

Orava Asuntorahasto Oyj

Pörssitiedote 3.9.2018 klo 17.00

Orava Asuntorahasto täsmentää ehdotettujen muutosten vaikutusta koskevaa tiedotetta

Orava Asuntorahasto Oyj:n (jäljempänä "Yhtiö") hallitus on 16.8.2018 kutsunut koolle yhtiökokouksen päättämään yhtiöjärjestyksen ja toiminimen muutoksesta. Hallitus täsmentää ehdotettujen muutosten vaikutusta koskevaa tiedotetta seuraavasti:

Täsmennys koskien ehdotettujen muutosten vaikutusta Yhtiön verotukseen ja IFRS:n soveltamiseen

Kuten aiemmin on tiedotettu, kun Yhtiö siirtyy pois veronhuojennuslain piiristä, sen tulot ovat normaalisti veronalaisia ja tulon hankkimiseen liittyvät menot vähennyskelpoisia vuodesta 2019 alkaen. Verovapausaikana kertyneet menot eivät lähtökohtaisesti ole vähennyskelpoisia.

Edellisestä seuraa, että kiinteistövaroihin liittyvät mahdolliset piilevät arvonnousut muodostuvat Yhtiön veronalaiseksi tuloksi, jos kiinteistöyhtiöiden osakkeet luovutetaan. Yhtiö ei ole tähän mennessä esittänyt tällaisiin piileviin arvonnousuihin liittyvää laskennallista verovelkaa taseessaan, koska luovutukset ovat pääosin olleet verovapauden piirissä. Jatkossa Yhtiö tulee esittämään laskennallisen verovelan taseessaan. Tämä muutos aiheuttaa kertaluontoisen tulosvaikutuksen muutoksen yhteydessä. Vaikutuksen suuruus riippuu kiinteistökannan arvostuksen kehittymisestä, mutta Yhtiö arvioi alustavasti, että kirjattavaksi tulevan laskennallisen verovelan määrä olisi noin 4 miljoonaa euroa, jolloin Yhtiön kuluva tilikauden tulos ja nettovarallisuus pienenisivät vastaavalla määrällä. Kun kyseessä on kertaluontoinen laskennallinen verovelkamuutos, ei tällä ole välitöntä kassavirrallista vaikutusta eikä vaikutusta Yhtiön likviditeettiin. Muutoksella ei myöskään olisi vaikutusta Yhtiön 14.8.2018 antamaan ohjeistukseen, jonka mukaan Yhtiö arvioi vuoden 2018 operatiivisen tuloksen (EPRA tulos) olevan parempi kuin vuonna 2017.

Yhtiö ei ehdotetun yhtiöjärjestysmuutoksen jälkeen ole sellainen erityinen sijoitusrahasto, jonka hallinnointipalkkiot katsottaisiin arvonlisäverolain 41 §:ssä tarkoitetuksi verosta vapautetuksi rahoituspalveluksi. Yhtiöltä veloitetut hallinnointipalkkiot muuttuvat tällöin arvonlisäverollisiksi. Jos Yhtiöllä ei ole arvonlisäverollista liiketoimintaa, Yhtiö ei voi vähentää hallinnointipalkkioihin, tai muihin hankintoihin, sisältyvää arvonlisäveroa. Koska Yhtiö on irtisanonut hallinnointisopimuksen päättymään 18.12.2018, on muutoksen vaikutus nykyisin noudatetun verotuskäytännön mukaan Yhtiön käsityksen mukaan lähtökohtaisesti vähäinen.

Arvonlisäverokäsittelyyn liittyvä epävarmuus

Edellä todettua arvonlisäverotukseen liittyvää vaikutusta arvioitaessa on huomioitava, että oikeustila siltä osin, mitkä palvelut luetaan edellä mainitulla tavalla verosta vapautetuiksi rahoituspalveluiksi, ei ole selvä.

Toistaiseksi Yhtiö on joutunut maksamaan arvonlisäveron myös ulkopuolisilta palveluntarjoajilta hankkimistaan taloushallintoon, kiinteistöjohtamiseen ja kiinteistöjen arviointiin liittyvistä palveluista. Euroopan Unionin tuomioistuimen ratkaisukäytäntöön perustuen on kuitenkin mahdollista, että asiaa koskevaa verotuskäytäntöä tullaan jatkossa muuttamaan ja/tai aiemmin maksettuja veroja osittain tai kokonaan oikaisemaan, jolloin tällaiset Yhtiön hankkimat palvelut, mikäli se toimisi edelleen rahastomuodossa, olisivat mahdollisesti jatkossa osittain tai kokonaan arvonlisäverosta vapaita. Nyt ehdotetun yhtiöjärjestyksen muutoksen toteutuessa nämä palvelut ovat kuitenkin joka tapauksessa arvonlisäverollisia jatkossakin. Koska Yhtiön tiedossa ei ole, tullaanko verotuskäytäntöä tältä osin muuttamaan ja millä tavoin ja onko Yhtiöllä mahdollisesti jatkossa arvonlisäverollista liiketoimintaa, joka mahdollistaisi näihin palveluihin liittyvän arvonlisäveron vähentämisen, ei tähän liittyvän mahdollisen muutoksen taloudellista vaikutusta pystytä tässä vaiheessa arvioimaan.

Helsingissä 3.9.2018

Orava Asuntorahasto Oyj
Hallitus

Lisätietoja

Hallituksen puheenjohtaja Petri Roininen, puh. 040 761 9669