa jaetaan omistus sekä pysäköintitaloon että sen alaiseen maa-alueeseen.

Rakentamiskustannusten arvonlisäveron vähentämisen edellytykset

Olemme selostaneet asukaspysäköintiin liittyviä vähennysoikeuden edellytyksiä kesällä 2019 antamassamme raportissa, joten seuraavassa niitä selostetaan vain em. uuteen suunnitelmaan soveltuvin osin.

Kun pysäköintitalon omistus tulee jakautumaan viiden omistajan kesken, kukin omistaja voi jäljempänä selostetuin edellytysten täytyessä vähentää vain oman osuutensa rakentamiskustannusten arvonlisäverosta.

1) Rakennussopimus

Kunkin tulevan omistajan on oltava työn tilaajana rakentajan kanssa tehtävässä sopimuksessa. Sopimuksessa on sovittava kunkin tilaajan osuus rakentamisen kokonaissummasta ja maksueristä.

2) Laskut

Rakentajan on laskutettava kullekin omistajalle kuuluva osuus ensisijaisesti erikseen, koska se on omistajien kannalta selkeintä. Jos laskutus tapahtuu kaikille omistajille yhteisesti samalla laskulla, kukin omistaja on mainittava palvelun ostajana erikseen (ml. osoitteet) ja kunkin osuus laskun kokonaissummasta on eriteltävä arvonlisäverolain laskuvaatimuksia koskien säännösten mukaisesti (summa ilman arvonlisäveron osuutta, verokanta, veron kokonaismäärä jne.)

Jos osapuolet hankkivat palvelut yhteisesti perustetun huoltoyhtiön kautta (huoltoyhtiö palvelun ostajana), rakentaja osoittaa laskut huoltoyhtiölle. Huoltoyhtiön on kuitenkin noudatettava pysäköintitalon omistajille suuntautuvassa laskutuksessaan edellä selostettua jakoperustetta.

Pysäköintitoiminnan arvonlisäverollisuus

Hallinnanjakosopimukseen perustuvassa toimintasuunnitelmassakaan autopaikat omistavat asunto-osakeyhtiöt eivät voi laskuttaa asukkaita pysäköinnistä suoraan asunnon vastikkeen ohella, koska myös pysäköintiä koskeva osuus olisi arvonlisäveroton eikä oikeuttaisi asunto-osakeyhtiöitä vähentämään pysäköintitalon rakentamiseen tai muuhunkaan asukaspysäköintiin liittyviä arvonlisäveroja. Tuusulan kunnan kiinteistöyhtiölle vähennysoikeudet olisivat todennäköisesti mahdollisia vuokraamalla sen omistamat autopaikat Tuusulan kunnalle.

Täysi vähennysoikeus edellyttää siksi tässäkin toimintasuunnitelmassa sitä, että omistajiksi tulevat asunto-osakeyhtiöt ja kunnan omistama kiinteistöyhtiö vuokraavat omistamiensa autopaikkojen hallinnan pysäköintioperaattorille. Pysäköintioperaattorin on tehtävä pysäköintisopimukset suoraan asukkaiden kanssa ja laskutettava pysäköinnistä suoraan asukkaita.

Vähennysoikeuden edellytykset ovat siis samat kuin aiemmassa keskinäisen kiinteistöyhtiön toimintamallissa.

Tässäkään mallissa tulevat omistajat eivät suunnittele sallivansa pysäköintiä omistajien asukkaiden tai työntekijöiden ulkopuolisille tahoille. Vaikka emme odota tämän seikan olevan ehdoton este operaattorimallin toimivuudelle arvonlisäverotuksen näkökohdasta, mielestämme mallin toimivuus on varmistettava ennakkoratkaisulla etukäteen.

Pysäköintioperaattorilla itsellään ei tule olla velvollisuutta järjestää alueen pysäköintiä

Velvoitepaikkojen merkitys

Oikeus- ja Verohallinnon ennakkoratkaisukäytännössä pysäköinnin järjestäjän mahdollinen velvollisuus kaavamääräysten, rakennusluvan tai muun syyn perusteella luovuttaa pysäköintioikeuksia alueen asunto- ja kiinteistöyhtiöille tai niiden asukkaille on otettu huomioon. Tapauksissa, jossa toiminta on tulkittu verolliseksi ja vähennyskelpoiseksi pysäköintitoiminnaksi, pysäköintitoiminnan harjoittajalla ei ole ollut tällaista velvollisuutta.

Tässäkään tapauksessa pysäköintioperaattorilla itsellään ei tulisi olla velvollisuutta velvoitepaikkojen vuokraamiseen. Sen sijaan se taho, jolla velvoitepaikkojen järjestämisvelvollisuus on, voi järjestää velvoitepaikat rakennettavasta pysäköintitalosta ja ko. asukkaat halutessaan tehdä niistä pysäköintisopimukset pysäköintioperaattorin kanssa.

Arvonlisäveron oikaisu

Myös tässä toimintamallissa uudisrakentamiseen liittyy 10 vuoden arvonlisäverovähennysten oikaisukausi. Tässä tapauksessa oikaisukausi määräytyy kunkin pysäköintitalon omistajan osalta erikseen.

Jos esimerkiksi operaattorimallista luovutaan koko pysäköintitalon osalta ennen veron oikaisukauden päättymistä ja asunto-osakeyhtiöt alkavat veloittamaan autopaikkamaksut suoraan asukasosakkailtaan, pysäköinnin verottomuuden johdosta osakkaan on oikaistava alun perin vähentämänsä pysäköintitalon rakentamisesta vähentämänsä veroa. Jäljellä oleva oikaistava vero on maksettava veronsaajalle kertaoikaisuna, jos asunto-osakeyhtiön arvonlisäverorekisteröinti samalla päättyy.

Tuusulan kunnan kiinteistöyhtiölle voi olla mahdollista säilyttää vähennysoikeudet siirtymällä operaattorimallista verolliseen pitkäaikaiseen vuokraukseen Tuusulan kunnalle. Tämä mahdollisuus on kuitenkin selvitettävä tarkemmin.



Yhteenveto

Yhteenveto

Kuvaus pysäköintihankkeen vaiheista hallinnanjakosopimukseen perustuvassa mallissa

Alla on esitetty suuntaa-antava pysäköintihankkeen etenemisprosessi. Aikataulu ja toteuttamisvaiheet tarkentuvat hankkeen edetessä.





Arvonlisäverotusta koskeva lisäselvitys 4/2020

29.4.2020

Hallinnanjakosopimukseen perustuva omistus mahdollistaa vähennys- tai kuntapalautusoikeuden vain Tuusulan kunnalle

Tausta

Uusimman suunnitelman mukaan kukin pysäköintipaikkoja tarvitseva taho tulee omistamaan autopaikat suoraan hallinnanjakosopimuksen perusteella. Sopimuksessa jaetaan omistus sekä pysäköintitaloon että sen alaiseen maa-alueeseen.

Huhtikuussa 2020 saadun tiedon mukaan pysäköintitalohanketta ei tulla toteuttamaan pysäköintioperaattorimallilla. Suunnitelman mukaan pysäköintitalon ja siihen liittyvän tontin omistus tulee jakautumaan Tuusulan kunnan suoran omistuksen ja neljän asunto-osakeyhtiön kesken hallinnanjakosopimuksen mukaisesti.

Rakentamiskustannusten arvonlisäveron vähentämisen edellytykset

Tuusulan kunta omistaa pysäköintitalotontin kokonaisuudessaan pysäköintitalon rakentamisen alkaessa. Asunto-osakeyhtiöitä tulee hallinnanjakosopimuksen mukaisiksi omistajiksi myöhemmässä vaiheessa, joko rakentamisen ollessa vielä kesken tai pysäköintitalon käyttöönoton jälkeen.

Kun pysäköintitalon omistus tulee jakautumaan viiden omistajan kesken, kukin rakennusaikainen työn tilaaja voi jäljempänä selostetuin edellytysten täytyessä vähentää enintään vain oman osuutensa rakentamiskustannusten arvonlisäverosta.

1) Rakennussopimus

Kunkin tulevan omistajan on oltava työn tilaajana rakentajan kanssa tehtävässä sopimuksessa. Sopimuksessa on sovittava kunkin tilaajan osuus rakentamisen kokonaissummasta ja maksueristä.

2) Laskut

Rakentajan on laskutettava kullekin omistajalle kuuluva osuus ensisijaisesti erikseen, koska se on omistajien kannalta selkeintä. Jos laskutus tapahtuu kaikille omistajille yhteisesti samalla laskulla, kukin omistaja on mainittava palvelun ostajana erikseen (ml. osoitteet) ja kunkin osuus laskun kokonaissummasta on eriteltävä arvonlisäverolain laskuvaatimuksia koskien säännösten mukaisesti (summa ilman arvonlisäveron osuutta, verokanta, veron kokonaismäärä jne.)

Tuusulan kunnan vähennys- tai kuntapalautusoikeus

Tuusulan kunnan oikeus arvonlisäverovähennykseen tai ns. kuntapalautukseen määräytyy pysäköintitalon käyttötarkoituksen perusteella. Pääsäännöt ovat seuraavat:

1) Vähennysoikeus

Kunnalla on vähennysoikeus esimerkiksi silloin, jos kunta aikoo

- käyttää pysäköintitaloa perimäänsä arvonlisäverollista maksua vastaan tapahtuvaan lyhyt- tai pitkäaikaiseen pysäköintiin esimerkiksi omalle henkilökunnalleen, alueella vieraileville henkilöille tai sellaisille alueen asukkaille tai alueella työskenteleville, joille kunta ei itse vuokraa arvonlisäverottomasti asuntoja tai liiketilaa
- olla rakentamista aloitettaessa ainut työn tilaaja rakennusliikkeen kanssa pysäköintitalon rakentamisessa sen takia, että se ryhtyy edelleenlaskuttamaan jo rakentamisen aikana asunto-osakeyhtiölle kuuluvia osuuksia arvonlisäverollisena muilta hallinnanjakosopimuksen osapuolilta. HUOM: Tässä olennaista on, että asunto-osakeyhtiöt tulevat hallinnanjakosopimuksen osapuoliksi jo rakentamisen aikana eikä pysäköintitalon jo valmistuttua.

Tuusulan kunta voi olla velvollinen suorittamaan rakentamisen aikana veroa, vaikka sillä on vähennysoikeus

Tuusulan kunnan vähennys- tai kuntapalautusoikeus (jatkoa)

- Tuusulan kunnalla on vähennysoikeus myös silloin, jos sen katsotaan rakentavan tai rakennuttavan pysäköintitalon myyntiä varten ja sille syntyy sen johdosta velvollisuus suorittaa ns. rakentamispalvelun oman käytön arvonlisäveroa. Tätä käsitellään tarkemmin jäljempänä.

2) Kuntapalautusoikeus

Tuusulan kunnalla on oikeus kuntapalautukseen esimerkiksi silloin, kun

- Se aikoo antaa pysäköintipaikat maksuttomaan käyttöön esimerkiksi omille työntekijöilleen ja alueella vieraileville.

3) Ei vähennys- eikä kuntapalautusoikeutta

Tuusulan kunnalla ei ole vähennys- eikä kuntapalautusoikeutta, jos se

- Aikoo vuokrata autopaikkoja alueella oleville omille asukasvuokralaisilleen tai sellaisille liiketilojen vuokralaisille, joille kunta vuokraa liiketilat arvonlisäverottomasti (Tuusulan kunta toimii siis sekä asuntojen tai muiden tilojen että autopaikkojen vuokranantajana)

4) Pysäköintitalon rakentamiskustannusten arvonlisäverokäsittelyn jakaminen

Jos rakentamisen aikana on selvää, että pysäköintitalon käyttötarkoitus jakautuu em. kohdissa 1-3 tarkoitettua käyttötarkoitusta varten, ostojen arvonlisäverojen käsittely on jaettava. Yleisin jakosuhte on neliöihin tai kuutiöihin perustuva jakosuhte.

Asunto-osakeyhtiöiden vähennysoikeus

Suunnitellussa mallissa asunto-osakeyhtiöt luovuttavat asukkaille sekä asunnon että pysäköintipaikan käyttöoikeuden. Koska molemmat ovat arvonlisäverotonta toimintaa, asunto-osakeyhtiöt eivät voi tehdä arvonlisäverovähennyksiä pysäköintitaloon liittyvistä hankinnoistaan.

Rakentamispalvelun oman käytön arvonlisäveron suoritusvelvollisuus

Arvonlisäverolain 31 §:n 1 mom. 1 kohdan mukaan rakentamispalvelu katsotaan otetun omaan käyttöön, jos elinkeinonharjoittaja rakentaa tai rakennuttaa hallinnassaan olevalle maa-alueelle rakennuksen tai pysyvän rakennelman myyntiä varten.

Rakentamispalvelun omaan käyttöön otto tarkoittaa, että myyntiä varten tapahtuvasta rakennuksen tai pysyvän rakennelman rakentamisesta tai rakennuttamisesta on suoritettava valtiolle arvonlisäveroa. Arvonlisävero lasketaan rakentamisesta aiheutuvista välittömistä ja välillisistä kustannuksista.

Merkitys Tuusulan kunnalle

Tuusulan kunnan katsotaan toimivan säännöksessä tarkoitettuna elinkeinonharjoittajaksi sen rakennuttaessa pysäköintitalon omistamalleen tontille. Kunnan tarkoituksena on alun perin myydä ainakin suurin osa pysäköintitalosta alueen asunto-osakeyhtiöille. Siksi säännös voi tulla sovellettavaksi tässä pysäköintitalohankkeessa.

Jotta säännös voi tulla sovellettavaksi, se edellyttäisi tässä tapauksessa sitä, että asunto-osakeyhtiöt tulevat hallinnanjakosopimuksen mukaisiksi osaomistajiksi vasta pysäköintitalon valmistuttua ja sen käyttöönoton jälkeen. Huolimatta säännöksen sanamuodosta, se tulee mielestämme sovellettavaksi myös tilanteessa, jossa pysäköintitalosta vain sen osia katsotaan rakennutettavan myyntiä varten.

Tarkempi selvitys kunnan velvoitteista on tarpeen ennen aiottua rakentamisen aloitusta

Merkitys Tuusulan kunnalle (jatkoa)

Säännöksen mahdollisella soveltumisella on erittäin suuri merkitys pysäköintitalon rakennuttamisvaiheen rahoitustarpeeseen. Jos kunta on velvollinen suorittamaan rakentamisesta oman käytön veroa, se voi kylläkin vähentää rakennuslaskujen arvonlisäveron, mutta samat arvonlisäveromäärät on ilmoitettava myös myynnin veroissa. Lisäksi veroa on suoritettava kunnan muista mahdollisista pysäköintitalon rakentamisesta aiheutuvista välittömistä ja välillisistä kustannuksista.

Kunta voi joutua soveltamaan ostamiinsa rakentamispalveluihin ns. käännettyä verovelvollisuutta, jolloin niihin ei käytännössä liity arvonlisäveron kassavirtaa sen enempää kunnalta rakentajalle (laskujen maksu) kuin veronsaajalta kunnalle (ei tosiasiallisia palautuksia).

Kokonaisuutena siis sen sijaan että kunta saisi rakentamisen edetessä eliminoidua rakentamiskustannusten arvonlisävero vaikutuksen, se voi joutua tilittämään veroa (asunto-osakeyhtiöille myytävä osuus). Arvonlisävero kohtelu ja arvonlisäveron vyöryttäminen asunto-osakeyhtiöiden maksamiin hintoihin tulisi ottaa huomioon kunnan ja asunto-osakeyhtiöiden (ja/tai niiden perustajan) välisissä sopimuksissa.

Keino välttää oman käytön veron suoritusvelvollisuudelta

Varmimmin Tuusula voi välttää säännöksen soveltumiselta on se, että kaikki hallinnanjakosopimuksen osapuolet ovat jo rakennussopimusta laadittaessa määriteltävissä (perustettu) ja voivat olla yhdessä työn tilaajina pysäköintitalon rakentajalta. Tällöin asunto-osakeyhtiöt ostavat verollisen rakentamispalvelun suoraan rakennusliikkeeltä omaan lukuunsa eikä Tuusulan kunnan voida katsoa myyvän ko. pysäköintitalon osia asunto-osakeyhtiöille. Asunto-osakeyhtiöiden perustajayhtiö voi ainakin periaatteessa tilata asunto-osakeyhtiöille kuuluvan osuuden "perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun".

Suosituks

Tuusulan kunnan arvonlisäverotuksen kannalta yksinkertaisinta olisi, jos rakentaminen pystytään toteuttamaan siten, että alkuperäisessä ulkopuolisen rakennusliikkeen kanssa tehtävässä pysäköintitalon rakentamisesta koskevassa urakkasopimuksessa tilaajana olisivat sekä Tuusulan kunta että kyseiset asunto-osakeyhtiöt (tai niiden tuleva perustaja perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun toimien). Tällöin Tuusulan kunta voisi välttää rakentamispalvelun oman käytön veron suoritusvelvollisuudelta.

Olennaista on siten selvittää, voivatko myös muut hallinnanjakosopimuksen osapuolet (asunto-osakeyhtiöt) itse tai niiden perustaja perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun toimia työn tilaajana, koska se vaikuttaa suoraan kunnan arvonlisäverovelvoiteisiin.

Jos tämä ei olisi mahdollista, suosittelemme, että kysymys Tuusulan kunnan mahdollisesta velvollisuudesta suorittaa rakentamisen aikana arvonlisäveroa asunto-osakeyhtiöiden omistukseen tulevien pysäköintitalojen osalta selvitetään tarkoin ennen aiottua rakentamisen aloittamista.



Hankkeen toteutustapa- suositus 5/2020

18.5.2020

Pysäköintitalohanketta koskeva toteutustapaehdotus

Vain Tuusulan kunta voi hallita pysäköintitaloa perustettavan kiinteistöyhtiön kautta ja saada alv-vähennykset tai -palautukset (1/2)

Tausta

Seuraavassa esitetään ehdotuksemme, miten Tuusulan kunta voi saavuttaa tavoitteensa pysäköintitalon arvonlisäverotehokkaasta toteutustavasta. Kunnan tavoitteena on, että hankkeessa vain kunnan joko suoraan tai omistamansa kiinteistöyhtiön hallintaan tulevat pysäköintipaikat saadaan arvonlisäverovähennysten tai arvonlisäveron kuntapalautusten piiriin.

Ehdottamassamme toteutustavassa on otettu huomioon myös ARA-rahoituksen ehdot, jotka koskevat ainakin osaa niitä asunto-osakeyhtiöitä, jotka tulevat myöhemmin pysäköintitalon hallinnan osapuoliksi. Koska ARA-rahoituksen ehdot eivät mahdollista pysäköintiyhtiön osakkeiden käyttöä rahoituksen vakuutena, ARA-rahoitteisten tahojen on omistettava suoraan tontti ja sille rakennettava pysäköintitalo yhteisesti määräosuuksiensa mukaisessa suhteessa.

Toteutustapa

Edellä esitetty huomioon ottaen ehdotamme seuraavaa toteutustapaa:

- Kunnan osalta yksinkertaisin malli on suora pysäköintitalon hallinta hallinnanjakosopimuksen osapuolena. Jos kunta haluaa järjestää hallintansa perustamansa kiinteistöosakeyhtiön kautta, koy:n on rekisteröidyttävä arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta ja veloitettava Tuusulan kunnalta arvonlisäverollista vuokraa (tavallinen koy) tai vastiketta (keskinäinen koy). Tuusulan kunta saa tästä arvonlisäverosta täyden vähennyksen tai kuntapalautuksen.
- ARA-rahoitteiset osapuolet eivät voi ostaa kunnalta tai koy:ltä pysäköintitalon hallintaa koy:n osakkeina. Siksi mielestämme tavallinen koy (ei-keskinäinen) on ensisijainen vaihtoehto, jos pysäköintitalon omistus halutaan toteuttaa yhtiömuotoisesti. Myös arvonlisäverotuksen kannalta tavallinen koy olisi selkein vaihtoehto.
- Pysäköintitalon rakentamissopimuksessa työn tilaajina on oltava tuolloin kaikki tiedossa olevat hallinnanjakosopimuksen osapuolet (= Tuusulan kunta ja Avain Yhtiöt itse tai perustettavien yhtiöiden lukuun). Kunkin osapuolen on saatava rakentamisesta omaa hallintaansa vastaavat laskut erikseen. Kunta tai sen perustama koy voi saada alv-vähennykset tai kuntapalautukset vain niistä omaa hallinnan osaa koskevista rakentamislaskuista, jotka sille on osoitettu työn tilaajana.

Vain Tuusulan kunta voi hallita pysäköintitaloa perustettavan kiinteistöyhtiön kautta ja saada alv-vähennykset tai -palautukset (2/2)

- Tuusulan kunnan ei tule tehdä pysäköintitaloon liittyviä vuokrasopimuksia sellaisten tahojen kanssa, jolle se itse suoraan vuokraa myös asuntoja tai verottomia liiketiloja. Tällainen yhdistelmä aiheuttaisi Tuusulan kunnalle tai sen omistamalle koy:lle velvollisuuden oikaista pysäköintitalon rakentamisesta vähennettyjä tai palautuksena saatuja arvonlisäveroja näiden pysäköintipaikkojen osalta ja myös tulevien ns. juoksevien kulujen veron vähennyskelvottomuuden.
 - o Hallinnanjakosopimusta laadittaessa voidaan hankkeen vaiheittaista etenemistä mahdollisesti suunnitella ennakoivin kirjauksin. Jos lopullinen hankkeeseen osallistuvien asunto-osakeyhtiöiden määrä ja näille allokoitavat autopaikat/omistusosuus on jo alkuvaiheessa tiedossa, voidaan ensi vaiheessa kaupungille jäädä osuudet muodostaa jo valmiiksi vaiheittain myöhemmin luovutettaviksi osuuksiksi/hallinta-alueiksi. Tämä yksinkertaistaa myöhempiä luovutuksia ja hallinnanjakosopimus olisi sisällöllisesti looginen ilman muutostarpeita loppuvaiheessa.
- Kunta voi päättää myöhemmin, perii se omistuksensa aikana pysäköinnistä arvonlisäverollisia maksuja vai voivatko kuntalaiset pysäköidä maksutta. Tämä vaikuttaa siihen, ovatko pysäköintitaloon liittyvät arvonlisäverot kunnalle vähennys- vai palautuskelpoisia.
- Kunnan oma käyttötarkoitus kuntalaisten pysäköintiin pysäköintitalon valmistumisen jälkeen on oltava aitoa ja jatkoa sellaisena muutaman vuoden. Kaupunkisuunnittelun myötä kunta voi luopua omistuksestaan siten, että se tai sen perustama koy myy suorat pysäköintitalon hallintansa tuleville asunto-osakeyhtiöille.
- Kunnan myydessä pysäköintitalon hallintaansa myöhemmin asunto-osakeyhtiöille, pysäköintitalon rakentamiseen liittyviä arvonlisäveroja on oikaistava (palautettava valtiolle) 10 vuoden kiinteistöinvestointeja koskevan oikaisukauden mukaisesti. Tätä on tarkemmin selostettu edellä s. 34.



Tärkeä huomautus

Tämä muistio on laadittu toimeksiantokirjeemme mukaisin ehdoin, ja se on tarkoitettu vain Tuusulan kunnan ("**Asiakas**") hyväksi ja sisäiseen käyttöön, eikä Asiakkaalla ole oikeutta julkaista sitä tai luovuttaa sitä millekään muulle taholle. Muistiossa esitetyt näkemykset perustuvat tiettyihin saatuihin tietoihin ja vallitseviin olosuhteisiin sekä KPMG Oy Ab:n toimeksiannolle määriteltyyn sisältöön, eikä minkään kolmannen tahon tule luottaa niihin.

Edellä mainitun lisäksi kaikki tässä muistiossa esitetyt näkemykset perustuvat voimassaolevaan vero- ja muuhun lainsäädäntöön sen oikeudellinen ja hallinnollinen tulkinta mukaan lukien. Verolainsäädäntöön kohdistuu jatkuvasti muutoksia, joilla voi olla taannehtivia vaikutuksia ja jotka voivat johtaa lisääntyneeseen verorasitukseen, viivästysseuraamuksiin tai sanktioihin. Mikäli meille toimitetut tiedot ovat virheellisiä tai puutteellisia tai mikäli laki tai sen tulkinta muuttuu, esittämämme näkemykset voivat olla tilanteeseen soveltumattomia. Me emme vastaa neuvojemme päivittämisestä lain tai sen tulkinnan muutosten varalta tämän muistion päiväyksen jälkeen.

Tätä muistiota tai sen sisältöä ei saa käyttää mihinkään muuhun kuin edellä mainittuun tarkoitukseen ilman KPMG Oy Ab:n etukäteistä kirjallista suostumusta. Muistiota ei saa kopioida, siihen viitata tai sitä luovuttaa kokonaan tai osittain ilman etukäteistä kirjallista suostumustamme. Siinä määrin kuin vastuuta lain mukaan voi rajoittaa, emme hyväksy työhöme tai muistioomme liittyen vastuuta mitään kolmatta tahoa kohtaan.

Tämän muistion sisältö perustuu julkisesti saatavilla olevaan tietoon sekä tietoon, jonka Asiakas on meille toimittanut. Muistiossa on huomioitu saamamme tiedot muistion päiväykseen saakka, emmekä ole huomioineet päiväyksen jälkeen ilmeneviä seikkoja. Laatiessamme muistiota olemme olettaneet ja luottaneet siihen, että muistion laatimiseksi Asiakkaalta ja julkisista lähteistä saamamme tiedot ovat olleet riittäviä ja oikeita, emmekä ole erikseen varmistaneet tietojen oikeellisuutta tai täydellisyyttä. Asiakas hyväksyy sen, ettei KPMG Oy Ab ole vastuussa, mikäli työmme suorittamiselle olennaista tietoa evätään tai salataan meiltä taikka esitetään meille väärin.

Muistiomme ei sisällä sijoitussuositusta, arvonmääritystä taikka suositusta ryhtyä tiettyyn liiketoimeen tai tehdä muita päätöksiä, ellei tässä muistiossa nimenomaisesti toisin todeta. Kaikkien muistion saaneiden tahojen tulee itse suorittaa kaikki sellaiset tarkastukset ja selvitykset, jotka ne katsovat tarpeelliseksi tehdäkseen itsenäisen päätöksen mihin tahansa liiketoimeen ryhtymisestä tai muistion aihepiiriin liittyvien muiden ratkaisujen tekemisestä.



© 2020 KPMG Oy Ab, a Finnish limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative (“KPMG International”), a Swiss entity. All rights reserved.

The KPMG name and logo are registered trademarks or trademarks of KPMG International.