

METROPOLIA AMMATTIKORKEAKOULU OY

TILASTRATEGIA

Työryhmän raportti 25.11.2011

Sisällysluettelo

1. Johdanto.....	2
2. Metropolian tavoitetila vuonna 2016	2
3. Tilastrategialinjaus 22.6.2010	4
4. Metropolian kampukset	5
5. Metropolian nykyiset tilat ja kustannukset.....	6
6. Tilatarpeen määrittäminen	7
7. Kaavatarkastelu Myllypuro, Arabianranta, Leppävaara ja Myyrmäki.....	9
8. Kustannusarviot kampuksittain ja yhteensä.....	13
9. Metropolian tuloslaskelmavertailu.....	15
10. Kiinteistöjen omistus	15
11. Johtopäätökset ja ehdotukset	16
12. Ehdotus etenemisjärjestyksestä ja aikataulusta.....	16

1. Johdanto

Suomessa toteutetaan vuoteen 2014 mennessä mittava ammattikorkeakoulu-uudistus. Uudistuksen tavoitteena on, että kaikki ammattikorkeakoulut ovat kansainvälisesti arvostettuja, autonomisia ja vastuullisia:

- osaajien kouluttajia
- alueellisen kilpailukyvyn rakentajia
- työelämän uudistajia
- innovaatioiden kehittäjiä (OKM 9.11.2011)

Metropolia Ammattikorkeakoululla on edellytykset saavuttaa ammattikorkeakoulu-uudistukselle asetetut tavoitteet. Kuitenkin tilanteessa, jossa Metropolia toimii yli 20 eri toimipisteessä ympäri pääkaupunkiseutua, ei voida merkittävästi nykytilannetta enempää saada aikaiseksi synergiaetuja tilojen, laitteiden ja Metropolian monipuolisen osaamisen hyödyntämisen suhteen.

Opiskelijoiden näkökulmasta nykytilanteessa ei ole riittäviä mahdollisuuksia hyödyntää Metropolian laajaa koulutustarjontaa ja henkilöstön näkökulmasta työskentely yli koulutusala- ja klusterirajojen on vaikeaa, työaika ja kustannuksia lisäävää. Toimipistehajanaisuus vaikeuttaa myös Metropolian yhteisöllisyyden vahvistamista ja uuden, metropolialaisen toimintakulttuurin kehittämistä.

Nykyinen toimipisterakenne on kustannuksiltaan erittäin kallis eikä esim. tukipalveluja voida juurikaan enempää vähentää palvelujen määrän ja laadun kärsimättä. Lisäksi osa Metropolian käytössä olevista tiloista ovat huonokuntoisia, niihin liittyy jatkuvaa remontointitarvetta ja sita kautta Metropolialle koituu merkittäviä kustannuksia. Osa tiloista on myös sellaisia, ettei niitä voida muuttaa nykyaikaisiksi, monikäyttöisiksi oppimisympäristöiksi joko huomattavien kustannusten tai tilojen suojelevarvojen takia.

2. Metropolian tavoitetila vuonna 2016

Seuraavassa on luonnehdittu visiota siitä, millainen profiili Metropolialla voisi olla vuonna 2016 ja millaisia tuloksia nähtävissä, jos saavutamme Metropolialle asetetut strategiset tavoitteet.

Metropolian profiilina on olla energisoiva kumppani, joka inspiroi, haastaa, tuottaa tulosta ja on reilu tiimipeluri.

Keskeinen sijaintimme metropolialueen ytimessä haastaa meitä jatkuvasti kehittymään ja ottamaan huomioon yhteisöjen ja yksilöiden muuttuvat tarpeet. Inspiroimme, luomme uutta ja kehitämme koko yhteiskuntaa yhdessä toistemme ja yhteistyökumppaniemme kanssa.

Intohimomme on nähdä kehitys jokaisessa ihmisessä ja saada aikaan tuloksia, joilla on arvoa ja vaikutusta. Se onnistuu vain mutkattomassa ja kannustavassa Metropoliaassa.

Osaamista ja oivallusta tulevaisuuden tekemiseen

Opiskelijan tarpeet ymmärretään

Ammattikorkeakoulu-uudistuksen myötä Metropolia on vuonna 2016 muodostunut Suomen johtava, kansainvälisesti arvostettu, suunnannäyttäjäammattikorkeakoulu. Opiskelijat siirtyvät nopeasti toisen asteen koulutuksesta (lukiot ja ammatillinen koulutus) Metropoliaan opiskelemaan ensimmäistä korkeakoulututkintoaan. Aikuisopiskelijoille on tarjolla työelämäläheisiä koulutuksia, kuten oppisopimuskoulutusta ja muuta täydennyskoulutusta. Aikuiset voivat vaihtaa työuransa aikana alaa ja suorittaa joustavasti työn ohessa uuden tutkinnon ja jatkaa opintojaan maisterikoulutuksessa.

Metropoliaassa opiskelijat osallistuvat aktiivisesti opetuksen ja korkeakoulu yhteisömmme kehittämiseen. Hyvät palautejärjestelmät ovat ahkerassa käytössä, ja palautteen pohjalta tehtävät parannukset uudistavat toimintatapojamme. Monipuoliset työelämäyhteydet ovat luonteva osa oppimisen arkea. Kun oppimisen sisältöjä kehitetään innostavassa dialogissa työelämän kanssa, opetus ja ohjaus saavat kiittävää palautetta opiskelijoilta. Opiskeluhyvinvointipalvelut ovat monipuolisia, samoin kuin oppimista tukevat tietopalvelut, tietotekniikka ja hyvä, reilu ja kannustava ilmapiiri, joka Metropoliaassa vallitsee.

Vastuullinen työnantaja

Metropolian henkilöstön työtyytyväisyys on korkealla tasolla ja Metropolia Ammattikorkeakoulu on saanut Paras työpaikka – tunnustuksen. Henkilöstön laaja-alaiseen osaamisen kehittämiseen panostetaan ja Metropoliaassa on kaikilla kampuksilla käytössä hyvän johtamisen malli. Metropolia Akademia-konsepti on vakiintunut ja se on arvioitu. Metropolia on edellä kävijä korkeakoulujohtamisen saralla ja on valmentanut myös muiden korkeakoulujen johtoa.

Työelämän tarpeet ymmärretään (opetussuunnitelmat)

Monipuoliset työelämäyhteydet ovat luonteva osa oppimisen arkea. Opetussuunnitelmien sisältöjä kehitetään innostavassa dialogissa työelämän kanssa. Opetus tähtää työelämän arvostamaan osaamiseen ja opiskelijat työllistyvät 100 % valmistuttuaan, suuri osa heistä myös aloittaa suoraan yritystoiminnan. Tätä varten Metropoliaassa on hyvät tuki- ja ohjausmahdollisuudet start up -yritysten perustamista varten.

TKI-toiminta edistää metropolialueen kilpailukykyä

Metropolian opetukseen integroidussa tki-toiminnassa hyödynnetään koko Metropolian osaamista. Metropoliaassa on osattu keskittää voimavaroja keskeisimpiin, metropolialueen elinvoimaisuutta edistäviin painoaloihin, jotka perustuvat vahvaan ja monipuoliseen osaamiseemme. Painoaloilta nousee ajankohtaisia kehittämissuunnitelmia ja kärkihankkeita, joiden tulokset kiinnostavat kansainvälisestikin. Opiskelijoiden oppimisprojektit ja opinnäytetyöt on kytketty laajalti Metropolian hankkeisiin, mutta yksilölliset valinnat ja toteutukset ovat myös mahdollisia. Metropolia haluaa jatkuvasti kehittää omaa toimintaansa ja erilaiset rohkeat kokeilut ovat sallittuja, samoin kuin myös epäonnistuminen. Epäonnistumiset nähdään oppimisen kannalta yhtä tärkeinä kuin onnistumisetkin.

MOI – Metropolia Open Innovation –konsepti houkuttelee kumppaneita (Metropolian oppimisympäristöt ja oppiminen)

Käytössä on oppimista tukevat modernit oppimisympäristöt ja uusin teknologia. Opiskelijat suorittavat joustavasti opintoja Metropolian eri koulutusohjelmissa ja laajentavat näin työmarkkinakelpoisuuttaan. Erytisen hyvin Metropolia tunnustetaan Metropoliaassa kehitetystä OpenInnovation -konseptistä, jossa eri alan opiskelijat, henkilöstö ja yhteistyökumppanit ideoivat, innovoivat ja kehittävät ratkaisuja työelämän tarpeisiin. OpenInnovation -konsepti yhdistää uudella, luovalla ja erilaisia rajoja avaavalla ja ylittävällä tavalla Metropolian koulutus- ja TKI-tehtävät. Tällaiselle toiminnalle luotiin perusta jo Metropolian alkuvaiheissa, kun kaikkiin Metropolian opetussuunnitelmiin lisättiin tuolloin innovaatioprojektin nimellä kulkenut opintojakso.

Globaalit osaajat (Kansainvälisyys)

Kaikki opiskelijat suorittavat kansainvälisen moduulin, suurin osa heistä vaihto-opiskelijoina ulkomaisissa Metropolian partnerikouluissa tai työharjoittelussa kansainvälisissä yrityksissä. Tämän mahdollistaa se, että Metropolia panosti jo ensimmäisestä vuodesta lähtien hyvien partnerikoulujen hankintaan erityisesti Aasian suunnalta.

Metropoliaassa on yli 15 % opiskelijamäärästä kansainvälisiä tutkinto-opiskelijoita Metropolian englanninkielisessä tutkinto-ohjelmassa. Kansainvälistymistä tukee myös se, että kaikissa Metropolian koulutusohjelmissa on vähintään 20% englanninkielistä opetusta ja Metropolian englanninkielinen opetusmateriaali jaetaan Open Course Ware –portaalin kautta, johon Metropolia liittyi ensimmäisenä suomalaisena korkeakouluna vuonna 2011. Metropolian kaikki kampukset ovat kansainvälisiä myös siten, että kaikki Metropolian toimintaan liittyvä tieto on aina esitetty myös englanninkielellä.

3. Tilastrategialinjaus 22.6.2010

Metropolia Ammattikorkeakoulun tilastrategiaa on valmisteltu vuodesta 2008 alkaen. Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n hallitus päätti 22.6.2010 Metropolia Ammattikorkeakoulun tilastrategiaa koskevista linjauksista. Hallitus valtuutti kokouksessaan 22.6.2010 tilatyöryhmän jatkamaan linjauksen pohjalta asian valmistelua. Työryhmään kuuluvat puheenjohtajana Henri Kuitunen ja jäsenenä Martti Lipponen, Tuula Saxholm, Reijo Tuori (lokakuuhun 2010 saakka), Aulis Pitkälä 28.9.2011 alkaen, Riitta Konkola ja Jorma Uusitalo (sihteeri)

Osakeyhtiön hallitusta on raportoitu tilastrategian valmistelusta ja päätetty 22.8.2010 seuraavista valmisteltavista asioista:

- laaditaan tarkennettu toimintasuunnitelma ja tarveselvitys karkealla tasolla
- selvitetään kaavatilanne linjauksessa mukana olevilla alueilla
- selvitetään vuokratilanteiden muutokset ja aikataulut luovutettavien tilojen osalta
- laaditaan etenemisjärjestys ja aikataulu
- laaditaan kustannusarviot ja maksukyky selvitys karkealla tasolla
- ulkopuolista osaamista voidaan käyttää pienimuotoisesti hyväksi ns. Sparraajana.

Linjausta on käsitelty ammattikorkeakoulun hallituksessa 7.9.2010 ja Metropolian yt-neuvottelukunnassa 14.9.2010. Yhteinen henkilökunnan tiedotustilaisuus on pidetty hallituksen puheenjohtajan johdolla 9.9.2010.

Linjaus edistää Metropolian tahtotila 2016 toteutumista merkittävästi, kuten koulutusalojen ja -ohjelmien yhteistyötä, erityisesti opetuksen ja TKI-toiminnan integroinnin näkökulmasta, tukitoimintojen tarkoituksenmukaista ja kustannustehokasta toimintaa ja yritysyhteistyötä. Linjauksen mukaiset kampukset sijaitsevat hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrella. Linjaus vahvistaa Metropolian taloutta ja mahdollistaa resurssien suuntaamisen ammattikorkeakoulun perustehtäviin (opetus, TKI, aluekehitys). Linjaus tukee pääkaupunkiseudun kilpailukykyä ja Metropolian kansainvälistä toimintaa. Lisäksi linjaus on sen suuntainen, jota opetus- ja kulttuuriministeriö on Metropolialle esittänyt. Ministeriön palautteen mukaan (5.10.2011) Metropolian toimintoja kokoamalla mahdollistettaisiin profiililtaan erilaisten pääkaupunkiseudulla toimivien kampusten muodostuminen ja ammattikorkeakoulun toimintaedellytykset vahvistuisivat edelleen.

4. Metropolian kampukset

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n hallituksen 22.6.2010 tekemän linjauksen mukaan Metropolia Ammattikorkeakoululle perustetaan neljä kampuista, jotka sijaitsevat Myllypurossa ja Arabianrannassa (Helsinki), Leppävaarassa (Espoo) ja Myyrmäessä (Vantaa). Kampukset tukevat Metropolian strategian mukaista toimintaa, ovat nykyaikaisen oppimistoiminnan kannalta tarkoituksenmukaisia (esim. tilojen muunneltavuus), täyttävät esteettömän oppimisympäristön vaatimukset ja ovat riittävän suuria kustannustehokkaan toiminnan toteuttamiseksi.

Taulukossa 1 on esitetty Metropolian tulevien kampusten sijainti ja profiili, koulutusalojen sijoittuminen kampuksittain, OKM 5.10.2011 tekemän ehdotuksen mukainen opiskelijamäärä ja sen mukaan arvioitu FTE-opiskelijamääristä vuonna 2016.

KAMPUS	PROFIILI	KLUSTERIT (2011 tilanteen mukaan)	Opiskelijamäärä 2013 tilanteen mukaisesti	FTE-OPISKELIJAT 2016
Myllypuro	Hyvinvointi ja kestävä elinympäristö School of Wellbeing and Sustainability	Hyvinvointi ja toimintakyky Terveys- ja hoitoala Rakennus- ja kiinteistöala	5 795	4 305
Arabianranta	Elämystuotanto, muotoilu ja media School of Creative industries	Kulttuuri- ja luova ala	1 440	1 004
Leppävaara	Informaatioteknologia ja sulautetut järjestelmät School of Information Technology and Embedded Systems	Tieto- ja viestintäteknologia	1 940	1 480
Myyrmäki	Vihreät teknologiat ja liiketoiminta School of Green Technology and Business	Teollinen tuotanto Liiketalousosaaminen	3 450	2 460

Taulukko 1. Metropolia ammattikorkeakoulun kampukset

Kampusratkaisu muuttaa nykyisiä kaupunkikohtaisia aloituspaikkamääriä siten, että Helsingin kaupungin alueella olevista aloituspaikoista vähenee 168, Espoon aloituspaikkalisäys on 75 ja Vantaan aloituspaikkalisäys on 93. Aloituspaikkojen prosentuaaliset muutokset (suluissa osuus kaikista aloituspaikoista) ovat Helsinki – 6% (58%) , Espoo + 3% (17%) ja Vantaa +3% (25%).

5. Metropolian nykyiset tilat ja kustannukset

Tällä hetkellä Metropolia toimii yli 20 toimipaikassa ja vuokranantajia on kymmenen, joista suurimmat ovat Helsingin kaupunki ja EVTEK- kuntayhtymä. Taulukossa 2 on esitetty Metropolian nykyiset kiinteistökustannukset, jotka sisältävät sekä vuokra- että ylläpitokustannukset.

Koulutusala	Klusteri	Kiinteistö	H-ala	€/kk/m ²			€a
				YP-kust.	Pääoma	Yhteensä	Yhteensä
Sosiaali- ja terveys	Terveys ja hyvinvointi	Mannerheimintie 172 *	5 113	4,52	14,25	18,77	1 151 800
Kulttuuri	Kulttuuri ja luova	Lummetie 2 b	8 725	6,26	13,27	19,53	2 044 665
Kulttuuri	Kulttuuri ja luova	Hämeentie 135, Aralis	259	1,63	26,46	28,09	87 300
Kulttuuri	Kulttuuri ja luova	Hämeentie 153, Kutu	550	0,75	10,00	10,75	70 950
Tekniikka	Tieto- ja viestintäteknologia	Teknobulevardi 3-5	2 820	11,22	12,75	23,97	811 001
Kulttuuri	Kulttuuri ja luova	Ruoholahdentori 6	3752	6,31	14,38	20,68	931 304
Kulttuuri	Kulttuuri ja luova	Arabiankatu 2, P&J	3515,2	0,84	12,15	13,00	548 195
Kulttuuri	Kulttuuri ja luova	Arabiankatu 2 laulutilat	385	0,00	20,41	20,41	94 295
Ulkoiset vuokranantajat			25 119	3,50	13,74	17,24	5 739 510
Liiketalous, Tekniikka	Liiketoiminta, teollinen tuotanto	Leiritie 1	9 925	13,22	6,17	19,39	2 309 611
		Leiritie 1, parakit	270	0,00	14,14	14,14	45 822
Tekniikka	RaKi ja TiVi	Vanha maantie 6	13 339	8,97	6,09	15,05	2 409 298
EVTEK			23 534	7,40	8,80	16,20	4 764 731
Tekniikka	Teollinen tuotanto	Onnentie 18 (62%)	2 462	10,82	3,94	14,76	436 234
Tekniikka	Rakennus- ja kiinteistöala	Agricolankatu 1-3	6 057	7,30	2,29	9,58	696 571
Kulttuuri	Kulttuuri ja luova	Hämeentie 161	5 710	12,08	11,55	23,63	1 619 189
Sosiaali ja terveys	Terveys- ja hoito	Tukholmankatu 10	13 982	7,00	5,81	12,80	2 147 988
Tekniikka	Teollinen tuotanto	Eerik, Albert, Kaleva	11297	7,03	1,71	8,75	1 185 710
Tekniikka	Teollinen tuotanto	Kalevankatu 43	131	7,90	11,62	19,52	30 687
Tekniikka	Tieto- ja viestintäteknologia	Bulevardi 29	1 322	15,89	16,52	32,41	514 001
Tekniikka	Tieto- ja viestintäteknologia	Bulevardi 31	15 304	11,67	1,06	12,73	2 338 172
Sosiaali ja terveys	Terveys- ja hoito	Sofianlehdonkatu 5 b	5 361	7,16	8,21	15,38	989 214
Sosiaali ja terveys	Hyvinvointi ja toimintakyky	Vanha Viertotie 23	8 218	7,18	0,64	7,82	771 342
Helsingin kaupunki			69 842	9,40	6,34	15,74	10 729 108
Kaikki yhteensä			118 495	8,46	6,47	14,93	21 233 349

Taulukko 2. Metropolian nykyiset kiinteistökustannukset

Taulukoissa 3-6 on esitetty tulevien kampusten mukaan tämän hetkiset tilat ja kustannukset.

Koulutusala	Klusteri	Kiinteistö	H-ala	€/kk/m ²			€a
				YP-kust.	Pääoma	Yhteensä	Yhteensä
Sosiaali- ja terveys	Terveys ja hyvinvointi	Mannerheimintie 172 *	5 113	4,52	14,25	18,77	1 151 800
Sosiaali ja terveys	Terveys- ja hoito	Tukholmankatu 10	13 982	7,00	5,81	12,80	2 147 988
Sosiaali ja terveys	Terveys- ja hoito	Sofianlehdonkatu 5 b	5 361	7,16	8,21	15,38	989 214
Sosiaali ja terveys	Hyvinvointi ja toimintakyky	Vanha Viertotie 23	8 218	7,18	0,64	7,82	771 342
Tekniikka	RaKi	Agricolankatu 1-3	6 057	7,30	2,29	9,58	696 571
Tekniikka	RaKi	Vanha maantie 6 (32%)	4 308	8,97	6,09	15,05	778 113
	Yhteiset toiminnot	Bulevardi 29 (43%)	568	15,89	16,52	32,41	220 925
	Yhteiset toiminnot	Bulevardi 31 (63%)	9 700	11,67	1,06	12,73	1 482 031
SoTe ja RaKi			53 307	7,94	4,94	12,88	8 237 985

Taulukko 3. Myllypuron kampukselle sijoitettavien koulutusohjelmien nykyiset tilat ja kiinteistökustannukset yhteensä 8,2 miljoonaa euroa.

Myyrmäen kampus				€/kk/m ²			€a
Koulutusala	Klusteri	Kiinteistö	H-ala	YP-kust.	Pääoma	Yhteensä	Yhteensä
Liiketalous, Tekniikka	Liiketoiminta (44%)	Leiritie 1	4 367	13,22	6,17	19,39	1 016 229
		Leiritie 1, parakit	119	0,00	14,14	14,14	20 162
Liiketalous, Tekniikka	Teollinen tuotanto (56%)	Leiritie 1	5 558	13,22	6,17	19,39	1 293 382
		Leiritie 1, parakit	151	0,00	14,14	14,14	25 660
Tekniikka	Teollinen tuotanto	Onnentie 18 (62%:n osuu	2 462	10,82	3,94	14,76	436 234
Tekniikka	Teollinen tuotanto	Eerikinkatu 36, Albertinka	11 297	7,03	1,71	8,75	1185710
Tekniikka	Teollinen tuotanto	Kalevankatu 43 (Soinisen	131	7,90	11,62	19,52	30687
Tekniikka	Teollinen tuotanto	Teknobulevardi 3-5	2 820	11,22	12,75	23,97	811 001
		TeTu ja liiketoiminta	26 905	10,04	4,89	14,93	4 819 065

Taulukko 4. Myyrmäen kampukselle sijoitettavien koulutusohjelmien nykyiset tilat ja kiinteistökustannukset yhteensä 4,8 miljoonaa euroa.

Arabianrannan kampus				€/kk/m ²			€a
Koulutusala	Klusteri	Kiinteistö	H-ala	YP-kust.	Pääoma	Yhteensä	Yhteensä
Kulttuuri	Kulttuuri ja luova	Lummetie 2 b	8 725	6,26	13,27	19,53	2 044 665
Kulttuuri	Kulttuuri ja luova	Hämeentie 135, Aralis	259	1,63	26,46	28,09	87 300
Kulttuuri	Kulttuuri ja luova	Hämeentie 153, Kutu	550	0,75	10,00	10,75	70 950
Kulttuuri	Kulttuuri ja luova	Hämeentie 161	5 710	12,08	11,55	23,63	1 619 189
Kulttuuri	Kulttuuri ja luova	Arabiankatu 2, P&J	3515,2	0,84	12,15	13,00	548195
Kulttuuri	Kulttuuri ja luova	Arabiankatu 2 laulutilat	385	0,00	20,41	20,41	94295
		Kulttuuri	19 144	6,65	12,78	19,43	4 464 594
Kulttuuri	Kulttuuri ja luova	Ruoholahdentori 6	3752	6,31	14,38	20,68	931304

Taulukko 5. Arabianrantaan sijoitettavien koulutusohjelmien nykyiset tilat ja kiinteistökustannukset 5,6 miljoonaa euroa.

Leppävaaran kampus				€/kk/m ²			€a
Koulutusala	Klusteri	Kiinteistö	H-ala	YP-kust.	Pääoma	Yhteensä	Yhteensä
Tekniikka	TiVi	Vanha maantie 6 (63%)	9 031	8,97	6,09	15,05	1 631 185
Tekniikka	TiVi	Bulevardi 29 (57%)	754	15,89	16,52	32,41	293 076
Tekniikka	TiVi	Bulevardi 31 (37%)	5 604	11,67	1,06	12,73	856 141
		TiVi	15 388	10,29	4,77	15,06	2 780 401

Taulukko 6. Leppävaaran kampukselle sijoitettavien koulutusohjelmien nykyiset tilat ja kiinteistökustannukset 2,8 miljoonaa euroa.

6. Tilatarpeen määrittäminen

Ammattikorkeakoulujen keskimääräinen tilamäärä FTE-opiskelijaa kohden on 11 m² (OPH:n raportti v. 2009) ja Metropolian tilamäärä on tällä hetkellä keskimäärin 10 m²/FTE-opiskelija.

Tulevien kampusten tilatarpeen määrittelyssä on otettu huomioon mm. seuraavat näkökulmat

- tilatarpeen määrittelyssä käytetään arvona keskimäärin 8 m²/FTE-opiskelija (liiketalous 6 m² ja kulttuuri 12 m²)
- kaikkien tilojen käyttöastetta ja tehokkuutta nostetaan 20 %
- uusien ja Metropolian käyttöön jäävien tilojen suunnitteluun kiinnitetään erityistä huomiota (esim. Pöyryn ja Haahtelan mallit),
- kampusrakenteesta saadaan selviä synergiaetuja mm. tukipalveluja keskittämällä

Työryhmä on tarkentanut hallituksen 22.6.2010 tekemän linjauksen tilatarvearviota. Taulukossa 7 on esitetty uuden tilatarvearvion mukaiset tiedot (neliömäärät pyöristetty).

Kampus	Profiili	Klusterit (2011)	Opisk.	FTE	Tilatarve
Myllypuro (Helsinki)	Hyvinvointi ja kestävä elinympäristö	Hyvinvointi ja toimintakyky Terveys- ja hoitoala Rakennus- ja kiinteistöala	5 795	4 305	44 000 m ² (8m ² /FTE + hallinto 9000 m ²) Kokonaan uudisrakennus
Arabianranta (Helsinki)	Elämystuotanto, muotoilu ja media	Kulttuuri- ja luova ala	1 440	1 004	12 000 m ² (12m ² /FTE) Uudisrakentamistarve 3 000 m ²
Leppävaara (Espoo)	Informaatioteknologia ja sulautetut järjestelmät	Tieto- ja viestintäteknologia	1 940	1 480	12 000 m ² (8m ² /FTE) Ei uudisrakentamistarvetta
Myyrämäki (Vantaa)	Vihreät teknologiat ja liiketoiminta	Teollinen tuotanto Liiketalousosaaminen	3 450	2 460	22 000 m ² (8m ² /6 m ²)FTE + Electria 2820 m ²) Uudisrakentamistarve 12 000 m ²
YHTEENSÄ	Tilatarve yht., josta uudisrakentamistarve yht.	(aikaisemmin 118 300 m ²)			92 800 m ² 59 000 m ²

Taulukko 7. Tilatarvearvio kampuksittain

Uuden tilastrategian perusteella Metropolia luopuisi Bulevardin, Albertinkadun, Eerikinkadun, Kalevankadun, Agricolankadun, Onnentien, Tukholmankadun, Vanhan Viertotien ja Sofianlehdonkadun tiloista.

Näiden Helsingin kaupungin omistamien tilojen arvoksi on arvioitu 70 000 000 €. Tilojen neliömäärä on yhteensä 64 001. Vuosina 2009 – 2010 alueella toteutuneiden kauppojen perusteella keskiarvo on 2482 €/m². Tämän perustella tilojen laskennallinen arvo olisi 158 850 000 €. Kyseessä olevat tilat on luovutettu valtiolta Helsingin kaupungille.

Varainsiirtoverolain 43 c § toteaa: Määräaikainen verovapaus eräissä koulutuksen rakennejärjestelyissä. Pykälässä säädetään ammattikorkeakoulujen käytössä olevien kiinteistöjen luovutusten varainsiirtoverovapaudesta. Osakeyhtiön ollessa luovutuksensaajana edellytyksenä on, että luovutus tapahtuu apporttiluovutuksena vastaanottavan yhtiön osakkeita vastaan. Lisäksi edellytetään, että kiinteistössä järjestettävän toiminnan kustannukset voidaan lukea opetus- ja kulttuuritoimen rahoituksesta annetun lain mukaisesti asianomaisen toiminnan rahoituksen pohjana käytettäviin kustannuksiin.

Luovutettavien tilojen nykyiset pääoma- ja ylläpitokustannukset ovat 8,2 milj.€ vuodessa. Edellä olevista kustannuksista syntyy säästöä uusien kampusten rahoittamiseen yhteensä 5,1 milj.€ per vuosi ja 102 milj.€ per 20 vuotta. Säästyvän kustannuksen arvioinnissa on huomioitu muiden kulujen säästön olevan 20 %. Muilla kuluilla tarkoitetaan esim. vahtimestaripalveluita, siivouspalveluita ja ravintoloiden laitekuluja.

7. Kaavatarkastelu Myllypuro, Arabianranta, Leppävaara ja Myyrmäki

7.1 Myllypuro kampus (Myllypuron korttelit 45165 ja 45167)

Myllypurossa sijaitsevat korttelit 45165 ja 45167 on merkitty toimitilarakennusten alueeksi, jolloin alueelle saa sijoittaa toimistorakennuksia ja terveydenhuollon, opetuksen, kulttuuripalvelujen ja ympäristöhäiriöitä tuottamattoman pienteollisuuden rakennuksia.

Kortteleissa on rakennusoikeutta yhteensä 49 000 krs-m² sekä korttelissa 45165 lisäksi pihatason +26,0. Lisäksi kumpaankin kortteliin saa rakentaa maanalaista pysäköintitilaa rakennusoikeuden sitä rajoittamatta. Arviolta noin 430 pysäköintipaikkaa voidaan rakentaa omaan käyttöön sekä naapurikorttelien rasitepaikkoja 372 kpl.

Korttelissa 45165 suurin sallittu korkeus on viisi kerrosta ja korttelissa 45167 yhdeksän kerrosta.

Myllymestarintien sekä osittain Myllypurontien puoleisilla julkisivuilla on 32dB:n ääneneristysvaatimus.



Myllypuron korttelit 45165 ja 45167 asemakaavassa ja ilmakuvassa

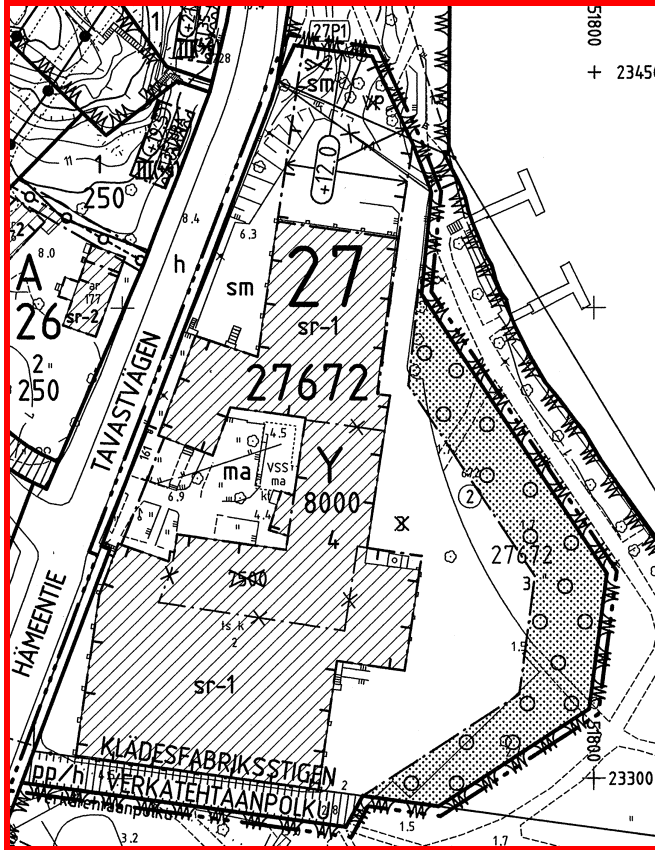
Yleistä Myllypuron tonteista

Tontin 45165 rakennusala on melko tasainen. Korttelissa 45167 on suuri korkeusero etelä- ja pohjoisosan välillä, mikä voi suunnitteluratkaisusta riippuen olla etu tai hankaloittava tekijä rakentamiselle. Lisäksi korttelin 45167 läpi kulkee maanalaiselle johdolle varattu alue.

Tonttien hinta-arvio (markkinahintahaarukka) 350–500 euroa per rakennusoikeusneliö riippuu Helsingin kaupungista. Tontin vuokra-arvio riippuu myös Helsingin kaupungista.

Kunnallistekniikan kustannus on n. 1,5 % rakennuskustannuksesta. Liittyminen kaukokylmään maksaa n. 100 000 – 200 000 euroa.

7.2 Arabianrannan kampus (Arabianrannan kortteli 27672 – Hämeentie 161)



Kortteli 27672 on yleisten rakennusten korttelialue. Rakennusoikeutta on 8 0000 krs-m². Tontilla sijaitsevat rakennukset on suojeltu merkinnällä sr-1: historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai lisärakentamistöitä, jotka turmelevat julkisivujen, vesikaton tai sisätilojen historiallista tai rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia töitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen luonteeseen sopivalla tavalla. Hämeentien puoleisella osalla tonttia on muinaismuistoalue (sm), jos alueella suoritetaan kaivaustöitä, on niistä ilmoitettava kaupunginmuseolle. Korttelin pohjoisosassa rakennuksen ja vesikaton leikkauskohdan sallittu korkeus on +12,0. Teknisiä tiloja ja työhuoneita saa korkeuteen 15,9 saakka. Autopaikkojen vaadittu vähimmäismäärä on 1/380 krs-m².

Rakennusoikeutta on käytetty 7 957 krs-m² eli käyttämättä on 43 krs-m². Kiinteistössä on 40 autopaikkaa eli minivaatimus 20 paikkaa on ylitetty.

Tontilla sijaitsevat rakennukset ovat suojeltuja ja Myyrmäen ja Leppävaaran tapainen rakennusoikeuden lisäämismahdollisuus kokeilulain perusteella ei ole mahdollista. Uudisrakentamismahdollisuuksia selvitetään yhdessä Helsingin kaupungin kanssa.

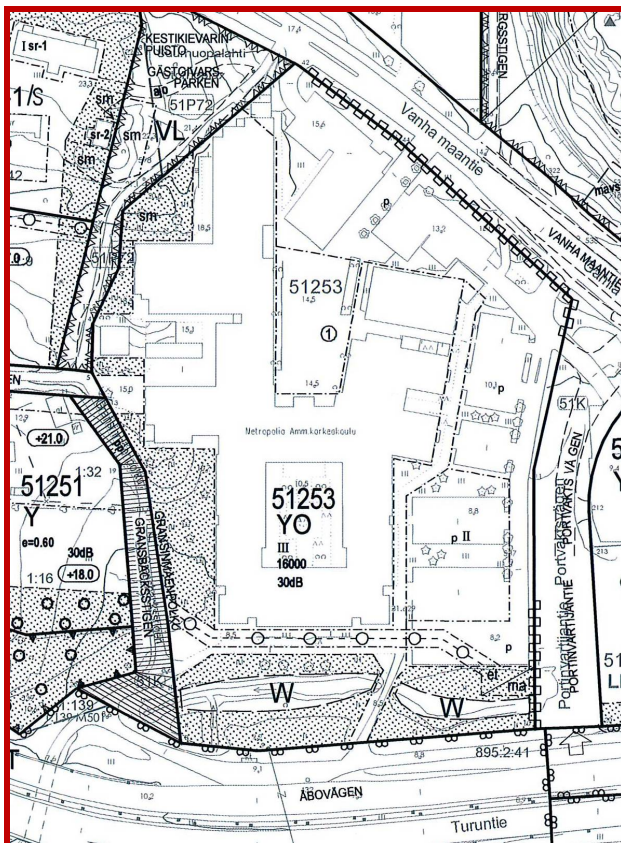
Tilojen vuokraaminen on mahdollista, kuten esim. Hämeentie 153:ssa sijaitsevan kiinteistön tilat. Kiinteistössä on tällä hetkellä vuokrattuna Metropolialle noin 400 neliometriä kulttuurituotannon

käyttöön sekä toiset 400 neliometriä korvaamaan Hämeentie 161:stä käytöstä poistettuja tiloja. Hämeentie 153 on osin tyhjiällä tällä hetkellä, osin vuokrattuna. Kiinteistö on noin 15 000-16 000 neliometriä, se on pääosin toimistotilaa. Takapihan pysäköintialueelta johtaa lastauslaituri ensimmäiseen kerrokseen, mikä mahdollistaa klusterin toiminnan vaatimat suuretkin tavaransiirrot. Metropolia voisi siirtyä kiinteistöön sitä mukaa kuin eri vuokrasopimukset päättyvät.

Vaihtoehtona Arabianrannan kampukselle voisi olla myös uudisrakennus, johon sijoittuisi sekä Pop-jazz-konservatorion toiminta (vuokrasopimus Arabiankatu 2:ssa päättyy vuonna 2015, Metropolian pop-jazz-koulutusohjelma on vuokralaisena konservatoriossa), Metropolian kulttuurialan toimintaa (joiltakin osin) ja myös yrityksiä. Lisäksi TEOSTO on esittänyt kiinnostuksensa siirtyä Lauttasaaresta uusiin tiloihin, mahdollisesti Arabianrantaan.

Rakennusosakeyhtiö Hartela on tehnyt ehdotuksen tilojen rakentamisesta Kalasatamaan. Kohde koostuu yhteensä neljästä talosta, joissa on yhteensä noin 20 000 m² vuokrattavaa pinta-alaa. Talojen kerrokset on haluttaessa mahdollista jakaa useammalle toimijalle. Kohde olisi mahdollista toteuttaa joko vaiheittain tai yhtenä kokonaisuutena.

7.3 Leppävaaran kampus (Leppävaaran kortteli 51253 – Vanha Maantie 6)



Kortteli 51253 on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jossa rakennusoikeutta on 15 000 krs-m². Suurimmat sallitut kerroslukumäärät ovat kaksi ja kolme. Turun tien puoleisella osalla korttelia ulkoseinä- ja ikkunarakenteilla on 30 dB(A):n ääneneristävyysovaatimus. Pysäköintipaikkoja vaaditaan vähintään 1/100 rakennettu-krsm², kaksikerroksisen pysäköintirakennus on sallittu Portinvartiantien ja Turuntien kulmaukseen. Turuntien puoleisella osalla korttelia on vesialue. Kortteliin saa rakentaa kaksi asuntoa tontilla sijaitsevan laitoksen

henkilökunnan käyttöön. Asuintalon yhteydessä on oltava huoneistokohtainen muusta tonttialueesta erotettu ulko-oleskelutila.

Rakennusoikeutta on käytetty 15 267 krs-m², käyttämättä on 733 krs-m². Kiinteistössä on 209 autopaikkaa, jolloin asemakaavan mukainen vähimmäisvaatimus on ylitetty.

Vuoden 2011 alusta voimaan tulleen lain perusteella kaupunki voi myöntää lisärakennusoikeutta. Laki on kokeiluluonteinen ja se on voimassa kolme vuotta Espoossa, Helsingissä, Turussa ja Vantaalla. Rakennusoikeuden lisääminen vaatii kaavamuutoksen.

7.4 Myyrmäen kampus (Myyrmäen kortteli 15521 – Leiritie 1)

Myyrmäessä Metropolia toimii EVTEK -kuntayhtymän omistamassa kiinteistössä, joka käsittää korttelin 15521. Kortteli on merkitty yleisten rakennusten alueeksi. Rakennusoikeus on 20 000 krs-m², josta on käytetty 15 212 krs-m². Rakennusoikeutta on käyttämättä 4 788 krs-m².

Kaavan mukainen vähimmäisvaatimus autopaikkojen määräksi on 1/200 krs-m² eli 77 paikkaa ja kiinteistössä on 181 autopaikkaa.



Yleistä Leiritien tontista

Lisärakennusoikeuden myöntäminen on uuden 1.1.2011 voimaan tulleen lain mukaan mahdollista. Laki on kokeiluluonteinen ja se on voimassa kolme vuotta Espoossa, Helsingissä, Turussa ja Vantaalla. Käytännössä tämä vaatii kaavamuutoksen, joka on saatujen tietojen mukaan toteutettavissa suhteellisen nopeasti. Näin mahdollistettaisiin kampuksen laajentuminen nykyisellä tontilla.

Jos nykyisen tontin rakennusoikeutta lisättäisiin ja tarvittavat neliöt rakennettaisiin nykyisen kiinteistön yhteyteen, niin ehkä pysäköintiä voitaisiin sijoittaa kaupungin Metropolialle varaamille alueille. Liikuntahalli käyttää rakennusoikeutta 1 080 krs-m². Sen muuntaminen tai purkaminen ja uudelleenrakentaminen opetus-, laboratorio- tai toimistokäyttöön olisi ehkä mahdollista. Tällöin Metropolia voisi toimia yhteistyössä esimerkiksi Rajatorpantien toiselle puolelle rakennettavan urheilupainotteisen hotellin kanssa siten, että Metropolia vuokraisi hotellille auditorio- ja neuvottelutiloja ja hotelli ja Energia Areenasta vuokrattaisiin Metropolialle urheilutiloja. Todennäköisesti Metropolian saisi käyttöönsä liikuntavuoroja päiväaikaan.

Vantaan kaupunki on varannut Metropolian käyttöön korttelista 15529 alueen, joka on merkitty YT-tunnuksella (pieni alue Rajatorpantien ja Raappavuorentien risteyksestä eli Nesteen kylmäaseman pohjoispuolelta) sekä Ajopuunpuiston, joka on merkitty P-tunnuksella.



Havainnekuva YIT:n tulevasta hotellista

8. Kustannusarviot kampuksittain ja yhteensä

Metropolia on laatinut rahoitustarpeen arvion kolmelle kampukselle ja käyttänyt lisätilatarpeen arvioinnissa keskimäärin 8 m²/FTE-opiskelija (liiketoimintaosaaminen 6m²/FTE-opiskelija, kulttuuriala 12m²/opiskelija). Tällä laskentatavalla Myyrmäen kampuksen lisätilatarpeeksi on arvioitu 12 000 m², Arabianrannan 3 000 m² ja Myllypuron 44 000 m². Yhteensä 59 000 m².

Neliökustannusten arvioinnissa on käytetty 2.500 €/m² perusopetustiloissa, 3.000 €/m² erikoisopetustiloissa, 3.500 €/m² laboratoriotiloissa ja 1.800 €/m² yhteisissä tiloissa (hallinto ym.).

Yllä olevan laskentamallin perusteella bruttorahoitustarve kampuksittain on seuraava:

Myyrmäki	27 318 000 €
Arabianranta	8 400 000 €
Myllypuro	<u>110 352 000 €</u>
Yhteensä	146 070 000 €

Myllypuron kampuksen bruttorahoitustarve on netotettu luovutettavien tilojen laskennallisella arvolla, 70 miljoonalla eurolla, jolloin rahoitustarve kampuksittain on seuraava:

Myllypuro	40 352 000 € (netto)	110 352 000 € (brutto)
-----------	----------------------	------------------------

Myyrmäki	27 318 000 €
Arabianranta	<u>8 400 000 €</u>
Yhteensä	76 070 000 €

Kampuskohtaisen rahoitustarpeen lainalaskelman suunnittelussa on käytetty tasalyhenteistä 20 vuoden lainaa 5 %:n korolla. Korkotason arvio on saatu Sampo Pankki Oyj:ltä.

Lainan lyhennys- ja korkokulut kampuksittain ovat seuraavat:

	Laina	Korko	Yhteensä
Myllypuro	40 352 000 €	21 184 800 €	61 536 800 €
Myyrmäki	27 318 000 €	14 341 950 €	41 659 950 €
Arabianranta	<u>8 400 000 €</u>	<u>4 474 750 €</u>	<u>24 339 000 €</u>
Yhteensä	76 070 000 €	40 001 500 €	116 071 500€

Metropolian maksukykyä arvioitaessa edellä olevan kustannusarvion toteutuessa on huomioitava, että kiinteistökustannuksia säästyy 20 vuodessa merkittävä määrä. Arvioidut kustannukset nykyarvon mukaan kampuksittain ovat seuraavat:

	Per 20 v	Per vuosi
Myllypuro	102 000 000 €	5 100 000 €
Myyrmäki	14 320 000 €	716 000 €
Arabianranta	<u>33 240 000 €</u>	<u>1 662 000 €</u>
Yhteensä	149 560 000 €	7 478 000 €

Lainanotto on mahdollista toteuttaa vain, jos Helsingin tiloista saadaan suunniteltu tuotto.

Kampusten rakentamisen vaikutus Metropolian talouteen on arvioitu siten, että säästyvillä kuluilla 7,5 milj.€/vuosi tulisi katetuksi rahoituskulut. Rahoituskulut painottuvat kuitenkin alkuvuosille suurempina, mutta vastaavasti poistot 4,9 milj.€ lähtevät juoksemaan vasta kampusten valmistuttua vuonna 2015.

Lainan lyhennys on 3,8 milj.€/vuosi.

Vuosi	Erä	Pääoma ennen lyhennystä	Lyhennys	Korko	Yhteensä	Poistuva kustannus
2012	1	76 070 000,00	3 803 500,00	3 810 500,00	7 614 000,00	7 478 329,92
2013	2	72 266 500,00	3 803 500,00	3 618 867,00	7 422 367,00	7 478 329,92
2014	3	68 463 000,00	3 803 500,00	3 428 400,00	7 231 900,00	7 478 329,92
2015	4	64 659 500,00	3 803 500,00	3 237 933,00	7 041 433,00	7 478 329,92
2016	5	60 856 000,00	3 803 500,00	3 048 400,00	6 851 900,00	7 478 329,92
2017	6	57 052 500,00	3 803 500,00	2 857 000,00	6 660 500,00	7 478 329,92
2018	7	53 249 000,00	3 803 500,00	2 666 533,00	6 470 033,00	7 478 329,92
2019	8	49 445 500,00	3 803 500,00	2 476 067,00	6 279 567,00	7 478 329,92
2020	9	45 642 000,00	3 803 500,00	2 286 300,00	6 089 800,00	7 478 329,92
2021	10	41 838 500,00	3 803 500,00	2 095 133,00	5 898 633,00	7 478 329,92
2022	11	38 035 000,00	3 803 500,00	1 904 667,00	5 708 167,00	7 478 329,92
2023	12	34 231 500,00	3 803 500,00	1 714 200,00	5 517 700,00	7 478 329,92
2024	13	30 428 000,00	3 803 500,00	1 524 200,00	5 327 700,00	7 478 329,92
2025	14	26 624 500,00	3 803 500,00	1 333 267,00	5 136 767,00	7 478 329,92
2026	15	22 821 000,00	3 803 500,00	1 142 800,00	4 946 300,00	7 478 329,92
2027	16	19 017 500,00	3 803 500,00	952 333,00	4 755 833,00	7 478 329,92
2028	17	15 214 000,00	3 803 500,00	762 100,00	4 565 600,00	7 478 329,92
2029	18	11 410 500,00	3 803 500,00	571 400,00	4 374 900,00	7 478 329,92
2030	19	7 607 000,00	3 803 500,00	380 933,00	4 184 433,00	7 478 329,92
2031	20	3 803 500,00	3 803 500,00	190 467,00	3 993 967,00	7 478 329,92
Yhteensä			76 070 000	40 001 500	116 071 500	149 566 598

Kustannusarvio, jossa huomioitu 20 %:n lisäys edelliseen nostaa tarvittavan lainan määräksi 91, 3 milj.€, korot nousevat 48 milj. euroon, jolloin laina korkoineen olisi 139,3 milj. euroa.

9. Metropolian tuloslaskelmavertailu

Vaikutusta Metropolian talouteen pitkällä aikavälillä v. 2012 – 2032 on vertailtu:

- 1) nykytilanteen mukaisena tuloslaskelmatarkastelulla ja niin, että
- 2) kampusratkaisut toteutetaan tilastrategiaehdotuksen mukaisesti.

Vertailuissa on otettu huomioon Metropolialle OKM:n palautteessa 5.10.2011 esitetyt leikkaukset ja lisäksi on arvioitu yksikköhintaan tuleva leikkaus, yhteensä 8 %. Vuoden 2012 valtionosuuspäätös on laskelmien perustana. Indeksikorotuksena on käytetty 4 % ja pääomavuokrana v. 2013 alkaen 5 %. Toiminta-avustus on otettu huomioon supistuvana osakassopimuksen mukaisesti v. 2017.

Tuloslaskelmavertailut ovat liitteenä.

10. Kiinteistöjen omistus

Kuntaliitto on muistiossaan 7.11.2011 (Juha Karvonen) todennut, ammattikorkeakoulu-uudistukseen liittyen, omaisuuden siirrossa olevan kolme vaihtoehtoa:

- 1) Omaisuus jää kunnan tai jäsenkunnan omistukseen, jolloin perustettava yritys vuokraa tilat käyttöönsä
- 2) Omaisuus siirretään apporttina osakeyhtiön pääomaan
- 3) Perustetaan erillinen kiinteistöyhtiö ja perustettava osakeyhtiö vuokraa tilat

Kuntaliiton muistiossa todetaan lisäksi: "Koska koulutustoiminta olisi arvonlisäverotonta toimintaa, koulutusosakeyhtiö joutuisi tekemään myös vuokrasopimukset arvonlisäverottomina. Tämä tarkoittaisi, ettei myöskään vuokranantaja voisi vähentää tilojen korjauksiin, kunnostuksiin, perusparannuksiin, kiinteistöpalveluihin ja siivouksiin ym. liittyviä arvonlisäveroja. Vuokranantaja joutuisi tältä osin kompensoimaan arvonlisäveron vähennysten puuttumisen vuokrahinnoissa. Taloudellisesti tarkasteltuna edullisin vaihtoehto olisi omaisuuden siirtäminen apporttiomaisuutena perustettavaan osakeyhtiöön. Se olisi omaisuuden siirron osalta kaikkein selkein ja toimivin vaihtoehto."

Hallituksen iltakoulun (16.11.2011) muistion mukaan ammattikorkeakoulu-uudistuksessa ammattikorkeakouluosakeyhtiöiden yhtiöjärjestykset ja osakassopimukset laaditaan ottaen huomioon uuden ammattikorkeakoululain vaatimukset. Yhtiöjärjestyksissä ja osakassopimuksissa ei voi olla sitoumuksia tai velvoitteita, jotka estävät ammattikorkeakouluja tekemästä tarpeellisia strategisia ja rakenteellisia muutoksia.

11. Johtopäätökset ja ehdotukset

Tilatyöryhmä päätti 25.11.2011 kokouksessaan, että tilaraportti ja sen liitteenä oleva tuloslaskelma käsitellään Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n hallituksen kokouksessa 16.12.2011.

12. Ehdotus etenemisjärjestyksestä ja aikataulusta

- Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n hallituksen 16.12.2011 käsittely
- Tilastrategiasta päättäminen
- Tilojen omistusjärjestelystä päättäminen
- Päätetyn tilastrategian mukaisen projektin käynnistäminen



cutting through complexity™

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n tilajärjestelyt

3.2.2012



	Sivu
Tiivistelmä – Suositukset ja Vaihtoehto	2-3
Taustaa	4-6
Vaihtoehdot	7
Avainkysymykset - Juridiikka	8-11
Avainkysymykset - Hallinto	12
Avainkysymykset - Arvonlisäverotus	13-15
Avainkysymykset - Tuloverotus	16-19
Avainkysymykset - Varainsiirtoverotus	20-21
Yhteenveto	22-23

Suosituksemme on malli, jossa kiinteistöjen omistajana on Metropolia.

Jos kiinteistöt siirretään lahjoituksena:

- Ei arvonalisäveroseuraamuksia Metropolialle
- Ei varainsiirtoveroseuraamuksia Metropolialle
- Ei lahjaveroseuraamuksia Metropolialle
- Ei tuloveroseuraamuksia Metropolialle
- Ei vaikutuksia osakeomistukseen
- Tulevan ammattikorkeakoulu-uudistuksen mahdollisesti mukanaan tuoman ALV-kompensaation hyödyntämismahdollisuus
- Nopein tapa

Jos Helsingin kaupungin omistamat kiinteistöt jäävät lahjoitusjärjestelyjen ulkopuolelle, on sovittava Helsingin kaupungin valtiolta lahjoituksena saamien kiinteistöjen käsittelystä.

Uudisrakentamishankkeiden osalta kiinteistön omistusrakenne on perusteltua ratkaista hankkeen aloitusajankohtana voimassa olevan lainsäädännön perusteella.

Metropolian omistajien näkökohtien tultua selvitettyksi, tulee järjestelyistä tehdä uusi kokonaistarkastelu kaikkien osapuolten intressien näkökulmasta myös tässä selvityksessä läpikäytyjen verotuksellisten ja juridisten asioiden osalta.

Omistuksellinen ja hallinnollinen toissijainen vaihtoehto on kiinteistöyhtiön perustaminen Metropolian tytäryhtiöksi. Tämä vaihtoehto voi kuitenkin johtaa merkittäviin verokustannuksiin.

Jos kiinteistöjen siirretään kiinteistöyhtiölle:

- Ei arvonalisäveroseuraamuksia siirrosta
- Varainsiirtoveroseuraamuksia siirrettäessä kiinteistöt apportina, tai SVOP-sijoituksena
- Lahjaveroseuraamuksia siirrettäessä kiinteistöt lahjoituksena
- Mahdollisesti tuloveroseuraamuksia, jos SVOP-sijoituksen tekee muu kuin osakas
- Nk. kaksivaiheisessa mallissa varainsiirtoverovelvollisuus myös kiinteistöyhtiölle siirrosta

Ammattikorkeakoululaitoksen uudistaminen

Hallitusohjelman mukaan ammattikorkeakoulujen rahoitusta ja hallintoa koskeva lainsäädäntö uudistetaan. Hallituksen iltakoulun muistion 16.11.2011 mukaan vastuu ammattikorkeakoulujen perusrahoituksesta siirretään kokonaan valtiolle ja ammattikorkeakouluista tehdään itsenäisiä oikeushenkilöitä. Ammattikorkeakoulujen toimiluvat uudistetaan.

Ammattikorkeakoululaki uudistetaan niin, että uuden ammattikorkeakoululain mukainen toiminta voi alkaa 1.1.2014. Ammattikorkeakoulut ovat jatkossa osakeyhtiöitä ja siten itsenäisiä oikeushenkilöitä. Nykyiset ammattikorkeakoulujen ylläpitäjät ovat lähtökohtaisesti uuden lain mukaisten osakeyhtiöiden osakkaita. Osakeyhtiöihin voi tulla myös muita osakkaita. Valtioneuvosto päättää uusien ammattikorkeakoulujen toimiluvista. Toimilupapäätöksen muoto on valtioneuvoston asetus, jossa luetellaan ammattikorkeakoulut ja niiden koulutusvastuut.

Ammattikorkeakoulujen uusi rahoitusmalli valmistellaan siten, että se voidaan ottaa käyttöön kohdennettaessa valtion rahoitusta vuodelle 2014. Oikeushenkilöaseman muutoksesta ammattikorkeakouluille ja ammattikorkeakoulujen nykyisille ylläpitäjille aiheutuva uusi verotuksellinen asema ja verotusta vastaavat taloudelliset seuraamukset otetaan huomioon ammattikorkeakoulujen rahoituksessa. Uudistus toteutetaan kuntien ja valtion välisessä rahoitussuhteessa kustannusneutraalisti.

Uusien ammattikorkeakoulujen hallinto järjestetään osakeyhtiölain ja ammattikorkeakoululain säännösten mukaisesti. Uuden ammattikorkeakoululain mukaan ammattikorkeakoulun hallituksessa on korkeakoulun tärkeimpien koulutusalojen työ- ja elinkeinoelämäneustajia, tiivis kytkentä toimialueeseen sekä vähintään yksi henkilöstön ja vähintään yksi opiskelijoiden edustaja.

Ammattikorkeakouluosakeyhtiöiden yhtiöjärjestykset ja osakassopimukset laaditaan ottaen huomioon uuden ammattikorkeakoululain vaatimukset. Yhtiöjärjestyksissä ja osakassopimuksissa ei voi olla sitoumuksia tai velvoitteita, jotka estävät ammattikorkeakouluja tekemästä tarpeellisia strategisia ja rakenteellisia muutoksia. Ammattikorkeakouluosakeyhtiöt perustetaan voittoa tavoittelemattomina osakeyhtiöinä. Ne eivät jaa osinkoa osakkailleen. Mahdollinen voitto käytetään ammattikorkeakoulun toiminnan tukemiseen ja kehittämiseen.

Ammattikorkeakoulujen rahoitus- ja säädösohjausta sekä toimiluvat uudistetaan vuoden 2014 alusta. Muutoksia koskeva valmistelutyö tapahtuu vuoden 2012 aikana. Säädökset valmistellaan siten, että eduskunta saa ne käsiteltäväkseen vuoden 2013 alkupuolella. Valtionosuusjärjestelmän kokonaisuudistuksen aikataulussa arvioidaan, miten ammattikorkeakoulujen rahoituksen siirto kunnilta valtiolle sekä oikeushenkilöaseman muuttaminen toteutetaan. Valtionosuusuudistuksen on tarkoitus olla voimassa vuoden 2015 alusta.

Valtioneuvoston 15.12.2011 hyväksymän koulutuksen ja tutkimuksen kehittämissuunnitelman vuosille 2011-2016 mukaan uudistuneiden ammattikorkeakoulujen toimintaedellytyksiä varaudutaan vahvistamaan finanssisijoituksin alueiden elinvoimaisuuden, kilpailukykyyn ja hyvinvoinnin turvaamiseksi.

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n tulee huomioida ammattikorkeakoululain tulevan uudistuksen mukaiset vaatimukset. Lakiesitystä ei ole vielä annettu. Opetus- ja kulttuuriministeriö ohjeistaa helmikuussa ammattikorkeakouluja uusien osakeyhtiöiden muodostamisessa. Uudistuksen myötä tulee mahdollisesti tehtäväksi muutoksia yhtiöjärjestykseen sekä osakassopimukseen ainakin yhtiön hallitusta koskeviin määräyksiin sekä strategisia ja rakenteellisia muutoksia koskevaa päätöksentekoa koskeviin määräyksiin.

Metropolian tilastrateginen linjaus

Vuonna 2014 toteutettavan ammattikorkeakoulu-uudistuksen tavoitteiden saavuttamiseksi Metropolia Ammattikoulu Oy:n (jäljempänä "Metropolia") nykyistä toimipisterakennetta halutaan muuttaa siten, että sen hajanaisuutta vähennetään perustamalla neljä pääkampusaluetta. Nykyisen toimipisterakenteen on todettu olevan kallis, eikä esimerkiksi tukipalveluja voida juurikaan enempää vähentää palvelujen määrän ja laadun kärsimättä. Metropolian tilastrategia linjauksen mukaan uudet kampusalueet sijoittuisivat Myllypuron, Arabianrannan, Leppävaaran ja Myyrmäen alueille. Leppävaara alueella uudet kampusalueet toteutetaan nykyisissä tiloissa, Arabianrannassa ja Myyrmäessä nykyisiä tiloja laajennetaan uudisrakentamisella ja Myllypurossa uusi kampusalue toteutetaan kokonaan uudisrakentamisena.

Tällä hetkellä Metropolia toimii yli 20 toimipaikassa ja vuokranantajia on kymmenen, joista suurimmat ovat Helsingin kaupunki ja EVTEK-kuntayhtymä. Uuden toimipisterakenteen saavuttamiseksi Metropolia haluaa luopua niistä nykyisistä kiinteistöistä, jotka eivät tule uuden kampusrakenteen pohjaksi. Uuden tilastrategian perusteella Metropolia luopuisi Bulevardin, Albertinkadun, Eerikinkadun, Kalevankadun, Agricolankadun, Onnentien, Tukholmankadun, Vanhan Viertotien ja Sofianlehdonkadun tiloista. Nämä tilat valtio on luovuttanut korvauksetta Helsingin kaupungille teknillisen oppilaitoksen kunnallistamisen yhteydessä 30.1.1995 allekirjoitetulla luovutussopimuksella. Metropolialla ei ole käytössään tätä luovutussopimusta. Luovutussopimuksen ehdot tulee käydä läpi järjestelyn mahdollisuutta arvioitaessa.

Näiden Helsingin kaupungin omistamien tilojen arvoksi on arvioitu 70 000 000 € Metropolian tilastrategiassa.

Yhtiöltä saadun tiedon mukaan luovutussopimuksen ehtoihin sisältyy vaatimus siitä, että lahjoitetut kiinteistöt pysyvät valtionosuuteen oikeuttavassa käytössä. Jotta tätä luovutussopimuksen ehtoa ei rikottaisi uutta toimipisterakennetta toteutettaessa, periaatteena on, että Helsingin kaupunki maksaisi Helsingin kaupungin omistamien, Metropolialla nykyisin käytössä olevien kiinteistöjen käypää arvoa vastaavan hinnan Metropolialle saadessaan kiinteistöt hallintaansa.

Lisäksi Metropolia toimii nykyisin myös Metropolian muiden osakkaiden eli Espoon, Vantaan, Kauniaisten ja Kirkkonummen kaupunkien muodostamalta EVTEK-kuntayhtymältä vuokratuissa tiloissa Vantaan Myyrmäessä (Leiritie 1) sekä Espoon Leppävaarassa (Vanha maantie 6).

EVTEK:-kuntayhtymä luovuttaisi suunnitelman mukaan EVTEK:in omistamat, Metropolian nykyisessä käytössä olevat kiinteistöt Metropolialle. Tilat sisältyvät uuteen kampusaluesuunnitelmaan.

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:tä on pidetty tuloverolain 22 §:ssä tarkoitettuna yleishyödyllisenä yhteisönä.

Taustaa

Toimeksiannon rajaus

Metropolia on kääntynyt KPMG Oy Ab:n puoleen ja pyytänyt asiantuntijalausuntoa Metropolian uuden toimipisterakenteen järjestämisen periaatteista ja eri vaihtoehdoista pääpiirteissään verotuksellisesta, yhtiöoikeudellisesta ja hallinnollisesta näkökulmasta. Taloudellinen tarkastelu ja asian selvittämiseksi tarvittavat laskelmat on jätetty toimeksiannon ulkopuolelle tässä vaiheessa.

Metropolia on pyytänyt suositusta kahdesta verotuksellisesta ja yhtiöoikeudellisesta tarkastelussa parhaaksi havaitusta vaihtoehdosta pääpiirteittäin.

KPMG on tehnyt selvityksen tämän hetkisen lainsäädännön perusteella, eikä mahdollisia muutoksia vero-, yhteisö- tai muuhun lainsäädännössä ole ennakoitu.

Yhtiöltä saadun toimeksiannon rajauksen mukaan oletuksena on pidetty, etteivät nykyiset omistussuhteet pysyvät ennallaan.

Selvitys on tehty toimeksiannon mukaisesti yhtiön näkökulmasta eikä tilannetta ole arvioitu selvityksessä Metropolian osakkaiden ja nykyisten kiinteistöomistajien näkökulmasta.

Toimeksiannon toteuttamiseksi käytettävissä on ollut seuraava yhtiön toimittama materiaali:

- 1) Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy Tilastrategia – Työryhmän raportti 25.11.2011
- 2) Osakassopimus koskien Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy –nimisen yhtiön hallintoa, rahoitusta ja osakkeiden merkintää 31.1.2007
- 3) Opetusministeriö Antti Kalliomäen kirjelmä 15.3.2006 Helsingin kaupungille koskien Helsingin ammattikorkeakoulun tekniikan ja liikenteen toimialan suunnitellut tilajärjestelyt
- 4) Opetusministeriö Antti Kalliomäen kirjelmä 30.11.2006 EVTEK-kuntayhtymälle ja Helsingin kaupungille
- 5) Helsingin kaupunginvaltuuston esityslista ja pöytäkirja 17.1.2007
- 6) Stadia –EVTEK yhdistämistapaselvitys – Loppuraportti 17.11.2006
- 7) Kiinteistötiedot
- 8) Vuokrasopimus Tukholmankatu 10 (1.10.2009)
- 9) Vuokrasopimus Vanha maantie 6 ja Leiritie 1 (28.1.2009)
- 10) Palaverit 20.1.2012 ja 25.1.2012 /Jorma Uusitalo, Jonna Haapakoski ja Sirpa Ryhänen

Vaihtoehdot

Toimipisteinä toimivien kiinteistöjen omistusrakenne

Metropolian uuden toimipisteiden omistusrakenteen toteuttamisen vaihtoehtoina voidaan pitää seuraavia kiinteistöomistuksen muotoja:

1. Nykyinen omistusrakenne
2. Kiinteistöyhtiön perustaminen Metropolian osakkaiden toimesta
3. Kiinteistöyhtiön perustaminen Metropolian tytäryhtiöksi
4. Kiinteistöjen siirtäminen hallinnoitavaksi Metropolian taseeseen

Koska nykyistä omistusrakennetta ei ole tilastrategian mukaan pidetty tehokkaimpana kiinteistöjen hallinnointimuotona. Osakassopimuksen kohdan 11 mukaisesti onkin lähdetty valmistelemaan toimitilojen omistusta koskevia ratkaisuja.

Kiinteistöyhtiön perustaminen Metropolian osakkaiden toimesta, ei ratkaisisi nykyisen kiinteistöjen hallinnoinnin ongelmia, vaan loisi rinnalle toisen samankaltaisen rakenteen. Tämän vuoksi nämä vaihtoehdot suljetaan selvityksen ulkopuolelle.

Tässä selvityksessä käsitellään siten kiinteistöomistuksen vaihtoehtoina kiinteistöjen siirtämistä ja hallinnoimista suoraan Metropolian taseessa ja toisaalta kiinteistöyhtiön perustamista Metropolian tytäryhtiöksi ja kiinteistöjen siirtämistä tähän yhtiöön. Aikataulullisesti kiinteistöjen siirtäminen Metropolian taseeseen on ehdottomasti nopein järjestelyn muoto.

Kiinteistöjen siirtäminen voidaan toisaalta toteuttaa myös kahdessa vaiheessa siten, että ensivaiheessa kiinteistöt siirtyvät Metropolian taseeseen ja myöhemmässä vaiheessa ne siirretään Metropolian

tytäryhtiöksi perustettavaan kiinteistöyhtiöön, ellei esimerkiksi verotuksellista syistä johtuen myöhempi kiinteistöjen siirtäminen erilliseen kiinteistöyhtiöön osoittaudu kannattamattomaksi. Myös tuleva uudisrakentaminen voidaan hankekohtaisesti toteuttaa kiinteistöyhtiömuotoisesti.

Lähtökohtana on Metropolian sisäisten omistussuhteiden pysyminen nykyisinä omistujajärjestelyistä huolimatta. Tämän takaamiseksi tulisi tehdä jatkossa taloudellisia laskelmia nykyisten kiinteistöjen arvosta sekä selvitys poliittisesta tahtotilasta Metropolian omistajien keskuudessa.

Näitä vaihtoehtoja tarkastellaan Metropolian yhtiöoikeudellisesta, hallinnollisesta ja verotuksellisesta näkökulmasta seuraavassa.

Kiinteistöjen siirtäminen

Tasemalli

Kiinteistöjen luovuttaminen Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:lle.

Yhtiöoikeudelliset vaihtoehdot kiinteistöjen siirtämiseksi suoraan Metropolian taseeseen ovat seuraavat:

Osakeanti

Osakeanti voidaan toteuttaa osakeyhtiölain 9 luvun säännösten mukaisesti maksullisena suunnattuna osakeantina, jossa yhtiö jakaa uusia osakkeita vastiketta vastaan ja yhtiön omaa pääomaa korotetaan uusien osakkeiden arvon verran. Vastike maksetaan rahan sijasta muulla omaisuudella eli apporttina, jolloin jokainen merkitsijä (Helsingin kaupunki ja EVTEK-kuntayhtymä) merkitsee osakkeita maksaen vastikkeen siirtämillään kiinteistöillä. Osakeannista päättää lähtökohtaisesti yhtiökokous, ellei se ole valtuuttanut hallitusta päättämään asiasta. Kun osakkeet maksetaan apporttina, hallituksen tulisi laatia omaisuudesta osakeyhtiölain 9 luvun 12 § :n mukainen selvitys, jossa yksilöidään apporttiomaisuus, sillä suoritettava maksu, selvitetään omaisuuden arvostamiseen vaikuttavat seikat ja omaisuuden arvostamisessa noudatetut menetelmät.

Ongelmana on Metropolian nykyisten omistussuhteiden ylläpitäminen, sillä apporttina siirrettävien kiinteistöjen tasearvo ja lisäksi suhteellisen käyvän arvon suhde luultavasti eroavat nykyisistä omistussuhteista, jolloin merkitsijöille tulisi suhteellisesti eri määrä uusia Metropolian osakkeita.

Ongelmana on lisäksi, että osakeannissa uudet Metropolian osakkeet vastaanottaa EVTEK-kuntayhtymä, eivätkä Espoon, Vantaan, Kauniaisten ja Kirkkonummen kunnat suoraan.

Jotta osakkeet siirtyisivät ko. kaupunkien omistukseen, tulisi EVTEK:in kuntayhtymä esimerkiksi purkaa ja osakeannissa saadut Metropolian osakkeet jakaa jako-osana purkautumisen yhteydessä kunnille.

Metropolian tarkoituksena on kampusalueiden muodostamisen yhteydessä luopua valtaosasta sen käytössä nykyisin olevista Helsingin kaupungin omistamista tiloista. Muun muassa tästä johtuen ei mahdollisesti pidetä tarkoituksenmukaisena, että edellä mainitut Helsingin kaupungin omistamat kiinteistöt siirtyvät Metropolialle, vaan pidetään edullisempänä vastaanottaa Helsingin kaupungin tarjoamaa kiinteistöjen käypää arvoa vastaava summa (arvio 70 M€) rahana.

Tällöin Helsingin kaupungin kanssa tulee päästä sopimukseen EVTEK:in apporttisijoituksen yhteydessä siitä, että Helsingin kaupunki sitoutuu vastaavasti maksamaan yhtiölle myöhemmin rahasumman esimerkiksi uudisrakentamisen alkaessa uusien kampuksien rakennusprojektin yhteydessä.

Apportista voi aiheutua yhtiölle varainsiirtoverovelvollisuus. Asiaa käsitellään jäljempänä.

SVOP-sijoitus

Mikäli kiinteistöjen siirtämisen järjestelyiden yhteydessä ei haluta antaa uusia Metropolian osakkeita, vaihtoehtona on siirtää kiinteistöt osakeyhtiölain 11 luvun 3 §:n mukaisena vastikkeettomana pääomasijoituksena sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon (SVOP). Varoja voidaan osakeyhtiölain mukaan sijoittaa SVOP-rahastoon ilman, että sijoituksen tekijä saa sijoitukselleen vastiketta. SVOP-sijoituksen vastaanottamisesta päättää vastaanottavan yhtiön hallitus.

Juridiikka

Avainkysymykset

Jos vapaan oma pääoman sijoitus maksetaan apporttiomaisuudella, hallituksen tulisi laatia omaisuudesta osakeyhtiölain 9 luvun 12 § :n mukainen selvitys, jossa yksilöidään apporttiomaisuus, sillä suoritettava maksu, selvitetään omaisuuden arvostamiseen vaikuttavat seikat ja omaisuuden arvostamisessa noudatetut menetelmät.

Vapaan oman pääoman sijoitus voidaan maksamisen sijasta jättää sijoittajan velaksi yhtiölle.

SVOP-sijoitukseen liittyy kuitenkin varainsiirtoverotukseen ja tuloverotukseen liittyviä jäljempänä kuvattuja ongelmia.

Lahjoitus

Kolmas vaihtoehto kiinteistöjen siirtämiseksi Metropolian taseeseen on kiinteistöjen lahjoittaminen yhtiölle.

Lahjoitusjärjestelyt voidaan toteuttaa siten, että Helsingin kaupunki ja EVTEK-kuntayhtymä lahjoittavat kiinteistöt Metropolialle. Toisaalta sikäli, kun Helsingin omistamat kiinteistöt eivät ole yhtiön vahvistaman tilastrategian mukaisia tuleviin kampusalueisiin liittyviä kiinteistöjä, ne voidaan jättää lahjoitusjärjestelyjen ulkopuolelle. Tällöin EVTEK-kuntayhtymä lahjoittavat kiinteistöt Metropolialle ja samalla Helsingin kaupungin kanssa päästään sopimukseen EVTEK:in lahjoituksen yhteydessä siten, että Helsingin kaupunki sitoutuu myöhemmin lahjoittamaan tai antamaan investointiavustuksena kiinteistöjen käypää arvoa vastaavan summa (arvio 70 M€) esimerkiksi uudisrakentamisen alkaessa uusien kampuksien osalta.

Nämä järjestelyt vaativat kuitenkin laajamittaista laskentaselvitystä sekä mallintamista ennen niiden toteuttamista.

Lahjoituksen vastaanottamisesta päättää yhtiön hallitus.

Kiinteistöyhtiömalli

Kiinteistöyhtiön perustaminen Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n tytäryhtiöksi. Metropolia perustaa kiinteistöyhtiön merkiten 100% sen osakepääomasta. Yhtiön perustamisen jälkeen kiinteistöt luovutetaan kiinteistöyhtiölle osakeannilla, SVOP-sijoituksena tai lahjoituksena. Kiinteistöyhtiö vuokraa kiinteistöt Metropolialle.

Osakeanti

Osakeanti voidaan toteuttaa osakeyhtiölain 9 luvun säännösten mukaisesti maksullisena suunnattuna osakeantina, jossa yhtiö jakaa osakkeita vastiketta vastaan. Vastike voidaan maksaa muulla omaisuudella kuin rahana eli apporttina, jolloin merkitsijät (Helsingin kaupunki ja EVTEK-kuntayhtymä) merkitsevät osakkeita maksaen vastikkeen siirtämillään kiinteistöillä. Osakeannissa jaetaan uusia osakkeita vain vähemmistöosakkuuteen oikeuttava määrä (alle 50%), jotta kiinteistöyhtiö säilyy Metropolian tytäryhtiönä. Osakeannissa siis Metropolia menettää 100% omistusosuutensa uudessa kiinteistöyhtiössä.

Mikäli ei haluta kaikkien Helsingin kaupungin omistamien kiinteistöjen siirtyvän Metropolialle, vaan pidetään edullisempänä vastaanottaa Helsingin kaupungin tarjoamaa kiinteistöjen käypää arvoa vastaavan summa (arvio 70 M€) rahana. Tällöin Helsingin kaupungin kanssa tulee päästä sopimukseen EVTEK:in apporttisijoituksen yhteydessä siitä, että Helsingin kaupunki sitoutuu vastaavasti maksamaan yhtiölle myöhemmin rahasumman esimerkiksi uudisrakentamisen alkaessa uusien kampuustilojen rakennusprojektin yhteydessä.

Ongelmana on lisäksi, että kiinteistöyhtiön osakeannissa uudet osakkeet vastaanottaa EVTEK-kuntayhtymä, eivätkä Espoon, Vantaan, Kauniaisten ja Kirkkonummen kunnat suoraan. Jotta osakkeet siirtyisivät ko. kaupunkien omistukseen, tulisi EVTEK:in kuntayhtymä esimerkiksi purkaa

ja osakeannissa saadut osakkeet jakaa jako-osana purkautumisen yhteydessä kunnille.

SVOP-sijoitus

Mikäli kiinteistöjen siirtämistä SVOP-sijoituksen yhteydessä ei haluta antaa uusia osakkeita, vaihtoehtona on siirtää kiinteistöt osakeyhtiölain 11 luvun 3 §:n mukaisena vastikkeettomana pääomasijoituksena sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon (SVOP).

SVOP-sijoituksen voi tehdä kuka tahansa, eikä sijoittajan vaadita olevan tai tulevan yhtiön osakkeenomistajaksi, mutta sijoitetun vapaan oman pääoman rahaston jakamista ei voi vaatia muu kuin yhtiön osakkeenomistaja. Varoja voidaan sijoittaa SVOP-rahastoon ilman, että sijoituksen tekijä saa sijoitukselleen vastiketta. SVOP-sijoituksen vastaanottamisesta päättää vastaanottavan yhtiön hallitus.

SVOP-sijoitukseen liittyy kuitenkin jäljempänä kuvatut varainsiirtoverotukseen ja tuloverotukseen liittyvät ongelmat.

Lahjoitus

Lahjoitusjärjestelyt voidaan toteuttaa siten, että Helsingin kaupunki ja EVTEK-kuntayhtymä lahjoittavat kiinteistöt kiinteistöyhtiölle. Toisaalta sikäli, kun Helsingin omistamat kiinteistöt eivät ole Metropolian vahvistaman tilastrategian mukaisia tuleviin kampusalueisiin liittyviä kiinteistöjä, ne voidaan jättää lahjoitusjärjestelyjen ulkopuolelle. Tällöin EVTEK-kuntayhtymä lahjoittavat kiinteistöt kiinteistöyhtiölle ja samalla Helsingin kaupungin kanssa päästään sopimukseen EVTEK:in lahjoituksen yhteydessä siten, että Helsingin kaupunki sitoutuu myöhemmin lahjoittamaan tai antamaan investointiavustuksena kiinteistöjen käypää arvoa vastaavan summan (arvio 70 M€) esimerkiksi uudisrakentamisen alkaessa uusien kampuustilojen osalta.

Nämä järjestelyt vaativat kuitenkin laajamittaista laskentaselvitystä sekä mallintamista ennen niiden toteuttamista.

Lahjoituksen vastaanottamisesta päättää yhtiön hallitus.

Lahjoitus on kuitenkin todennäköisesti lahjaveronalainen, koska on epätodennäköistä, että kyseistä kiinteistöyhtiötä kohdeltaisiin verotuksessa yleishyödyllisenä yhtiönä.

Kaksivaiheinen malli

Kiinteistöjen siirtäminen voidaan toteuttaa myös kahdessa vaiheessa siten, että ensivaiheessa kiinteistöt siirtyvät Metropolian taseeseen ja myöhemässä vaiheessa ne siirretään Metropolian tytäryhtiöksi perustettavaan kiinteistöyhtiöön, joka vuokraa kiinteistöt Metropolialle, ellei esimerkiksi verotuksellista syistä johtuen myöhempi kiinteistöjen siirtäminen erilliseen kiinteistöyhtiöön osoittaudu kannattamattomaksi. Kiinteistöyhtiöitä voi olla yksi tai useampia.

Myös tuleva uudisrakentaminen voidaan hankekohtaisesti toteuttaa kiinteistöyhtiömuotoisesti, mikä voi tietyissä tilanteissa olla järkevää esimerkiksi riskien jakautumisen ja kiinteistöomaisuuden tulevaisuuden järjestämisvaihtoehtojen kannalta. Esimerkiksi tilanteessa, jossa halutaan luopua yhdestä kiinteistökokonaisuudesta, on mahdollisuus myydä kiinteistön omistavan yhtiön osakkeet.

Kaksivaiheisessa mallissa kiinteistöt on siirretty jollakin edellä mainituista järjestelyvaihtoehdoista Metropolialle, joka toisessa vaiheessa perustaa kiinteistöyhtiön/-yhtiöitä tytäryhtiökseen. Toisessa vaiheessa Metropolia siirtää kiinteistöt tytäryhtiölleen osakeannin, SVOP-sijoituksen tai lahjoituksen kautta, jos järjestely näin toteutettuna osoittautuu kaikki seikat huomioon ottaen järkeväksi. On myös mahdollista päätyä ratkaisuun, että pelkästään uudisrakennuskohteet toteutettaisiin kiinteistöyhtiömuotoisina.

Kaksivaiheisessa mallissa kiinteistöosakeyhtiön osakeomistus pysyy 100 % Metropolialla.

Kaksivaiheiseen malliin liittyy kuitenkin jäljempänä kuvatut varainsiirtoverovaikutukset.

Uudisrakentamisen toteuttaminen perustettavan kiinteistöyhtiön kautta

Uudisrakentamisen hankkeita toteutettaessa voidaan rakentaminen toteuttaa esimerkiksi uusien kohdekohtaisten kiinteistöyhtiöiden kautta.

Rakennusprojektin hallinnointi on selkeämpää ja riskien jakautuminen kohdistuu ainoastaan perustettavaan yhtiöön.

Lisäksi tilanteessa, jossa halutaan luopua yhdestä kiinteistökokonaisuudesta, on mahdollisuus myydä kiinteistön omistavan yhtiön osakkeet.

Oikeudellisesta näkökulmasta uudisrakentamishanke voidaan toteuttaa esimerkiksi siten, että Metropolia hankkii tontin perustettavan yhtiön lukuun. Tämän jälkeen Metropolia laatii rakennettavaa kohdetta koskevat suunnitelmat. Metropolia tai rakennusliike perustaa kohdeyhtiön ja siirtää tontin kohdeyhtiölle tämän tultua merkityksi kaupparekisteriin. Rakennuskohteen rahoitus tapahtuu osin kohdeyhtiön omalla pääomalla (Metropolian tekemillä osakepääoma- ja rakennusrahastosijoituksille kohdeyhtiöön) sekä yleensä myös osin vieraalla pääomalla (kohdeyhtiölle otettaville lainoilla).

Osakassopimus

Toimitilajärjestelyiden myötä kiinteistöjen omistaminen keskittyy joko Metropolialle tai sen tytäryhtiölle. Järjestelyjen seurauksena nykyistä osakassopimusta on muutettava.

Osakkaat ovat tällä hetkellä sitoutuneet myöntämään osakassopimuksen 6.2 kohdan mukaisesti yhtiölle avustusta vuokra- ja arvonlisäverorasitusten kattamiseksi. Tämä osakassopimuksen kohta tulee muotoilla uudelleen.

Nykyisen osakassopimuksen 10 kohdan mukaan päätös Metropolian sijaintipaikkojen tai yhtiöjärjestyksen muuttamisesta on tehtävä määräenemmistöllä. Mikäli ammattikorkeakouluja koskevaa lainsäädäntöä muutetaan, tulee osakassopimuksen päätöksentekoa koskevat kohdat tarkistaa lainsäädäntöä vastaavaksi. Nykyisen osakassopimuksen mukaisesti toimittaessa lopullinen päätösvalta esimerkiksi sijaintipaikkojen muuttamisesta on emoyhtiön eli Metropolian yhtiökokouksella sekä tasemallissa että kiinteistöyhtiömallissa.

Nykyisen osakassopimuksen kohta 11 tulee päivittää vastamaan uusia toimitilajärjestelyjä vastaavaa tilannetta.

Mikäli päädytään vaihtoehtoon, jossa EVTEK-kuntayhtymä tulee Metropolian osakkeenomistajaksi, tulee tämä huomioida osakassopimuksessa.

Mikäli EVTEK-kuntayhtymä tulee kiinteistöyhtiön osakkeenomistajaksi, tulee osakkeenomistajien huomioida osakassopimuksen tarve.

Kiinteistöyhtiön hallitus

Kiinteistöyhtiöllä tulee olla hallitus. Hallituksen yleiset tehtävät määräytyvät osakeyhtiölain 6 luvun 2 §:n mukaisesti.

Kiinteistöyhtiön hallituksen valitsee yhtiön yhtiökokous. Osakkeenomistajan päätäntävaltaa käyttää emoyhtiön ja/tai muiden osakkaiden toimivaltainen toimielin.

Tästä johtuen kiinteistöyhtiön hallituksen jäseniksi valittaneen osakkeenomistajien nimeämät henkilöt. Eli nykyisten omistajien omistajaohjaus heijastunee tästä syystä myös kiinteistöyhtiöön.

Toimitusjohtaja

Kiinteistöyhtiön toimitusjohtajan tehtävät määräytyvät osakeyhtiölain 6 luvun 17 §:n mukaisesti. Toimitusjohtaja ei ole osakeyhtiössä pakollinen toimielin ja jos yhtiössä ei ole toimitusjohtajaa, tälle laissa osoitettuja tehtäviä hoitaa hallitus.

Kiinteistöyhtiön toimiala

Kiinteistöyhtiön toimiala määritellään yhtiön yhtiöjärjestyksessä. Yhtiöjärjestyksen toimialamääräys voi olla suppea tai laaja omistajatahon (yhtiön perustajan) tahdosta riippuen.

Toimialana voi olla esimerkiksi yhden yksilöidyn tai usean yksilöidyn kiinteistön omistus tai laajemmin kiinteistöjen omistus, hallinta ja vuokraus.

Yhtiön toimialaan voidaan lisätä isännöinti- ja huoltotehtäviä sekä hallintapalveluja.

Arvonlisäverotus

Avainkysymykset

Lähtökohdat

Metropoliiaa on pidetty verotuksessa tuloverolain 22 §:ssä tarkoitettuna yleishyödyllisenä yhteisönä. Yleishyödyllisenä yhteisönä Metropolia on arvonlisäverolain 4 §:n nojalla alv-velvollinen vain sellaisesta arvonlisäverotuksen piiriin kuuluvasta toiminnasta, josta saatuja tuloja pidetään tuloverotuksessa Metropolian veronalaisena elinkeinotulona. Osa Metropolian nykyisestä toiminnasta on vapautettu arvonlisäverosta yksinomaan tällä perusteella. Valtaosa Metropolian harjoittamasta toiminnasta on kuitenkin arvonlisäverotonta suoraan arvonlisäverolain 40 §:ssä tarkoitettuna koulutustoimintana.

Metropoliialla ei ole oikeutta vähentää sen arvonlisäverottomasta toiminnasta aiheutuviin kustannuksiin sisältyvää arvonlisäveroa vaan ko. arvonlisävero jää ainakin ensi kädessä Metropolian kustannukseksi.

Metropoliialla on sen koko toiminnan laajuuteen nähden vain vähäisessä määrin arvonlisäverollista liiketoimintaa. Metropoliialla on oikeus vähentää ko. toimintaan liittyviin kustannuksiin sisältyvä arvonlisävero eikä hankintojen arvonlisävero jää tältä osin Metropolian kustannukseksi.

Opetus- ja kulttuuritoimen rahoituksesta annetun lain 32 §:n mukaisesti yksityisen ammattikorkeakoulun ylläpitäjän yksikköhintoja korotetaan siten, että korotus vastaa yksityisten koulutusten järjestäjien maksamien arvonlisäverojen osuutta yksityiselle koulutuksen järjestäjälle aiheutuneista arvonlisäverottomista kustannuksista ko. koulutusmuodossa. Yksikköhintojen korotuksella kompensoidaan siis arvonlisäveron vähennyskelvottomuudesta ammattikorkeakoululle aiheutuvaa kustannusrasitusta. Kompensaatio tapahtuessa laskennallisena yksikköhintojen korotuksena, jolla ei ole suoraa yhteyttä yksittäiselle ammattikorkeakoululle aiheutuvan arvonlisäverorasituksen tosiasialliseen määrään. Yksikköhintojen korotus ei käytännössä kata Metropolian todellisten arvonlisäverokustannusten määrää edes niinä vuosina, joina Metropoliialla ei ole taloudellisesti merkittäviä investointeja.

Kiinteistöjen alv-kysymykset nykyisen lainsäädännön valossa

Alv-lain 27 §:n perusteella kiinteistön pitkäaikainen vuokraus on lähtökohtaisesti vapautettu arvonlisäverosta. Vuokrauksen tapahtuessa verottomana kiinteistön omistajalla tai muulla vuokranantajalla ei ole oikeutta vähentää kiinteistöstä aiheutuviin menoihin sisältyvää veroa. Tämä koskee myös tilannetta, jossa vuokranantajana on kunta tai kuntayhtymä. Vähennyskelvoton arvonlisävero jää siis ensi kädessä kiinteistönomistajan (tai muun vuokralle antajan) kustannukseksi ja yleensä vyöryy vuokran määrässä vuokralaisen maksettavaksi. Tämä vuokraan piilevästi sisältyvä arvonlisävero jää ammattikorkeakoulujen alv-kompensaation ulkopuolelle.

Alv-lain 30 §:n perusteella kiinteistön pitkäaikaisesta vuokrauksesta on kuitenkin mahdollisuus hakeutua vapaaehtoisesti alv-velvolliseksi mm. silloin, jos vuokralainen käyttää tiloja arvonlisäverolliseen liiketoimintaansa tai jos tilojen käyttäjänä on yliopistolaisissa tarkoitettu yliopisto. Toisin kuin yliopistolle, yksityiselle ammattikorkeakoululle tapahtuva kiinteistön vuokraus voi tapahtua arvonlisäverollisena vain, jos ammattikorkeakoulu käyttää vuokralle ottamiaan tiloja ainakin osittain myös arvonlisäverolliseen toimintaan. Verollisen vuokrauksen seurauksena vuokranantajalla on oikeus vähentää kiinteistöstä aiheutuviin kustannuksiin sisältyvä arvonlisävero eikä arvonlisäverosta muodostu kustannusta. Ammattikorkeakoululla on kuitenkin mahdollisuus vähentää vuokraan sisältyvä alv vain siltä osin kuin ammattikorkeakoulu käyttää kiinteistöä arvonlisäverolliseen toimintaansa.

Nykyisen alv- sääntelyn ja alv-kompensaatiosääntelyn johdosta yksityisen ammattikorkeakoulun ei yleensä ole taloudellisesti järkevää vuokrata tiloja arvonlisäverollisena. Poikkeuksen voivat muodostaa lähinnä ne tilat, jotka

- ovat valtaosin ammattikorkeakoulun arvonlisäverollisen toiminnan käytössä; tai
- ovat vähintäänkin osittain ammattikorkeakoulun arvonlisäverollisen toiminnan käytössä ja tiloihin tehdään taloudellisesti merkittäviä investointeja.

Arvonlisäverotus

Avainkysymykset

Kiinteistöjen alv-kysymykset nykyisen lainsäädännön valossa

Jos ammattikorkeakoulu omistaa toimitilan suoraan, tai ammattikorkeakoulu on tilojen vuokralaisena itse vastuussa toimitilasta aiheutuvista menoista, ammattikorkeakoulu voi vähentää menoihin sisältyvän arvonlisäveron vain siltä osin kuin tiloja käytetään ammattikorkeakoulun arvonlisäverolliseen liiketoimintaan.

Koska valtaosa Metropolian toiminnasta on arvonlisäverotonta toimintaa, Metropolian käytössä olevissa tiloista aiheutuviin kustannuksiin sisältyvät arvonlisäverot jäävät nykyisin pääosin arvonlisäveron vähennysoikeuden ulkopuolelle siitä riippumatta, miten kiinteistöjen omistus on järjestetty. Tästä mahdollisen poikkeuksen muodostavat ne poikkeukselliset tilanteet, joissa pääasiassa Metropolian arvonlisäverollisen toiminnan käytössä oleviin tiloihin tehtäisiin merkittäviä investointeja, mistä nyt ei ilmeisesti ole kyse.

⇒ Nykyisen lainsäädännön voimassa ollessa Metropolian lopulliseen arvonlisäverorasitukseen ei olennaisesti vaikuta, kuinka kiinteistöomistus on järjestetty (ts. omistetaanko kiinteistöt suoraan tai vuokrataanko tiloja konserniyhtiöltä, Metropolian omistajilta tai EVTEK:iltä).

Nykyisen lainsäädännön voimassa ollessa Metropolian alv-seuraamusten näkökulmasta arvioiden ei ole merkitystä, millä tavoin mahdolliset kiinteistöluovutukset toteutetaan (apportti, SVOP-sijoitus tai lahja).

Kiinteistöjen alv-kysymykset tulevien kiinteistöhankeiden kannalta

Metropolian kiinteistöstrategian toteuttaminen kampusalueineen ja uudisrakentamisineen edellyttää taloudellisesti erittäin merkittävien kiinteistöinvestointien toteuttamista. Investointeihin liittyvän arvonlisäveron määrä olisi kymmeniä miljoonia euroja.

Ammattikorkeakoulun rahoitusmalli ja alv-kompensaatiomekanismi voivat muuttua OKM:n valmisteleman vuonna 2014 tai 2015 mahdollisesti voimaantulevan mittavan ammattikorkeakoulu-uudistuksen yhteydessä.

OKM:ssä ja ammattikorkeakoulukentässä tavoitteeksi on ilmeisesti otettu, että ammattikorkeakouluja koskisi jatkossa nykyistä yliopistolakia lopputulokseltaan vastaava alv-kompensaatiomalli. Tällöin OKM tosiasiallisesti kompensoisi kullekin ammattikorkeakoululle täysimääräisesti koulun nimissä syntyviin varsinaiseen arvonlisäverottomaan ammattikorkeakoulutoimintaan liittyviin menoihin sisältyvän arvonlisäveron ("yksi yhteen"-periaatteella). OKM on ilmoittanut ohjeistavansa ammattikorkeakouluja helmikuussa. Lakiesitys odotetaan annettavan 2/2013.

Arvonlisäverotus

Avainkysymykset

Jos uudistus toteutetaan edellä kuvatussa muodossa, mutta samassa yhteydessä arvonlisäverolakiin ei tehtäisi muutoksia, kaikki uudistuksen voimaantulojen jälkeen alkavat merkittävät varsinaiseen ammattikorkeakoulutoimintaan liittyvät kiinteistöinvestoinnit kannattaisi toteuttaa suoraan Metropolian nimissä. Tällöin uudisrakennukset rakennettaisiin Metropolian omistukseen, OKM:n kompensatiolla katettaisiin myös rakennuskustannusten alv:n määrä eikä vero rasittaisi lopullisesti Metropoliaa.

Uudistuksen toteutuessa muiden kuin uudisrakennusten osalta tarkoituksenmukaiset vaihtoehdot olisivat rakennusten suora omistaminen tai tilojen vuokraaminen siten, että Metropolia vastaisi vuokralaisena kaikista kiinteistön hoito- ja perusparannusmenoista (esim. tilanne, jossa kiinteistön omistajana erillinen Metropolia-konsernin kiinteistöyhtiö).

Jos edellä kuvattu alv-kompensaatiomalli toteutuu, Metropolian kannattaa pyrkiä vaikuttamaan suoraan VM:ään ja OKM:ään, että samalla myös arvonlisäverolain 30 §:ää muutettaisiin siten, että lainkohdassa mainittaisiin yliopistojen lisäksi myös ammattikorkeakoulut. Tällä tavoin toteutettuna voitaisiin välttyä tilanteesta, jossa Metropolian vuokriin sisältyy merkittävää piilevää alv-rasitusta.

Erityisesti uudisrakennushankkeissa ja muissa merkittävässä kiinteistöinvestoinneissa alv-lain muutos mahdollistaisi merkittäviä rakennusaikaisia arvonlisäveron rahoitushyötyjä.

Tällöin uudisrakennusten omistajana voisi esimerkiksi olla Metropolia-konsernin kiinteistöyhtiö, joka vuokraisi tilat arvonlisäverollisena Metropolialle, joka puolestaan saisi vuokran alv:n alv-kompensaationa OKM:ltä.

Kiinteistöjen siirtäminen

Tasemalli

Kiinteistöjen luovuttaminen Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:lle.

Osakeanti

Apporttisijoituksen tekeminen on verotuksen näkökulmasta vaihto, jossa apporttisijoituksen tekijä luovuttaa apportiomaisuuden yhtiölle ja saa vastikkeena yhtiön osakeannissa antamia osakkeita. Apporttiluovutus on lähtökohtaisesti veroneutraali vain silloin, jos kyse on EVL 52 d §:n mukaisesta liiketoimintasiirrosta tai EVL 52 f §:n mukaisesta osakevaihdoista. Vastaanottavan yhtiön näkökulmasta veronalaista tuloa ei kuitenkaan ole yhtiön osakepääomana tai muuna pääoman sijoituksena saamat varat, vaikka kyse ei olisikaan em. veroneutraaleista yritysjärjestelyistä. Osakepääoman sijoittaminen rinnastetaan pääomasijoitukseen, joka ei ole veronalainen tapahtuma.

SVOP-sijoitus

Kiinteistöt voidaan siirtää Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:lle myös vastikkeettomana pääomasijoituksena (SVOP).

Vastikkeettoman SVOP-sijoituksen verovaikutukset ovat jossain määrin tulkinnalliset, mutta osakkeenomistajan sijoitusta yhtiön SVOP-rahastoon on yleensä pidetty sijoituksen vastaanottavan yhtiön näkökulmasta verovapaana pääomansijoituksena.

Jos SVOP- sijoituksen tekee joku muu kuin yhtiön osakas, on tilanne huomattavasti epäselvempi. Tällöin ei yleensä kyse lähtökohtaisesti voine olla pääomansijoituksesta, jolloin tällainen erä ei myöskään voine olla pääoman sijoituksena verovapaa, jolloin se on lähtökohtaisesti yhtiölle veronalaista tuloa tai mahdollisesti veronalainen lahja. Toisenkinlainen arvio suorituksen verotuksellisesta luonteesta on kuitenkin mahdollinen.

Kun yhtiö on yleishyödyllinen yhteisö, on se kuitenkin verovelvollinen vain saamastaan elinkeinotulosta sekä sellaisen kiinteistön tai kiinteistön osan tuottamasta tulosta, jota käytetään muihin kuin yleisiin tai yleishyödyllisiin tarkoituksiin. TVL:n mukaan verotettavat tulot kiinteistötuloa lukuun ottamatta ovat siis Metropolialle verovapaita. Jos SVOP-sijoitus ei olisi verotuksellisesti pääomansijoitus, olisi se Metropolialle veronalaista tuloa vain, jos kyse olisi elinkeinotulosta, koska TVL-tulot ovat verovapaita yleishyödylliselle yhteisölle ja myös lahjoitukset ovat verovapaita silloin, kun saaja on perintö- ja lahjaverolain tarkoittama yleishyödyllinen yhteisö. Kun suoritus nyt esillä olevassa tilanteessa olisi vastikkeeton ja liittyisi ilmeisesti pääasiassa yleisessä tai yleishyödyllisessä käytössä olevaan omaisuuteen, ei tulon katsominen Metropolian elinkeinotuloksi liene tilanteessa todennäköistä. Varmuuden siitä, miten verohallinto asiaa arvioi, voi saada hakemalla asiasta ennakkotietoa tai ennakkoratkaisua.

Tuloverotus

Avainkysymykset

Lahjoitus

Helsingin kaupunki ja EVTEK- kuntayhtymä voivat lahjoittaa omistamansa kiinteistöt Metropolialle.

Perintö- ja lahjaverolain 2.1 §:n mukaan lahjaveroa ei suoriteta omaisuudesta, joka on testamentilla tai lahjana annettu aatteelliselle yhdistykselle tai muulle yhteisölle, laitokselle tai säätiölle, jolla sen tarkoittamatta tuottaa siihen osallisille taloudellisia etuja, on yleishyödyllinen tarkoitus. Perintö- ja lahjaverolain yleishyödyllisyyden tulkintaan voidaan hakea johtoa TVL 22 §:n yleishyödyllisen yhteisön käsitettä koskevista kannanotoista ja kokemustemme mukaan silloin, kun yhteisöä on pidetty tuloverotuksessa yleishyödyllisenä, on se pääsääntöisesti katsottu myös perintö- ja lahjaverotuksessa yleishyödylliseksi.

Jos Metropoliaa pidetään yleishyödyllisenä, ei lahjoitus siten aiheuta sille lahjaveroseuraamuksia. Kun kyseessä kuitenkin olisi arvoltaan huomattava lahjoitus, olisi lahjoituksen verovapaus syytä varmistaa etukäteen verovirastolta haettavalla ennakkoratkaisulla.

Ennakkoratkaisu turvaa myös veroviraston mahdollisia myöhempiä kyselyitä tai verotarkastusta ajatellen. Silloin, kun lahjanantajalla ja –saajalla on jonkinlainen keskinäinen intressiyhteys olemassa, on ennakkoratkaisun hakeminen erityisen tärkeää, koska tällöin tilanteeseen liittyy riski, ettei luovutusta pidetä veroviranomaisten toimesta lainkaan lahjana. Myös avustus on yleishyödylliselle yhteisölle lähtökohtaisesti verovapaata TVL-tuloa, ellei kyse ole elinkeinotoimintaan liittyvästä avustuksesta.

Kiinteistöyhtiömalli

Kiinteistöyhtiön perustaminen Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n tytäryhtiöksi. Metropolia perustaa kiinteistöyhtiön ja merkitsee koko sen osakepääoman ja yhtiön perustamisen jälkeen kiinteistöt luovutetaan kiinteistöyhtiölle osakeannilla, SVOP- sijoituksena tai lahjoituksena.

Osakeanti

Kiinteistöyhtiön näkökulmasta veronalaista tuloa ei ole yhtiön osakepääomana tai muuna sijoituksena saamat varat. Osakepääoman sijoittaminen rinnastetaan pääomasijoitukseen, joka ei ole veronalainen tapahtuma.

SVOP-sijoitus

Kuten edellä on tuotu esiin, liittyy SVOP-sijoitusten verotukseen tulkinnallisuutta. Osakkeenomistajan tekemää sijoitusta yhtiön SVOP-rahastoon pidettäneen yleensä pääomasijoituksena. Muu kuin osakas ei sen sijaan yleensä lähtökohtaisesti voine tehdä pääomasijoitusta, koska pääomasijoituksen vastikkeena on uutta omistusta yrityksestä tai aiemman omistuksen ylläpitämistä. Jos kyse ei ole pääomasijoituksesta, on saatu tulo yleensä lähtökohtaisesti veronalaista yhtiölle. Saadun suorituksen luonne arvioidaan kuitenkin tapauskohtaisesti, joten myös toisenlainen ratkaisu asiassa voi olla mahdollinen.

Jos kiinteistöyhtiö katsottaisiin tuloverotuksessa yleishyödylliseksi, mikä käsityksemme mukaan on nykyisen verotuskäytännön valossa epätodennäköistä, olisi sen saama tulo veronalaista vain, jos kyse on elinkeinotulosta tai kiinteistötulosta. Kun kiinteistöyhtiön toiminta on yleensä luonteeltaan ns. TVL-toimintaa ja siirrettävä varallisuus liittyy pääasiassa yleiseen tai yleishyödylliseen koulutustoimintaan, ei tulon katsominen elinkeinotuloksi veroviranomaisten toimesta liene todennäköistä.

Jos kiinteistöyhtiö katsottaisiin yleishyödylliseksi, olisi sen saama sijoitus siten todennäköisesti verovapaa joko TVL-tulona tai lahjana.

Tuloverotus

Avainkysymykset

Jos kiinteistöyhtiötä ei katsottaisi yleishyödylliseksi, mikä arviomme mukaan on todennäköistä, olisi sen saama tulo todennäköisesti veronalaista joko lahjana tai TVL-tulona. TVL-tulon verokanta on tällä hetkellä 24,5 % yhteisöillä ja lahjan 32 % (yli 50.000 euron lahjat).

Tulon luonteen ja verokohtelun voi varmistaa etukäteen hakemalla asiasta ennakkotietoa tai ennakkoratkaisua.

Lahjoitus

Helsingin kaupunki ja EVTEK-kuntayhtymä voivat lahjoittaa omistamansa kiinteistöt Metropolian omistamalle kiinteistöyhtiölle.

Kuten edellä on tuotu esiin, on lahjoitus saajayhteisölle lähtökohtaisesti verovapaa, jos yhteisö on yleishyödyllinen. Kiinteistöyhtiökin voi olla luonteeltaan yleishyödyllinen yhteisö, mutta käytännössä kiinteistöyhtiön saaminen yleishyödylliseksi on haastavaa, etenkin, kun verotuskäytäntö on kiristynyt viime vuosina. Jotta kiinteistöyhtiötä voitaisiin pitää tuloverotuksessa yleishyödyllisenä, tulisi yhtiön toiminnan ja yhtiöjärjestyksen täyttää TVL 22 §:ssä säädetyt yleishyödyllisyyden kriteerit. Jos kiinteistöyhtiö katsottaisiin tuloverotuksessa yleishyödylliseksi, pidettäisiin sitä todennäköisesti myös lahjaverotuksessa yleishyödyllisenä.

Jos kiinteistöyhtiö ei ole yleishyödyllinen, on sen saama lahja veronalainen (verokanta 32 %, kun lahjan arvo ylittää 50.000 euroa).

Kiinteistöyhtiön verotuksellisen statuksen voi varmistaa hakemalla asiasta verovirastolta ennakkotietoa.

Kiinteistöjen omistus

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy kiinteistöjen omistajana

Jos Metropolia Ammattikorkeakoulu omistaa kiinteistöjä, joita käytetään pääosin sen harjoittamassa lakisääteisessä ammattikorkeakoulutoiminnassa, ovat tilat pääosin yleisessä tai yleishyödyllisessä käytössä. Jos Metropolia Ammattikorkeakoulu vuokraisi tällöin osaa kiinteistöstä ulkopuoliselle toimijalle, olisi sen saama vuokratulo joko verovapaata tai veronalaista kiinteistötuloa kiinteistön loppukäytön luonteesta riippuen. Jos vuokrattu osa kiinteistöstä olisi yleisessä tai yleishyödyllisessä käytössä, olisi saatu tulo Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:lle verovapaata kiinteistötuloa ja mikäli tilaa käytettäisiin muuhun kuin yleiseen tai yleishyödylliseen käyttöön (esim. vuokralaisen harjoittamaan elinkeinotoimintaan), olisi saatu tulo Metropolialle veronalaista kiinteistötuloa (verokanta n. 7,5 % vuonna 2012).

Oletuksena tällöinkin on se, että Metropolia Ammattikorkeakoulu on verotuksessa ns. yleishyödyllinen yhteisö.

Jos Metropolia Ammattikorkeakoulu luovuttaisi omistamansa kiinteistöt vastikkeellisesti, olisi sen saama tulo yhtiölle lähtökohtaisesti verovapaata TVL-tuloa, ellei kiinteistöjen katsottaisi kuluvan yhtiön EVL-tulolähteeseen. Tämä olisi mahdollista silloin, jos kiinteistöt olisivat yksinomaan tai pääasiallisesti yhtiön elinkeinotoimintaa edistävässä käytössä.

Kiinteistöyhtiö kiinteistöjen omistajana

Jos Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n omistama kiinteistöyhtiö omistaisi ammattikorkeakoulutoiminnassa käytettävät kiinteistöt, joita käytettäisiin pääosin lakisääteiseen ammattikorkeakoulutoimintaan, olisi kiinteistöyhtiön saama mahdollinen vuokratulo ulkopuolisille toimijoille vuokratuista tiloista lähtökohtaisesti yhtiön TVL-tuloa (verokanta 24,5 % vuonna 2012). Jos kiinteistöyhtiö katsottaisiin tuloverotuksessa yleishyödylliseksi, olisi vuokratulo kuitenkin yhtiölle verovapaata, jos tilojen loppukäyttö olisi yleistä tai yleishyödyllistä. Jos vuokrattujen tilojen loppukäyttö taas olisi muuta kuin yleistä tai yleishyödyllistä, olisi yhtiön saama vuokratulo kiinteistötuloa (verokanta n. 7,5 % vuonna 2012), jos kiinteistöyhtiö olisi yleishyödyllinen. Edellä kerrottu koskee ns. tavallista kiinteistöyhtiötä. Painotamme, että Metropolia Ammattikorkeakoulun yleishyödyllisyys ei tarkoita sitä, että kiinteistöyhtiö luokiteltaisiin verotuksessa yleishyödylliseksi.

Jos kiinteistöyhtiö luovuttaisi omistamansa kiinteistöt vastikkeellisesti, olisi sen saama tulo lähtökohtaisesti veronalaista tuloa. Kyseessä olisi tällöin veronalainen TVL-tulo, jos kiinteistöjen ei katsottaisi kuuluvan yhtiön EVL-tulolähteeseen ja yhtiötä ei katsottaisi yleishyödylliseksi yhteisöksi. Jos kiinteistöyhtiö katsottaisiin yleishyödylliseksi yhteisöksi, olisi sen saama tulo luovutuksesta lähtökohtaisesti verovapaata, ellei kiinteistöjen katsottaisi kuuluvan yhtiön EVL-tulolähteeseen (edellyttäisi sitä, että kiinteistöt olisivat joko yksinomaan tai pääasiallisesti elinkeinotoimintaa edistävässä käytössä.

Yhteenveto

Arvonlisäverotus

Nykyisen lainsäädännön voimassa ollessa Metropolian lopulliseen arvonlisäverorasitukseen ei olennaisesti vaikuta, kuinka kiinteistöomistus on järjestetty.

Metropolian alv-seuraamusten näkökulmasta arvioiden ei ole merkitystä, millä tavoin mahdolliset kiinteistöluovutukset toteutetaan (apportti, SVOP-sijoitus tai lahja).

Jos valmisteilla oleva ammattikorkeakoulu-uudistus toteutetaan siten, että yksityisille ammattikorkeakouluille kompensoitaisiin jatkossa niiden varsinaiseen ammattikorkeakoulutoimintaan liittyviin menoihin sisältyvä arvonlisävero täysimääräisesti, kaikki uudistuksen voimaantulon jälkeen alkavat merkittävät varsinaiseen ammattikorkeakoulutoimintaan liittyvät kiinteistöinvestoinnit kannattaisi toteuttaa Metropolian nimissä. Tällöin varsinaisen ammattikorkeakoulutoiminnan uudisrakennukset rakennettaisiin Metropolian omistukseen, OKM:n alv-kompensaatiolla katettaisiin rakennuskustannusten alv:n määrä eikä vero rasittaisi lopullisesti Metropoliaa.

Metropolian kannattaa pyrkiä vaikuttamaan suoraan VM:ään ja OKM:ään, että ammattikorkeakoulu-uudistuksen yhteydessä arvonlisäverolain 30 §:ää muutettaisiin siten, että lainkohdassa mainittaisiin yliopistojen lisäksi myös ammattikorkeakoulut. Tällöin voitaisiin välttyä tilanteesta, jossa Metropolian maksamiin vuokriin sisältyy piilevää alv- rasitusta. Erityisesti uudisrakennushankkeissa ja muissa merkittävässä kiinteistöinvestoinneissa alv-lain muutos voisi samalla mahdollistaa merkittäviä rakennusaikaisia arvonlisäveron rahoitusyötyjä. Tällöin uudisrakennusten omistajana voisi esimerkiksi olla Metropolia-konsernin kiinteistöyhtiö, joka vuokraisi tilat verollisena Metropolialle, joka puolestaan saisi vuokran alv:n alv-kompensaationa OKM:ltä.

Varainsiirtoverotus

Kiinteistön lahjoitus on vapautettu varainsiirtoverosta.

Kiinteistön luovuttaminen pääomansijoituksena erilliseen kiinteistöyhtiöön tai kiinteistön luovuttaminen SVOP-sijoituksena Metropoliaan tai kiinteistöyhtiöön johtaa lähtökohtaisesti 4 %:n varainsiirtoverokustannukseen.

Varainsiirtoverovapauden saavuttaminen saattaa olla mahdollista määräaikaisena voimassa olevan varainsiirtoverolain 43 c §:n nojalla, jos kiinteistöjen luovutukset toteutetaan vuoden 2012 aikana apporttina Metropoliaan sen osakkeita vastaan. Koska kiinteistöjen nykyiset omistajat eivät enää itse harjoita ammattikorkeakoulutoimintaa, lain ja lain esitöiden sanamuotojen epätarkkuuden johdosta veroriskien välttämiseksi suosittelemme kuitenkin varainsiirtoverotusta koskevan ennakkoratkaisun hakemista varainsiirtoverovapauden soveltumisesta tässä tapauksessa.

Tuloverotus

Tuloverotuksen näkökulmasta kiinteistöjen siirtäminen Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:lle suunnatun osakeannin, SVOP-sijoituksen tai lahjoituksen kautta ei arviomme mukaan aiheuta Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:lle merkittäviä tuloveroseuraamuksia. Kun Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy on käsityksemme mukaan TVL 22 §:ssä tarkoitettu yleishyödyllinen yhteisö, voi kiinteistöjen siirtäminen sille apporttina, SVOP- sijoituksena tai lahjana aiheuttaa veroseuraamuksia vain, jos suoritus katsottaisiin yhtiön EVL- tuloksi, mikä ei missään vaihtoehdossa ole käsityksemme mukaan todennäköistä. SVOP- sijoitukseen liittyy kuitenkin jossain määrin tulkinnallisuutta sen verovaikutusten suhteen, kuten edellä on tuotu esiin.

Yhteenveto

Kiinteistöjen siirtäminen Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n omistamalle kiinteistöyhtiölle voi sen sijaan aiheuttaa olennaisia tuloveroseuraamuksia kiinteistöyhtiölle, koska kiinteistöyhtiön katsominen tuloverotuksessa yleishyödylliseksi yhteisöksi on arviomme mukaan epätodennäköistä. Jos kiinteistöyhtiötä ei katsota verotuksessa yleishyödylliseksi, aiheutuu kiinteistöjen siirtämisestä sille SVOP-sijoituksen tai lahjoituksen kautta todennäköisesti merkittäviä tuloveroseuraamuksia.

Juridiikka

Edellä mainitut arvonlisä- ja varainsiirto- sekä lahjaverotukselliset näkökohdat huomioiden, olisi edullisinta siirtää nykyiset kiinteistöt lahjoituksen muodossa Metropoliaan. Samalla Helsingin kaupungin kanssa tulisi päästä sopimukseen, että Helsingin kaupunki sitoutuu vastaavasti lahjoittamaan tai antamaan investointiavustuksena kiinteistöjen käypää arvoa vastaavan summa (arvio 70 M€) esimerkiksi uudisrakentamisen alkaessa uusien kampustilojen osalta.



cutting through complexity™

© 2012 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, logo and 'cutting through complexity' are registered trademarks or trademarks of KPMG International Cooperative (KPMG International).

Hallitus

16.3.2012

1/12

1

Kokousaika Perjantai 16.3.2012 klo 9.50 – 10.40

Kokouspaikka Metropolia, Leppävaara, Vanha maantie 6, Espoo

Saapuvilla olleet jäsenet (ja merkintä siitä, kuka toimi puheenjohtajana)

Heikki Laukala	puheenjohtaja	Espoo
Elina Lehto-Häggroth	varapuheenjohtaja	Vantaa
Pertti Eklund	varajäsen	Kauniainen

Muut saapuvilla olleet (ja läsnäolon peruste)

Jorma Uusitalo	esittelijä, pöytäkirjanpitäjä	
----------------	-------------------------------	--

Laillisuus ja päätösvaltaisuus Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Asia § 1 - 10

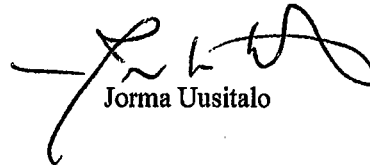
Pöytäkirjan allekirjoitus ja varmennus

Puheenjohtaja

Pöytäkirjanpitäjä



Heikki Laukala



Jorma Uusitalo

Pöytäkirjan tarkastus
Pöytäkirja on tarkastettu ja todettu kokouksen kulun mukaiseksi. Pöytäkirjan käsittelylehdet on samalla varustettu nimikirjaimillamme.

Tarkastusaika 16.3. 2012

Allekirjoitukset



Elina Lehto-Häggroth



Pertti Eklund

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä

Paikka ja pvm

Espoo 16.3.2012 - 23.3.2012

johtajan sihteerin
Virka-asema



Allekirjoitus

Hallitus

16.3.2012

1/12

2

ESITYSLISTA:

KYHALL KOKOUKSEN AVAUS

§ 1

Puheenjohtaja avasi kokouksen.

KYHALL KOKOUKSEN LAILLISUUS JA PÄÄTÖSVALTAISUUS

§ 2

Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

KYHALL PÖYTÄKIRJANTARKASTAJIEN VALINTA

§ 3

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Elina Lehto-Häggroth ja Pertti Eklund.

KYHALL METROPOLIA AMMATTIKORKEAKOULU OY:N TILASTRATEGIAN
§ 7 TOTEUTTAMINEN

Metropolia Ammattikorkeakoulun tilastrategiaa on valmisteltu vuodesta 2008 alkaen. Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n hallitus päätti 22.6.2010 Metropolia Ammattikorkeakoulun tilastrategiaa koskevista linjauksista. Hallitus valtuutti kokouksessaan 22.6.2010 tilatyöryhmän jatkamaan linjauksen pohjalta asian valmistelua. Työryhmään kuuluvat puheenjohtajana Henri Kuitunen ja jäsenenä Martti Lipponen, Tuula Saxholm, Reijo Tuori (lokakuuhun 2010 saakka), Aulis Pitkälä 28.9.2011 alkaen, Riitta Konkola ja Jorma Uusitalo.

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n hallitus on kokouksessaan 16.12.2011 merkinnyt oheisena liitteenä olevan tilatyöryhmän raportin tiedoksi. Lisäksi hallitus totesi, että Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n kannalta tarkoituksenmukaisin tapa edetä asiassa on toimia 22.6.2010 päätetyn neljän kampuksen (Myllypuro, Arabianranta, Leppävaara ja Myyrmäki) mallin pohjalta. Hallitus on sitä mieltä, että yhtiön tulee tehdä kaikki konkreettiset päätökset tilakysymyksissä mahdollisimman pian. Toimiva johto sai tehtäväkseen tehdä konkreettiset päätösehdotukset seuraavassa hallituksen kokouksessa.

Tilojen omistuskysymys

Hallituksen kokouksen jälkeen Metropolia on kääntynyt KPMG Oy Ab:n puoleen ja pyytänyt asiantuntijalausuntoa Metropolian uuden kampusrakenteen omistuksen järjestämisen periaatteista ja eri vaihtoehtoista pääpiirteissään verotuksellisesta, yhtiöoikeudellisesta ja hallinnollisesta näkökulmasta.

Metropolia on pyytänyt suositusta kahdesta verotuksellisesta ja yhtiöoikeudellisesta tarkastelussa parhaaksi havaitusta vaihtoehdosta pääpiirteittäin.

KPMG on tehnyt selvityksen tämän hetkisen lainsäädännön perusteella, eikä mahdollisia muutoksia vero-, yhteisö- tai muuhun lainsäädännössä ole ennakoitu.

Toimeksiannon rajauksen mukaan oletuksena on pidetty, että nykyiset yhtiön omistussuhteet pysyvät ennallaan. Oheisena liitteenä oleva selvitys on tehty toimeksiannon mukaisesti yhti-

ön näkökulmasta eikä tilannetta ole arvioitu selvityksessä Metropolian osakkaiden ja nykyisten kiinteistöomistajien näkökulmasta.

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n hallitus päätti kokouksessaan 7.2.2012 jättää asian pöydälle odottamaan omistajaosapuolten linjauksia. Asiaan palataan 15.4.2012 mennessä.

Liite: Tilastrategiaraportti

Liite: KPMG:n selvitys

Puheenjohtajan päätösehdotus:

Kuntayhtymän hallitus päättäneet:

- 1) Merkitä tiedoksi Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n tilastrategiaraportin ja KPMG:n laatiman selvityksen;
- 2) Todeta, että ei ole estettä KPMG:n suositteleman mallin, jossa kiinteistöjen omistajana on Metropolia ja kiinteistöt luovutetaan lahjoituksena, toteuttamiselle, mikäli Helsinki sitoutuu 70 milj. euron uudisrakennusinvestointiin ja luovuttaa uudisrakennuksen vastikkeetta Metropolialle.

Päätös: Hallitus päätti:

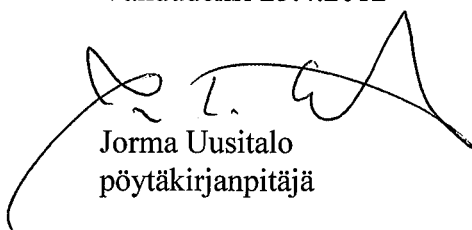
- 1) Merkitä tiedoksi Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n tilastrategiaraportin ja KPMG:n laatiman selvityksen;
- 2) Todeta, että ei ole estettä KPMG:n suositteleman mallin, jossa kiinteistöjen omistajana on Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy ja kiinteistöt luovutetaan lahjoituksena, toteuttamiselle, mikäli Helsinki sitoutuu 70 milj. euron uudisrakennusinvestointiin ja luovuttaa uudisrakennuksen vastikkeetta Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:lle.

KYHALL KOKOUKSEN PÄÄTTÄMINEN

§ 10

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 10.40.

Vakuudeksi 25.4.2012



Jorma Uusitalo
pöytäkirjanpitäjä