

KILJAVAN SAIRAALA OY

Kiinteistön uudelleen järjestelyt

Kiljavan Sairaala Oy
Ossi Määttä, Alpo Ronkainen
2.3.2017

TAUSTA, RAJOITUKSET

” Taustaa

- ” Valmistelussa olevan sote-uudistuksen mukaan Kiljavan Sairaala Oy:n osakkeet siirtyisivät eräin edellytyksin maakunnan omistukseen.
- ” Yhtiö haluaa selvittää, onko tarkoituksenmukaista ryhtyä järjestelyyn, jolla osa yhtiön omistamista maa-alueesta erotetaan itse sairaala toimintaa harjoittavasta yhtiöstä. Tarkastelun kohteena on ollut erityisesti noin 50 hehtaarin suuruinen maa-alue.

” Rajoitukset; selvitykseen eivät sisälly seuraavat asiat:

- ” Selvityksessä esitetään vaihtoehtoisia järjestelyjä, mutta selvityksessä ei oteta kantaa maa-alueiden arvoon tai järjestelyn kokonaistaloudelliseen hyötyyn yhtiölle tai osakkaille.
- ” Esitetyt kannanotot ovat alustavia ja ennen järjestelyyn ryhtymistä on selvittävä yksityiskohtaisesti toimenpiteen taloudelliset ja juridiset vaikutukset.
- ” Yhtiön omistamaan omaisuuteen kohdistuvat kiinnitys yms. rasitteet ja niiden vaikutus omaisuuden luovuttamiselle sekä mahdollisuutta vapauttaa luovutettava omaisuus rasitteista on selvitettävä erikseen.

IRROTTAMISTAPA; MYYNTI JA PÄÄOMAPALAUTUS

” Myynti

- ” Maa-alueen myynti yhdelle tai useammalle osakkaalle/muulle taholle
- ” Osakkaan ja yhtiön välisessä luovutuksessa on käytettävä käypää arvoa
- ” Osakkaat joutuvat maksamaan kauppahinnan
- ” Ei alenna yhtiön varallisuusasemaa

” Pääomapalautus

- ” Osakeyhtiö voi yhtiökokouksen yksinkertaisella enemmistöpäätöksellä suorittaa varojenjako osakkailleen
- ” Varojenjako suoritetaan osakeomistuksen suhteessa, elleivät yhtiön osakkaat yksimielisesti muuta päättä
- ” Yhtiön jakokelpoiset varat ovat tilinpäätösluonnoksen 2016 mukaan noin 4,9 m€
 - . Varojenjako voi tapahtua maa-alueena (tässä selvityksessä ei ole arvioitu yhtiön mahdollisuutta suorittaa muuta varojenjako esim. rahavarojen palautusta).

IRROTTAMISTAPA; SUUNNATTU OSAKKEIDEN HANKINTA

- ” Yhtiö voi yhtiökokouksen yksinkertaisella enemmistöpäätöksellä hankkia omia osakkeitaan osakkailta.
- ” Osakkeita voidaan hankkia myös vain osalta osakkaista, mikäli sille on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Suunnatun hankkimisen hyväksyttävyyttä arvioitaessa on kiinnitettävä erityistä huomioita osakkeista maksettuihin kauppahintaan ja osakkeen käyvän hinnan suhteeseen. Yhtiön hallituksen tulee varmistua mahdollisessa esityksessään yhtiökokoukselle siitä, että yhtiön osakkailla on riittävät ja oikeat tiedot arvioida suunnatun osakkeiden vaikutusta heidän omistamiensa osakkeiden arvoon.
- ” Varojenjako voi tapahtua maa-alueena (tässä selvityksessä ei ole arvioitu yhtiön mahdollisuutta suorittaa muuta varojenjakoja esim. rahavarojen palautusta).

IRROTTAMISTAPA; JAKAUTUMINEN

- ” Jakautumisella tarkoitetaan osakeyhtiölaissa ja elinkeinoverolaissa tarkoitettua järjestelyä, jossa yhtiön varat ja velat jaetaan yhdelle tai useammalle yhtiölle.
- ” Jakautuva yhtiö purkautuu ja jakautuvan yhtiön osakkaat saavat vastikkeena vastaanottavan yhtiön osakkeita.
- ” Jakautumisessa perustettavien yhtiöiden omistus on identtinen jakautuvan yhtiön omistuksen kanssa.
- ” Jakautumisesta päätetään yhtiökokouksessa yksikertaisella enemmistö päätöksellä. Jakautumista vastustava osakas voi vaatia omistamisensa osakkeidensa lunastamista. Lunastusvelvollisuus on yhtiöllä. Lunastushinta on osapuolien sopima hinta tai ellei sopimuksen päästä, välimiehen määräämä lunastushinta.
- ” Jakautumisprosessin kesto on noin kuusi kuukautta.
- ” Yhtiön velkoja voivat vastustaa jakautumista.
- ” On myös mahdollista, että jakautumisessa perustettu yhtiö (maa-alueita omistava) suorittaa varojenjakoja maa-alueena tai hankkii omia osakkeitaan suunnatusti aiemmin kuvatulla tavalla.

VEROTUS

- “ Esitettyjen vaihtoehtojen veroseuraamukset
 - “ Yhtiön on suoritettava 1,6/2% varainsiirtovero hankkimistaan osakkeista.
 - “ Muiden kuin Nurmijärven kunnan on suoritettava varainsiirtoveroa kiinteistöjen tai rakennusten saannosta.
 - “ Luovutetun rakennuksen tai maa-alueen myyntihinnan/käyvän arvon ja poistamattoman hankintamenon erotus on yhtiön veronalainen tuotto. Yhtiöllä on verotuksen tappioita merkittävästi, jolloin tämä ei aiheuta välttämättä veronmaksua, jos luovutusvoitto verotetaan samassa verotuksen tulolähteessä, jossa tappiot on vahvistettu. Asiaan vaikuttaa mm. myytävien maa-alueiden yhteys varsinaiseen toimintaan.
 - “ Jakautuminen on kaikilta osin veroneutraali eikä se aiheuta tulo tai varainsiirtoverovelvollisuutta yhtiölle tai osakkaille.

JÄRJESTELYYN VAIKUTTAVIEN ASIOIDEN JA VAIHTOEHTOJEN ARVIOINTI ESILLÄ OLLEEN MAA-ALAN IRROTTAMISEN NÄKÖKULMASTA

“ Kiinteistökiinnitykset:

“ Kaikki vaihtoehdot edellyttävät käytännössä irrotettavan maa-alueen vapauttamista muista kuin osakkaalle tai jakautumisessa perustettavalle yhtiölle siirtävistä veloista (eli maa-alue pitää vapauttaa vierasvelkapanttauksesta).

“ Verotus:

“ Käsityksemme mukaan kyseisen maa-alue voidaan katsoa muodostavan verotuksessa ns. henkilökohtaisen tulolähteen, jolloin mahdollisesta luovutusvoitosta ei voida vähentää joko luovutusvuoden tai edellisten vuosien verotuksen tappioita. Luovutusvoittoa voi muodostua muissa irrottamistavoissa kuin jakautumisessa. Jos irrottamista ei tehdä jakautumisella, on ennen toimenpiteeseen ryhtymistä arvioitava mahdollinen veroseuraamus selvittämällä luovutusvoiton määrä ja siitä aiheutuva veroseuraamus.

“ Vaihtoehtojen arviointi:

“ Koska irrottamisen kohteena on merkittävä omaisuuserä suositamme selvittämään ensisijaisesti mahdollisuutta toteuttaa jakautuminen. Jakautumisen toteutuksen kannalta keskeistä on kiinnityksenhaltijan suostumus kiinnitysten ja lainojen uudelleen järjestämiseen.

“ Tavoitteen mukaisen olosuhteen saavuttaminen (kunnat omistavat maa-alueen joko suoraan tai välillisesti) edellyttää maa-alan omistavan yhtiön osakkeiden hankintaa HUS:lta. Näiden osakkeiden hankinta edellyttää HUS:n suostumusta. Osakkeiden hankinnasta, hankinnan ehdoista ja rahoituksesta on suositeltavaa sopia esisopimuksella ennen jakautumisprosessin aloittamista.