

Päivi Latvala

# **Rakennustoiminnan arvonlisäverotus – oman käytön verotus ja perustajaurakointi**

Arvonlisävero-opas kirjanpitäjälle

Opinnäytetyö

Syksy 2016

SeAMK Liiketoiminta ja kulttuuri

Liiketalouden tutkinto-ohjelma

**SeAMK** 

SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU  
SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU

## Opinnäytetyön tiivistelmä

Koulutusyksikkö: Liiketoiminta ja kulttuuri

Tutkinto-ohjelma: Liiketalouden koulutusohjelma

Suuntautumisvaihtoehto: Taloushallinto

Tekijä: Päivi Latvala

Työn nimi: Rakennustoiminnan arvonlisäverotus – oman käytön verotus ja perustajaurakointi – arvonlisävero-opas kirjanpitäjälle

Ohjaaja: Tuulia Potka - Soininen

Vuosi: 2016

Sivumäärä: 95

Liitteiden lukumäärä:1

---

Opinnäytetyön tavoitteena oli toteuttaa arvonlisävero-opas perustajaurakoinnin oman käytön veron perusteista. Tutkimusongelmana oli selvittää, mitä kuluja pidetään perustajaurakoinnissa välittöminä kuluina, jotka ovat suoraan oman käytön veron perusteessa mukana ja mitkä kulut ovat välillisten kautta mukana. Opinnäytetyöllä ei ole tilaajaa, vaan taustalla on työelämälähtöinen tarve.

Tutkimus toteutettiin kvalitatiivista eli laadullista tutkimusmenetelmää käyttäen. Laadullisessa tutkimuksessa lähtökohtana on todellisen elämän kuvaaminen, jolloin tutkija on lähellä tutkittavia ja tutkimuksen kohde on harkitusti valittu. Tutkimuksen tiedonhankinta toteutettiin puolistrukturoituina teemahaastatteluina, jotka kohdennettiin sekä Verohallinnon että taloushallinnon edustajille. Lähestymistapa oli konstrukttiivinen, koska tavoitteena oli aikaansaada konkreettinen tuotos.

Teemahaastattelujen tulokset vahvistivat jo teoriaosassa ilmi tulleita asioita. Tutkimuksessa tuli esille mm. se, ettei kuluja voi yksiselitteisesti jakaa välittömiin ja välillisiin, koska jokainen rakennusliike on omanlaisensa. Tärkeimpänä jakokriteerinä täytyy mieltää kulun aiheuttamisperiaatetta.

Tutkimustulosten perusteella voidaan sanoa, että rakennusliikkeen kannattaa ottaa käyttöön jokaiselle urakalle oma projektiseurantansa, koska projektiseurannan avulla pystytään minimoimaan verotuksellisia ongelmia. Rakennusliikkeen harjoittaessa yksinomaan perustajaurakointia ovat lähes kaikki kulut silloin mukana veron perusteessa. Välittömien ja välillisten kulujen laskentaperusteet on syytä dokumentoida ja tallentaa tulevia tarkastuksia varten. Kirjanpitovelvollisen kannattaa myös tarkistaa kirjanpito-ohjelmansa, että oman käytön verotuksen kirjaukset ohjautuvat oikein kirjanpidosta arvonlisäverolaskelmalle ja kausiveroilmoitukselle.

Opinnäytetyön tavoite on nyt kuitenkin saavutettu ja opas löytyy opinnäytetyön liitteenä. Se sisältää kululajeittain laaditun luettelon ja viittaukset opinnäytetyön sivuille, joista oppaan käyttäjä saa lisätietoa kuhunkin kululajiin.

Avainsanat: rakentaminen, rakennuspalvelut, arvonlisävero, oma käyttö, perustajaurakointi, rakennusliikkeet, välitön kulu, välillinen kulu

SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

## Thesis abstract

Faculty: School of Business and Culture

Degree programme: Business Management

Specialisation: Accounting

Author: Päivi Latvala

Title of thesis: Construction services and value added taxation – own use and founder contracting – value added taxation guide for an accountant

Supervisor: Tuulia Potka - Soininen

Year: 2016

Number of pages: 95

Number of appendices: 1

---

The main subject of this thesis was to create a practical value added taxation guide for accountants, related to the foundations for the taxation of founder contractors' own use. The research problem was to find out what expenses are categorized as direct and indirect expenses in founder contractors' own use. The thesis does not have a commissioner, but the study stems from an experienced need for such a guide.

The study was carried out using a qualitative research method. The information for the study was collected with interviews. At these semi-structured interviews, the representatives of tax administration, accountants and bookkeepers were interviewed. The research approach was constructive, because the main object of the study was to create a practical guide on the subject matter.

The results of the semi-structured interviews strengthened the information which had come out in the theoretical part. They confirmed that expenses cannot be unambiguously distributed into direct and indirect ones, because each construction firm is different. The most important criterion for distribution when expenses are divided between projects is the matching principle.

During building projects, it is worthwhile to follow up the projects, as doing this will help avoiding problems with taxation. When a construction firm performs only founder contracting, nearly all the expenses are used as a basis for defining the contractor's own use in value added taxation. All the information used as a basis for the calculations must be documented and saved for future inspections. It is also important to check the functioning of the bookkeeping software as regards to the value added taxation to ensure its correctness.

The objective of the thesis was achieved. The guide includes a list by cost category and references to the corresponding pages of the thesis. The user of this guide gets additional information about each cost category when using the guide. The guide is found in the appendix of the thesis.

Keywords: construction, construction services, value added tax, own use, founder contracting, building firms, direct expense, indirect expense

## SISÄLTÖ

Opinnäytetyön tiivistelmä.....	2
Thesis abstract.....	3
SISÄLTÖ.....	4
1 JOHDANTO.....	7
1.1 Opinnäytetyön taustaa.....	8
1.2 Aikaisempia tutkimuksia.....	10
1.3 Opinnäytetyön tavoite, rajaus ja tutkimusongelma.....	11
1.4 Opinnäytetyön rakenne.....	12
2 RAKENTAMISPALVELUT JA ARVONLISÄVEROTUS.....	13
2.1 Kiinteistön ja rakentamispalvelun käsitteitä.....	13
2.2 Rakentamispalveluiden myynti ja arvonlisävero.....	16
2.3 Rakentamispalvelu avoimella verolla.....	17
2.3.1 Veron peruste: tavanomainen rakentaminen.....	18
2.3.2 Ajallinen kohdistaminen.....	20
2.4 Rakentamispalvelu käännetyllä verolla.....	20
2.4.1 Arvonlisäverolain 2 luku 8 c §.....	22
2.4.2 Myyjän vastuu rakentamispalvelun ostajan statuksesta.....	23
2.4.3 Verojen ilmoittaminen kausiveroilmoituksella.....	24
2.4.4 Vaikutukset kassavirtoihin.....	25
2.5 Rakentamispalvelun oman käytön verotus.....	25
2.5.1 Oman käytön soveltaminen.....	26
2.5.2 Oman käytön verotuksen välttäminen.....	27
2.5.3 Ostajan vähennysoikeus.....	28
2.5.4 Oman käytön veron suorittamisen ajallinen kohdistaminen.....	28
2.6 Arvonlisäverolain oman käytön pykälät.....	28
2.6.1 Arvonlisäverolain 3 luku 22 § - yleissääntö palvelun oman käytön verosta.....	29
2.6.2 Arvonlisäverolain 4 luku 31 § - palvelujen oma käyttö.....	29
2.6.3 Arvonlisäverolain 4 luku 31 a § - palvelujen oma käyttö.....	30
2.6.4 Arvonlisäverolain 4 luku 32 § - palvelujen oma käyttö.....	31

2.6.5	Arvonlisäverolain 4 luku 33 § - palvelujen oma käyttö .....	33
<b>3</b>	<b>ARVONLISÄVEROTUS JA PERUSTAJAURAKOINTI .....</b>	<b>34</b>
3.1	Arvonlisäverolaki (L 30.12.1993/1501).....	35
3.2	Kirjanpitovelvollisuus ja kirjaamisperuste .....	36
3.3	Arvonlisäverovelvollisuus, tilitys ja kausiveroilmoitus.....	38
3.4	Perustajaurakointi .....	40
3.4.1	Soveltamisedellytykset.....	41
3.4.2	Tontti, rahoitus ja urakkasopimus .....	42
3.4.3	Asuntokauppalain ja -asetuksen vaatimukset .....	43
3.4.4	Perustetun yhtiön rakennusaikainen kirjanpito ja luovutustase .....	46
3.4.5	Perustajaurakoitsijan tuotot ja kulut sekä varat ja velat .....	46
3.4.6	Asunnon kauppahinta ja velaton hinta .....	48
3.4.7	Vaihto-omaisuus .....	49
3.4.8	Tuloutusvaihtoehdot kirjanpidossa.....	51
3.4.9	Takuuvaraus .....	52
3.4.10	Kohdeyhtiön osakkeiden ja rakennusurakan tuloutus verotuksessa.....	52
3.4.11	Arvonlisäverotus .....	54
3.5	Perustajaurakointi työyhteenliittymänä.....	55
3.6	Vähennysoikeus perustajaurakoinnissa .....	57
3.7	Veron peruste: perustajaurakointi .....	58
3.7.1	Välittömät kustannukset veron perusteena .....	59
3.7.2	Välilliset kustannukset veron perusteena .....	61
<b>4</b>	<b>TUTKIMUKSEN TOTEUTUS JA TULOKSET .....</b>	<b>63</b>
4.1	Kehittämistyön tutkimusmenetelmä ja lähestymistapa .....	63
4.2	Tutkimusaineiston saturaatiopiste, reliabelius ja validius .....	64
4.3	Tutkimusaineiston hankinta .....	65
4.4	Tutkimusaineiston analysointi .....	67
4.5	Tutkimuksen haastattelukysymykset ja -vastaukset teema-alueittain .....	68
4.6	Teemahaastattelujen tulosten yhteenveto .....	78
4.6.1	Välittömät kustannukset.....	79
4.6.2	Välilliset kustannukset.....	80
4.6.3	Ei veronperusteeseen kuuluvat kulut .....	80
4.6.4	Näkökantojen eroavaisuuksia ja ongelmakohtia .....	81

4.6.5 Välillisten kustannusten jako käytännössä.....	82
4.7 Arvonlisävero-oppaan toteutus .....	83
5 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA .....	84
5.1 Tulosten pohdintaa .....	84
5.2 Tutkimuksen luotettavuus ja pätevyys .....	86
5.3 Jatkotutkimustarpeet.....	86
6 YHTEENVETO.....	88
LÄHTEET .....	90
LIITTEET .....	95

## 1 JOHDANTO

Rakentamisen merkitys kansantaloudellemme on varsin suuri. Rakennetun ympäristön osuus kansallisvarallisuudestamme on yli 70 prosenttia, josta suurin osa eli noin 565 miljardia euroa muodostuu rakennuksista, erilaisista infra- ja maa-alue rakenteista. Rakentaminen ja rakennetun ympäristön ylläpito tarjoavat töitä yli 20 prosentille Suomen työllisistä, joten rakentamisella on suuri yhteiskunnallinen vaikutus. Rakentaminen on myös raskaasti verotettua, sillä siihen kohdistuu yli 40 prosenttia erilaisia veroja ja veronluonteisia maksuja. Näitä ovat muun muassa työntekijöiden tuloverot, arvonlisävero, varainsiirtovero, pakolliset työeläke- ja tapaturmavakuutusmaksut sekä kaavoituskorvaus. Asunnon velattoman myyntihinnan ollessa 3 000 euroa neliömetriltä, sisältyy siihen veroja ja muita pakollisia maksuja runsaat 1 200 euroa. Asunnot ovatkin suomalaisten suurin varallisuuserä. (Tilastot ja suhdanteet [19.9.2015].)

Rakennushankkeen läpiviemisessä edellytetään hankkeen toteuttajalta yleensä monenlaista osaamista. Erilaisia asioita on otettava huomioon jo ennen kuin itse rakennusprojekti voi käynnistyä. Rakennushankkeen toteuttajan on tiedettävä ja tunnettava rakentamista ohjaava lainsäädäntö, erilaiset rakentamismääräykset, paikalliset rakennusjärjestykset, hyvän rakentamistavan periaatelinjaukset ja lukuisat yksityiskohtaiset toimintatapaohjeet. Rakennusalalla on myös kattava säädös-, periaate- ja ohjekokoelma, jotka velvoittavat ja ohjaavat kaikkia rakentamiseen osallistuvia, myös itse rakentamiseen ryhtyvän toimintaa. (Rakentamisen lainsäädäntö ja rakennuttajan velvollisuudet [26.9.2015].)

Rakentamiseen liittyy myös huomattavia vastuuta sekä takuita. Elinkeinonharjoittajien välisiin Rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin 1998 ([12.10.2015]) kuuluu kahden vuoden takuu-aika, joka päättyy, kun takuutarkastus on tehty. Tämän jälkeen rakentajalle siirtyy vastuu mahdollisesta piilovirheestä, jota ei ole voitu vuositarkastuksessa havaita. Rakennusvirhevastuu-aika päättyy kymmenen vuoden kulluttua rakennuksen vastaanottamisesta. Perustajaurakointiin liittyy lisäksi oma erityislainsäädäntönsä, joka tuo omat vaatimuksensa rakennusaikana. (Lahti & Viljaranta 2013, 5.) Perustajaurakoitsijan takuu-aika määräytyy asuntokauppalain (L 23.9.1994/843) mukaan, minkä lisäksi urakoitsijan on otettava huomioon raken-

nusajan vakuudet ja rakennusajan jälkeiset vakuudet. Toteutuneiden osakekauppojen myötä kasvaa myös rakennusajan vastuun määrä. Vakuutena voi olla yrityksen tekemä talletus tai pankin antama takaus. (mts. 141.)

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huomioitava myös maankäyttö- ja rakennuslain (L 5.2.1999/132) velvoitteet. Lain 17 luvun 119 §:n mukaan rakennus tulee suunnitella ja rakentaa rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä tulee, hankkeen vaativuus huomioon ottaen, olla riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä tarpeeksi pätevä henkilöstö käytettävissään.

Rakennusala mielletään usein harmaan talouden alueeksi ja sen torjumiseksi onkin Verohallinnon toimesta viime vuosina asetettu erilaisia uusia tiedonantovelvollisuuksia. Käännetty verovelvollisuus rakennuspalveluista astui voimaan 1.4.2011, veronumeromenettely tuli pakolliseksi 1.3.2013 ja 1.7.2014 otettiin käyttöön rakennustyömailla työntekijöitä ja rakennusurakoita koskeva uusi tiedonantovelvollisuus. (Rakentamiseen liittyvä tiedonantovelvollisuus 2014.) Tilaajavastuulaki (L 22.12.2006/1233) eli selvitysvelvollisuus ja vastuu silloin, kun rakennustöissä käytetään yrityksen ulkopuolista työvoimaa, astui voimaan jo 22.12.2006. Lakia on uudistettu 1.9.2015 (Tilaajalakivastuu muuttuu – uutta lakia valvotaan syyskuusta alkaen [12.10.2015]).

## **1.1 Opinnäytetyön taustaa**

Opinnäytetyön taustalla on työelämälähtöinen tarve saada syvällisempää tietoa erityisesti perustajaurakoinnista sekä omaan lukuun rakentamisen arvonlisäveron perusteiden ymmärtämisestä.

Opinnäytetyön tekijälle on valjennut koko rakennusalan taloushallinnon haasteellisuus, moneen muuhun elinkeinotoiminnan alaan verrattuna, käytännön kokemuksen kautta tilitoimistotyössä. Erityisesti kiinteistöjä ja rakentamisalaa koskevat arvonlisäverolain erityissäännökset ja siihen liittyvä oikeuskäytäntö ovat monimutkaisia ymmärtää niiden lukemattomien poikkeuksien vuoksi. Pelkästään rakentamispalveluiden oman käytön arvonlisäverotus voi perustua neljään vaihtoehtoi-



seen lakipykälään. Nimittäin arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501) 3 luvun 22 § ja 4 luvun 31 §, 31 a § tai 32 §:ään. Tämän lisäksi voi tulla kyseeseen lain 4 luvun 33 §, joka velvoittaa eräissä tapauksissa verovelvollisen palauttamaan tehdyt vähennykset. Säännösten suhde on sellainen, että muut säännökset täydentävät lain 4 luvun 22 §:ä, mikäli edellä mainitut pykälät eivät suoraan sovellu. (Pikkujämsä 2001, 437.)

Arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501) vaikeaselkoisuus aiheuttaa epäselvyyttä ja tulkintaongelmaa siitä, mitkä erät kuuluvat perustajaurakoinnin veron perusteeseen. Lain 7 luvun 75 §:ssä todetaan vain yksiselitteisesti, että itse suoritetusta palvelusta aiheutuneet välittömät ja välilliset kustannukset ovat oman käytön veron perusteena. Oikeus – tai verotuskäytäntöä veron perusteeseen luettavista eristä ei ole kovinkaan paljon saatavilla ja laissa ei ole tämän yksityiskohtaisempaa säännöstä. Varsinkin välillisten kustannusten laskeminen saattaa nousta verotarkastuksissa ongelma-alueeksi, koska ei ole olemassa mitään tarkempaa lain tai Verohallinnon antamaa ohjetta siitä, mitä kustannuksia pitäisi veron perusteeksi huomioida. Verotarkastajan tulkinta tarkastuksessa voi olla toisenlainen kuin mitä rakennusliikkeen kirjanpidossa on käytetty. Lisäksi puutteellinen dokumentointi ja kirjanpidossa tehdyt virheet voivat aiheuttaa jälkiverotusriskin.

Koska ei ole olemassa veron laskemiseen mitään yleispätevää menetelmää, sääntöä tai prosenttiosuutta, on käytäntö kentällä kirjavaa. Jokainen rakennusliike on kustannusrakenteeltaan erilainen, ja jokaisessa yrityksessä on sen vuoksi omat laskentaperusteensa. Käytännössä välillisten kustannusten osuus lasketaan usein prosenttiosuutena suoraan välittömistä kustannuksista joko edellisen vuoden toteutuneiden lukujen perusteella tai kokemusperusteisesti pitemmältä aikaväliltä (2–5 vuoden keskiarvona). Kirjallisuudesta löytyy suuntaa antava prosenttiväli, joka on 4–7 prosenttia. Käytetty prosentti pitää pystyä perustelevaan yrityksen omasta kirjanpidosta johdetuilla laskelmilla. (Rakennusliikkeen arvonlisävero-opas 2014, 22–23.) Koska perustajaurakoitsijan arvonlisävero määräytyy kustannusperusteisesti, luo se haasteita myös kirjanpidolliseen esittämiseen, kirjanpito-ohjelmiin, arvonlisäveroraportointiin ja kausiveroilmoituksiin.

Rakennusliikkeen veroriskin minimoinnin kannalta on erityisen tärkeää, että Verohallintoon tilitettävä vero on juuri oikean suuruinen, että se myös ilmoitetaan ja

maksetaan verotilille oikea-aikaisesti. Valitettavan usein yritykset saattavat kuitenkin kantaa tietämättään isoakin veroriskiä virheellisen tilityksen tai ilmoittamisen johdosta. Veroriski yleensä realisoituu verotarkastuksen yhteydessä tai verotoimiston selvityspyynnön myötä. Varsinaisen veron lisäksi voi tulla maksuun veronlisäystä sekä veronkorotusta. Jälkiverotus- ja oikaisuaika tuloverotuksessa ovat mahdollisia vielä viisi vuotta tilikauden päättymisestä lukien (L 18.12.1995/1558, 4 luku, 56 §). Arvonlisäveron osalta jälkiverotus voidaan määrätä maksettavaksi vielä kolmen vuoden kuluessa sen tilikauden päättymisestä, jolloin vero olisi tullut maksaa (L 30.12.1993/1501, 19 luku, 179 §). Rakennusliikkeen kannalta onkin erittäin ikävää, jos jo päättyneestä urakasta aiheutuisi rakentajalle jälkiveroseuraamuksia ja kassavirtaongelmia vuosien perästä.

## **1.2 Aikaisempia tutkimuksia**

Oman käytön verotuksesta ja perustajaurakoinnista löytyy muutamia hyviä opinnäytetöitä ja pro gradu-tutkielmia. Opinnäytetyötä, jonka liitteenä olisi ollut opas oman käytön verotuksen perusteista, ei hakutuloksista löytynyt. Matti Miettinen (2008) on käsitellyt omassa pro gradu-tutkielmassaan rakennusliikkeen arvonlisäverotusta ja veron perustetta. Pää tavoitteena hänellä on ollut selvittää arvonlisäverotukseen liittyvän rakentamispalvelun ja perustajaurakoitsijan välisiä eroavaisuuksia ja ongelmakohtia oman käytön verotuksen näkökulmasta katsottuna. Juho Päckilä (2011) on maisteritutkielmassaan lähestynyt perustajaurakoinnin arvonlisäverotusaihetta lainopillisesta näkökulmasta. Työssään hän on syvällisesti käsitellyt voimassa olevaa lainsäädäntöä, perustajaurakoitsijan arvonlisäverotusta, rakentamiseen liittyviä keskeisiä käsitteitä sekä veron perusteita. Lisäksi hän on tuonut esille EY-oikeuden arvonlisäverodirektiivin vaatimuksia ja ongelmakohtia liittyen perustajaurakointiin. Lisäksi hän on tutkielmassa selvittänyt, millä tavalla Ruotsissa arvonlisäverotus on toteutettu vastaavissa tilanteissa ja voitaisiinko Suomessa ottaa oppia ruotsalaisesta lainsäädännöstä.

Parhaiten rakentamisen arvonlisäverotus on kuitenkin avautunut työn tekijälle perehtymällä OTT Mikko Pikkujämsän tutkimukseen Oikeusperiaatteet ja arvonlisäverotus kiinteistöalalla. Teoksessa on käsitelty syvällisesti kiinteistöalan arvon-

lisävero-oikeudellisia tulkintaongelmia. Molemmissa sekä Miettisen että Päckilän pro gradu-tutkielmissa on ollut yhtenä lähteenä juuri tämä Pikkujämsän tutkimus.

### **1.3 Opinnäytetyön tavoite, rajaus ja tutkimusongelma**

Opinnäytetyöllä ei ole tilaajaa, vaan tavoitteena on saada aikaan konkreettinen tuotos aloittelevalle tai alalla jo olevalle taloushallinnon ammattilaiselle perustajaurakoinnin oman käytön veron perusteista. Oman kokemukseni kautta olen monta kertaa törmännyt siihen seikkaan, että tähän opinnäytetyön aiheeseen liittyvää oikeus- ja verotuskäytäntöä on erittäin vähän saatavilla käytännön työn tueksi. Ja mikäli tietoa löytyy, on se hajallaan olevaa ja monta kertaa vaikeasti löydettävissä. Oppaasta toivon olevan hyötyä käytännön työssä silloin, kun rakennusyrityksen arvonlisäverotuksellisia ongelmia mietitään. Tähän tavoitteeseen pyrin tutustumalla jo olemassa olevaan teoriaan. Lisävalaistusta asiaan pyrin saamaan taloushallinnon ammattilaisten ja verotarkastajien haastatteluiden ja heidän työkokemuksensa kautta.

Opinnäytetyö rajataan koskemaan liiketoiminnan muodossa tapahtuvan rakennuspalvelun myyntiä ja sen perusteella määräytyvää arvonlisäveroa, Suomen lainsäädännön mukaan. Työ käsittelee vain rakentamiseen ja kiinteistöön liittyvää oman käytön arvonlisäverotusta ja ulkopuolelle jäävät muut alat, joissa oman käytön verotusta voidaan soveltaa. Lisäksi opinnäytetyön aihetta lähestytään pienen rakennusliikkeen näkökulmasta katsottuna, koska suuri osuus tilitoimiston asiakkaista on juuri näitä pieniä yrityksiä. Kirjanpitolain (L 30.12.1997/1336) 1 luvun 4 a §:n mukaan pieni yritys on sellainen, jolla enintään yksi seuraavista rajoista ylittyy kahtena peräkkäisenä tilikautena: liikevaihto 12,0 miljoonaa, taseen loppusumma 6,0 miljoonaa ja henkilöstömäärä enintään 50.

Tutkimusongelmana onkin selvittää, mitä kustannuksia pidetään pelkästään perustajaurakointia harjoittavan rakennusliikkeen oman käytön veron perusteena olevina, välittöminä ja välillisinä kustannuksina. Tästä johdettavana alaongelmana on kysymys, miten lasketaan välillisten kustannusten osuus, silloin kun välillisiä kustannuksia ei voida kohdistaa suoraan tietylle projektille.

## 1.4 Opinnäytetyön rakenne

Opinnäytetyö jakautuu kuuteen päälukuun. Työn teoriaosuudessa, luvut kaksi ja kolme, käsitellään eri kiinteistökasitteita, rakennuspalveluiden eri muotoja, rakentamisen oman käytön verotusta, perustajaurakointia, arvonlisäveron perusteen määräytymistä sekä veron perusteena olevia kustannuksia. Rakennustoiminnan arvonlisäverotus on aiheena laaja, mutta siitä huolimatta halusin ottaa toiseen lukuun mukaan myös selvityksen tavallisimmista rakennuspalveluiden muodoista ja niiden arvonlisäverokäsittelyistä. Nämä eri muodot ovat: rakennuspalveluiden myynti yrittäjien välillä eli myynti käännettyllä verolla ja rakennuspalveluiden myynti kuluttajille eli myynti avoimella verolla. Tämä siksi, että lukijalle tulisi käsitys siitä, miten laaja-alaista ja monisäikeistä rakennustoiminnan arvonlisäverotuksen soveltaminen on. Lisäksi luvussa käydään läpi se, mitä tarkoitetaan rakennuspalveluiden yhteydessä oman käytön verotuksella. Kolmas luku keskittyy vain perustajaurakointiin ja veron perusteeseen. Teoriaosuuden lähteinä on käytetty verolakeja, oikeustapauksia, alan ammattikirjallisuutta, ammattilehden artikkeleita, koulutusmateriaaleja sekä Verohallinnon että Kirjanpitolautakunnan ohjeita. Opinnäytetyön teoriaosassa olen pyrkinyt selventämään lakipykälää erilaisin esimerkein, jotta lainkohta avautuisi lukijalle.

Neljäs luku, työn empiirinen osa kertoo tutkimuksesta, aineiston hankinnasta eli asiantuntijoiden haastatteluista ja niistä saaduista tuloksista. Haastateltavat henkilöt valittiin tarkasti heidän ammattitaitonsa, osaamisensa ja työkokemuksensa perusteella. Saatuja tuloksia voitiin hyödyntää johtopäätöksiä tehtäessä ja opasta laadittaessa. Viidennessä luvussa pyritään kiteyttämään tutkimuksen tavoitteiden saavuttaminen, luotettavuus ja työn onnistuminen. Kuudennessa luvussa on tutkimuksen yhteenveto. Liitteenä on opas kirjanpitäjälle perustajaurakoitsijan oman käytön veron perusteista.

## 2 RAKENTAMISPALVELUT JA ARVONLISÄVEROTUS

Tässä toisessa luvussa avataan kiinteistö- ja rakentamispalvelukäsitteitä. Arvonlisäverolain kiinteistökäsite on paljon laajempi kuin mitä tavallisesti ymmärretään siviilioikeuden puolelta. Silloin kun rakentamispalvelu kohdistuu kiinteistöön, on erityisen tärkeää ymmärtää kiinteistökäsite kokonaisuutena. Kiinteistön luovutus on pääsääntöisesti arvonlisäverotonta, mutta rakennuspalvelun kohdistuessa kiinteistöön muuttuu myynti arvonlisäverolliseksi. Tässä luvussa selvitetään milloin rakentamispalvelu tapahtuu avoimella verolla, käännetyllä verolla tai milloin sovellettavaksi tulee oman käytön verotus. Luvussa selvitetään myös veron perustetta, suoritettavan veron ajallista kohdistamista, veron ilmoittamista kausiveroilmoituksella sekä avataan arvonlisäverolain oman käytön pykälä ja soveltamistilanteita.

### 2.1 Kiinteistön ja rakentamispalvelun käsitteitä

Oikeusministeriön määritelmän mukaan siviililainsäädännössä kiinteistöllä tarkoitetaan sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin. Kiinteistön kauppa on aina tehtävä maakaassa säädetyssä muodossa ja siinä määritellään myös myyjän ja ostajan velvoitteet. Siviililainsäädännön mukaan, kiinteistöön saattaa kuulua lisäksi osuuksia yhteisiin alueisiin sekä erilaisia rasiteoikeuksia, kuten oikeus käyttää tietä. Yleensä kiinteistönä pidetään maa- tai vesialuetta tai niiden yhdistelmää. Maa voi olla maatalous-, metsä- tai rakennusmaata ja kiinteistö voi olla myös useana erillisenä alueena eli palstana. Kiinteistö saa rekisteröinnin yhteydessä yksilöidyn kiinteistötunnuksen, joka muodostuu kunnanumerosta ja sitä seuraavasta numerosarjasta. Lisäksi kiinteistöön lasketaan kuuluvaksi alueella olevat rakennukset kiinteine laitteineen sekä puut ja pensaat. (Kiinteistöön liittyviä tärkeitä käsitteitä [8.9.2015].)

Arvonlisäverolaissa on oma kiinteistön määritelmänsä, joka poikkeaa muiden verolajien ja lakien määritelmästä. Aurasen ja Kemilän (2004, 29) mukaan tämä johtuu siitä, että eri verolakien tarkoitukset ja tavoitteet ovat erilaiset. Kiinteistön määritelmä on arvonlisäverotuksessa osin muuta verolainsäädäntöä laajempi. Arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501) 4 luvun 28 §:n mukaan kiinteistöllä tarkoitetaan

maa-aluetta, rakennusta ja pysyvää rakennelmaa tai niiden osaa. Kiinteistön omistussuhteella ei ole arvonlisäverotuksen suhteen merkitystä. Koska tavara on lain 3 luvun 17 §:n mukaan aineellinen esine, luetaan kiinteistö myös tässä laissa tarkoitetuksi tavaraksi. Lain 4 luvun 27 §:n mukaan kiinteistöjen myynnistä ja muusta luovutuksesta ei kuitenkaan pääsäännön mukaan suoriteta arvonlisäveroa. Edellä mainitusta poiketen rakennukset tulevat kuitenkin verotuksen piiriin sitä kautta, että itse rakennustyö ja kiinteistöön kohdistuva rakentamispalvelu ovat normaalisti arvonlisäverollisia palveluita (L 30.12.1993/1501, 3 luku, 29 §).

Arvonlisäverolaissa ei ole määritelmää siitä, mikä on maapohja, mutta tulkinnassa voitaneen hyvin pitkälle tukeutua siihen, mitä maapohjalla ymmärretään siviilioikeuden puolella. Aurasen ja Kemilän (2004, 30) mukaan arvonlisäverotuksessa maa-alueena pidetään:

1. Kiinteistörekisteriin merkittäviä itsenäisiä maayksiköitä.
2. Määräaloja.
3. Kiinteistön määräaloja.

Kiinteistömääritelmän merkittävin alakäsite arvonlisäverotuksen kannalta on rakennus, johon luetaan mukaan rakennuksen toimintaa palvelevat laitteet, kuten hissit, putkistot ja ilmastointijärjestelmät, jotka ovat tarpeen käytettäessä rakennusta. Rakennuksen määritelmää ei myöskään arvonlisäverolaista löydy, mutta vakiintuneen tulkinnan mukaan rakennuksina pidetään kiinteästi maapohjalle pystytettyjä rakennuksia, niiden käyttötarkoituksesta riippumatta. Katon ja seinien lisäksi rakennuksella on oltava kiinteät perustukset. Sen sijaan siirrettävät rakennelmat: parakit, jalasmökit, rakennustelineet, -aidat jne. eivät ole rakennuksia. Kiinteistössä oleva irtaimisto sekä kiinteistössä harjoitettavaa erityistä toimintaa palvelevat laitteet eivät kuulu kiinteistöön. Tällaisia toimintaa palvelevat laitteet ja koneet ovat esimerkiksi yrityksen tuotantokoneet. (Murtomäki 2010, 168.)

Pysyvän rakennelman määritelmä myös puuttuu arvonlisäverolaista, mutta yleensä tällä tarkoitetaan mm. kaukolämmön runkoputkistoja, siltoja, laitureita, kanavia, vesiväyliä, sähkö-, vesi- ja kaukolämpöverkostoja sekä televerkkoja. Pysyvää rakennelmaa ei ole tarkoitettu siirrettäväksi eikä tilapäiseksi. Lisäksi rakennelmalla on usein kiinteät perustukset. Rakennuksen ja pysyvän rakennelman verokohtelu

on sama, joten niiden käsitteellinen erottaminen toisistaan ei ole tarpeen. (Rakennusliikkeen arvonlisävero-opas 2014, 12.)

Rakennuksen myynti- tai vuokraustilanteessa onkin erotettava erilleen rakennuksen ja kaluston osuus, koska rakennuksen myynti ja vuokraus on arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501) 4 luvun 27 §:n mukaan verotonta ja kaluston myynti ja vuokraus vastaavasti verollista. Poikkeuksena tästä asuinrakennuksen tavanomainen asuinirtaimisto kuten liedet, jääkaapit ja pakastimet, joita ei tarvitse erotella myynti- tai vuokraustilanteessa, koska tällöin myynti ja vuokraus ovat verotonta koko asuinkiinteistön osalta. (Rakennusliikkeen arvonlisävero-opas 2014, 12.)

Kiinteistön käsitteellä on vaikutusta arvonlisäverotuksen rakentamispalvelu - käsitteen määrittelyssä. Rakennusliikkeen suorittamalla kiinteistön rakennustyöllä tarkoitetaan sekä talonrakentamista että maa- ja vesirakentamista. Rakentamispalvelulla tarkoitetaan kiinteistöön kohdistuvaa rakentamis- tai korjaustyötä sekä rakentamispalvelun yhteydessä asennetun tavaran luovuttamista. Mukaan luetaan myös itse rakennustyöhön läheisesti liittyvät suunnittelu, valvonta, LVIS -työt, erilaiset rakennuttajapalvelut ja muut niihin verrattavat palvelut. Arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501) 4 luvun 31 §:n 2 kohdassa mainittuihin suunnittelu- ja valvontapalveluihin ei kuitenkaan sovellettaisi käännettyä verovelvollisuutta. (Äärilä & Nyrhinen 2010, 376–377.) Rakentamispalvelun myynti yksityiselle henkilölle on lähtökohtaisesti arvonlisäverollista, mutta silloin, kun kysymys on perustajaurakoinnista tai kiinteistön myynnistä, on verotus toteutettu muista aloista poikkeavalla tavalla. Rakennuksen rakentamis- ja luovuttamistavasta riippuen veroa suoritetaan joko rakentamispalveluiden myynnin tai oman käytön perusteella. (mts. 380.)

Rakennusliikkeen rakennustoiminta katsotaan tapahtuvan joko urakkatuotantona eli ulkopuolelle suuntautuvana rakennuspalveluna tai omaan lukuun rakentamisena eli kiinteistöön kohdistuvan palvelun omana käyttönä. Ulkopuolisille suuntautuva rakentamispalvelu tarkoittaa sitä, että rakennusliike suorittaa asiakkaan kanssa sovitun urakan ja asiakas hallitsee koko ajan kohteena olevaa rakennusta ja maapohjaa. Tällöin ulospäin suuntautunut rakentaminen tapahtuu normaalina rakentamispalvelun myyntinä asiakkaalle ja vero määräytyy palvelun myyntihinnasta yleisen verokannan mukaan. (Auranen & Kemilä 2004, 92.) Tästä poikkeuksena kuitenkin rakentamispalvelun käännetty verovelvollisuus, mikäli urakka suoritetaan

toiselle elinkeinonharjoittajalle, joka myy rakentamispalvelua muutoin kuin satunnaisesti. Laskutus voi perustua urakka-, laskutyö-, perustajaurakointi- tai kiinteään hintaan tai johonkin muunlaiseen rakennussopimukseen. (Lahti & Viljaranta 2013, 24.)

Varsinainen omaan lukuun rakentaminen tarkoittaa sitä, että rakennusliike hankkii itselleen tai hallintaansa maa-alueen ja rakentaa sille kiinteistön myyntiä varten. Yleisimmin omaan lukuun rakentamista tapahtuu perustajaurakointina tai perustajaurakoitsijan ominaisuudessa. Perustajaurakoinnissa kiinteistön myynti katsotaan verottomaksi kiinteistön myynniksi ja arvonlisäverotus toteutetaan oman käytön verotuksena. (Äärilä & Nyrhinen 2010, 380.)

## **2.2 Rakentamispalveluiden myynti ja arvonlisävero**

Palvelun määritelmä arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501) 3 luvun 17 §:ssä kattaa myös kaikki kiinteistöön kohdistuvat palvelut. Rakentamispalvelun käsite määritellään lain 4 luvun 31 §:ssä, jonka mukaan rakentamispalveluksi katsotaan kiinteistöön kohdistuva rakennus-, korjaus- ja työn yhteydessä asennetun tavaran myynti sekä em. töihin liittyvä suunnittelu- ja valvontatyö. Myytäessä rakentamispalvelu yksityishenkilölle on myynti aina pääsäännön mukaan arvonlisäverollista. Esimerkiksi rakennusliikkeen tekemä hirsimökin pystytys-, muuraus- tai maalaus-työ laskutetaan normaalisti arvonlisäverollisena kuten muutkin verovelvolliset yritykset tekevät. (Auranen 2003, 92.)

Mikäli rakennusliike toteuttaa rakennustyön ns. avaimet käteen -sopimuksella, katsotaan kyseessä olevan urakkasopimukseen perustuva valmiin rakennuksen luovutus ja silti tätä kohdellaan lain mukaan rakentamispalvelun verollisena myyntinä. Tämä siitä huolimatta, että kiinteistön luovutus yleensä on arvonlisäverotuksen ulkopuolella. (Äärilä & Nyrhinen 2010, 373.) Tästä esimerkkinä Verohallinnon ohje (Verohallinnon kannanottoja verotuskysymyksiin 2008) silloin, kun rakennusliike hankkii tontin, myy sen asiakkaalle ja tämän jälkeen tekee tontin omistajan kanssa sopimuksen rakennustyön suorittamisesta. Tällaisessa tapauksessa rakennuskohde toteutetaan pienurakkasopimuksella, jolloin varainsiirtoverokin maksetaan vain tontin hinnasta. Ostajan ja rakennusliikkeen kanssa tehdään urakkasitoumus,



jossa urakka jaetaan eri vaiheisiin. Ensimmäisessä vaiheessa ostaja maksaa tontin ja sitoutuu samalla rakennusprojektiin rakentajan kanssa. Menettely johtuu siitä, että rakennusliike ei rakenna hallitsemalleen maalle rakennusta myyntiä varten, vaan tontin omistaa työn tilaaja koko rakennusurakan ajan.

Vastaavasti rakennusliikkeen myydessä em. rakentamispalvelun toiselle elinkeinonharjoittajalle, täytyy aina varmistaa ostajan status, eli täytyvätkö käännetyn verovelvollisuuden kriteerit, vai tapahtuuko laskutus avoimella verolla (Tannila & Auranen 2012, 58).

Rakentamispalvelu voi tapahtua myös arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501) 4 luvun 31 ja 31a §:n mukaan ns. omaan lukuun rakentamisena, jolloin urakkasumman laskutus tapahtuu ilman arvonlisäveroa. Arvonlisävero on kuitenkin tilitettävä, mutta sen laskeminen suoritetaan rakentamiskustannuksista. Aurasen (2003, 93) mukaan aina ei ole selvää, milloin tulisi käyttää oman käytön säännöksiä. Ongelma johtuu kirjoittajan mukaan lain 4 luvun 31 § 2 momentin sanamuodosta, joka koskee rakennusurakan suorittajan määräysvaltaa rakennuskohteessa. Perustajaurakoinnissa nimenomaan määräysvallan (osake-enemmistön) toteutuminen onkin yksi peruskriteeri sille, että arvonlisävero maksetaan oman käytön verona (Lahti & Viljaranta 2013, 140). Osake-enemmistön puuttumisesta löytyy kuitenkin oikeuden päätös (KHO 1998/727), jossa osake-enemmistöä ei ole tulkittu aivan kirjaimellisesti.

### **2.3 Rakentamispalvelu avoimella verolla**

Rakentamispalvelun myynti avoimella verolla tarkoittaa sitä, että lasku sisältää yleisen verokannan mukaisen arvonlisäveron, joka tällä hetkellä on 24 %. Rakentamispalvelun ostajalle avoin vero tarkoittaa sitä, että laskun sisältämä vero on ostajalle normaalien ostovähennyssäännösten perusteella vähennettävissä oleva vero edellyttäen, että ostajalla on vähennysoikeus. Rakentamispalvelun myynnistä on kysymys silloin, kun tehty sopimus rakentamisesta perustuu työn suorittajan ja työn tilaajan väliseen keskinäiseen sopimukseen. Työn suorittaja veloittaa tilaajaa tekemästään työstä ja sopimus on hinnoittelultaan ja muiltakin osin aito. (Verohallinnon kannanottoja verotuskysymyksiin 2008 [30.8.2015].)

### 2.3.1 Veron peruste: tavanomainen rakentaminen

Arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501) 7 luvun 73 §:n mukaan myynnistä suoritettavan veron peruste eli se, mistä hinnasta arvonlisävero lasketaan, on vastike ilman veron osuutta. Rakentamispalvelun vastike, ilman veron osuutta, sisältää sekä työn osuuden että käytetyt materiaalit. Vastikkeella tarkoitetaan myyjän ja ostajan väliseen sopimukseen perustuvaa hintaa lisineen. Myös kaikki ostajalta veloitettavat hinnanlisät, kuten esimerkiksi laskutuslisät, toimituskulut sekä kuljetus- ja postimaksut tulevat osana vastiketta lukea veron perusteeseen. Mikäli rakennusliike laskuttaa tilaajalta esimerkiksi päivärahoja ja kilometrikorvauksia, luetaan myös nämä kustannukset veron perusteeseen liittymisperiaatteen mukaan ja niistä suoritetaan veroa yleisen verokannan mukaisesti. (Äärilä & Nyrhinen 2010, 154–155.) Verollisia veron perusteeseen kuuluvia eriä em. lisäksi ovat: rakennuspaikan mitauskustannukset, harjannostajaiskulut, vakuutuskustannukset (mm. rakennustyövakuutus) ja rakennustyöaikaisesta takauksesta suoritettu takausprovisio. (Rakennusliikkeen arvonlisävero-opas 2014, 17.)

Verollinen myyntihinta saadaan kaavasta:

Verollinen myyntihinta = 1,24 x veron peruste eli vastike ilman veron osuutta.

Mikäli halutaan saada selville arvonlisäveron määrä verollisesta hinnasta, saadaan käytettävä prosentti kaavasta:

Arvonlisäveron määrä verollisesta hinnasta =  $24 \times 100 / 124 = 19,35 \%$

Tilaajalta mahdollisesti perittävät viivästyskorot ja vahingonkorvaukset eivät ole veron perusteeseen luettavia kuluja. Vahingonaiheuttajalta peritty vahingonkorvaus ei ole vastiketta tavarain tai palvelun myynnistä, joten vahingonkorvaukset ovat arvonlisäverotuksen soveltamisalan ulkopuolisina erinä verottomia. Rajanveto verottoman vahingonkorvauksen ja verollisen oikaisuerän välillä ei aina välttämättä ole täysin yksiselitteinen. Kauppahinnan suorituksen viivästyessä myyjän perimä viivästyskorko katsotaan vakiintuneen käytännön mukaan verottomaksi eräksi. Veronperusteesta vähennetään myynnin oikaisuerät eli alennukset ja hyvitykset sekä luottotappiot. Samoin myyjän suoritettavaksi tuleva sopimussakko on katsot-

tava ostajalle annetuksi ostohyvitykseksi ja veron perusteesta vähennettäväksi eräksi. (Rakennusliikkeen arvonlisävero-opas 2014, 14–15.)

Rakennusliike saattaa myös maksaa työn tilaajan puolesta verottomia kuluja, kuten maanhankinta-, lainhuuto-, lohkomis- ja kiinnityskustannuksia sekä rakennuslupa-, viranomais-, rakennuttajavakuutus-, tarkastus- ja liittymismaksuja sekä rakennusluoton hoitokuluja. Näitä kuluja ei lueta myynnin veron perusteeksi ja ne voidaan laskuttaa tilaajalta verottomina, koska tilaaja voisi itsekin maksaa nämä kulut suoraan viranomaisille ja täten välttyä verolta. (Rakennusliikkeen arvonlisävero-opas 2014, 15.) Esimerkkinä palautuskelpoiset liittymismaksut, jotka katsotaan arvonlisäverotuksessa pääomasijoituksen luonteisiksi, ovat arvonlisäverottomia. Verolliset liittymismaksut rakennusliikkeen tulee laskuttaa tilaajalta verollisina. Verollisia liittymismaksuja ovat siirtokelpoiset, mutta ei-palautuskelpoiset liittymismaksut. (KHO 2004:14.) Päätös koskee niin sähkö- kuin kaukolämpöverkkoon ja vesiosuuskuntaan liittymistä.

Rakennusurakan yhteydessä tai työn edetessä saatetaan sopia lisätöiden tekemisestä. Jos näistä töistä veloitetaan tilaajaa erikseen, luetaan se normaaliin tapaan veron perusteeseen. Materiaalihankinnat ovat tällöin vähennyskelpoisia. Rakennustyön suorittaja on myös vastuussa siitä, että työ on tehty kunnolla eli rakentaja antaa takuun työnsä laadusta. Takuutöistä ei veloiteta tilaajaa, joten niiden tekemisestä ei suoriteta veroa, koska nämä työt sisältyvät urakkahintaan. Näistä töistä aiheutuneet materiaalikulut ja muut verolliset ostot ovat kuitenkin vähennyskelpoisia rakennusliikkeelle. (Rakennusliikkeen arvonlisävero-opas 2014, 15.) Rahoituslainan korot ja takausprovisiomaksut ovat rakennusliikkeelle normaalia projektin rahoituskulua eivätkä aiheuta arvonlisäveroseuraamuksia (mts. 26).

Vastaavasti rakennusliike saa vähentää myynnin verostaan kaikki verollisiin ostoihin sisältyvät arvonlisäverot yleisen säännön mukaisesti edellyttäen, että myyjä on merkitty arvonlisäverovelvollisten rekisteriin. Rekisteröinnin voi aina tarkistaa YTJ:n eli yritys- ja yhteisötietojärjestelmän yrityshausta, joko yrityksen y-tunnuksella tai nimellä. (Rakennusliikkeen arvonlisävero-opas 2014, 37.) Näin menetellen taataan rakennustyön ostajan mahdollinen vähennysoikeus. Normaalin rakentamispalvelun myynnin arvonlisäverotusta kutsutaankin ns. laskutusperusteiseksi arvonlisäverotukseksi. (Äärilä & Nyrhinen 2010, 374.)

### **2.3.2 Ajallinen kohdistaminen**

Rakentamispalvelun myynnistä suoritettavan veron ajallisessa kohdentamisessa noudatetaan arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501) 13 luvun mukaisia yleisiä sääntöjä. Lain 13 luvun 135 §:n mukaan rakentamispalvelun veron ajallinen kohdistamisen katsotaan tapahtuvan silloin, kun palvelu on suoritettu tai viimeistään silloin, kun koko urakka on valmis ja palvelu on hyväksyttynä luovutettu tilaajalle. Tällöin puhutaan ns. suoritusperusteisesta veron tilitysajankohdasta eli myynnistä suoritettava vero kohdistetaan sille kuukaudelle, jonka aikana rakentamispalvelu on suoritettu. Käytännössä verontilitys tapahtuu useimmin laskutusperusteisesti ja pienillä elinkeinonharjoittajilla jopa maksuperusteisesti tilikauden aikana. Jos rakennustyön tilaaja pidättää itsellään osan urakkahintaa, on rakennusliikkeen silti tilitettävä tästäkin summasta vero viimeistään urakan luovutustilikauden viimeisenä kuukautena. Yleensä rakennusurakat toteutetaan ennakkomaksuina ja lain 13 luvun 136 §:n mukaan ennakkomaksujen osalta vero tilitetään aina siltä kuukaudesta, jonka aikana maksu on vastaanotettu. (Äärilä & Nyrhinen 2010, 375.)

Tilikauden päättyessä rakennusliikkeen on siirryttävä laskutus- tai maksuperusteisesta suoriteperusteeseen ja kaikki valmistuneet ja luovutetut kohteet on viimeistään tilikauden viimeisenä kuukautena tuloutettava ja myyntihinnoista suoritettava arvonlisävero. Myös laskuttamattomista maksueristä tulee vero kohdistaa viimeistään tilinpäätöskuukaudelle. Toisaalta esimerkiksi tekemättömien pihatöiden osalta suoriteperustetta voidaan tulkita niin, että näitä töitä vastaavan urakkahinnan osan veroa ei tarvitse ottaa huomioon tilinpäätöskuukautena, vaan sinä kuukautena, kun työt on hyväksyttävästi vastaanotettu. (Rakennusliikkeen arvonlisävero-opas 2014, 18.)

## **2.4 Rakentamispalvelu käännetyllä verolla**

Käännetty arvonlisäverovelvollisuus tarkoittaa sitä, että tavaran tai palvelun myynnistä verovelvollinen on ostaja. Rakentamispalvelujen arvonlisäverotukseen on Suomessa sovellettu käännettyä menettelyä 1.4.2011 lähtien. Uuden lain tavoitteena on omalta osaltaan estää rakennusalan harmaata taloutta, talousrikollisuutta sekä kilpailuneutraliteetin vääristymistä. Harmaa talous tarkoittaa Verohallinnon

määritelmän mukaan lakisääteisten velvoitteiden eli verojen, työeläke-, tapaturma- ja työttömyysvakuutusmaksujen tai tullimaksujen välttämistä tai erilaisten rekisteröitymis-, ilmoitus- ja maksuvelvoitteiden laiminlyöntiä. Kilpailutilanteen vääristyminen johtuu puolestaan siitä, että epärehellisten toimijoiden jättäessä lakisääteiset velvoitteensa hoitamatta, rehellisten ja epärehellisten verovelvollisten välinen kilpailutilanne vääristyy. (Harmaan talouden määritelmä [31.8.2015].)

Ennen lain voimaan tuloa on pitkissä rakennusalan aliurakointiketjuissa ollut mahdollista se, että arvonlisäverot on ketjun jossain kohdin jätetty maksamatta. Aliurakan ostaja on voinut vähentää toisen aliurakoitsijan veloittaman arvonlisäveron, vaikka viimeksi mainitulla aliurakoitsijalla ei olisi ollutkaan tarkoitusta suorittaa ko. veroa valtiolle.

Arvonlisäverotuksessa verovelvollinen on yleensä palvelun myyjä. Rakentamispalvelujen käännetty verovelvollisuus onkin poikkeus yleisen arvonlisäverojärjestelmän verovelvollisuutta koskevista periaatteista. Käännettyä verovelvollisuutta sovelletaan vain elinkeinonharjoittajien välillä tapahtuvaan rakentamispalvelun myyntiin, kuluttajalle myynti tapahtuu aina avoimella verolla. Jotta kyseessä olisi arvonlisäverolain tarkoittama käännetty rakentamispalvelumyynti, tulee sen kohdistua aina kiinteistöön (Tannila & Auranen 2012, 28). Edellyttäen, että laissa palvelujen ostajalle asetetut edellytykset täyttyvät. Pelkästään tavaraan kohdistuva työ ei ole käännettyä rakentamispalvelua (mts. 45). Esimerkiksi silloin, kun maalausliike maalaa laudat omalla hallirakennuksellaan ja toimittaa ne rakennusliikkeelle, ei kyseessä ole käännetty rakentamispalvelu. Silloin maalausliike myy pelkkää tavaraa. Sen sijaan lasiasennusliikkeen aliurakalla asentamat uudet ikkunat vanhojen tilalle rakennustyömaalla on käännettyä rakentamispalvelua, kun asennuspalvelu suoritetaan sellaiselle elinkeinonharjoittajalle, joka myy rakentamispalveluita muutoin kuin satunnaisesti.

Käännetty verovelvollisuus koskee vain palvelun myyntiä, mutta mikäli rakentamispalvelun yhteydessä myydään myös materiaaleja, on kyse yhdestä kokonaisuudesta. Tällöin laskutus tapahtuu kokonaan käännetyllä verolla. On kuitenkin aina katsottava kokonaisuutta ja mikäli asennus- ja liitännätyöt ovat hyvin kattavat, katsotaan koko toimitus rakentamispalvelun myynniksi. Mikäli työn osuus on hyvin vähäinen, on kyseessä pelkkä tavaran myynti. Esimerkkinä tästä on jääkaapin,

pakastimen tai astianpesukoneen myynti ja sen asennus. Sitä vastoin kiinteästi kalusteisiin asennettava uuni tai liesi katsotaan rakentamispalvelun myynniksi. (Tannila & Auranen 2012, 27–28.) Käännetty verovelvollisuus tulee sovellettavaksi myös omaan lukuun rakentamisessa, kun elinkeinonharjoittaja rakentaa tai rakennuttaa hallinnassaan olevalle tontille rakennuksen tai harjoittaa perustajaurakointia (mts. 75).

#### **2.4.1 Arvonlisäverolain 2 luku 8 c §**

Arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501) 2 luvun 8c §:ssä säädetään, millaisessa tapauksessa rakennuspalvelun ostajalla on käännetty verovelvollisuus. Rakentamispalvelun myyjän tulee lisäksi erityistä huolellisuutta noudattaen selvittää, täyttääkö ostaja lain vaatimat edellytykset käännetylle myynnille. Suomessa rakennusalan käännettyä arvonverovelvollisuutta on sovellettava silloin, jos molemmat seuraavista edellytyksistä täyttyvät:

1. Palvelu on rakentamispalvelua tai työvoiman vuokrausta rakentamispalvelua varten.
2. Ostaja on elinkeinonharjoittaja, joka toiminnassaan myy rakentamispalvelua tai vuokraa työvoimaa rakentamispalvelua varten muutoin kuin satunnaisesti. Ostaja voi olla myös ns. välimies eli elinkeinonharjoittaja, joka myy palvelun edelleen. (Rakennusalan käännetty arvonlisäverovelvollisuus 1.4.2011.)

Käännettyä verovelvollisuutta sovellettaessa on huomioitava arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501) 4 luvun 28 §:n kiinteistön määritelmän poikkeaminen muusta lainsäädännöstä. Pykälän mukaan kiinteistönä pidetään maa-aluetta, rakennusta tai pysyvää rakennelmaa. Pysyvinä rakennelmina pidetään mm. sähkö- ja kaukolämpöverkkoja, televerkkoja ja siltoja.

Rakentamispalvelujen käännettyä arvonlisäverovelvollisuutta sovelletaan sellaisiin kiinteistöön kohdistuviin palveluihin, jotka liittyvät:

1. Rakennusalueen maapohja- ja perustustöihin.
2. Kaiken tyyppiseen rakennustyöhön.
3. Rakennusasennukseen (mm. sähkö- ja LVI-työt).

4. Rakennuksen viimeistelyyn (mm. maalaus-, lattia- ja lasitustyöt).
5. Rakennuskoneiden vuokraukseen, kun samalla vuokrataan kone ja sen käyttäjä.
6. Rakennussiivoukseen.
7. Työvoiman vuokraukseen rakentamispalvelua varten.

Rakentamispalvelujen käännettyä arvonlisävelvollisuutta ei sovelleta:

1. Viheralueiden istutus ja hoitotyöhön.
2. Kiinteistöhoitopalveluun.
3. Arkkitehtipalveluun, rakennuskonsultointiin.
4. Rakennuskoneiden vuokraukseen ilman kuljettajaa. (Äärilä & Nyrhinen 2010, 376–377.)

#### **2.4.2 Myyjän vastuu rakentamispalvelun ostajan statuksesta**

Rakennuspalveluita myyvällä yrityksellä on vastuu selvittää ostajan status rakentamispalvelun ostajana eli onko ostaja elinkeinonharjoittaja, joka myy rakentamispalveluita muutoin kuin satunnaisesti tai suorittaa kiinteistöjen luovutuksia. Satunnainen rakentaminen tarkoittaa kertaluonteista, tilapäistä, ei -toistuvaa tai vähäistä rakentamista. Käännetty verovelvollisuus on tarkoitettu sovellettavaksi rakennusyritysten välisiin liiketoimiin, mutta käytännössä moni muukin yritys myy rakentamispalveluita muutoin kuin satunnaisesti. Käännetyn verovelvollisuuden status voi syntyä esimerkiksi omiin toimitiloihin ostettuihin rakentamispalveluihin tai maanrakennustöiden myynteihin liittyen. (Tannila & Auranen 2012, 58.)

Käännettyä verovelvollisuutta ei voi kiertää siten, että rakentamisen alihankintaketjussa ostajana on satunnaisesti rakentamispalvelua myyvä elinkeinonharjoittaja. Jos esimerkiksi yritys, joka ei harjoita rakennustoimintaa, ostaa asennustyön ja myy sen edelleen rakennusalan yritykselle, molempiin myynteihin sovelletaan käännettyä verovelvollisuutta. (Rakennusalan käännetty arvonlisäverovelvollisuus [31.8.2015].)

Käännetyn verovelvollisuuden ollessa kyseessä rakentamispalvelun myyjän tulee laskuttaa ostajaa verottomalla laskulla ja huolehtia oikeista laskumerkinnöistä.

Myyjä on aina vastuussa laskun oikeellisuudesta. Varmistaakseen myyntinsä oikean arvonlisäverokäsittelyn on myyjällä selonottovelvoite siitä, että ostaja täyttää laissa asetetut edellytykset. Mikäli verottomuuden edellytykset eivät täytyisikään, on myyjällä tältä osin jälkiverotusriski. Laskussa tulee olla merkintä verottomuuden perusteesta, esimerkiksi laskuun tehdään merkintä: *”Lasku ei sisällä arvonlisäveroa, ostaja on verovelvollinen AVL 8 c §:n mukaan” tai ”ALV 0 %, ostaja on verovelvollinen AVL 8 c §:n mukaan”*. Laskulla täytyy näkyä sekä myyjän että ostajan y-tunnus. Laskuun ei saa merkitä verokantaa eikä arvonlisäveron määrää. Ostaja laskee itse ilmoitettavan käännetyn veron määrän laskun suuruuden perusteella. Mikäli rakentamispalvelun myyjä on antanut ostajalle laskun, jossa on virheellisesti rakentamispalvelu laskutettu avoimella verolla, on myyjän annettava ostajalle uusi lasku, jossa on viittaus alkuperäiseen laskuun. (Rakennusalan käännetty arvonlisäverovelvollisuus 1.4.2011 [31.8.2015].)

### **2.4.3 Verojen ilmoittaminen kausiveroilmoituksella**

Käännetyssä verovelvollisuudessa pääurakoitsija maksaa koko ketjun verot, myös aliurakoitsijoiden puolesta, silloin kun urakan myynnistä laskutetaan loppuasiakasta. Pääurakoitsija raportoi kuukausittain kausiveroilmoituksellaan Verohallintoon käännetyn verovelvollisuuden rakennuspalveluostonsa, sen perusteella maksettavan veron sekä oston perusteella tehdyn vähennyksen. Pääurakoitsijalla on oikeus vähentää arvonlisävero, jonka on suorittanut käännetyn verovelvollisuuden perusteella, mikäli rakentamispalvelu tulee vähennykseen oikeuttavaan käyttöön. Käytännössä sekä maksetaan että vähennetään sama vero samalla kausiveroilmoituksella, joten konkreettista veronmaksuvelvollisuutta ei synny. Vähennysoikeus kuitenkin edellyttää, että ostaja on täyttänyt arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501) 17 luvun 162 §:n mukaisen ilmoitusvelvollisuuden. (Tannila & Auranen 2012, 25.)

Pääurakoitsijan myydessä rakentamispalvelun työn tilaajalle, ei käännettyä verovelvollisuutta enää sovelleta, vaan veloitus tapahtuu verollisena. Rakentamispalvelun ostajalla on oikeus vähentää maksamansa vero, mikäli kiinteistö tulee vähennykseen oikeuttavaan käyttöön. (Äärilä & Nyrhinen 2010, 375–376.) Vastavasti aliurakoitsija ilmoittaa omalla kausiveroilmoituksellaan omat käännetyn vero-



velvollisuuden rakentamispalvelumyyntinsä, mahdolliset rakentamispalveluostonsa ja ostojen perusteella maksettavaksi ja vähennettäväksi tulevan käännetyin veron.

Kausiveroilmoituksella on omat kohtansa, joissa eritellään käännetyin verovelvollisuuden alaiset rakentamispalveluiden myynnit (kohta 319) ja ostot (kohta 320) sekä ostojen perusteella tilitettäväksi (kohta 318) tuleva käännetty vero (Tannila & Auranen 2012, 106). Tämä aiheuttaa myös kirjanpitoon järjestelyjä, jotta käännetyin rakentamispalvelun myynnit ja ostot sekä tilitettävä vero pystytään erittelemään ja siirtämään raportoitavaksi kausiveroilmoitukselle (mts. 110).

#### **2.4.4 Vaikutukset kassavirtoihin**

Aliurakoitsijalle, johon sovelletaan käännettyä verovelvollisuutta, muodostuu jatkuvasti negatiivinen arvonlisävero verollisista ostoistaan. Yritys saa palautuksena negatiivisen veron pankkitililleen tai sillä kuitataan verotilillä olevia muita verovelvoitteista. Palvelun myyntiin kohdistuvista kustannuksista aliurakoitsijalla on yleisten edellytysten täytyessä vähennysoikeus. Käännetyllä verolla on myös positiivinen vaikutus urakoitsijoiden kassavirtaan. Pääurakoitsijalle kassavirran positiivisuus muodostuu siitä, että urakoitsijan ei tarvitse enää maksaa ostoissaan arvonlisäveroa aliurakoitsijoille. Näin arvonlisäveroon sidottu raha on aikaisemmin pääurakoitsijan käytössä ja sitä kautta parantaa osaltaan yrityksen kassanhallintaa. (Tannila & Auranen 2012, 112.)

#### **2.5 Rakentamispalvelun oman käytön verotus**

Rakentamispalvelun oman käytön verotuksella tarkoitetaan sitä, että rakennusliike ottaa rakentamispalvelun omaan käyttöön eli tapahtuu rakennuspalvelun otto verollisesta verottomaan käyttöön tai yritys rakentaa omaan lukuun eli suorittaa rakentamispalvelun hallitsemalleen maa-alueelle ja myy sen jälkeen kiinteistön. (Äärilä & Nyrhinen 2010, 380.) Oman käytön verotuksen tarkoituksena on saattaa hyödykkeen verokohtelu neutraaliksi. Tällä tarkoitetaan sitä, että esimerkiksi rakennuksen lopullisen verokohtelun suhteen ei saisi olla merkitystä sillä, onko hyödyke ostettu ulkopuolelta vai tuotettu itse.

### 2.5.1 Oman käytön soveltaminen

Rakentamispalveluiden erottaminen muista palveluista on tärkeää silloin, kun rakentamisen verotus toteutuu oman käytön verotuksena, koska em. palveluiden verotus on laajempi kuin muiden palveluiden. Taustalla piilee rakentamisen suuri taloudellinen merkitys. Pikkujämsän (2001, 437) mielestä rakennusalailla kilpailuneutraliteettitekijöiden merkitys on niin suuri, että itse tuotettujen rakentamispalveluiden laaja verottaminen on perusteltua. Lisäsyyski oman käytön verotukselle hän mainitsee kiinteistöluovutusten verottomuuden.

Aina ei kuitenkaan ole itsestään selvää, milloin oman käytön verotus tulee sovellettavaksi. Pikkujämsän (2001, 431) mielestä käsitelmärittelyllä on olennainen merkitys ratkaistaessa, milloin oman käytön ottamista koskevat säännökset voivat yleensä tulla sovellettavaksi ja millaisen toiminnan harjoittaminen merkitsee lain soveltamista, palkkakustannusrajausta riippumatta.

Silloin, kun sovelletaan kiinteistöön liittyvien palveluiden oman käytön verotusta, ei ostajalta veloittettavaan urakkahintaan sisälly arvonlisäveroa, vaan vero suoritetaan itse rakennustyön suorittamisesta rakennusliikkeelle aiheutuvista välittömistä ja välillisistä kustannuksista. Rakennusliikkeen saama kate jää tällä tavalla menehten verotuksen ulkopuolelle. Vastaavasti urakan ollessa tappiollinen on arvonlisäveroa suoritettava rakennuskustannuksista tappiosta huolimatta. (Äärilä & Nyrhinen 2010, 380–381.)

Lainsäätäjä on pyrkinyt saattamaan rakentamisen erittäin laajasti arvonlisäveron piiriin. Verovelvollisen on suoritettava veroa omasta käytöstä, vaikka ei myisikään vastaavia palveluita ulkopuolisille (L 30.12.1993/1501, 4 luku, 31 §), mikä yleensä on palvelujen oman käytön verotuksen edellytyksenä. Esimerkiksi rakennusliikkeen suorittamasta työsuhdeasunnon suunnittelutyöstä tulee suorittaa oman käytön veroa, vaikka se ei myisi suunnittelutyötä ulkopuolisille. (Murtomäki 2010, 178). Mikäli verovelvollinen vastaavasti myy rakentamispalveluita ulkopuolisille (L 30.12.1993/1501, 4 luku, 31a §), on oman käytön veroa suoritettava kaikista muunkinlaisista itselle suoritetuista rakentamispalveluista. Esimerkiksi maalausliike on verovelvollinen työsuhdeasuntojensa korjauksen yhteydessä itse suorittamistaan varsinaisista rakennustöistä. (mts. 178.). Toinen esimerkki saman lakipy-

kälän soveltamisesta koskee samaista maalausliikettä, joka toimii päätoimialansa ohella vakuutusasiamiehenä ja suorittaa katonmaalauksen toimitiloissaan. Tässäkin tapauksessa maalausliike suorittaa oman käytön veroa sekä maalaustarvikkeista että palkoista sosiaalikuluihin. Vastaavasti autoliikkeen toimiessa vakuutusasiamiehenä samassa kiinteistössä ei sen tarvitse suorittaa samaisesta katonmaalauksesta oman käytön veroa, ellei lain 4 luvun 32 §:n palkkakustannusten määrä ylity. (mts. 182.) Osoituksena siitä, miten vaikea näitä em. lakipykälä on soveltaa käytäntöön, esitän tässä vielä yhden esimerkin Pikkujämsän (2001, 440) kirjasta. Rakennusalan insinööritoimisto kunnostaa edustustilojaan ja palkkaa kirvesmiehen työn suorittamiseen. Arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501) 22 ja 31a § ei tule sovellettavaksi, koska insinööritoimisto ei toimi rakennusalalla eikä myy vastaavia palveluita (rakennuspalvelut) ulkopuolelle. Näin ollen insinööritoimisto välttyy kirvesmiehen käyttämisen osalta oman käytön verotukselta.

Kaikki muut kuin rakennusalan yritykset välttävät lain 4 luvun 31 ja 31 a §:n mukaisen verotuksen, koska lainkohdan soveltaminen edellyttää joko rakennuksen tai rakentamispalvelujen myymistä. Samoin kuin lain 3 luvun 22 §:n soveltaminen edellyttää, että yrittäjä myy vastaavia palveluja ulkopuolisille. (Pikkujämsä 2001, 439).

### **2.5.2 Oman käytön verotuksen välttäminen**

Rakennusalan yritys välttyy kuitenkin oman käytön verotukselta, mikäli rakentaminen tapahtuu omaa vähennyskelpoista käyttöä varten. Esimerkiksi rakennusliike rakentaa itse omat toimitilansa tai tekee tällaisessa käytössä olevaan rakennukseen korjaus- tai muita rakennustöitä. (Pikkujämsä 2001, 442.) Omia toimitiloja rakentaessa tai korjattaessa rakennusliike saa vähentää kaikki verolliset ostot suoritettavasta verosta. Vaikka oman käytön verotusta ei sovelletakaan, on rakennusliikkeen syytä selvittää erikseen vähennetyn arvonlisäveron määrän. Veroista osa voidaan joutua myöhemmin palauttamaan valtiolle, mikäli rakennus myydään tai sen käyttötarkoitus muuttuu seuraavan 10 vuoden aikana (ns. tarkistusvelvollisuus). (Lahti & Viljaranta 2013, 215.)

### **2.5.3 Ostajan vähennysoikeus**

Ostajalla on vastaavasti oikeus vähentää rakennusliikkeen suorittaman oman käytön veron määrä omasta myynnin verostaan, mikäli kiinteistö tulee rakennustyön ostajalla arvonlisäverolliseen käyttöön (L 30.12.1993/1501, 10 luku, 103 §). Rakennusliikkeen on annettava lain 22 luvun 209 d §:n mukainen selvitys ostajalle kuukausittain maksetuista oman käytön veroista, koska urakkalasku itse ei sisällä vähennettävää arvonlisäveroa. Selvityksestä tulee käydä esille antopäivä, myyjän ja ostajan nimet, osoitteet ja y-tunnukset, luovutuksen luonne ja veron määrä, joka myyjän on suoritettava valtiolle. (Äärilä & Nyrhinen 2010, 396.)

### **2.5.4 Oman käytön veron suorittamisen ajallinen kohdistaminen**

Arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501) 2 luku 16 § määrittelee sen ajankohdan, milloin veron tulee suorittaa rakentamispalvelun ottamisesta omaan käyttöön:

1. Sitä mukaa kuin itse suoritettu rakentamispalvelu valmistuu.
2. Sitä mukaa kuin ostettu rakentamispalvelu on vastaan otettu.
3. Kun lain 33 §:ssä tarkoitettu kiinteistö on luovutettu.

## **2.6 Arvonlisäverolain oman käytön pykälät**

Rakennuspalveluiden laajan soveltamisalasta osoituksena lakiin on kirjattuna omaan lukuun rakentamisen erityissäännökset, jotka löytyvät arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501) 4 luvun 31, 31a, 32 § ja 33 §:stä. Veron peruste on aina sama, olipa sovellettava lainkohta mikä tahansa edellä mainituista. Kiinteistöluovutukset olisivat lain 4 luvun 27 §:n mukaan, ilman rakentamisen oman käytön säännöksiä, verottomia ja siten jäisivät veron ulkopuolelle. Edellä mainitut arvonlisäveron erityissäännökset täydentävät lain 3 luvun §:ä. (Pikkujämsä 2001, 437.)

### **2.6.1 Arvonlisäverolain 3 luku 22 § - yleissääntö palvelun oman käytön verosta**

Arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501) 3 luvun 22 §:ä on pidettävä palvelun oman käytön verotuksen yleissääntönä, jota käytetään ensisijaisesti. Lain muut oman käytön verotuksen säännökset täydentävät tätä yleissääntöä. (Pikkujämsä 2001, 437.) Tämän palvelujen pääsäännön mukaisen oman käytön verotuksen edellytyksenä on, että *”ostetusta palvelusta on voitu tehdä vähennys tai itse suoritettu palvelu on suoritettu verollisen liiketoiminnan yhteydessä ja että elinkeinonharjoittaja myy vastaavia palveluja ulkopuolisille”*. Lain kohdan mukaan palvelun katsotaan siirtyvän vähennyskelpoisesta vähennyskelvottomaan käyttöön. Toisin sanoen tämä tarkoittaa sitä, että palvelu otetaan muuhun kuin liiketoiminnan käyttöön, palvelu otetaan vähennysrajoitusten alaiseen käyttöön tai muuhun kuin vähennykseen oikeuttavaan käyttöön. Omasta käytöstä aiheutuva vero on aikaisemmin vähennetyn arvonlisäveron oikaisu. Mikäli palvelusta ei ole voitu tehdä vähennystä lainkaan, palvelua ei ole suoritettu verollisen liiketoiminnan yhteydessä tai elinkeinonharjoittaja ei myy vastaavia palveluja ulkopuolisille, ei oman käytön verotusta sovelleta. Tämän lainkohdan nojalla oman käytön verotus toteutuu esimerkiksi silloin, kun rakennusliike rakentaa itselle edustustilat käyttäen siihen omaa henkilökuntaa ja omia työvälineitä (mts. 438).

### **2.6.2 Arvonlisäverolain 4 luku 31 § - palvelujen oma käyttö**

Omaan lukuun rakentamisella tarkoitetaan arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501) 4 luvun 31 §:ssä sellaista tilannetta, jossa elinkeinonharjoittaja:

1. Rakentaa tai rakennuttaa uudisrakennuksen hallinnassaan olevalle maa-alueelle rakennuksen myyntiä varten.
2. Tekee uudisrakentamista koskevan urakkasopimuksen sellaiselle asunto- tai kiinteistöosakeyhtiölle, jossa sillä on määräysvalta urakkasopimusta tehdessä eli harjoittaa perustajaurakointia.

Ensimmäisessä kohdassa katsotaan, ettei verollista rakennustyötä voida erottaa verottomasta tontin myynnistä. Ilman erityissäännöstä voisi rakentaja välttyä ar-

vonlisäverolta teettämällä rakennustyön omalla henkilökunnallaan. Tämä toteutuisi sellaisessa tapauksessa, kun rakentaja ei myy rakentamispalveluita ulkopuolisille eikä arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501) 4 luvun 32 §:n palkkaraja ylity. (Kallio & Hämäläinen 2012, 24.) Pikkujämsän (2001, 438) mukaan pykälä myös laajentaa oman käytön verotuksen tilanteisiin, joissa yritys harjoittaa vain verotonta rakennusten myyntiä valmiina.

Toinen kohta koskee perustajarakentamista, jossa rakennusurakka tehdään oman vaikutuspiirin sisällä olevan tahon kanssa, jolloin urakan kate voidaan ottaa joko verottomasta tai verollisesta osasta. Osakkeiden myynti on arvonlisäverotonta ja vastaavasti rakennustyön myynti verollista. Perustajaurakoitsija saattaisi hinnoitella kokonaiskatteen kokonaisuudessaan verottomien osakkeiden myyntihintaan ja itse rakennusurakka saattaisi jäädä alle rakennuskustannusten. (Äärilä & Nyrhinen 2010, 381.)

Näissä edellä mainituissa tilanteissa katsotaan rakennustyön suorittajan ottavan rakentamispalvelun omaan käyttöön ja rakennustoiminnan verotukseen sovelletaan normaalista rakennusurakoinnista poikkeavia säännöksiä. Vaikka lakitekstissä puhutaan omaan käyttöön otosta, ei näissä tapauksissa varsinaisesti rakennustyötä oteta rakennusliikkeen omaan käyttöön, vaan kyseessä on omaan lukuun rakentaminen. (Äärilä & Nyrhinen 2010, 380.) On myös huomioitava, että arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501) 4 luku 31 § koskee vain uudisrakentamista myyntiä varten, vaikka elinkeinonharjoittaja ei myisikään rakentamispalveluita ulkopuolisille. Lakipykälän tarkoitus onkin varmistaa verokertymä myös silloin kun myynti liittyy verottomaan kiinteistön tai asunto-osakeyhtiön osakkeiden myyntiin. Edellä mainitussa pykälässä määritellään vielä, mitä lain mukaan ymmärretään rakentamispalvelulla: kiinteistöön kohdistuva rakennus- ja korjaustyö rakennusmateriaalein sekä rakennustyöhön liittyvä suunnittelu, valvonta ja muu niihin verrattava palvelu.

### **2.6.3 Arvonlisäverolain 4 luku 31 a § - palvelujen oma käyttö**

Arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501) 4 luku 31 a § täydentää säännöksiä silloin, kun yritys myy rakentamispalveluita ulkopuolisille tai rakentaa rakennuksia myyntiä

varten. Kyseessä ei kuitenkaan tarvitse olla uuden rakennuksen rakentaminen. Esimerkiksi silloin, kun rakennusliike kunnostaa hankkimansa rakennuksen myyntiä tai vuokrausta varten tai rakennusliike ostaa kiinteistöyhtiön osakkeet saneeratakseen rakennuksen ja sen jälkeen myydäkseen osakkeet ulkopuolelle taholle, luo se perustan rakennusliikkeelle oman käytön verotukselle. (Murtomäki 2010, 182.)

#### **2.6.4 Arvonlisäverolain 4 luku 32 § - palvelujen oma käyttö**

Rakentamispalvelujen verotus voi arvonlisäverotuksessa tulla kyseeseen myös ns. kiinteistöhallintapalvelun oman käytön verotuksena. Tämä käsite tarkoittaa sitä, että palvelun suorittaa kiinteistönhaltija itse tai hänen palveluksessaan oleva henkilökunta. Arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501) 4 luvun 32 §:n mukainen oman käytön verotus kiinteistöhallintapalveluista toteutuu kuitenkin vasta kun palkkakustannusten raja, 50 000 euroa ylittyy. Tätä rajaa laskettaessa ei kuitenkaan oteta huomioon kulukorvauksia, kuten matka- ja kilometrikorvauksia eikä päivärahoja. Rajan ylittymisen jälkeen verotetaan kaikkea kalenterivuoden omaa käyttöä eikä siis vain rajan ylittävää osaa. (Äärilä & Nyrhinen 2010, 421.)

Kiinteistöhallintapalveluiden teettämisestä omalla henkilökunnalla on suoritettava oman käytön veroa riippumatta siitä, käytetäänkö kiinteistöä liiketoiminnassa vai ei. Tämä on poikkeus pääsäännöstä eli arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501) 3 luvun 22 §:stä, joka edellyttää liiketoiminnan yhteyttä ja vastaavien palveluiden myyntiä ulkopuolelle. Lain 4 luvun 32 § tuleekin sovellettavaksi vain, ellei jokin lain aiemmista säännöistä sovellu. Säännöksen tarkoituksena on saattaa arvonlisäverotuksen ulkopuolisessa käytössä olevien kiinteistöjen itse tuotetut palvelut verotuksen alaisiksi, kuten vastaavat palvelut ulkopuolelta ostettuina. (Pikkujämsä 2001, 481.)

Veron perusteena on kiinteistöhallintapalveluista aiheutuneiden välittömien ja välillisten kustannusten määrä. Kiinteistöhallintapalveluiden oma käyttö on verollista, vaikka vastaavia palveluita ei myydä ulkopuolisille. Näin tapahtuu esimerkiksi niiden yhteisöjen ja laitosten kohdalla, jotka eivät ole varsinaisesta toiminnastaan arvonlisäverovelvollisia. Mikäli em. laitos myisi vastaavia palveluita myös ulkopuo-

lisille, joutuisi se maksamaan omaan käyttöön otetuista kiinteistöpalveluista oman käytön veroa riippumatta palkkojen määrästä. Tällöin on kyseessä normaali palvelun oma käyttö. (Auranen 2003, 82–84.) Kiinteistönhaltijalla tarkoitetaan kiinteistön omistajaa, vuokralaista tai muuta tahoja, joilla on oikeus käyttää kiinteistöä (L 30.12.1993/1501, 4 luku, 32 §). Sen sijaan verollista toimintaa palvelevaan kiinteistöön ei kohdistu kiinteistönhallintapalvelun omaa käyttöä, koska verovelvollinen voi vähentää maksamansa verot (Äärilä & Nyrhinen 2010, 416).

Kiinteistönhallintapalvelun oman käytön veroa tulee suorittaa:

1. Kiinteistöön kohdistuvista rakennus- tai korjaustöistä.
2. Kiinteistöön kohdistuvista suunnittelu-, valvonta- ja muista vastaavista töistä.
3. Kiinteistön puhtaanapidosta ja muusta kiinteistönhoidosta.
4. Kiinteistön talous- ja hallintopalvelusta. (Äärilä & Nyrhinen 2010, 419.)

Esimerkiksi silloin, kun vanhusten hoivakoti teettää palkkaamallaan kirvesmiehillä rakennustyönä joko uudisrakennuksen tai kiinteistön perusparannuksen, on hoivakodin tilittävä maksamistaan palkoista sosiaalikuluneen oman käytön arvonlisäveroa, edellyttäen että palkkaraja 50 000 euroa ylittyy. Tämä tarkoittaa rakennustyöstä aiheutuvia välittömiä ja välillisiä kustannuksia, mukaan lukien myös esimerkiksi työntekijöiden työterveyshoidosta ja vapaaehtoisista vakuutuksista aiheutuneet kustannukset. Samoin on tehtävä, jos samainen hoivakoti teettää siivous- tai talonmiestyöt palkkaamallaan työntekijöillä. Mikäli hoivakoti ostaisi nämä samat palvelut ulkopuolisilta, oman käytön verotus ei tulisi kysymykseen, koska vero tulee tätä kautta suoritettua. Sen sijaan hoitohenkilökuntaan kuuluvan henkilön hoivakodissa varsinaisessa hoitotoiminnassa käytettävissä tiloissa tekemä siivous on hoitoon liittyvä palvelu, eikä siitä ole suoritettava oman käytön veroa.

Kiinteistönhallintapalvelujen tuottamista varten hankittuihin tuotantopanoksiin sisältyvät verot on oikeus vähentää. Käytännössä on kuitenkin oikeampi olla vähentämättä näitä arvonlisäveroja, koska vähennettävä ja maksettava vero olisivat tuolloin yhtä suuret. Verohallintokin suosittaa ohjeessaan ns. hiljaista kuittausta, jonka mukaan oikeampaan lopputulokseen päästään tilittämällä vero vain palkoista sosiaalikuluneen. Veroa tilitetään oman käytön verotuksena palkkojen maksukuukauden mukaan. (Kiinteistöpalvelun oman käytön arvonlisäverotus 2010.)



Näin menetellen tarkoituksena on turvata kiinteistöhallintapalvelujen arvonlisäverotuksen neutraalisuus. Ilman erityissääntelyä kiinteistön omistajalla olisi tällaisessa tilanteessa verotuksellisesti edullisempaa teettää kiinteistöön kohdistuvat työt omalla henkilökunnallaan kuin ostaa arvonlisäverolliset palvelut ulkopuolisilta. (Kiinteistöpalvelun oman käytön arvonlisäverotus 2010.)

### **2.6.5 Arvonlisäverolain 4 luku 33 § - palvelujen oma käyttö**

Arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501) 4 luvun 33 §:n mukaan oman käytön veroa suoritetaan uudisrakentamiseen tai perusparantamiseen liittyvästä rakentamispalvelusta myös, kun kiinteistö luovutetaan rakentamispalvelun suorittamisen aikana tai sen jälkeen, mutta ennen kuin kiinteistö on otettu käyttöön. Ilman tätä pykälää elinkeinonharjoittaja voisi tehdä kiinteistön hankinnasta vähennyksen ja pian sen jälkeen myydä kiinteistön verotta. Näin menetellen saisi hän perusteetonta veroetua. Esimerkiksi silloin, kun rakennusliike myy peruskorjatun kiinteistön tai käyttämättömän uudisrakennuksen, eikä kiinteistöä ole alun perinkään rakennettu myyntiä varten, sovelletaan näihin oman käytön verotusta. (Salomaa 2012.) Edellä mainitusta johtuen on säädetty lain pykälä, joka velvoittaa vähennysten palauttamiseen. (Pikkujämsä 2001, 404.) Oman käytön veroa ei kuitenkaan tarvitse suorittaa, elleivät palkkakustannukset sosiaalikuluneen kalenterivuoden aikana ylitä 50 000 euroa eikä yritys ole myynyt rakentamispalveluja ulkopuolisille tai harjoittanut omaan lukuun rakentamista tai perustajaurakointia. (L 30.12.1993/1501, 4 luku, 33 §.)

### 3 ARVONLISÄVEROTUS JA PERUSTAJAURAKOINTI

Kolmannessa luvussa käydään läpi arvonlisäverotusta ja siihen liittyviä käsitteitä. Mitä tarkoittaa arvonlisävero- ja kirjanpitovelvollisuus, mitä on suoritettava, vähennettävä ja tilitettävä vero, miten ja milloin veroa tilitetään valtiolle ja sitä, miten kirjanpitovelvollisen on järjestettävä kirjanpitoonsa sellaiseksi, että siitä saadaan selville arvonlisäveron määräämistä varten tarvittavat tiedot tilitystä ja kausiveroilmoitusta varten. Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen 6.8.2008 mukaan kirjaukset voidaan kirjata kirjanpitoon brutto- tai nettokirjausta käyttäen. Luvussa selvitetään myös mitä kaikkea perustajaurakointi pitää sisällään, milloin perustajaurakointia koskevat arvonlisäverolain tekijät täytyvät ja miten arvonlisäveron peruste määräytyy perustajaurakoinnissa.

Verot jaetaan karkeasti välittömiin ja välillisiin veroihin. Välittömistä veroista tärkein on tulovero. Arvonlisävero on yleisin kulutusvero, ja se on myös välillisistä veroista tärkein tulolähde valtiolle. Suomen valtionbudjetin 2014 mukaan koko arvonlisäverokertymä oli yli 16,5 miljardia euroa (Veropuu [12.10.2015]). Kulutusverolla tarkoitetaan sitä, että veroa maksetaan tavaroiden ja palveluiden kulutuksesta, joka kertyy tavaroiden ja palveluiden lopullisilta käyttäjiltä. Veron määrä ei saa kuitenkaan vaihdannassa kertaantua ja kuluttajahinnassa saa vero olla verokannan mukaisena vain kertaalleen. Tämä kertaantuminen pystytään estämään laajan vähennysoikeuden myötä. Käytännössä vero tilitetään vain siitä arvonlisästä, jonka yritys itse on tuotteelle tai palvelulle tuottanut. (Äärilä & Nyrhinen 2010, 28–29.)

Ilkka-lehdessä 15.2.2015 olleen EU-komission lähteen (EU-maiden vajeet) mukaan Suomen valtiolta jää vuosittain saamatta arvonlisäveroja noin 1,4 miljardia euroa, mikä on noin 7 % laskennallisesta arvonlisäverosaatavasta. Vastaava euro määrä koko EU:n alueella on 177 miljardia. Verovaje tarkoittaa veromäärää, jota ei ole maksettu, vaikka se lain mukaan tulisi maksaa. Vero jätetään maksamatta sekä tahallisesti että tahattomasti. Syinä Suomen vajeeseen mainitaan harmaa talous, väärät lain tulkinnat ja tyyppihyväksytyjen kassakoneiden puute. (Ahonen 2015.) Rakennustoiminta mielletään yhdeksi harmaan talouden alaksi ja rakennusalaan koskeva kirjanpito- ja verolainsäädäntö saattaa aiheuttaa lakipykälien virheellistä tulkintaa käytännön työssä.

Vastaavasti Verohallinnolta löytyy kuukausitilasto, jonka mukaan esimerkiksi heinäkuussa 2015 kertyi valtiolle arvonlisäveron nettokertymiä (bruttokertymä, joista on vähennettynä palautukset) yhteensä 1 115 miljoonaa. Kertymää oli 116 miljoonaa eli 9,4 % vähemmän kuin vuosi aikaisemmin. Verohallinnon mukaan suurin syy verokertymän laskuun johtui arvonlisäveropalautusten määrän kasvusta (+9,4 %). Palautukset johtuivat yksittäisten yritysten isoista investoinneista. Tilaston mukaan rakentamisen osuus heinäkuun 2015 arvonlisäveron kertymistä oli 160,4 miljoonaa eli 14,4 % kaikkien toimialojen kertymistä. Tammi-elokuussa isoista toimialoista suurin kasvu arvonlisäveron nettokertymässä oli tapahtunut juuri rakentamisessa (+8,9 %). (Verohallinnon tilastoja 2015.)

### **3.1 Arvonlisäverolaki (L 30.12.1993/1501)**

1.6.1994 astui voimaan nykyinen arvonlisäverolaki (L 30.12.1993/1501), jolla korvattiin entinen liikevaihtoverolaki. Suomessa aikaisemmin sovellettujen liikevaihtoverojärjestelmien yhteinen piirre oli se, että niissä läheskään kaikkien hyödykkeiden myynti ei ollut veron piirissä. Hallitus antoikin esityksen (HE 88/1993) siirtymisestä arvonlisäverotukseen ja se merkitsi yleisen kulutusverotuksen laajentamista kattamaan lähes kaiken tavaroiden ja palvelujen kulutuksen. Hallituksen esityksen mukaan todettiin, että liikevaihtoverojärjestelmässä kulutushyödykkeiden verokohdeltu ei ollut neutraali ja vero kohtasi veron sattumanvaraisesti. Tuotantotoiminnassa vero kertaantui, mikä puolestaan rasitti piilevästi hyödykkeiden hintoja. Tämän seurauksena katsottiin, että se haittasi erityisesti vientitoimintaa.

Uudistus toteutettiin laajentamalla veropohjaa sekä myöntämällä vähennysoikeus lähtökohtaisesti kaikista verolliseen liiketoimintaan kuuluvista ostoista. Tämä takaa sen, että kuluttajan ostama tuote ei sisällä piilevää veroa, vaan juuri verokannan mukaisen veron määrän. Veron neutraalisuus saavutetaan siten, että tuotteeseen tuleva arvonlisäys verotetaan vain kertaalleen, koska tuottajat ovat oikeutettuja vähentämään ostamiensa tuotantopanosten hintaan sisältyvän veron. Neutraalisuus tarkoittaa myös sitä, että keskenään kilpailevien tuotteiden hintaan sisältyy saman verran veroa. (HE 88/1993.) Uudistuksesta huolimatta, arvonlisäverojärjestelmän neutraalisuus ei kuitenkaan ole täysin neutraali, koska joitakin toimintoja on

jätetty verotuksen ulkopuolelle, vähennysoikeutta on joiltakin osin rajoitettu ja osittainen alempien verokantojen käyttö aiheuttaa hintojen säätelyä. (Äärilä & Nyrhinen 2010, 26–27.) Kiinteistön luovutus on yksi esimerkki näistä verottomista tavaroista, joka arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501) 3 luvun 27 §:n mukaan on verotonta, kun taas vastaavasti rakentamispalvelun myynti on säädetty lain 4 luvun 29 §: mukaan verolliseksi.

Uudistuksen myötä verollisiksi tulivat mm. henkilö- ja tavarakuljetuspalvelut, rakentaminen, kiinteistönhallintaan liittyvät palvelut, erilaiset taloudelliset ja hallinnolliset konsultointipalvelut, suunnittelupalvelut, henkilökohtaiset palvelut sekä joukkoviestintä. Muutoksella ennakoitiinkin seuraavan vuoden alussa tapahtunutta EU-jäsenyyttä, joka edellytti arvonlisäverotuksen soveltamista. Suomen arvonlisäverojärjestelmä ei saa olla ristiriidassa EU-direktiivien pakottavien säännösten kanssa. Hallituksen esityksessä on varsin pitkälle otettu huomioon kansainvälisesti sovellettavan arvonlisäverotuksen periaatteet. (HE 88/1993.) Yleinen arvonlisäverokanta Suomessa on tällä hetkellä 24 prosenttia. Arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501) 8 luvun 85 ja 85 a §:ssä säädetään lisäksi alennetuista, 14 ja 10 prosentin verokannoista. (Arvonlisäverotus [14.10.2015].)

### **3.2 Kirjanpitovelvollisuus ja kirjaamisperuste**

Kirjanpitolaki (L 30.12.1997/1336) säättää 1 luvun 1 §:n mukaan, että jokainen liike tai ammattitoimintaa harjoittava on tästä toiminnastaan kirjanpitovelvollinen. Tämän lisäksi arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501) 22 luku 209 § asettaa lisävelvoitteita verovelvollisen kirjanpidon järjestämiseen. Lain mukaan verovelvollisen on järjestettävä kirjanpito sellaiseksi, että siitä saadaan arvonlisäveron määräämistä varten tarvittavat tiedot. Kirjanpidon liiketapahtumien on perustuttava kirjanpitolain mukaisiin tarkoitettuihin tositteisiin, joista voidaan todeta arvonlisäveron määrään vaikuttavat suoritettavan ja vähennettävän veron määrä. Kirjauksen on perustuttava päivättyyn ja numeroituun tositteeseen, joka todentaa liiketapahtuman. Rakennusyriyksellä kulutositteesta tulee käydä selville myös työmaan nimi tai numero, jolle tapahtuma kohdennetaan. Myyntitositteessa pitää olla työmaan

nimen lisäksi tarvittava arvonlisäverotieto sekä urakkalaskutuksessa maksuerän numero. (Lahti & Viljaranta 2013, 10.)

Arvonlisäveroasetuksen (A 21.1.1994/50) 1 luvun 1 §:ssä säädetään lisäksi em. liiketapahtumien kirjaamisesta, että veron määrään vaikuttavat liiketapahtumat on kirjattava aikajärjestyksessä, jolloin niiden perusteella kohdekuukauden tilitettävä vero voidaan laskea oikea-aikaisesti. Lisäksi eri verokantojen alaisten myyntien ja ostojen on oltava vaikeuksitta erotettavissa toisistaan asiajärjestyksessä pidettävässä kirjanpidossa. Osakirjanpidon yhteys asiajärjestyksessä pidettävään pääkirjanpitoon on pystyttävä vaikeuksitta todentamaan.

Kirjanpitolautakunta on antanut yleisohjeen 6.5.2008 arvonlisäveron kirjaamisesta. Ohjeen mukaan liiketapahtumat on kirjattava pääkirjatileille asiajärjestyksessä ja tilien sisältö on pidettävä jatkuvasti saman sisältöisenä. Tilin sisältöä voidaan kuitenkin muuttaa erityisen syyn takia. Kuukausittain on näistä liiketapahtumista pystyttävä poimimaan tilitettävä vero verokannoittain. Kirjanpidon menon ja tulon kirjaamisperusteena pääsääntöisesti on suoriteperuste, mutta kirjaukset saadaan tehdä myös maksuperusteisesti (L 30.12.1997/1336, 1 luku, 2 ja 3 §). Maksuperusteiset liiketapahtumat on kuitenkin oikaistava suoriteperusteiseksi viimeistään tilinpäätöskuukautena. Ohjeen mukaan suoritettava ja vähennettävä arvonlisävero voidaan kirjata kirjanpitoon joko brutto- tai nettokirjauksena tai niiden yhdistelmänä. Käytetyllä kirjaustavalla ei ole vaikutusta tuloslaskelmassa esitettävien tuottojen ja kulujen suuruuteen. (Kirjanpitolautakunnan yleisohje arvonlisäveron kirjaamisesta 6.5.2008.)

Bruttokirjauksessa tulot ja menot kirjataan kirjanpitoon verollisina ja arvonlisäverot kirjataan arvonlisäverovelaksi ja -saamiseksi. Siirtokirjaukset voidaan tehdä kuukausikohtaisesti. Myynnin arvonlisävero vähennetään myynneistä oikaisueränä liikevaihtoa laskettaessa ja ostojen arvonlisävero vähennetään ostojen oikaisueränä. Suoritettavan ja vähennettävän veron tilien bruttosaldoja käsitellään omilla pääkirjatileillä ja maksettavan arvonlisäveron määrä muodostuu näiden tilien nettosummasta. Niitä ei käsitellä erillisinä ja itsenäisinä velka- tai saatavaerinä ja siksi taseen eri puolille ei kirjata erikseen arvonlisäverovelkaa ja arvonlisäverosaamista. (Kirjanpitolautakunnan yleisohje arvonlisäveron kirjaamisesta 6.5.2008.)

Nettokirjausta käytettäessä myynnit kirjataan tulotileille ja ostot menotileille ilman arvonlisäveroa. Arvonlisävero kirjautuu samalla arvonlisäverovelaksi tai -saamiseksi. Arvonlisävero käsitellään rahoitustapahtumana, ei oikaisueränä. Lahden ja Viljarannan (2013, 213) mukaan nettokirjausmenetelmä on suositeltavampi arvonlisäveron kirjausmenetelmä. Tämä siksi, että liikevaihto saadaan suoraan myyntitulotileiltä ja hyödykkeiden hankintamenot saadaan suoraan menotileiltä ilman oikaisueriä.

Tilinpäätöksessä suoritettavan ja vähennettävän veron erotus esitetään taseessa lyhytaikaisissa veloissa tai saamisissa. Mikäli tilikauden viimeistä edellisen kuukauden tilitettävä vero on velkaa ja viimeisen kuukauden tilitettävä vero on saamista, esitetään erät erillisinä veloissa ja saamisissa. Kyseisiä eriä ei voida netottaa niiden syntymisjärjestyksen johdosta. (Kirjanpitolautakunnan yleisohje arvonlisäveron kirjaamisesta 6.5.2008.) Esimerkiksi myös silloin, kun yrityksen tilikausi on kalendarivuosi ja marraskuun arvonlisäverovelka on 10 000 euroa, joulukuun työntajasuoritukset 5 000 euroa ja joulukuun arvonlisäverosaaminen 20 000 euroa. Kirjanpitolautakunnan ohjeen mukaan näitä eriä ei saisi kuitata tilinpäätöksessä vaan marraskuun arvonlisävero ja joulukuun työntajasuoritukset olisivat taseessa lyhytaikaisia verovelkoja ja joulukuun arvonlisäverosaaminen olisi lyhytaikaista verosaamista. Verotilikaikana (L 7.8.2009/604) voidaan kuitenkin verotilillä kuitata kirjanpidossa marraskuun arvonlisävero ja joulukuun työntajasuoritukset joulukuun arvonlisäverosaamisesta, mikäli joulukuun arvonlisävero on ilmoitettu tammi-kuun 12. päivään mennessä.

### **3.3 Arvonlisäverovelvollisuus, tilitys ja kausiveroilmoitus**

Arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501) 1 luvun 1 §:n mukaan arvonlisäveroa on suoritettava liiketoiminnan muodossa Suomessa tapahtuvasta tavaroiden ja palveluiden myynnistä, jona pidetään myös tavarain ja palvelun omaan käyttöön ottoa, sekä maahantuonnista ja tavarain yhteisöhankinnasta. Liiketoiminnan käsitettä ei ole arvonlisäverolaisissa määritelty. Verotuskäytännön mukaan liiketoimintana yleensä pidetään ansiotarkoituksessa tapahtuvaa, jatkuvaa, ulospäin suuntautuvaa, itsenäistä toimintaa, johon liittyy yrittäjärisiki (HE 88/1993). Lain 1 luvun 2 §:n

mukaan verovelvollinen on pääsääntöisesti tavaran tai palvelun myyjä. Verovelvollisuus merkitsee velvollisuutta tilittää myynnistä arvonlisäveroa, ja toisaalta se tuo ostojen arvonlisäveron vähennysoikeuden.

Arvonlisäverotus on niin sanottua itseverotusta. Sen vuoksi verovelvollinen joutuu itse vastuuseen siitä, että tilittää Verohallintoon oikean myynnin veron määrän ja päättää myös siitä, miltä osin tekee hankinnoistaan ostovähennykset. Arvonlisäverolainsäädännön tavoite onkin, että arvonlisäveron laskentaan tarvittavat tiedot saataisiin johdettua suoraan kirjanpitovelvollisen kirjanpitoon kirjatusta tapahtumista. Silloin, kun kyseessä on omaan käyttöön otoksi katsottavat tapahtumat, joudutaan kuitenkin laatimaan itse erillisiä laskelmia. Näiden laskelmien perusteella veron määrään vaikuttavat erät kirjataan kirjanpitoon. (Kirjanpitolautakunnan yleisohje arvonlisäveron kirjaamisesta 6.5.2008.)

Arvonlisäverovelvollisen on annettava Verohallinnolle kultakin verokaudelta omaaloitteisesti kausiveroilmoitus, jossa näkyy suoritettava, vähennettävä ja tilittävä vero. Kausiveroilmoitus annetaan jokaiselta verokaudelta kohdekuukautta seuraavan toisen kalenterikuukauden 12. päivään mennessä. Verokausi voi olla kuukausi, neljännesvuosi tai vuosi. Ilmoituksen voi antaa myös paperisena, mutta paperisen ilmoituksen määräpäivä on verokaudelta kohdekuukautta seuraava toisen kalenterikuukauden 7. päivä. Kausiveroilmoituksen voi antaa verotili-palvelussa tai yksityisten operaattorien sähköisessä asiointipalvelussa. Mikäli kausiveroilmoitus annetaan myöhässä, seuraa siitä myöhästymismaksu. (Kausiveroilmoituksen antaminen [29.8.2015].)

Suoritettava vero, joka sisältyy myytävän hyödykkeen tai palvelun hintaan, tarkoittaa sitä verokannan mukaista arvonlisäveroa, joka myynnistä, omaan käyttöön ottamisesta, maahantuonnista ja yhteisöhankinnasta on suoritettava. Kausiveroilmoituksella on omat kohtansa em. suoritettaville veroille, jotka ilmoitetaan Verohallintoon kuukausittain, neljännesvuosittain tai kerran vuodessa. (Kirjanpitolautakunnan yleisohje arvonlisäveron kirjaamisesta 6.5.2008.)

Vähennettävän veron edellytykset sisältyvät arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501) 10 lukuun. Luku sisältää selvitykset yleisistä vähennysoikeuksista. Kausiveroilmoituksella on oma kohta, jossa kaikki vähennettävät verot ilmoitetaan Verohallintoon

ilmoitusjakson mukaisesti. (Kirjanpitolautakunnan yleisohje arvonnisäveron kirjaamisesta 6.5.2008.)

Tilitettävä vero saadaan, kun suoritettavasta verosta vähennetään vähennettävä vero kalenterikuukaudelta. Tähänkin on oma kohtansa kausiveroilmoituksella, maksettava tai palautettava vero. (Kirjanpitolautakunnan yleisohje arvonnisäveron kirjaamisesta 6.5.2008.)

Verotilille maksamisen eräpäivä on myös verokauden seuraavan toisen kuukauden 12. päivä. Tästä on yksi poikkeus: kalenterivuosiennettelyssä olevilla arvonnisäveron eräpäivä on helmikuun viimeinen päivä. Verotilille veroa maksaessaan verovelvollisen on käytettävä verotiliviitettä, jonka jokainen verovelvollinen saa rekisteröinnin yhteydessä Verohallinnosta. Verotilimenettelyssä myöhässä maksetulle verolle lasketaan korkolain mukaista viivästyskorkoa, joka on viitekorko lisätynä seitsemän prosenttiyksikköä, vähimmäismäärä 3 euroa. (Arvonnisäverovelvollisen opas.) Vuonna 2015 viivästyskorko oli 7,5 % (Korkolain mukainen viitekorko ja viivästyskorot 1.1.–30.6.2015). Mikäli kausiveroilmoitus saapuu myöhässä, peritään myöhästymismaksua 15 % vuotuisen korkokannan mukaan kullekin myöhässä ilmoitetulle veron määrälle. Myöhästymismaksun vähimmäismaksu on 5 euroa verolajilta. (Rakennusliikkeen arvonnisävero-opas 2014, 61.)

### **3.4 Perustajaurakointi**

Kirjanpitolautakunta on antanut 17.1.2006 yleisohjeen perustajaurakoinnin käsitte-lystä tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa, jonka mukaan perustajaurakoinnilla tarkoitetaan:

Perustajaurakointi on toimintaa, jossa rakennusliike suunnittelee, markkinoi, tuottaa ja myy perustamansa yhtiön asuntoja sekä liike- ja toimistotiloja siten, että ostaja saa hallintaoikeuden ko. tiloihin hankkimalla omistukseensa kohdeyhtiön osakkeita.

Yleisohjeen tarkoituksena oli varmistaa, että tilinpäätös antaa oikean kuvan perustajaurakoitsijan tilikauden tuloksesta ja tilinpäätöshetken taloudellisesta asemasta (Malmlund, H. 2006).



Suomessa rakentaminen toteutetaan usein perustajaurakointina tai perustajarakennuttamisena eli kansankielellä gryndauksena. Perustajaurakoinnissa asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön perustanut ja osake-enemmistön merkinnyt rakennusliike suorittaa itse rakennusurakan, kun taas perustajarakennuttamisessa rakennustyön tekee ulkopuolinen urakoitsija. Tämän jälkeen rakennusliike myy perustamansa yhtiön huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet ulkopuoliselle taholle joko ennen rakennusurakkaa, sen aikana tai rakennusurakan päätyttyä. Myydyt osakkeet oikeuttavat hallinnoimaan huoneistoja eli osia rakennusliikkeen rakentamasta kokonaisuudesta. Kyseessä on suomalainen tapa toteuttaa asunto-, liike- ja muuta toimitilarakentamista. Muista Euroopan maista poiketen Suomessa omistuksen kohteena ovat huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet. Huoneistot taas sijaitsevat kiinteistöissä, jotka rakennusyritys osana kokonaisuutta rakentaa. (Lahti 2007, 5.) Useissa muissa Euroopan maissa rakennusliike myy huoneistoja, jotka käsitellään kiinteistöinä, eikä osakkeina (Lahti & Viljaranta 2013, 139).

### 3.4.1 Soveltamisedellytykset

Perustajaurakointia koskevan arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501) 4 luvun 31 §:n 1 momentin 2 kohdan soveltamisedellytyksistä voidaan erottaa neljä eri tekijää, joiden kaikkien on täyttyvä, jotta säännös soveltuisi. Nämä tekijät ovat:

1. Myydyn hyödykkeen tulee olla rakentamispalvelu.
2. Kyseessä on oltava uudisrakentaminen.
3. Myynnin on tapahduttava asunto- tai kiinteistöosakeyhtiölle.
4. Rakentamispalvelun myyjällä tulee olla määräysvalta urakkasopimusta tehtäessä. (Pikkujämsä 2001, 445–446.)

Arvonlisäverotuksen tärkein peruskriteeri perustajaurakoinnin osalta on se, että määräysvalta urakkasopimusta tehtäessä on rakennusliikkeellä. Määräysvalta tarkoittaa yleensä osake-enemmistöä ja myöhemmät muutokset osakeomistuksessa eivät vaikuta asiaan. Kohdeyhtiön oma pääoma koostuukin rakennusliikkeen tekemistä osakepääoma- ja rakennusrahastosijoituksista. (Lahti & Viljaranta 2013, 139–140.) Perustajaurakointi voi tulla kyseeseen myös silloin, kun rakennusurakoitsija saneeraa jo olemassa olevan rakennuksen tai rakentaa lisärakennuksen

tai ostaa jo aiemmin perustetun asunto- tai keskinäisen kiinteistöyhtiön osakekannan ja toteuttaa rakentamisen. (mts. 139.) Vastaavasti perustajarakennuttajatoiminnassa perustetun yhtiön perustajaosakas huolehtii kohteen rakennuttamisen hallinnosta, mutta ei itse rakenna kohdetta. (mts. 140.)

### **3.4.2 Tontti, rahoitus ja urakkasopimus**

Sen jälkeen, kun rakennusliike on perustanut yhtiön ja merkinnyt sen kaupparekisteriin, hankkii rakennusliike asuntoyhtiölle tontin, joko perustettavan yhtiön lukuun tai suoraan yhtiölle. Tontti on myös voinut olla jo perustajaurakoitsijan taseessa varastossa ja siirto perustettavalle yhtiölle tapahtuu rakennustoiminnan alkaessa. Tontin hankintamenoon sisältyy varainsiirtovero, lainhuudatus- ja tontinmuodostuskustannukset. Mikäli tontilta puretaan vanha rakennus pois, on sekin osa hankintahintaa. Perustajaurakoinnin kirjauskäytännön mukaan tontti on osa rakennuskustannuksia aina, kun sen hankintakustannukset muodostavat osan rakennettavaa kohdetta. Tonttikustannuksia ei ole kiinteistövero eikä tontin vuokra, vaan ne ovat vuosikuluja (Lahti & Viljaranta 2013, 169–171.) Tontin siirto perustetulle yhtiölle käsitellään taseessa keskinäisten saatavien ja velkojen tileillä, sitä ei saa esittää liikevaihdossa, koska perustajaurakoitsijan myyntitulot muodostuvat huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden myynneistä ja mahdollisista lisä- ja muutostöistä. (mts. 29 ja 144.)

Rakennusliike järjestää asuntoyhtiölle rahoituksen ja solmii tarvittavat asuntokauppalain mukaiset sopimukset rahoituslaitoksen ja vakuutusyhtiön kanssa. Rakennusprojektin rahoitus tapahtuu joko perustajaurakoitsijan omalla rahoituksella, osakkeiden myynnistä rakennusaikana kertyvällä rahoituksella ja/tai nostamalla perustetulle yhtiölle rahalaitoslainaa. Perustajaurakoitsijan on avattava perustamalleen kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiölle oma pankkitili (RS -tili), joka voi olla perustajaurakoitsijankin kirjanpidossa. Tälle tilille osakkeenostajat maksavat kaikki maksuerätaulukon mukaiset erät, paitsi viimeisimmän maksuerän, joka on 20 % viimeisestä maksuerästä. Tämä viimeinen erä maksetaan erilliselle sulkutilille, josta rahat vapautuvat perustajaurakoitsijan käyttöön noin kuukauden kuluttua luovutuskokouksesta. Sen sijaan osakepääoman maksu ja perustetulle yhtiölle nostet-

tava laina on aina tapahduttava perustetun yhtiön omalle tilille. Sitten, kun yhtiön hallinto luovutetaan rakentamisen valmistuttua uusille osakkeenomistajille, jää rakennusaikainen laina ja sijoitettu pääoma kohdeyhtiölle. (Lahti & Viljaranta 2013, 140–141.)

Itse rakennusurakasta rakennusliike tekee omistamansa yhtiön kanssa urakkasopimuksen, jota perustettu yhtiö maksaa rakennusliikkeelle nostamallaan rahalaitoslainalla. Perustettu kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiö on urakkasopimusta tehtäessä eräänlainen rakentamista varten perustettu apuorganisaatio, koska rakennusliike hallitsee yhtiötä rakennuksen luovutukseen saakka. Näin ollen perustajaurakoitsija ei suorita liiketoimia ulkopuolisten osapuolten kanssa, vaan määrittää sopimusten sisällöt ja niiden toteutuksen itse. Ainoastaan rakennettavan kiinteistön huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden myynti tapahtuu ulkopuoliselle taholle, kaikki muu toiminta tapahtuu perustajaurakoitsijan ja kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiön välisinä sisäisinä siirtoina. (Kirjanpitolautakunnan yleisohje perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa 17.1.2006.)

Malmlundin (2006) mukaan perustajaurakoitsija luovuttaa oikeudellisesti saman taloudellisen kohteen kahteen kertaan. Rakennuspalvelun ja tontin asunto-osakeyhtiölle ja kiinteistön huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet loppuomistajille.

### **3.4.3 Asuntokauppalain ja -asetuksen vaatimukset**

Perustajaurakointitoimintaa harjoittavan rakennusliikkeen on tunnettava myös pakottavat lainsäädökset, jotka asuntokauppalaki ja -asetus asettavat silloin, kun kyseessä on osakkeiden myynti kuluttajille rakennusvaiheessa (Lahti & Viljaranta 2013, 140). Asuntokauppalaki on kuluttajaa suojaava laki, mikä tarkoittaa sitä, että kuluttajalla on kaupassa vähintään lain määrittelemät oikeudet, joista ei voida pätevästi sopia toisin (L 23.9.1994/843, 1 luku 2 §).

Suurin osa asunnoista myydään jo rakentamisen aikana. Tällöin kohteita markkinoidaan ns. RS -kohteina, jolloin ostajien ja yhtiön hyväksi on asetettava asuntokauppalain vaatimat turvajärjestelmät. Lyhenne RS tulee sanoista ”rahalaitosten

neuvottelukunnan suosittama”. Olennainen osa RS -järjestelmää ovat vakuudet, jotka perustajaosakas on velvollinen lain mukaan asettamaan yhtiön ja osakkeenostajan hyväksi. Vakuuksilla pyritään turvaamaan rakennettavan kohteen valmistuminen, rakennuksessa ilmenevien mahdollisten vikojen ja puutteiden korjaaminen sekä rakennuttajan mahdollinen konkurssi. Vakuudet, jotka perustajaurakoitsijan on talletettava pankkiin, ovat maksukyvyttömyyden ja rakennusvirheiden varalta asetettuja. (Lahti & Viljaranta 2013, 101–102.)

RS -pankki auttaa myös rakentajaa esimerkiksi asuntokauppalain säädösten tulokinnassa, tontin lainhuudon hakemisessa, taloussuunnitelman tekemisessä ja osakekirjojen painattamisessa. Asunnon kauppa voidaan toteuttaa myös sen jälkeen, kun rakennusvalvonta on jo hyväksynyt kohteen käyttöön. Näissä RS -kohteissa ei ole pakollisia turvajärjestelmiä, ainoastaan suorituskyvyttömyysvakuutus on pakollinen. (Uuden asunnon kauppa [13.10.2015].)

Rakentamisvaiheessa myytävien asuntojen ostajien edut on suojattu asuntokauppalain (L 23.9.1994/843) 2 luvussa säädetyllä tavalla. Tärkeimpiä suojamääräyksiä ovat mm:

1. Kauppakirja on tehtävä kirjallisena.
2. Myyjän on asetettava asuntokauppalain edellyttämät turva-asiakirjat säilytettäväksi pankkiin tai aluehallintovirastoon
3. Myyjän on asetettava yhtiön ja osakkeenostajien hyväksi asuntokauppalain edellyttämät vakuudet.
4. Osakkeenostajilla on oikeus valita oma rakennusaikainen tarkkailija rakennustyömaalle. (Uuden asunnon kauppa [13.10.2015].)

Asuntokauppa-asetuksen (A 7.6.1995/854) 1 luvun 2 §:n mukaisia turva-asiakirjoja ovat mm:

1. Yhtiön perustamiskirja, kaupparekisteriote, yhtiöjärjestys, yhtiökokouksen pöytäkirja ja selvitys osakepääoman maksamisesta.
2. Yhtiön taloussuunnitelma sekä myönnettyjen luottojen ehdot.
3. Kiinteistön kauppakirja ja lainhuutotodistus.
4. Rasiustodistus ja kiinteistörekisteriote.
5. Rakennuslupa ja lupapiirustukset.
6. Rakennustapaselostus.

7. Urakkasopimus.
8. Vakuusasiakirjat

Asuntokauppalain (L 23.9.1994/843) 2 luvun 17 §:ssä säädetään, että perustajaurakoitsijan on asetettava rakentamisvaiheen vakuuden silloin, kun aloitetaan asunto-osakkeiden tarjonta. Vakuuden on oltava määrältään vähintään 5 % yhtiön taloussuunnitelmaan merkityistä rakennuskustannuksista. Rakentamisvaiheen vakuuden on kulloinkin vastattava vähintään 10 % myytyjen osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä. Vakuuden on oltava voimassa, kunnes se vapautetaan rakennuksen luovutuskokouksen päätöksen jälkeen (vähintään kolme kuukautta luovutuskokouksesta). Rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden on vastattava vähintään 2 % myytyjen osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä. Vakuuden on oltava voimassa vähintään 15 kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotttavaksi. Nämä em. vakuudet ovat ns. RS -vakuuksia, jotka korvaavat tavanomaisesta rakennusurakasta annettavat vakuudet. Rakentamisvaiheen vakuus ja rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus ovat useimmiten pankkitakauksia. (Uuden asunnon kauppa [13.10.2015].)

Perustajaurakoitsijalla on vielä vastaanottotarkastuksen jälkeen oltava voimassa kymmenen vuoden suorituskyvyttömyysvakuus mahdollisten piilevien rakennusvirheiden varalta. Käytännössä suorituskyvyttömyysvakuus on vakuutusyhtiöltä hankittava vakuutus, joka järjestetään yleensä jo ennen rakentamisen aloittamista. (Vanhala & Palviainen 2008, 85.)

Jokaista perustamaansa yhtiötä varten on perustajaurakoitsijan laadittava taloussuunnitelma, joka on osakkeenostajalle ehkä se tärkein asiakirja. Sen avulla ostaja pystyy arvioimaan ostamansa osakkeen taloudellisen arvon, siitä selviää odotettavissa olevat asumiskustannukset sekä asuntoyhtiön taloudellinen asema. Asuntokauppa-asetuksen (A 7.6.1995/854) 1 luvun 3 §:ssä on lueteltuna, mitä yhtiön taloussuunnitelmaan on merkittävä. Näitä tietoja ovat mm. kiinteistön hankintakustannukset, yhtiön oman ja vieraan pääoman osuudet, yhtiön luotot, kiinteistökiinnitykset ja rakentamisvaiheen vakuutukset. Lisäksi on huomioitava, että yhtiö ei saa rakentamisvaiheessa ottaa enempää velkaa, antaa varallisuuttaan vakuudeksi tai tehdä muita sitoumuksia muutoin kuin mitä taloussuunnitelmassa on esitetty sen

jälkeen, kun yksikin osake on myyty, tiettyjä poikkeuksia lukuun ottamatta. (Uuden asunnon kauppa [13.10.2015].)

#### **3.4.4 Perustetun yhtiön rakennusaikainen kirjanpito ja luovutustase**

Perustetun yhtiön kirjanpitovelvollisuus alkaa yhtiön perustamissopimuksen allekirjoitushetkestä. Perustettu yhtiö on juridisesti itsenäinen yhtiö, vaikka se muodostaaakin perustajaurakoitsijan kanssa yhden taloudellisen kokonaisuuden rakennusprojektin aikana. Perustajaurakoitsija on velvollinen huolehtimaan perustetun yhtiön rakennusaikaisesta kirjanpidosta tilikausittain. Perustetulla yhtiöllä ei ole rakennusaikana tuloja eikä menoja, vaan kirjaukset tapahtuvat taseessa. Edes perustetulle yhtiölle nostetun lainan korkoja ei sen kirjanpitoon kirjata, vaan ne ovat perustajaurakoitsijan menoja. Perustajaurakoitsijan velvollisuus pitää perustetun yhtiön kirjanpitoa päättyä välitilinpäätökseen kiinteistön luovutushetkellä. Luovutustaseen pitää olla saman sisältöinen taloussuunnitelman kanssa ja siitä tulee käydä ilmi perustetulle yhtiölle tuleva omaisuus (tontti, liittymät ja urakkasopimuksen mukainen rakentaminen) sekä hankinnan rahoitus (oma pääoma, rakennusrahasto ja rahoituslaina). Välitilinpäätös, jonka tilintarkastaja on tarkastanut, luovutetaan perustetun yhtiön hallinnolle luovutuskokouksessa. Välitilinpäätös sisältää luovutustaseen lisäksi tilintarkastuskertomuksen, toimintakertomuksen ja liitetiedot. Hallinnon luovutuskokouksessa valitaan uusi hallitus ja tilintarkastaja lopputilikaudeksi. Asumisaikainen kirjanpito alkaa, kun hallinto on luovutettu uusille osakkaille. (Lahti & Viljaranta 2013, 142–143.)

#### **3.4.5 Perustajaurakoitsijan tuotot ja kulut sekä varat ja velat**

Perustajaurakoitsija ja perustettu yhtiö muodostavat rakennusaikana yhden taloudellisen kokonaisuuden. Tuotot ja kulut esitetään kertaalleen rakennusliikkeen tuloslaskelmassa, jolloin vääristävää vaikutelmaa perustajaurakoitsijan toiminnasta ja taloudellisesta asemasta ei pääse syntymään. Yhtiöiden keskinäisiä kirjanpidollisia tapahtumia käsitellään taseessa koko urakan ajan. Tilinpäätöshetkellä nämä kirjaukset kuitenkin eliminoidaan kirjanpidosta pois. Vain ulkopuolisten tahojen

kanssa tehdyt liiketoimet vaikuttavat perustajaurakoitsijan tilinpäätökseen. (Lahti & Viljaranta 2013, 144.)

Perustajaurakoitsijan taloudellisesta näkökulmasta tarkastellen myyntituloja kertyy osakkeiden velattomista kauppahinnoista sekä mahdollisesti sovitusta lisä- ja muutostöistä. Tuloa ei kerry miltään osin perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön välisistä liiketapahtumista, kuten tontin siirrosta kohdeyhtiölle, pääomasijoituksesta kohdeyhtiöön tai rakennusurakan toteuttamisesta. (Lahti & Viljaranta 2013, 144.)

Rakennusliikkeen varsinaisesta toiminnasta muodostuu sen liikevaihto. Tällaista varsinaista toimintaa on mm. kaikki rakennustyöt, kiinteistöyhtiöiden osakkeiden sekä tonttien ja maa-alueiden myynneistä saadut tulot. Perustajaurakointi muodostaa liikevaihdossa oman kokonaisuutensa, eikä sitä esitetä muun rakentamisen tai osakekaupan yhteydessä. Vaihto-omaisuuteen kuuluvista kiinteistöistä ja tonteista saadut vuokratulot kuuluvat myös rakennusliikkeen liikevaihtoon. Ostajalle voidaan antaa hyvitystä eri perustein jonkin virheen vuoksi. Rahassa annettu hyvitys kirjataan myynnin oikaisueräksi. (Lahti & Viljaranta 2013, 29.)

Vastaavasti perustajaurakoitsijalle syntyy normaaleja rakennusprojektin menoja tuotannontekijöiden hankinnoista ulkopuolisilta, tontin ostosta, aliurakoista ja rakennuspalvelun toteuttamisesta. Menoja ei synny miltään osin perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön välisistä liiketapahtumista (Karttunen & Tikkanen 2006.) Kulut voidaan esittää tuloslaskelmassa joko lajeittain tai toiminnoittain, kululajikohtainen jaottelu on tavallisempi käytännössä (Lahti & Viljaranta 2013, 236).

Tonttikustannukset ovat normaaleja rakennusmenoja siitä lähtien kun kohteen rakennusurakkasopimus allekirjoitetaan. Osakehuoneistojen myynti-, markkinointi ja välityspalkkiot ovat vuosikuluja, eivät rakennuskustannuksia. Samoin kuin yhtiölle nostetusta lainasta maksetut rahalaitoksen korot ovat vuosikuluja. Sitä vastoin pankin perimät RS -takausprovisiot ja suorituskyvyttömyysvakuutuksesta aiheutuneet kustannukset ovat projektin rakennuskustannuksia. (Lahti & Viljaranta 144–145.) Perustajaurakoitsijan kirjanpitoon merkitään kuitenkin kohdeyhtiön osakepääoman ja rakennusrahaston merkinnästä aiheutuvat menot, mutta nämä erät oikaistaan tilinpäätöstä tehtäessä (Malmlund 2006).

Rakennusliikkeen tulee eritellä tilinpäätöksen liitetiedoissa liikevaihtonsa toimialoitain. Erittelyn tulisi jakautua ainakin seuraavasti: perustajaurakointi, muu rakentaminen, vuokratuotot ja muu liikevaihto. (Lahti & Viljaranta 2013, 88.)

Perustajaurakoitsijan todelliset varat muodostuvat tilinpäätöshetkellä toisaalta keskeneräisen rakennusprojektin muodostamasta vaihto-omaisuudesta tai valmiista myymättömistä osakkeista ja toisaalta valmiiden, myytyjen osakkeiden kauppahintasaatavista. Myymättömät osakkeet arvostetaan enintään tontin hankintahintaa ja rakennuskustannuksia vastaavaan arvoon.

Veloissa näkyy perustajaurakoitsijan osuus kohdeyhtiölle nostetuista rahalaitoslainoista siltä osin kuin velkaosuudet koskevat myymättömiä osakkeita. Tämä velkaosuus näkyy perustajaurakoitsijan taseessa kohdassa lainat rahoituslaitoksilta. Kun valmiit osakkeet myydään aikanaan, kuittaantuu niihin kohdistuva laina perustajaurakoitsijan taseesta. Keskeneräisestä kohteesta saadut osakemyyntisaamisten suoritukset ilmoitetaan tilinpäätöksessä luonteensa mukaisesti lyhyt- tai pitkäaikaisina saatuina ennakkomaksuina. (Lahti & Viljaranta 2013, 146.)

### **3.4.6 Asunnon kauppahinta ja velaton hinta**

Asuntojen hinnoittelussa näkyy yleensä kaksi erilaista hintaa, kauppahinta ja velaton hinta. Kauppahinta tarkoittaa summaa, jonka ostaja maksaa perustajaurakoitsijalle kauppakirjalla. Velaton hinta puolestaan tarkoittaa kauppahintaa ja myytyyn osakkeeseen sisältyvää lainaosuutta yhteensä. Osakkeenostaja voi maksaa lainaosuuden heti pois asunto-osakeyhtiölle tai vaihtoehtoisesti maksaa pääomavastikkeita kuukausittain hoitovastikkeen yhteydessä. Osakkeista saatava kate realisoi- tuu perustajaurakoitsijalle vasta, kun osakkeet on myyty ja rakennusurakka on luovutettu yhtiölle. (Lahti & Viljaranta 2013, 127.)

Osakkeiden velaton myyntihinta on käytännössä sama kuin perustetun yhtiön taloussuunnitelman osoittama loppusaldo. Taloussuunnitelma laaditaan lähes aina siten, että tontin, rakennuksen ja mahdollisen muun varallisuuden yhteinen hankintameno vastaa velatonta myyntihintaa, ettei liikesalaisuutena pidettävä asuntorakentamisen kate paljastuisi. Perustajaurakoitsija ei esitä taloussuunnitelmassa



todellisia projektin rakentamiskustannuksia. Yleensä perustajaurakointikohteen hinnoittelu tapahtuu sisäisesti siten, että urakan kate otetaan pelkästään rakennusurakasta ja osakkeet myydään ilman katetta. (Rakennusliikkeen arvonlisäveropas 2014, 21.)

Osakkeiden ostajat maksavat kauppahinnan maksuerätaulukon mukaan, joka vastaa rakennusprojektin edistymistä. Kauppahinta on yleensä yhtä suuri kuin asunto-osakeyhtiön pääoma ja rakennusrahasto yhteensä, mikäli rakentamisen kate otetaan rakennusurakasta. Mikäli osakkeenostaja ostaa huoneiston osakkeet velattomina, kirjataan osakkeen velkaosuus asunto-osakeyhtiön maksuosuutena perustajaurakoitsijalle. Tällä summalla perustajaurakoitsija lyhentää kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiölle nostettua lainaa. (Lahti 2007, 21.)

### **3.4.7 Vaihto-omaisuus**

Kirjanpitolain mukaan vaihto-omaisuudella tarkoitetaan sellaisenaan tai jalostettuna luovutettavaksi tai kulutettavaksi tarkoitettuja hyödykkeitä (L 30.12.1997/1336 4 luku 4 §). Vastaavasti elinkeinotulon verottamisesta annetun lain (L 24.6.1968/360) 10 § määrittelee vaihto-omaisuuden sellaiseksi kauppatavaraksi, raaka-aineeksi, puolivalmisteeiksi tai muuksi, joka on tarkoitettu joko sellaisenaan tai jalostettuna luovutettavaksi eteenpäin.

Rakennusliikkeen vaihto-omaisuus arvostetaan taseessa muuttuvaan hankintamenoonsa (välittömät menot), kuitenkin korkeintaan jälleenhankintahintaan tai arvioituun myyntihintaan. Mikäli hankintameno ylittää käyvän arvon, on hyödykkeen osalta tehtävä ns. epäkuranttiusvähennys. Jos tehty arvonalennus osoittautuu myöhemmin aiheettomaksi, on se purettava. Mikäli rakennusliikkeellä on käytössään toimiva kustannuslaskenta, saadaan kohtuullinen osuus hankinnan ja valmistuksen välillisistä menoista lukea hyödykkeen hankintamenoon siltä osin kuin nämä menot kohdistuvat tuotantojaksoon. (Lahti & Viljaranta 2013, 61.)

Aine- ja tarvikevaraston määrä rakennustyömailla on yleensä hyvin vähäinen, koska rahaa ei haluta sitoa turhaan varastoon. Perustajaurakoitsijan taseessa tilikauden päättymishetkellä oleva keskeneräinen varasto esitetään taseessa kohdassa

keskeneräiset rakennustyöt, mikäli sovelletaan luovutuksen mukaista tuloutusta. Keskeneräiset työt arvostetaan rakennustöiden toteutuneiden rakentamismenojen suuruiseksi, mukaan lasketaan myös aliurakoista maksetut tai laskutetut summat. Osatuloutusta sovellettaessa ei taseessa näy normaalisti merkittävää määrää keskeneräisiä töitä. Kun rakennusprojekti on luovutettu ja osa yhtiön osakkeista on yhä myymättä, arvostetaan nämä myymättömät valmiit osakkeet perustajaurakoitsijan taseessa hankintamenoonsa. Taseessa tämä varasto esitetään kohdassa valmiit myymättömät huoneistot. Muu vaihto-omaisuusryhmä sisältää maa-alueita ja tontteja, jotka ovat kirjattuna hankintamenoonsa. Tässä ryhmässä esitetään myös vaihdossa saadut asunto-osakkeet sekä kaupankäyntitarkoituksessa hankitut arvopaperit. Ennakkomaksut ovat vaihto-omaisuuden viimeisenä esitettävä erä. Ennakkomaksu on suoritus hyödykkeestä, jota ei vielä ole vastaanotettu. (Lahti & Viljaranta 2013, 60–61.) Perustajaurakoitsijan tulee antaa vaihto-omaisuuden rakenteesta lisätietoja tilinpäätöksen liitetiedoissa. Olennaista tietoa on tonttivaranto ja myymättömien valmiiden huoneistojen arvot. (mts. 82.)

Lahden ja Viljarannan (2013, 145) mukaan oman käytön perusteella kertynyt arvonlisäveron määrä käsitellään siirtosaamisena. Summaa ei heidän mukaansa saa lisätä keskeneräisen varaston arvoon. Kuitenkin verohallinnon ohjeessa perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa 16.8.2012 ohjeistetaan, että perustajaurakoitsijan rakentamispalvelusta suorittama oman käytön arvonlisävero luettaisiin osaksi rakennusurakan hankintamenoa. Tämä siksi, että rakentamispalvelusta suorittavaa oman käytön arvonlisäveroa ei voi vähentää perustajaurakoitsijan liikevaihdosta, eikä näin ollen ole välittömästi myynnin määrään perustuva vero. Samoin ohjeistaa Kirjanpitolautakunnan yleisohje perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa 17.1.2006. Sen mukaan perustajaurakoitsijan rakentamispalvelusta suorittama ns. oman käytön arvonlisävero luetaan osaksi hankkeen hankintamenoja eikä sitä voida vähentää liikevaihdosta. Riippumatta esitystavasta oman käytön arvonlisäveron määrä ja esitystapa tulee ilmoittaa liitetiedoissa (Rakennusliikkeen arvonlisävero-opas 2014, 53).

### 3.4.8 Tuloutusvaihtoehdot kirjanpidossa

Rakennusprojektit ovat tunnetusti pitkäkestoisia ja siksi rakennusliike saa myytyjen osakkeiden osalta valita tuloutusvaihtoehdon joko osatuloutuksena tilikausittain eli valmiusasteen mukaisena tai sitten vasta, kun koko kohde on saatettu valmiiksi ja luovutettu (Lahti & Viljaranta 2013, 145). Rakennusliikkeen liitetiedoissa on kerrottava kumpaa tuloutustapaa yritys noudattaa.

Rakennusprojektin osatuloutus tarkoittaa sitä, että tulot kirjataan perustajaurakoitsijan liikevaihdoksi projektikohtaisen kokonaisvalmiusasteen mukaan. Tällöin työn kustannukset ja katteen tulee olla luotettavasti ennakoitavissa. Valittua tuloutustapaa tulee noudattaa kaikissa pitkäkestoisten tulojen tulouttamisissa. Kokonaisvalmiusaste saadaan selville kertomalla rakentamisen valmiusaste osakkeiden myyntiasteella. Osakkeiden osalta otetaan huomioon tehdyt kaupat (kauppakirjat) ja rakentamisen valmiusaste saadaan kustannusperusteisesti ilman tontin osuutta. Esimerkiksi silloin, kun osakkeiden myyntiaste on 40 % ja rakentamisen valmiusaste on 50 %, tapahtuu urakan tuloutus 20 %:n kokonaisvalmiusasteella. Myyntiaste saadaan myytyjen osakkeiden ja koko osakekannan välisenä suhdelukuna. Suhdelukuina voidaan käyttää joko osakkeiden kappalemäärää tai myytyjen huoneistojen euromäärää. (Lahti & Viljaranta 2013, 145.)

Rakennustyö tuloutetaan tavallisimmin silloin, kun rakennus on valmis luovutettavaksi tilaajalle. Osakkeenostajilta saadut maksut huoneistoista käsitellään kirjanpidossa ennakkomaksuina laskutuskelpoiselta osaltaan ja rakentamiskustannukset keskeneräisenä työnä luovutukseen asti. Luovutuksen mukaisessa tuloutuksessa projektista tuloutetaan myytyjen osakkeiden velattomat myyntihinnat rakennusvaiheen päätyttyä luovutushetkellä. Tällöin tuloutetaan valmistunut rakennusprojekti siltä osin kuin se on myyty ulkopuolisille ostajille. Myymättömien huoneistojen tuloutus tapahtuu vasta, kun huoneistot myydään. Tällöin luovutuksen mukainen tuloutus on rakentamisen valmistusaste (100 %) kertaa osakemyynnin osuus. (Lahti & Viljaranta 2013, 145.)

Perustajaurakoitsijan tulee ilmoittaa tilinpäätöksen liitetiedoissa tilinpäätöksen laadinnassa noudatettavat arvostus- ja jaksotuseriaatteet. Tämä sisältää selvityksen

siitä, miten perustajaurakointikohteiden myyntitulot ja niitä vastaavat menot on jaksotettu ja kuinka varat ja velat on arvostettu (Malmlund 2006).

### **3.4.9 Takuuvaraus**

Perustajaurakoitsijan on varauduttava mahdollisiin tuleviin menoihin ja menetyksiin tilinpäätöksessään varovaisuuden periaatetta noudattaen. Kirjanpidossa saatetaan joutua tämän vuoksi tekemään pakollisia varauksia, jotta tilinpäätös antaisi oikeat ja riittävät tiedot yrityksen toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Elinkeinoverolain (L 24.6.1968/360) 4 luvun 47 §:n mukaan verotuksessa voidaan vähentää takuuvaraus odotettavissa olevien takuukorjausmenojen perusteella. Takuuvaraus ei kuitenkaan ole kaikkien yritysten käytettävissä verotuksessa, mutta rakennusliikkeille varauksen teko on mahdollista. Rakennusyrityksen tulee arvioida tulevia takuukorjausmenojaan ja muodostaa tilinpäätökseen takuuvaraus. Varauksen enimmäismäärää ei laissa ole määrätty. Mikäli tällaisen menon tai menetyksen määrä ei ole täsmällisesti tiedossa tai toteamisajankohta on epäselvä, merkitään tällainen meno pakollisiin varauksiin. (Lahti & Viljaranta 2013, 201.) Tilinpäätöksen liitetiedoissa on täsmennettävä pakollisten varausten osalta, onko kyseessä takuuvaraus vai koostuvatko pakolliset varaukset myös muista varauksista, kuten kymmenen vuoden vastuista. (mts. 82.)

### **3.4.10 Kohdeyhtiön osakkeiden ja rakennusurakan tuloutus verotuksessa**

Verohallinto on antanut 16.8.2012 Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa - ohjeen, joka korvaa aikaisemman 10.9.2008 annetun. Ohjeen mukaan osakkeiden myynti ulkopuolisille ostajille ja rakennusurakan myynti kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiölle tapahtuu verotuksellisesti erillisinä myynteinä. Verotuksessa tulot halutaan jaksottaa siten, että rakennusurakan koko kate katsotaan verotettavaksi tuloksi kohteen valmistuttua, vaikka huoneistot olisivat myymättä. Rakennusurakka tulee tulouttaa verotuksessa sen jälkeen, kun luovutus on tapahtunut vastaanotto-tarkastuksen jälkeen. Mikäli jälkityöt ovat vähäiset, urakkasumma tuloutetaan kuitenkin kokonaan. Mikäli jälkitöiden osuus on suuri, on urakkasumma jaettava kah-

teen osaan. Saman Verohallinnon ohjeen mukaan osakekaupan kate tuloutetaan verotettavaksi jo kauppakirjan allekirjoitustilikaudella riippumatta siitä, onko rakennuskohde valmis vai keskeneräinen.

Verotuksessa luovutusajankohta määräytyy suoriteperiaatteen mukaan eli ratkaisevaa on, milloin tosiasiallinen hallinta siirtyy. Vaihto-omaisuusosakkeet katsotaan pääsääntöisesti luovutetuiksi, kun luovutussopimus on solmittu, mahdollisesta omistuksenpidätysehdosta tai hallintaoikeuden siirrosta huolimatta. Verohallinnon ohjeen Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa 16.8.2012 mukaan perustajaurakoitsijan perustaman yhtiön osakkeet luetaan rakennusliikkeen vaihto-omaisuuteen siitä lähtien, kun perustettu yhtiö on merkitty kaupparekisteriin, siihen asti, kun osakkeen luovutussopimus tehdään. Myyntisopimuksen tekohetkellä osakkeet lakkaavat olemasta myyjän vaihto-omaisuutta ja myyntihinta tuloutetaan kokonaisuudessaan perustajaurakoitsijan verotuksessa.

Yleensä realisointiperiaatetta on pidetty yleisenä tulovero-oikeuden periaatteena. Verohallinnon kanta on selvästi ristiriidassa kirjanpidossa hyväksytyjen tuloutusmenetelmien kanssa. Käytännössä tämä nykyinen verotuskäytäntö johtaa usein realisoitumattoman tulon verottamiseen. Osakkeiden luovutuksen tuloutus saattaa olla aikaisempi verotuksessa kuin kirjanpidossa, erityisesti silloin, kun osakkeita myydään rakentamisvaiheessa. Nykyinen verotuskäytäntö, jossa kirjanpidon ja verotuksen tulot voivat erota merkittävästi toisistaan, vaatii erityistä seurantaa siitä, mistä tuloista on jo maksettu verot ja mistä ei. Osakkeiden kauppahinnan tulotuksessa ei ole mahdollista noudattaa osatuloutusta, toisin kuin rakennusurakassa. (Haataja 2012.)

Osakkeiden hankintamenona pidetään yleensä hyödykkeen hankinnasta ja valmistamisesta johtuvien muuttuvien menojen määrää. Perustajaurakoitsijan osakkeiden hankintameno muodostuu verotuksessa asunto-osakeyhtiöön sijoitetusta osakepääomasta ja rakennusrahaston yhteismäärästä. (Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa 16.8.2012.) Vero- ja kirjanpitolainsäädännön periaatteet eroavat siis merkittävästi toisistaan. Verohallinnon ohjeistus asiassa ei ole aivan yksiselitteinen. Verotusta varten joudutaankin käytännössä tekemään erilaisia apulaskelmia kirjanpidon ulkopuolella. Yrityksen pääverolomakkeella ilmoitetaan Verohallintoon kirjanpidon ulkopuoliset tuotot ja kulut, koska tilinpäätös ei sellaisenaan käy vero-

tuksen perustaksi. Verotettavan tulon oikeellisuuden varmentaminen onkin vaikeaa ja saattaa johtaa rakennusliikkeellä jälkiverotusriskin kasvamiseen. (Haataja 2012.) Lahden ja Viljarannan (2013, 148) mukaan kirjanpitoa ei kuitenkaan tarvitse eikä pidä tehdä uusiksi verottajaa varten. Heidän mukaansa verottaja saattaa pyytää haluamansa tiedot erilliskäsittelyä varten veroilmoitusta täydentävänä lisätietona.

### 3.4.11 Arvonlisäverotus

Perustajaurakoinnin arvonlisävero määräytyy oman käytön verotuksen säännösten mukaan ja lasketaan kustannusperusteisesti. Urakkasopimuksen mukainen urakkahinta ei siis sisällä arvonlisäveroa, piilevää veroa kylläkin. Rakentamisen kate ja osakemyynti jäävät arvonlisäverotuksen ulkopuolelle. Veron perusteena käytetään rakennusprojektin välittömiä menoja ja osuutta välillisistä menoista, vaikka urakka olisi tappiollinen. Omasta käytöstä aiheutuva vero esitetään kirjanpidossa omana kulueränä ostojen ryhmässä, vaikka kyseessä on periaatteessa myynnin arvonlisävero. (Lahti & Viljaranta 2013, 9.)

Perustajaurakointimenettelyssä rakennusurakkasopimuksen teon katsotaan olevan arvonlisäverotuksen kannalta katsottuna epäaito, koska rakennusliikkeellä on määräysvalta (osake-enemmistö) perustamassaan asunto- tai kiinteistöosakeyhtiössä. Oikeudellisesti perustajaurakoitsija tekee kaksi erillistä sopimusta: urakkasopimuksen perustamansa kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiön kanssa, joka on tavallaan sopimus itse itsensä kanssa ja toisaalla kauppasopimuksen ulkopuolisten osakkeiden ostajien kanssa. Lainsäätäjä on katsonut, että perustajaurakoitsija pystyy näin itse päättämään ottaako se voiton rakennuksesta verottomien osakkeiden vai maapohjan myynnistä tai verollisesta rakennusurakan myynnistä. (Pikkujämsä 2001, 443–444.)

Valitessaan katteen verottomista myynneistä jäisi itse rakentaminen verottamatta. Tästä johtuen on katsottu, että verottamisen täytyy tapahtua rakentamisen oman käytön mukaisesti, jotta arvonlisävero tulee valtiolle maksetuksi ainakin rakentamiskustannusten osalta. Pikkujämsän (2001, 444) mukaan ilman arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501) 4 luvun 31 §:n erityisäännöstä ilmenisi perustajaurakoinnin

arvonlisäverotuksessa laskenta- ja valvontavaikeuksia. Hänen mukaansa säännöksen myötä lain 19 luvun 181 §:n veronkiertosäännöksen soveltamistarve vähennee. Lisäksi hän mainitsee, ettei säännös kuitenkaan ole ongelmaton, mutta normaalitapauksessa se on verovelvollisen kannalta edullinen, koska voiton osuus jää kokonaan verottamatta. Tämän vuoksi perustajaurakointi rakentamisen muotona onkin suosittua.

Arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501) 4 luvun 31 §:n mukainen verottaminen ei kuitenkaan ole verovelvolliselle edullinen silloin, kun rakennusprojekti on tappiollinen, koska tappio ei ole säännökseen perustuvassa verotuksessa vähennyskelpoinen (Pikkujämsä 2001, 445). KHO (2004/ 638) ratkaisun mukaan oman käytön vero maksettiin siinäkin tapauksessa, että osakkeiden myyntihinta oli pienempi kuin välittömät ja välilliset kustannukset yhteensä. Toisaalta Helsingin hallinto-oikeus on antanut samasta asiasta 28.9.2015 (15/0802/4) toisenlaisen ratkaisun. Tapauksessa uudiskohteen korjaustöiden rakennuskustannukset olivat nousseet yli kohteen käyvän arvon. Hallinto-oikeus totesi, että arvonlisäverolain 7 luvun 75 §:n säännös välittömistä ja välillisistä kustannuksista veron perusteena poikkeaa arvonlisäverolaindirektiivin 77 artiklan veron perusteesta. Tässä tapauksessa hallinto-oikeus katsoi, että verovelvollisella oli oikeus rajata veron peruste rakentamispalvelun käypään markkina-arvoon.

Rakentamispalvelun omaan käyttöön oton vero kirjataan kuukausittain rakennuskohteen kustannuskertymän mukaisesti ja tilitetään valtiolle normaalisti. Oman käytön vero kirjataan kuukausittain arvonlisäverovelaksi, ja ostojen vähennettävät verot arvonlisäverosaamiseksi (Lahti & Viljaranta 2013, 214).

### **3.5 Perustajaurakointi työyhteenniittymänä**

Suurten rakennusprojektien kohdalla on yleistä, että hankkeet toteutetaan työyhteenniittymänä, jossa osakkaiden voimavarat yhdistetään ja sekä riskit ja voitot jaetaan. Rakennustyöyhteenniittymässä kyseessä on kahden tai useamman elinkeinotoimintaa harjoittavan verovelvollisen erillistä rakennushanketta varten muodostama työyhteenniittymä. Sen toiminta tapahtuu liikkeen harjoittamista varten sen muodostaneiden osapuolten yhteiseen lukuun ansiotarkoitusta varten. Osakkaina voi-

vat olla sekä luonnolliset että yhtiömuotoiset henkilöt. (Lahti & Viljaranta 2013, 179.) Työyhteenliittymän osakkaat tekevät keskenään yhteistoimintasopimuksen rakennuskohteen toteuttamisesta ja vastaavasti työyhteenliittymä tekee urakkasopimuksen kohteen tilaajan kanssa (mts. 180).

Työyhteenliittymä voi toteutua myös perustajaurakointikohteena. Yhtymän jäsenet perustavat asunto- tai kiinteistöyhtiön ja merkitsevät sen osakkeet. Tiettyjen ehtojen täytyy kuitenkin täyttyä, jotta voidaan oman käytön sääntöjen mukaan toimia. Näitä ehtoja ovat, että koko osakekannan omistus jakaantuu tietyn jako-osuuden mukaan kaikkien työyhteenliittymän jäsenten kesken. Lisäksi edellytetään, että yhteenliittymän jäsenet osallistuvat tosiasiallisesti rakennusprojektiin ja kukin myy omistamansa osakkeet omissa nimissään ulkopuolisille. Perustajarakentajayrityksillä tulee siten olla yhteisesti määräysvalta, kun projektisopimusta tehdään työyhteenliittymän ja asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön välillä. (Koila 2011.)

Työyhteenliittymän toiminta muodostaa osan osakkuusyriyksensä toiminnasta, jolloin liiketapahtumat yhdistetään osakkuusyriyksen kirjanpitoon kunkin toimijan osuuksien suhteessa kuukausittain. Jos esimerkiksi jonkin toimijan osuudeksi on sovittu 30 % yhteenliittymän tuloksesta, varoista ja veloista, kyseinen toimija yhdistelee kaikista työyhteenliittymän tuloista ja menoista sekä varoista ja veloista 30 % omaan kirjanpitoonsa. Työyhteenliittymän luvut näkyvät siten kunkin osakkuusyriyksen tilinpäätöksessä osuuksien mukaisessa suhteessa. (Lahti & Viljaranta 2013, 181.)

Työyhteenliittymää ei pidetä varsinaisena yrityksenä, vaikka sillä on oma y-tunnuksensa ja kirjanpito. Kirjanpito tulee laatia kirjanpitolain ja kirjanpitoasetuksen säännösten mukaisesti, kuten jokainen, joka harjoittaa liike- tai ammattitoimintaa. Myös tilinpäätös ja toimintakertomus tulee tehdä kirjanpitolainsäädännön mukaisesti. Työyhteenliittymän suhteen ei ole olemassa mitään erityishuojennuksia. Sen on mm. rekisteröidyttävä ennakkoperintärekisteriin, mikäli sillä on palkattua henkilökuntaa. Työyhteenliittymä huolehtii tällöin myös lakisääteisistä henkilösivukuluista omissa nimissään. (Lahti & Viljaranta 2013, 179.)

Työyhteenliittymää ei veroteta tuloksesta eikä työyhteenliittymää käytetä edes ns. laskentasubjektina verotettavaa tulosta osakkaille laskettaessa. Tuloverolain (L



20.12.1992/1534) 1 luvun 4 §:n mukaan yhtymänä ei pidetä sellaista kahden tai useamman elinkeinotoimintaa harjoittavan verovelvollisen muodostamaa yhteensuostumää, jonka tarkoituksena on ennalta sovitun rakennustyön tai muun siihen rinnastettavan työn suorittaminen.

Sen sijaan arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501) 2 luvun 13 §:n mukaan sellaisen yhtymän harjoittamasta toiminnasta, jonka kaksi tai useampi on muodostanut liikkeen harjoittamista varten ja joka on tarkoitettu toimimaan osakkaiden yhteiseen lukuun, on verovelvollinen yhtymä. Arvonlisäverotuksessa yhtymänä pidetään eri asiana kuin tuloverotuksessa sovellettavaa vastaavaa käsitettä. Työyhteensuostumää pidetään siten osakkaistaan erillisenä arvonlisäverovelvollisena ja yhtymän on tilittävä verot myynneistä ja vastaavasti se saa vähentää hankintoihin sisältyvän veron.

### **3.6 Vähennysoikeus perustajaurakoinnissa**

Arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501) 10 luvun 102 §:n mukaan verovelvollinen saa vähentää vain verollista liiketoimintaa varten toiselta verovelvolliselta ostamastaan tavarasta tai palvelusta suoritettavan veron. Toteutumatta jääneen rakennusprojektin arvonlisäverotkin saa vähentää, eikä oman käytön veroa silloin tarvitse maksaa. Ostoihin sisältyvän vähennettävän veron euromäärä täytyy näkyä ostolaskulla, jotta vero voidaan vähentää arvonlisäverossa. Perustajaurakoinnissa rakentaja saa siis vähentää kaikki verollista liiketoimintaa varten ostamiensa tuotantopanosten sisältämät arvonlisäverot ja kirjata ne kirjanpitoonsa vähennettäviin veroihin. Samalla perustajaurakoitsija kuitenkin suorittaa oman käytön veroa rakentamisen välittömistä ostoista ja kirjaa veron suoritettaviin veroihin. Verollisten välittömien hankintojen osalta veron määrä on käytännössä sama sekä suoritettavissa että vähennettävissä veroissa. Perustajaurakoitsija voi olla vähentämättä hankintojen arvonlisäveron kirjanpidossaan, joten siltä osin ei muodostu maksettavaa oman käytön veroa. Perustajaurakoitsijan toimiessa edellä mainitulla tavalla jää oman käytön verotuksen perustaksi vain palkat sosiaalikuluneen sekä muut verottomat palvelut, kuten esimerkiksi suorituskyvyttömyysvakuutus, RS - takausprovisiot ja rakennustyövakuutus. (Ääirilä & Nyrhinen 2010, 383.) Arvon-

lisäverolain (1501/1993) 10 luvun 114 §:ssä on lueteltuna vähennysoikeutta rajoittavat tapaukset.

Perustajaurakointikohteen osakkeen tai kiinteistön ostajalla on vastaavasti oikeus vähentää myyjän omaan käyttöön ottamisen perusteella suoritettavan veron, mikäli huoneisto tulee ostajalle verollista liiketoimintaa varten (L 30.12.1993/1501, 10 luku, 103 §). Ehtona on, että myyjä ei ole ottanut rakennusta käyttöönsä ennen myyntiä. Mikäli rakennus on otettu käyttöön ennen myyntiä, on rakennukseen sovellettava vähennyksen tarkistamista koskevia säännöksiä. Sama sääntö koskee peruskorjatun rakennuksen myyntiä. (Rakennusliikkeen arvonlisävero-opas 2014, 43.) Vähennyksen ehdoton edellytys on, että myyjä antaa ostajalle kirjallisen selvityksen suorittamansa veron määrästä kuukausittain, jotta ostaja voi hakea veroa palautettavaksi verottajalta. Lain mukaan vähennysoikeutta ei ole, ellei selvitystä ole annettu. Vähennyksen saamisella on ostajalle myös suuri taloudellinen merkitys. (Pikkujämsä 2001, 462–463.)

### **3.7 Veron peruste: perustajaurakointi**

Perustajaurakoitsijan ja kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiön väliseen rakennusurakkahintaan ei sisälly avointa arvonlisäveroa, vaan arvonlisävero sisältyy tällöin urakkahintaan piilevänä. Arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501) 4 luvun 31 §:n tarkoittamissa tilanteissa vero maksetaan perustajaurakoitsijan suorittamien rakentamispalvelujen oman käytön kustannusten perusteella.

Veron perusteena oleviin kustannuksiin kuuluvat rakentamisesta aiheutuneet välittömät kustannukset ja laskennallinen osuus välillisistä kustannuksista, joiden yhteismäärästä vero suoritetaan. Lahden ja Viljarannan (2013, 214) mukaan välillisten osuus lasketaan yleensä prosenttiosuutena, joka on 4–7 prosenttia välittömistä kustannuksista, Kallion ja Hämäläisen mukaan (2012, 25) usein käytetty prosenttiluku on 3:n ja 8 prosentin välillä. Yleispätevää arvoa on siis vaikea antaa.

Veron peruste = rakentamisen välittömät kustannukset - em. kustannuksiin sisältyvät veron perusteeseen kuulumattomat erät + rakentamisen välilliset kustannukset (=laskennallinen % -osuus välittömistä kustannuksista) (Rakennusliikkeen arvonnalisävero-opas 2014, 22).

Mikäli rakennusliike saa osakekaupassa vastikkeena vaihtohuoneistoja osana kauppahintaa ja näihin huoneistoihin perustajaurakoitsija tekee aikanaan korjauksia tai muutostöitä, on näistäkin kustannuksista maksettava oman käytön veroa sekä välittömistä että välillisistä kustannuksista. Mahdollisista jälki- ja takuutöistä tulee perustajaurakoitsijan myös suorittaa oman käytön veroa. (Rakennusliikkeen arvonnalisävero-opas 2014, 27–28.)

### 3.7.1 Välittömät kustannukset veron perusteena

Välittömät kustannukset kuuluvat suoraan veron perusteeseen, josta määräytyy oman käytön vero. Välittömiä kustannuksia ovat perustajaurakoinnin rakennuskohteeseen sellaisenaan kohdistettavat kustannukset. Veron perusteena käytetään ostohintaa ilman arvonnalisäveroä. Menot pystytään usein määrittelemään projekti-kohtaisen seurannan perusteella. Tällaisia kuluja ovat esimerkiksi maaperä- ja pohjatyöt, rakennuskohteen materiaalikustannukset, aliurakkasuoritukset, työvoiman vuokrauskulut, pihatyöt, kohteen rakennustyöntekijöiden ja työnjohdon palkat sivukuluineen ja vapaaehtoisine sosiaalikuluneen, ulkopuolisille maksetut suoritukset suunnittelusta, vartioinnista, valvonnasta, kalusto- ja konevuokrat, nosto- ja kuljetuspalvelut, rakennuksen ulkopuoliset sähkö-, vesi-, viemäri- ja telejohdot. Sellaisesta arvonnalisäverollisesta kustannuksesta, joka ei ole vähennyskelpoinen, tulee veron perustaksi verollinen hinta, kuten esimerkiksi edustuskulu. (Rakennusliikkeen arvonnalisävero-opas 2014, 21–22.)

Asuntokauppalain (L 23.9.1994/843) velvoittaman perustajaurakoitsijan rakennusaikaisen ja rakennusvaiheen jälkeisen vakuuden, ns. RS -takauksen, aiheuttama takausprovisiomaksu joko pankille tai vakuutusyhtiölle on luettava edellisessä kappaleessa mainittujen kulujen lisäksi veron perusteeseen mukaan. Veron perusteeseen kuuluu myös perustajaurakoitsijan kohdetta varten vakuutusyhtiöltä otettava suorituskyvyttömyys- ja rakennustyövakuutus sekä rakennusaikainen isännöin-

ti. (Rakennusliikkeen arvonlisävero-opas 2014, 26–27.) KHO (2004:10) on antanut päätöksen 5.2.2004, että RS -takausprovisio ja perustajaurakoitsijan suorituskyvyttömyysvakuutus ovat arvonlisäverolain tarkoittamia rakennuskustannuksia, joita on pidettävä perustajaurakoitsijan arvonlisäveron perusteeseen luettavina kustannuksina.

Veron perusteeseen ei lueta osakkeiden myynnistä aiheutuvia ilmoitus-, esittely-, välitys- ym. kustannuksia, ei rakennusaikaista tontin vuokraa tai kiinteistöveroja, tilaajan puolesta maksettuja maksuja (palautuskelpoiset liittymämaksut, maanhankinta- ja kiinnityskustannukset), lisä- ja muutostyökustannuksia, rahoittajapankin RS -palkkioita, lainojen rahoituskuluja eikä sijaisasuntomenoja. Välillisten kustannusten prosenttiosuutta laskettaessa on em. kustannukset eliminoitava rakentamisen välittömistä kuluista. (Rakennusliikkeen arvonlisävero-opas 2014, 27.)

Luottotappioiden vähentäminen veron perusteesta edellyttää myyntiä, mutta perustajaurakoitsijan omana käyttönä verotettavia rakentamispalveja koskevat luottotappiot eivät vaikuta suoritettavan veron määrään. Pikkujämsän (2001, 462) mielestä perustajaurakoitsijalle ei luottotappiota edes pääse syntymään, koska osakekauppa purkautuu, mikäli ostaja ei kykene kauppahintaa maksamaan. Rakennusliikkeen pidättää omistusoikeuden myymäänsä osakkeeseen, kunnes koko kauppahinta on maksettu.

Välittömistä kustannuksista vero tulee suoritettua valtiolle siten, että niiden verollisista ostohinnoista tehdään kirjanpidossa vähennys normaaliin tapaan ja samojen kustannusten veroton ostohinta otetaan veron perusteeseen mukaan saman kuukauden arvonlisäveroa laskettaessa. Rakennusostoista sekä suoritettava että vähennettävä vero on verollisten ostojen osalta sama. Oman käytön veroa aletaan suorittaa kuukausittain sen kuukauden alusta, jolloin varsinainen rakennusprojekti käynnistyy. Tällöin tilitetään vero myös niistä kustannuksista, jotka ovat syntyneet ennen varsinaisen rakennusprojektin käynnistymistä. (Rakennusliikkeen arvonlisävero-opas 2014, 28.) Perustajaurakoitsijan ostaessa aliurakan käännettyllä verolla rakennuskohteelle, on huomioitava, että kertaalleen vähennetyt ja edelleen tilitetyn veron lisäksi, aliurakasta on perustajaurakoitsijan vielä tilitettävä valtiolle yleisen veroprosentin verran veroa. (L 30.12.1993/1501 2 luku 8c§.)

### 3.7.2 Välilliset kustannukset veron perusteena

Välillisiä kustannuksia ovat lähtökohtaisesti kaikki muut rakennusprojektista aiheutuneet kustannukset: sekä kohdistamattomat muuttuvat että kiinteät välilliset kustannukset sekä poistot. Käytännössä, kun määritellään välillisten kustannusten osuutta, käytetään kaavamaisista prosenttiosuutta välittömistä kustannuksista. Veron perusteeseen luettavista välillisistä kustannuksista ei voi antaa yleispätevää sääntöä. Välillisten kustannusten laskentaprosentti on riippuvainen monesta eri tekijästä, esimerkiksi yrityksen koosta tai perustajaurakointitoiminnan laajuudesta suhteessa muuhun toimintaan tai rakentamisen volyymistä. Mikäli johdonmukaisesti sovelletaan samaa menettelyä ja se myös voidaan perustella yrityksen kirjanpidosta numeerisesti, ei verottajalla ole mitään syytä olla hyväksymättä sovellettavaa menettelyä. (Salomaa 2012.) Rakennuskohteen välillisiä kustannuksia ovat pääsääntöisesti muut kuin välittömät kustannukset. Näitä ovat mm. hallinto- ja varastohenkilökunnalle maksetut palkat sivukuluineen, yrityksen tutkimus- ja tuotekehittelytoiminnan kulut, omat kuljetukset, koneiden ja laitteiden poistot ja huolto-, työkalu- ja vakuutuskustannukset. (Rakennusliikkeen arvonlisävero-opas 2014, 22–23.)

Rakennusliikkeen arvonlisävero-oppaan kirjoittajan Heiskalan (2014, 23) mukaan välillisten kustannusten osuus lasketaan käytännössä usein edellisen vuoden toteutuneiden lukujen perusteella kaavamaisena prosenttiosuutena välittömistä kustannuksista. Heiskalan mielestä em. menetelmä ei välttämättä johda oikeaan, koska rakennusliikkeen perustajaurakoinnin volyymi saattaa vaihdella hyvinkin voimakkaasti vuosittain. Hänen mielestään olisi hyvä tarkastella välillisten kustannusten osuutta pitemmällä aikavälillä, esimerkiksi 2–5 vuoden liukuvana keskiarvona. Tämä tarkoittaa sitä, että keskiarvoa laskettaessa jätetään aina vanhimman vuoden luku pois, kun viimeisimmän vuoden luku on tiedossa. Esimerkiksi kolmen viimeisimmän vuoden välillisten kustannusten osuudet välittömistä ollessa 5,0, 6,5 ja 5,8 prosenttia, saadaan keskiarvoksi 5,8 prosenttia. Tätä lukua käytettäisiin sitten seuraavan tilikauden aikana toteutettavassa perustajaurakointikohteissa. Vuoden päästä laskettaisiin seuraava keskiarvo, josta jäisi pois vanhin ja mukaan otettaisiin uusin välillisten prosenttiosuus. Heiskalan mukaan välillisten kustannusten osuus on pikemminkin arvioitava varovaisen kohtuulliseksi kuin liian suureksi.

Liukuvassa keskiarvossa tulisi ainakin otettua huomioon perustajaurakoinnin vo-lyymin vaihtelut vuosittain paremmin kuin mitä käyttämällä pelkästään edellisen vuoden prosenttiosuutta.

Heiskala (2014, 23) antaa vielä yhden vaihtoehtoisen kaavan välillisten kustannus-ten osuuden laskemiseen:

$$K \text{ (välilliset kustannukset, euroa)} = C + ((B/A \times (D + E - C)).$$

Tällöin saadaan välillisten kustannusten prosenttiosuus välittömistä kustannuksista laskea kaavasta:

$$= K \times 100/B.$$

- A = yrityksen koko toiminnan välittömät kulut, euroa
- B = omaan lukuun rakentamisen välittömät kulut, euroa
- C = suoraan omaan lukuun rakentamiseen kohdistettavat välilliset kulut, euroa
- D = käyttöomaisuuden poistot, euroa (laskennalliset poistot)
- E = kiinteät kulut yhteensä, euroa.

Välittömät kulut ovat samat kuin muuttuvat kulut, välillisiin kuluihin kuuluvat kiinteiden kulujen lisäksi poistot. Kiinteät kulut ovat kaikki muut paitsi muuttuvat kulut, poistot ja rahoituskulut. Mikäli yritys kirjaa oman käytän arvonlisäveron välittömiin kuluihin kuluksi, tulee em. kuluerän vähentää välittömistä kuluista ennen kuin las-ketaan välillisten kulujen osuutta välittömistä. (Rakennusliikkeen arvonlisävero-opas 2014, 23.)

## 4 TUTKIMUKSEN TOTEUTUS JA TULOKSET

Tässä luvussa käydään läpi valittua, kvalitatiivista tutkimusmenetelmää ja lähestymistapaa. Luvussa selvitetään myös mitä tarkoittaa tutkimusaineiston saturaatiopiste, reliaabelius ja validius. Seuraavaksi kerrotaan kuinka tutkimuksen aineisto hankittiin ja mitä tarkoittaa tutkimusaineiston analysointi ja miten tämän tutkimuksen analysointi toteutettiin. Tämän jälkeen esitetään haastattelukysymykset ja -tulokset teema-alueittain sekä näiden yhteenvedot. Sen jälkeen selvitetään liitteenä olevan oppaan toteutusprosessi.

Opinnäytetyön tavoitteena oli aikaansaada arvonlisävero-opas perustajaurakoinnin oman käytön veron perusteisiin luettavista kuluista. Tutkimusongelmana oli selvittää mitä kuluja perustajaurakoinnissa pidetään välittöminä ja mitä välillisinä, joita yleensä pidetään veron perusteeseen kuuluvina. Lisäksi pyrittiin selvittämään, miten käytännössä välillisten kulujen jaossa käytettävä prosenttiluku lasketaan, ellei yrityksellä ole käytössään projektiseurantaa.

### 4.1 Kehittämistyön tutkimusmenetelmä ja lähestymistapa

Tutkimusmenetelmäksi kehittämistyölle valittiin laadullinen eli kvalitatiivinen tutkimusmenetelmä, koska tutkimuksen painotus on ilmiön ymmärtämisessä. Vaikka tutkittavaa aineistoa laadullisessa menetelmässä on yleensä vähemmän kuin määrällisessä, on analysoitavaa aineistoa sitäkin enempi. Kvalitatiivisen menetelmän vahvuutena voidaan pitää sitä, että se tuottaa uusia ideoita ja näkemyksiä. Toisaalta kvalitatiivisen tutkimuksen heikkoutena on se, ettei tuloksia voi tilastollisin perustein yleistää tutkimuksen kohteena olevaan perusjoukkoon. Tämä seikka johtuu siitä, että kvalitatiivisen tutkimuksen näyte ei ole satunnaisotos vaan yleensä aina tutkijan valitsema eli harkinnanvarainen. (Tietoa kvalitatiivisista tutkimusmenetelmistä: kasvokkain vai netissä? [6.5.2016].)

Ojasalon, Moilasen ja Ritsalahden (2014, 105) mukaan tyypillisiä laadullisia tutkimusmenetelmiä ovat teema-, avoin ja ryhmähaastattelu sekä osallistuva havainnointi, jolloin tutkittavia on huomattavasti vähemmän kuin määrällisessä tutkimuksessa. Heidän mukaansa tarkoituksena on silloin hankkia paljon tietoa suppeasta,

entuudestaan vähän tunnetusta kohteesta ja siten myös ymmärtää ilmiötä paremmin. Kehittämistyössä haastattelu on yksi käytetyimmistä tiedonkeruumenetelmistä, koska sillä saadaan melko nopeastikin kerätyksi selventävää ja syventävää tietoa kehittämisen kohteesta (mts. 106).

Haastattelumuodon valinta riippuu siitä, miten strukturoitu ja miten muodollinen haastattelutilanne on. Erilaisia haastattelumuotoja ovat strukturoitu haastattelu, puolistrukturoitu haastattelu eli teemahaastattelu, avoin haastattelu ja syvähaastattelu. Haastattelulle asetetaan etukäteen tavoitteet, ja sen avulla pyritään saamaan mahdollisimman päteviä ja luotettavia tietoja. Koska haastattelu on aina henkilöiden välistä vuorovaikutusta, vaatii se myös osallistujien välistä luottamusta. Aineiston keruun apuna käytetään yleensä ääninauhoitusta ja/tai videointia sekä tutkijan muistiinpanoja. (Ojasalo ym. 2014, 107.)

Koska tämän opinnäytetyön tehtävänä oli aikaansaada konkreettinen tuotos, lähestymistavaksi sopi konstrukttiivinen tutkimus. Konstrukttiivisessa tutkimuksessa pyritään löytämään olemassa olevaan ongelmaan uusi rakenne käytännön kautta. Silloin hyödynnetään jo olemassa olevaa teoriaa ja toisaalta kerätään uutta tietoa käytännöstä. (Ojasalo ym. 2014, 65.)

## **4.2 Tutkimusaineiston saturaatiopiste, reliaabelius ja validius**

Kvalitatiivisen tutkimuksen aineisto voi perustua jopa yhteenkin haastatteluun, mutta yleensä tutkimus sisältää joukon yksilöhaastatteluja. Kvalitatiivisen tutkimuksen keruussa pitäisi pyrkiä siihen, että saturaatio eli kylläntymispiste saavutettaisiin. Saturaatiopiste tarkoittaa sitä, että haastatteluja on saatu kerättyä niin paljon, etteivät uudet haastattelut tuota tutkimusongelman kannalta enää mitään oleellista uutta tietoa. Silloin, kun samat asiat alkavat toistaa itseään haastatteluisissa, on katsottava, että aineisto on riittävä. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2004, 170–171.)

Tutkimuksissa pyritään myös määrittelemään sen luotettavuus eli reliaabelius ja pätevyys eli validius jotka molemmat liittyvät eri tavoin tutkimuksen luotettavuuteen tiedon tuottajana. Laadullisen tutkimuksen reliaabelius voidaan todeta usealla eri



tavalla. Esimerkiksi silloin, kun samaa henkilöä tutkitaan useammilla tutkimuskerroilla ja aina saadaan sama tulos tai mikäli kaksi arvioijaa päätyy samaan lopputulokseen, voidaan tulosta pitää luotettavana. Luotettavuutta voidaan kohentaa sillä, kuinka tarkkaan tutkija on selostanut koko tutkimuksensa toteuttamistavat, alusta loppuun. Laadullisen tutkimuksen validiutta voidaan tarkentaa käyttämällä tutkimuksessa useita eri menetelmiä. Esimerkiksi teorioiden, tutkijoiden ja aineistojen yhdistämistä tutkimukseen, silloin puhutaan triangulaatiosta. (Hirsijärvi ym. 2004, 216–218.)

Toisaalta Hirsijärvi ja Hurme (1993, 129–130) toteavat teemahaastattelun luotettavuutta arvioitaessa, että saataisiinko samanlaiset vastaukset kysymyksiin, jos käytettäisiin jotain toista haastattelijaa. Lisäksi he mainitsevat, että haastattelijan tulisi olla hyvin perillä tutkittavasta joukosta ja haastatteluja tulisi olla riittävä määrä tehtynä. Virhetilanteita voi aiheutua kuitenkin liian monesta haastattelijasta, vääristä haastateltavista ja haastatteluaineiston siirroista toiseen muotoon. Validissa tutkimuksessa kuullaan oikeita ihmisiä, kysytään oikeat kysymykset sekä analysoidaan ja tulkitaan aineisto oikein. Tähän vaaditaan haastattelijalta ammattitaitoa ja kokemusta.

### 4.3 Tutkimusaineiston hankinta

Tätä tutkimusta varten oli haastattelupyyntö lähetetty Verohallintoon verotarkastajille sekä tilitoimistoihin kahdelle HT -tilintarkastajalle ja kahdelle KLT -kirjanpitäjälle, lisäksi heiltä pyydettiin lupa haastatteluiden nauhoittamiseen. Verohallintoon pyyntö lähetettiin jo syksyllä 2015 ja tilintarkastajille ja kirjanpitäjille tammi-helmikuussa 2016.

Haastateltavaksi saatiin kuitenkin vain neljä laskentatoimen asiantuntijaa. Kevät on tunnetusti kiireistä aikaa tilitoimistoissa, joten haastatteluille ei tuntunut kaikilta löytyvän aikaa. Haastateltavista kaksi työskentelee Verohallinnossa verotarkastusyksikössä, yksi KLT -kirjanpitäjä tilitoimistossa ja yksi haastateltava on HT -tilintarkastaja. Kaikilla haastateltavilla on vähintään 20 ja jopa yli 40 vuoden työkokemus verotuksesta, taloushallinnosta ja/tai tilintarkastuksesta sekä ammattitutkinto tai korkeakoulututkinto suoritettuna. Tämän tutkimuksen haastateltavat on tar-

koituksenmukaisesti valittu, koska teemoihin liittyviin kysymyksiin haluttiin saada lisää asiantuntijatietoa sellaisilta henkilöiltä, jotka tietävät asiasta eniten. Lisäksi haastatteluiden kautta haluttiin saada vertailupohjaa teorian ja käytännön välillä sekä vahvistaa haastattelijalla jo entuudestaan olemassa olevaa tietämystä.

Tämän tutkimustyön teemahaastattelut toteutettiin puolistrukturoituna, joka on käyttökelpoinen muoto esimerkiksi silloin, kun tutkimuksen tarkoituksena on tutkia jonkin ilmiön merkitystä osallistujille. Puolistrukturoitu haastattelu eli teemahaastattelu kohdennetaan teemoihin, jotka haastattelija on laatinut etukäteen teoreettisesta viitekehystä. Puolistrukturoidussa haastattelussa kysymykset on laadittu ennakoon, mutta haastattelija voi vaihdella kysymysten järjestystä ja jättää jopa esittämättä haastatteluun soveltumattomat kysymykset. (Ojasalo ym. 2014, 108–109.) Haastattelurunko muodostui kolmesta pääteemasta, koska se auttoi haastattelutilanteessa pysymään halutussa teemassa.

Haastattelukysymykset lähetettiin etukäteen sekä verotarkastajille että tilintarkastajalle voidakseen valmistautua haastattelutilanteeseen paremmin. Kirjanpitäjälle ei kysymyksiä lähetetty etukäteen, vaan kysymykset esitettiin hänelle suoraan kasvotusten haastattelutilaisuudessa. Haastattelukysymykset olivat verotarkastajille, tilintarkastajille ja kirjanpitäjälle osin samat ja osin erilaiset. Teemahaastattelut toteutettiin keväällä 2016 tilitoimistossa, Verohallinnon toimitiloissa ja tilintarkastajan toimistolla. Haastattelut kestivät vähän vajaasta tunnista puoleentoista tuntiin.

Haastattelut nauhoitettiin digitaaliseen muotoon, jonka jälkeen aineisto litteroitiin eli kirjoitettiin puhtaaksi tekstimuotoon. Haastattelut kuunneltiin useaan kertaan läpi, että tekstin sisältö vastasi haastattelutulosten sisältöjä. Kirjoitettu aineisto annettiin haastateltujen henkilöiden luettavaksi ja korjattavaksi. Litterointi voidaan toteuttaa joko kirjoittamalla puhtaaksi koko aineisto sanasta sanaan, valikoimalla teema-alueiden mukaan tai tekemällä päätelmiä tai koodaamalla muuttujia suoraan nauhoista (Hirsjärvi & Hurme 1993, 109). Tämän opinnäytetyön litterointia ei suoritettu sanasta sanaan, vaan se tapahtui valikoiden ja myötäillen teema-alueita.

#### 4.4 Tutkimusaineiston analysointi

Laadullisen aineiston analyysi alkaa jo aineiston keruuvaiheessa. Tutkija tekee havaintoja koko prosessin ajan, tehden merkintöjä tutkimuspäiväkirjaan. Yleensä tutkimusaineistoa kerätään niin paljon, kunnes aineisto alkaa toistaa itseään. Tutkimustehtävä ja opinnäytetyön tavoite on kuitenkin pidettävä mielessä koko ajan. (Laadullisen aineiston analyysi ja tulkinta [11.6.2016].)

Aineiston keruutapa, tutkimustehtävä ja tutkittava asia ovat sidoksissa tutkimusaineiston analyysiin. Käsitekartan laatimisesta voi olla helpotusta aineiston sisällön analysoinnissa. Laadullisen aineiston analyysin tarkoituksena on, luoda tutkimusaineistoon selkeyttä. Varsinainen analyysi alkaa aineiston lukemisella läpi useaan kertaan, jonka myötä pyritään löytämään tutkimuksen kannalta kiinnostavat asiat. Aineiston analyysi etenee asteittain ja aineiston tulkinta sekä aineiston jäsentäminen tapahtuvat koko ajan rinnakkain. Aineisto pyritään tiivistämään ja pelkistämään, kadottamatta kuitenkaan sen sisältämää informaatiota. Analyysin avulla pyritään kasvattamaan uutta tietoa, luomalla hajanaisesta aineistosta yhteneväinen, selkeä ja mielekäs kokonaisuus. (Laadullisen aineiston analyysi ja tulkinta [11.6.2016].)

Laadullisen aineiston sisällön analyysissä tutkijan on päätettävä, mikä asema teoriolla on tutkimuksessa. Teorialähtöisessä eli deduktiivisessa analyysissä aikaisempi teoria ohjaa aineiston analyysia. Aineistolähtöisessä eli induktiivisessa analyysissä pääpaino on aineistolla, ilman mitään teoreettista etukäteisolettamusta. Aineiston käsittelyssä voidaan käyttää erilaisia analyysitapoja, kuten luokittelu, teemoittelu ja/tai tyyppittely. (Laadullisen aineiston analyysi ja tulkinta [11.6.2016].)

Tutkimuksen analysointitavaksi kannattaa valita sellainen, joka parhaiten tuo vastauksen ongelmaan tai tutkimustehtävään. Analysointitavat laadullisen aineiston käsittelyssä voidaan jakaa karkeasti kahteen tapaan. Selittämiseen pyrkivässä lähestymistavassa käytetään usein tilastollista analyysiä ja päätelmien tekoa. Ymmärtämiseen pyrkivässä lähestymistavassa käytetään tavallisesti laadullista analyysiä ja päätelmien tekoa. (Hirsijärvi ym. 2004, 212.) Toisaalta Hirsijärvi ja Hurme (1993, 116) mainitsevat teemahaastattelujen aineiston analysointitavaksi

myös sellaisen, että tutkija lukee aineiston, tekee teema-alueittaiset tiivistelmät ja valitsee joitakin haastattelunäytteitä johtopäätöksiä tehdessään.

Tämän opinnäytetyön haastattelutulosten analysointi on toteutettu siten, että litteroitu aineisto käytiin ensin huolellisesti läpi useaan kertaan. Sen jälkeen aineiston sisällöstä kerättiin samaa tarkoittavat ilmaisut eri luokkiin, jotka vastasivat aineistonkeruussa käytettyä teemahaastattelurunkoa (välittömät, välilliset, ei veron perusteeseen lainkaan kuuluvat kulut ja ongelma-alueet). Lisäksi litteroidusta tekstistä pyrittiin löytämään sekä samankaltaisuuksia että eroavaisuuksia. Kun aineisto oli järjestetty teemojen mukaisiin luokkiin, koottiin kunkin teeman alle haastatteluisia kohdat, joissa puhuttiin ko. teemasta. Kaikkien teema-alueiden kysymyksiin pyrittiin saamaan jokaisen haastateltavan näkemys asiasta. Lisäksi tekstiin poimittiin siteerauksia haastatteluista, joiden tarkoituksena oli tuoda tekstiin havainnollistavia esimerkkejä.

#### **4.5 Tutkimuksen haastattelukysymykset ja -vastaukset teema-alueittain**

Seuraavaksi käydään läpi haastattelut teema-alueittain. Sekä verohallinnon edustajien, tilintarkastajan että kirjanpitäjän kanssa käytyjen haastattelujen teema-alueet olivat osittain samat. Teema-alueet myötäilevät opinnäytetyön alussa esitetyjä kysymyksiä eli, mitä kustannuksia haastateltavat pitävät perustajaurakoinnissa oman käytön verotuksen perusteena välittöminä ja mitä välillisinä? Mitä kustannuksia ei oteta huomioon lainkaan veron perusteessa ja kuinka käytännössä yrityksissä välillisten kustannusten osuus lasketaan?

Verotarkastajien kanssa käytiin lisäksi läpi kysymyksiä, jotka liittyivät perustajaurakoinnin ominaispiirteisiin, siitä mitä ohjeistuksia tai kirjallisuutta tarkastajilla on käytössään tarkastuksen tukena, siitä onko oman käytön arvonlisäverotus tarkastajien mielestään oikeudenmukaista ja sitä millä perusteella yritys valitaan verotarkastuksen kohteeksi. Lisäksi selvitettiin, mitä tarkoitetaan kulujen aiheuttamisperiaatteella ja miten käsitellään osakemyynnistä aiheutuneet kulut. Verotarkastajille ja tilintarkastajalle esitettiin vielä yhteinen kysymys siitä, miten dokumentointi välittömien ja välillisten kustannusten jaosta kirjanpidoissa on toteutettu. Pelkästään kir-

janpitäjälle esitetty kysymys koskee sitä, kuinka hän on dokumentoinut käyttämässä laskentatavan oman käytön verotuksesta.

Verotarkastajille kohdistetut kysymykset:

**Onko verotarkastajalla olemassa omat Verohallinnon ohjeistukset oman käytön verotuksesta ja siitä, mihin pitää kiinnittää huomiota tarkastuksessa?**

Ei ole olemassa mitään omaa ohjeistusta, vaan käytössä on samat materiaalit kuin mitä kaikilla on saatavilla. Välillä on koulutusta rakennuspuolesta ja välillä jostakin toisesta toimialasta. Verohallinto järjestää toisinaan myös omia koulutuksia. Yleensä se on se normaalitarkastus, joka suoritetaan yrityksessä.

Rakennusliikkeen arvonlisävero-opas on sellainen hyvä teos, jota me tarkastajat myös luetaan. Koska tarkastamme muitakin aloja, niin ne rakennusliikettä koskevat ohjeet tahtoo unohtua, jos niitä ei kertaile.

Kokemuksen myötä tulee tieto siitä, mihin pitää kiinnittää huomio tarkastuksessa. Kaikki tarkastetaan samalla tavalla tasapuolisesti. Nykyään pyritään siihen, että kokonaisriskit pyritään kartoittamaan. Tietokoneajojen avulla pyritään löytämään sellaisia yrityksiä, jotka voisivat sisältää jonkinlaisen riskin. Silloin voidaan käydä katsomassa yrityksessä vain jokin tietty asia, ei koko kirjanpitoa.

**Onko rakennusliikkeen oman käytön soveltaminen oikeudenmukaista?**

Mielestäni on aivan oikein, että on käytössä oman käytön verotus. Muutenhan verotus olisi gryndausta suosiva, jos muissa rakennuspalvelumyymintikohteissa verotetaan kaikki palvelut arvonlisäverollisina, mutta gryndauksessa vero sisältyisi lähinnä vain rakennustarvikkeisiin.

**Miten yritys valitaan tarkastuksen kohteeksi?**

Tarkastuksen kohteet johdetaan analyyseistä, joista kaivetaan riskejä ja lisäksi voi olla myös toimialakohtaisia projekteja. Joku tietty toimiala, jolla on tietyissä analyyseissä katsottu, että se sisältää tietynlaisia riskejä. Tällä tavalla verrataan, ovatko nämä analyysit onnistuneita. Löytyykö satunnaisotannasta huomattavasti vähemmän kuin tällä analyysillä? Silloin voidaan ajatella, että se analyysi toimii.

### **Miten rakennusliikkeen kuluja tulisi kohdistaan kirjanpidossa välittömiin ja välillisiin?**

Rakennusliikkeellä voi olla erilaisia toimialoja, esimerkiksi grynderi-, normaali urakka- ja osakemyyntitoimintaa. Jokaisella toiminnolla on välittömiä ja yhteisiä välillisiä kuluja, jolloin ne välilliset jaetaan eri toimintoille siinä suhteessa, kuin on näitä välittömiä kuluja. Tyhjentävää luetteloa ei pysty antamaan, vaan jokainen rakennusliike on omanlaisensa.

Aina, kun lähtee kirjaamaan kuluja välittömiin tai välillisiin, niin pitää miettiä, mistä se kulu aiheutuu. Aiheuttamisperiaate on se tärkein kriteeri, jonka perusteella kulun pitää jakaa. Jos tällä jakoperusteella saadaan kulu johonkin välittömiin kuluihin, niin loppu jää sitten välillisiin, joka jaetaan sitten jonkin laskentajärjestelmän mukaan. Jälkikäteen tehdyt laskelmat tuloslaskelman perusteella on lähinnä arvailua. Tili-toimiston kannalta on tärkeää, että työmaan päällikkö merkitsee ostolaskuihin kohteen nimen, että tietty kulu voidaan kohdistaa oikeaan projektiin. Kaikista paras olisi, että eri rakennuskohteilla olisi käytössä omat projektinumerot kirjanpidossa

Yleensä tuloslaskelman etupäässä olevat kulut ovat niitä välittömiä kuluja. Se riippuu siitä, mitä toimintaa ne kulut palvelevat. Mikäli kulut kohdistuvat suoraan siihen gryndaukseen, niin silloin ne ovat aina välitöntä kuluja ja veron perusteeseen kuuluvaa, mikäli itse ostokin on arvonlisäverollinen. Mikäli kulu on välitöntä, mutta ei arvonlisäverollista, niin sitä kuluja ei lueta veron perusteeseen. Poikkeuksena on RS - takausprovisio, suorituskyvyttömyysvakuutus ja rakennustyövakuutus. Mikäli kulut kohdistuvat osakemyyntiin, niin silloinhan ne ovat myynnin ja markkinoinnin välitöntä kuluja, mutta eivät kuulu veron perusteeseen, eikä ole gryndauksen kuluja. Jos ne kulut ovat koko rakennusliikettä palvelevia, niin silloin täytyy suorittaa jakoa eri toimintojen kesken, tai sitten ne voivat olla myös välillistä kuluja.

Lisä- ja muutostyöt on osakkaan tilaama ja ei liity gryndaukseen. Se on normaalia arvonlisäverollista myyntiä. Tähän kohdistuvat ostot eivät ole mukana veron perusteessa, vaan ovat normaaleja arvonlisäverollisia ostoja. Se on välitöntä kuluja, mutta se on myynnin välitöntä kuluja.

### **Miten verotarkastaja suhtautuu, kun huomaa oman käytön veron laskelmassa ”pienen virheen” vs. ”ison virheen”?**

Riippuu siitä, kuinka iso ero on ja kuinka pitkältä ajalta se on. Esitämme jälkiveron oikaisua, jos se virhe on suuri. Mikäli ero on pieni, en tarkoita prosentuaalisesti, vaan euroina, niin silloin ohjataan.

Verotarkastajille ja tilintarkastajalle kohdistettu kysymys:

**Miten laskelmia on dokumentoitu verotarkastuksen/tilintarkastajan näkökulmasta katsottuna ja esiintyykö siinä puutteellisuutta ja miten silloin toimitaan?**

**Verotarkastajien näkemys:**

On erittäin tärkeää, että dokumentoidaan laskelmien pohjana käytetyt laskentakaavat sekä selvitykset siitä, millä perusteella ko. kulut on jaettu välittömiin kuluihin ja millä kaavalla on päädytty välillisten jakoon. Näitä jakoja ja laskentakaavoja verotarkastajat vertaavat sitten tarkastuksessa kirjanpidosta saataviin lukuihin. Mikäli ero on euromääräisesti suuri veronsaajan haitaksi, niin siitä on seurauksena jälkiverotus. Pienissä virheissä verotarkastaja antaa ohjausta siitä, kuinka tulee toimia jatkossa.

Dokumentoinnin puutteellisuutta on kyllä jonkin verran ollut. On vain käytetty sitä prosenttilukua, mitä yleensä suositellaan (4-7 %). Prosentti voi kuitenkin vaihdella paljonkin eri yrityksissä. Sitäkin (yleinen prosentti) on käytetty, mm. viime syksynä tarkastaessani erästä rakennusliikettä oli käytetty näiden lukujen keskeltä olevaa lukua eli 5 %. Mikäli yrityksellä ei ole laskelmia lainkaan, niin sitten me lasketaan kirjanpidosta, mikä se prosentti pitäisi olla. Jos on iso ero, niin sitten tulee veroseuraamuksia, mutta jos on pieni ero, niin sitten mennään ohjauksella.

Voi olla myös niin, että sitä ei ole ollut minkäänlaista dokumentointia.

Laskentaperusteet käydään aina läpi ja tarkastetaan, että ne ovat oikein. Ellei ole lainkaan laskelmaa välillisten %:sta, niin sitten me lasketaan kirjanpidosta, mikä se luku pitäisi olla.

**Tilintarkastajan näkemys:**

Vaihtelua on paljon. Monesti se on se tositienippu, jossa sitten on ne laskelmat. Onko se sitten varsinaista perustelua tai dokumentointia muuten? Kyllä niistä aika hyvin selvän saa. Mutta onhan se vaihtelevaa, koska on olemassa niin monta tapaa ja myös annetaan oikeuskin siihen. Voidaan tehdä myös niin, että laaditaan arvonlisäverolaskelma vain pelkästään niistä arvonlisäverottomista kuluista ja jätetään nämä arvonlisäverolliset kokonaan pois laskelmista. Se on väärin, että näin sallitaan. Monissa ohjelmistoissa on myös se ongelma, että tiliöintien ohjaukset eivät mene aivan oikein. Joissakin ohjelmistoissa on niin, että ne tiliöinnit pitää itse laittaa ja aina ne eivät välttämättä ole men-

neet aivan oikein. Myöhemmin on huomattu, ettei arvonlisävero olekaan kirjautunut oikein. Esimerkiksi käänteisessä verovelvollisuudessa on tapahtunut juuri tällaista väärin kirjautumisia. Tässäkin perustajaurakoinnissa virhemahdollisuus näyttää olevan suuri.

Tarkastuksessa katsotaan kokonaisuutta ja mikäli euromääräisesti virhe ei ole kovin iso, niin silloin ei puututa. Mikäli juuri ohjelmisto ei ole laskenut oikein tuota arvonlisäveroa, niin silloin kehoitetaan tarkistamaan, miten tämä menee. Muuten käsitellään kokonaisuuksia. Pieniin asioihin ei puututa.

Kysymykset sekä verotarkastajille, tilintarkastajalle että kirjanpitäjälle:

### **Mitä kuluja pidetään perustajaurakoinnissa välittöminä kuluina?**

#### **Verotarkastajien näkemys:**

Rakennusmateriaalit, alihankinnat, rakennusaikainen sähkö ja vesi, pienkalusto, kaluston korjaus ovat välitöntä rakentamiskulua, mikäli ne kohdistuvat suoraan grynderitoimintaan ja kuuluvat siten veron perusteeseen. Arvonlisäverolliset liittymismaksut ovat välitöntä ja kuuluvat veron perusteeseen. Grynderikohteen käännetty alihankintaostot ovat välitöntä kulua ja veron perusteessa mukana, mutta pitää muistaa myös maksaa vero toiseen kertaan. Verottomat liittymismaksut ovat myös välittömiä rakennuskuluja, mutta ei tietenkään kuulu veron perusteeseen, koska niissä ei ole veroa mukana.

Kone- ja kalustovuokrat ovat välittömiä kuluja ja kuuluvat veron perusteeseen, mikäli ne palvelevat gryndaustoimintaa. Mikäli em. vuokrat palvelevat jotain muuta toimintaa, niin silloin nämä kulut ovat sen ko. toiminnan välittömiä kuluja. Samoin on gryndauskohteen nosto- ja kuljetuspalvelut. Trafien päivämaksussa pitää miettiä, mihin sitä traktoria on tarvittu. Mikäli gryndauskohteeseen haetaan materiaalia, niin silloin se on välitöntä kulua, mutta ei veronperusteeseen kuuluvaa, koska maksu on arvonlisäveroton. Jos siirretään tavaraa toiselta työmaalta toiselle, niin silloin ne voisi mennä välillisiin. Pihatyöt ovat myös välitöntä kulua, mikäli se kohdistuu rakentamiskohteeseen. Usein jäte- täänsäkin juuri pihatyöt myöhempään ajankohtaan, mutta pitää muistaa, että ne kuuluvat välittömiin kuluihin ja veron perusteeseen, koska ko. työt kuuluvat rakennussopimukseen.

Palkkakulut kaikkine lakisäätine sosiaalikuluneen on sitä välitöntä kulua. Vapaaehtoiset sairaskuluvakuutukset yms. vapaaehtoiset sosiaalikulut luetaan mukaan veron perusteeseen. Samoin yrittäjän palkka, riippuen kuitenkin siitä mitä hän siellä työmaalla tekee. Mikäli yrittäjän työ palvelee koko yritystä, niin silloin se on välillisissä tai sitten



se on jaettava tietyssä suhteessa. Yrittäjän YEL -vakuutus pitää myös muistaa ottaa mukaan veron perusteeseen. Päivärahat ja km-korvaukset ovat samoin välittömiä ja kuuluvat veron perusteeseen mukaan.

Eiköhän se lähes aina ole niin, että se yrittäjän palkka joudutaan jakamaan. Kyllähän yrittäjä lähes aina tekee sellaista työtä, joka kohdistuu suoraan projektille, mutta eihän sitä 100 %:a voi kohdistaa suoraan, vaikka olisi yhden miehen firma. Ainahan se tekee myös sellaista, mikä luetaan hallintoon, esimerkiksi suunnittelee seuraavaa projektia tai etsii sopivaa tonttia. Mitä vähemmän henkilökuntaa, sitä enempi kohdistuu siihen varsinaiseen projektiin.

Yrityksen pakettiauton kulut pitää ajatella sen mukaan, mitä ne palvelevat, sen mukaan jaetaan kulut. Omat kuljetukset firman pakettiautolla gryndauskohteeseen ovat välittömiä kuluja.

Lainhuudatus-, kiinnitys-, sekä lohkomiskulut ovat välitöntä kuluja, jos ne kohdistuvat gryndauskohteeseen, mutta ei kuulu veron perusteeseen, koska kulut ovat arvonlisäverottomia. Rakennuttajavakuutus on myös sellainen erä, joka maksetaan asunto-osakeyhtiön puolesta eikä lueta veron perusteeseen.

Harjakaiset kuuluvat veron perusteeseen. Samoin sisäiset palaverit, mikäli ne kohdistuvat gryndauskohteeseen. Mikäli palaverit ovat koko yrityksen yhteisiä, niin silloin ne ovat enempi välillisiä

Asunto-osakeyhtiön rakennusaikainen kirjanpito ja luovutustaseen teko kuuluvat siihen gryndaukseen mukaan, samoin kuin tilintarkastajan palkkio. Tilitoimistopalvelut tilikauden aikana kuuluvat suoraan välittömiin kuluihin, mutta tuleehan siihen väkisin sitä osakekauppaa mukaan. Silloin pitäisi kulu jakaa välittömiin ja välillisiin jollakin laskentataavalla.

Suorituskyvyttömyysvakuutus ja rakennustyövakuutus katsotaan välittömiksi rakennuskustannuksiksi, koska ne katsotaan kohdistuvan gryndaukseen ja siten kuuluvat veron perusteeseen, vaikka ovatkin arvonlisäverottomia kuluja. Rakennustyövakuutus otetaan kohteen rakennusajaksi turvaamaan vahingoilta. Suorituskyvyttömyysvakuutus on taasen osakkeen ostajan turvaksi otettu vakuutus.

RS -takausprovisio kuuluu veron perusteeseen ja on välitön, vaikka onkin arvonlisäveroton kulu. Rakennusaikainen isännöinti on myös välitön kulu.

Valmiin kohteen tai vaihdossa tulleen kiinteistön korjauskulut ovat välittömiä ja kuuluvat veron perusteeseen mukaan. Samoin menetellään silloin, jos rakennusliikkeellä on vuokrattuna olevan kiinteistön, jota remontoidaan.

Takuukorjauksen kulut, mikäli kohdistuu gryndauskohteeseen, on sen kohteen välittömiä kuluja ja luetaan veron perusteeseen. Siitä huolimatta, että ne tehtäisiin vuosia myöhemminkin. Nämä on sellaisia kuluja, jotka tahtoo unohtua ja hukkaa muihin rakennustoiminnan kuluihin. Se on yleensä sellainen erä, että sitä pitää muistaa kysyä, kun tarkastetaan yritystä. Isoilla liikkeillä tahtoo olla ongelmia, kun projektit on jo suljettu eikä kuluja voida enää kirjata ko. projektille. Isoilla liikkeillä tahtoo olla myös niin, että niitä 10 vuoden takuita ei enää seurata.

### **Tilintarkastajan näkemys:**

Välittömiä kustannuksia ovat sellaiset kulut, jotka voi kohdistaa suoraan perustajaurakointikohteeseen. Kuten rakennusmateriaalit, alihankinnat, palkat sosiaalikuluneen, rakennustyövalvonta, rakennusaikainen sähkö ja vesi sekä pientarvikkeet rakennustyömaalle jne. Mikäli esimerkiksi pienkalustoa käytetään useammassa eri kohteessa, olisi kulu enempi välillistä kuin välitöntä. Sitten niitä pitäisi jakaa jollakin perusteella. Samoin pitää miettiä yrittäjän palkkaa, mikäli rakennuskohteita on useampia.

Tontti ja tonttiin liittyvät kulut siirretään suoraan asunto-osakeyhtiölle ja sitä kautta ei tule lainkaan veron perusteeseen. Myöskään liittymismaksut ja rakennuslupa eivät kuulu veron perusteeseen lainkaan. Rakennusajankirjanpidon pitäminen, luovutustaseen teko ja siihen liittyvä tilintarkastuspalvelu ei olisi veron perusteeseen kuuluvaa lainkaan.

RS -takauskulut liittyvät mielestäni enempiin myynteihin, mutta siitähän on se päätös olemassa, että se luetaan kokonaisuudessaan veron perusteeseen. Suorituskyvyttömyysvakuutusmaksut nyt kuuluvat pikemminkin rakentamiseen, mutta se rakennussopimuksen teko ja takaus olisi enempi myyntiin liittyvää. Rakennustyövakuutus on kyllä rakentamiseen liittyvää.

Jos on kyseessä vain yksi urakka, niin sehän on niin, että lähes kaikki kulut kuuluvat veron perusteeseen ainoastaan hallinnon kulut jää pois. Jos kohteita on useita yhtä aikaa, niin silloin otettaisiin liikevaihdon tai kustannuspaikan mukainen jako. Rakennusliikkeessä pitäisi aina olla kustannuspaikat. Joka napsaus pitäisi mennä aina johonkin kustan-

nuspaikkaan. Lisäksi voi olla myös yhteinen kustannuspaikka ja silloin kaikki jaettaisiin jonnekin kohteeseen.

Jos jokin kulu on luonteeltaan välillinen, mutta se tiedetään kohdistaa juuri tiettyyn tai tiettyihin projekteihin, niin silloin tämä välillinen kulu muuttuu sen ko. kohteen välittömäksi kuluksi.

### **Kirjanpitäjän näkemys:**

Kaikki kulut, jotka tarvitaan rakennuksen saattamiseksi valmiiksi. Kulut kirjataan eri projektinumerolle, josta on helppo laskea veron peruste. Yrittäjän palkka menee kokonaisuudessaan kohteelle välittömänä kuluna, jos ei ole muuta liikevaihtoa kuin perustajaurakointi. YEL -maksun laitan kokonaan, koska olen siitä ohjeen kysynyt verottajalta. Vapaaehtoisia sosiaalikuluja en ole ottanut yrittäjän sosiaalikuluihin mukaan. En edes välillisten kautta, koska se on sellainen vapaaehtoinen. Se on ainakin minun asiakkaallani niin pieni, etten ole sitä siksi kukaan ottanut huomioon.

### **Mitä kuluja pidetään perustajaurakoinnissa välillisinä kuluina?**

#### **Verotarkastajien näkemys:**

Toimistokulut ovat yleensä välillisiä kuluja, koska ne palvelevat yleensä kaikkea yrityksen toimintaa. Samoin atk-kulut. Lehdet, jäsenmaksut puhelin- ja postituskulut ovat välillisiä, jos ne palvelevat koko firmaa. Työterveys-, lahjat ja henkilökuntakulut välillisiä, mikäli palvelee koko henkilökuntaa. Toimiston siivouskulut ovat yleensä välillisiä kuluja. Mikäli siivous tapahtuu grynderikohteessa, on se välitöntä kulua.

Hallinnon palkat ja sosiaalikulut ovat välillisiä kuluja.

Edustuskulut ovat yleensä välillisiä, mutta mikäli edustuslahja annetaan, esimerkiksi grynderikohteen aliurakoitsijalle, on se välitöntä kulua. Mikäli lahja annetaan osakemyynnin johdosta osakkeenostajalle, on se osakemyynnin välitöntä kulua, mutta ei ole veron perusteessa mukana. Ei voi antaa yhtä oikeaa vastausta ja siksi pitää katsoa sitä tuloslaskelmaa, mitä toimintaa yrityksellä on. Jokaisessa kohdassa voi olla välittömiä ja yhteisiä välillisiä kuluja. Mainoslahjoissa on samalla tavalla, helposti ne menevät sinne välillisiin.

Yle-vero on välillinen kulu. Samoin poistot, mikäli ne palvelevat koko firmaa, niin silloin ne ovat välillisiä. Jos jokin kalusto on pelkästään grynderikohteelle hankittu, niin silloin poisto on välitöntä. Rakennus-

liikkeen toimistovuokrat ja muut ko. kiinteistöön kohdistuvat kulut ovat hallinnon kuluja ja siten välillisiä kuluja.

Muut omaisuuden vakuutukset menevät välillisiin kuluihin. Esinevakuutuksessa pitää miettiä, mitä se palvelee.

### **Tilintarkastajan näkemys:**

Pakettiauton kuluista ajattelin, että mikäli sillä ajatetaan muutakin ajoa, niin silloin se olisi välillistä kuluja. Jos tehdään vain yhtä urakkaa kerralla, niin silloin moni välillistä kuluista muuttuisi välittömäksi kuluksi. Niin myös nämä pakettiautoon liittyvät kulut.

Osinkona rahan ottava YEL -osakas jää verotuksen ulkopuolelle eikä tarvitse ottaa lainkaan huomioon arvonlisäverossa. Mutta jos osakas ottaa palkkaa, niin silloin se tulee välittömänä tai välillisenä, riippuen siitä osallistuuko osakas töihin osittain vai kokonaan. YEL -maksun laittaisin välillisiin, koska yrittäjä tekee pakostakin hallinnollisia toimia. Mikäli tehdään yhtä grynderikohdetta, niin silloin em. ajan jakson ajan, YEL -vakuutus olisi välitöntä kuluja. Mutta toisaaltahan se välillisenä tulisi samaan tulokseen. Tätä jakoa tehdään käytännössä varmaankin monella tavalla. Luulisin, että aika pahasti pitää laskelmat olla pielessä, että verottaja puuttuu tähän jakoon. Mielestäni kukaan ei pysty sanomaan tarkasti joka erästä, että tämä kuuluu tuohon tämä tuohon. Veron perusteena oleva YEL otetaan maksetun kustannuksen mukaan. Oli se sitten otettu pienimmästä tai suurimmasta summasta, niin veron perusteena käytetään maksettua summaa. Tällaisilla järjestelyillä saadaan erilaisia tuloksia aikaan.

**Mitkä kulut eivät kuulu lainkaan perustajaurakoissa veron perusteeseen?**

### **Verotarkastajien näkemys:**

Korkokulut ja rahoituskulut eivät yleensä kuulu veron perusteeseen lainkaan. Samoin RS -palkkio katsotaan rahoituskululuksi, eikä siten kuulu veron perusteeseen.

Rakennusaikainen tontin vuokra ei myöskään kuulu veron perusteeseen, kuten ei tonttikan kuulu. Valmiin luovutetun kohteen osakkeen hoitokulut, sähkö- ja lämmityskulut eikä hoitovastike kuulu veron perusteeseen. Osakkeen välityspalkkiot eivät kuulu veron perusteeseen. Ei myöskään grynderikohteen osakkeen esittelykulut eikä mainos- ja ilmoituskulut, koska ne kohdistuvat siihen osakemyyntiin.

Huomionosoitukset osakkeenostajille, liittyy osakkeen myyntiin ja ei kuulu veronperusteeseen, koska se kohdistuu osakemyyntiin. Se on sen osakemyynnin välitön kulu.

Gryndauskohteen kiinteistövero ei myöskään kuulu veron perusteeseen. Osakekirjat eivät kuulu veron perusteeseen, mutta on toisaalta välitön kulu sen osakekaupan kannalta katsottuna. Mutta tämä ei liity mitenkään gryndaukseen.

Veron perusteeseen eivät kuulu ne tilaajan (esimerkiksi as.oy) puolesta maksetut erät kuten lainhuuto- ja kiinnityskulut, rakennuslupamaksut, palautuskelpoiset liittymismaksut sähkö-, vesi- tai kaukolämpöverkkoon.

**Miten välillisten kustannusten oman käytön veron peruste lasketaan yrityksissä/ laskentatapa?**

#### **Verotarkastajien näkemys:**

Joskus on käytetty yleistä prosenttia ja joskus on laskettu välillisten kulujen suhde välittömiin kuluihin. Variaatioita on monia. Välittömiäkin kuluja voi olla todella monenlaisia, jos on sekä gryndausta että suoraa myyntiä. Sitten saattaa olla muutakin liiketoimintaa siinä lisäksi. Mielestäni kuitenkin aika hyvin on laskelmat tehty. Itse tein tarkastuksissa sen, että laskin kolmen vuoden tuloslaskelmasta luvun ja sain siten keskimääräisen %:n, jota vertasin käytettyyn lukuun. Jos yrityksessä projektilaskelma on hyvä, niin silloin se on aina helpompi tehdä vertailua sovellettuun käytäntöön. Projektiseurannan puuttuessa, omat kirjanpidon tilit helpottavat kunkin rakennuskohteen seurantaa.

Laskentaperusteet käydään tarkastuksissa läpi, jotta niiden perusteet ovat säädöksen ja ohjeiden mukaisia. Ellei ole lainkaan laskelmaa välillisten %:sta, niin sitten me lasketaan kirjanpidosta mikä se luku pitäisi suurin piirtein olla.

Isot yritykset käyttivät viiden vuoden keskiarvoa. Niillä oli niin monelta vuodelta se tieto käytettävissä. Kaavat ehkä jonkin verran poikkesivat toisistaan. Jokaista yksityistä kuluja ei ruvettu laskemaan. Ne selittivät siellä yrityksissä, mitä kuluja tulee mihinkin ryhmään.

#### **Tilintarkastajan näkemys:**

Aluksi voisi ottaa käyttöön jonkin entisen kokemukseräisen prosentin. Mikäli rakennustoiminnan suhde vaihtelee vuosittain normaalin urakan

ja grynderitoiminnan välillä, pitäisi tehdä jälkilaskelmaa siitä, miten ne kustannukset oikeasti kohdistuu. Jos laskelma on selvästi väärin, niin kyllä silloin pitäisi myös takautuvasti korjata.

Voi siis käyttää jotakin vanhaa kokemusperäistä prosenttia. Mutta pitäisi myös laskea mikä se meidän prosentti on ja miten se kohdistuu. Jollain tavalla niitä välittömiä kuluja pitäisi pystyä kohdistamaan eri toiminnoille. Olen aina korostanut sitä kustannuspaikkalaskentaa. Pitäisi muodostua sellainen käytäntö, että sitä rakentamista seurataan kustannuskohteittain.

### **Kirjanpitäjän näkemys:**

Ostotositetta kirjatessa päätän jo siinä kuinka monta prosenttia siitä kirjaan välillisiin kuluihin eri projekteille. Asiasta on keskusteltu ensin asiakkaan kanssa.

Kysymys kirjanpitäjälle:

### **Kuinka dokumentoit sen, miten oman käytön verotuksen välittömien ja välillisten kustannusten peruste on laskettu?**

Kirjanpidossa on käytössä eri projekteille omat kustannuspaikkansa. Ostolaskuille on merkittynä mihin kohteeseen hankinnat kohdistuu, jonka perusteella jako kustannuspaikoille suoritetaan. Palkat ajetaan kahden viikon välein. Palkat jaetaan kustannuspaikoille ohjelman kautta sen mukaan kuka missäkin on ollut. Sen jälkeen ajan pääkirjaluettelon, jossa näkyy kustannuspaikat. Siitä luettelosta lasken sitten oman käytön arvonlisäveron. Esimerkiksi tilitoimiston laskun jaan projekteille käytetyn ajan perusteella. Verottaja sitten säätelee mitkä kulut on verottomia, esimerkiksi liittymät ja mitkä verollisia. Tärkeintä on saada asiakkaasi ymmärtämään gryndauksen periaatteen.

## **4.6 Teemahaastattelujen tulosten yhteenveto**

Teemahaastattelujen päätarkoituksena oli selvittää mitä kuluja perustajaurakoinnissa pidetään välittöminä ja mitä kustannuksia välillisinä, mitä kuluja ei lueta lainkaan veron perusteeseen sekä verotarkastajien että taloushallinnon ammattilaisten näkökulmasta katsottuna. Samalla haastattelujen kautta kartoitettiin, miten yrityksissä lasketaan välillisten kulujen veron peruste ja mitä ongelmia saattaa esiin-

tyä kirjanpidoissa. Haastattelujen avulla selvitettiin myös miten oman käytön perusteet on laskettu ja dokumentoitu yritysten kirjanpidoissa.

Sekä verotarkastajien, että taloushallinnon edustajien mukaan heillä ei ole käytösään mitään erityistä omaa ohjeistusta tai opasta liittyen perustajaurakoitsijan arvonnalisäverotukseen ja veron perusteen laskentaan. Tilitoimistoissa ja Verohallinnossa on käytössä Rakennusteollisuuden julkaisema Rakennusliikkeen arvonnalisävero-opas, jota on käytetty lähteenä myös tässä opinnäytetyössä. Lisäksi muutamia aiheeseen liittyviä koulutustilaisuuksia järjestetään sekä Verohallinnossa että taloushallinnon omien liittojen toimesta. Perustajaurakoinnin arvonnalisäverotus koetaan yleisesti hankalaksi soveltaa ja myös tarkastaa, koska rakennusliikkeillä voi olla yhtä aikaa meneillään erilaisia toimintoja. Haastateltavat olivat kuitenkin sitä mieltä, että kokemus tuo lisää tietoa ja varmuutta asiaan.

#### **4.6.1 Välittömät kustannukset**

Tärkein kriteeri kulujen kohdistamiseen ja veron perusteeseen mukaan ottamiseen on haastateltavien mielestä kulujen aiheuttamisperiaate. Kaikki haastateltavat olivat sitä mieltä, että jokaisella rakennuskohteella on suositeltavaa olla oma projekтинumeronsa, että oman käytön veron perusteena käytetyt laskelmat voitaisiin tehdä luotettavasti. Välittöminä kuluina mielletään yleensä arvonnalisäverolliset projektin rakennuskulut, joita tarvitaan rakennuksen valmiiksi saattamiseen. Yleensä nämä kulut ovat tuloslaskelman yläosassa olevia. Kohteelle kohdistuvat takuukorjauskulut täytyy myös muistaa ottaa mukaan veron perusteeseen, vaikka ne tehtäisiin vuosien päästä luovutushetkestä. Rakennuskulu voi olla välitön (esimerkiksi tontin kulut, liittymämaksut, rakennuslupa), vaikka se ei sisällä arvonnalisäveroa, mutta silloin sitä ei vain oteta veron perusteeseen mukaan. Tämä siksi, ettei siitä ole voitu vähennystäkään tehdä. Poikkeuksena tähän periaatteeseen pitää muistaa palkat sosiaalikuluihin, pankille maksettavat RS -takausprovisiot, vakuutusyhtiölle maksettava suorituskyvyttömyys- ja rakennustyövakuutus, jotka ovat veron perusteessa mukana.

#### 4.6.2 Välilliset kustannukset

Haastateltavat totesivat, että vaikka kulu olisi luonteeltaan välillinen, täytyy se ottaa suoraan veron perusteeseen, mikäli rakennusliike harjoittaa yksinomaan perustajaurakointia. Silloin kulu kirjataan suoraan projektikohteelle tai omalle kirjanpilotilille. Ainoastaan hallinnon kulut jäävät silloin veron perusteen ulkopuolelle. Mikäli rakennusliike harjoittaa muutakin toimintaa, on välillisten jako suoritettava jotenkin kokemuseräisellä prosentilla, useamman vuoden keskimääräisellä prosentilla, välillisten suhde välittömistä prosentilla tai kohdistettuna suoraan eri toiminoille. Käytetty prosentti pitää pystyä todentamaan kirjanpidosta johdettavilla laskelmilla. Käytettyä prosenttia täytyy tarkistaa vähintään vuosittain, koska rakennusliikkeen volyyymi ja rakentamistoiminnot voivat vaihdella huomattavasti vuosittain. Dokumentointi on syytä pitää tallella, koska verotarkastaja ja tilintarkastaja vertaavat laskentakaavoja kirjanpitoon tarkastuksen yhteydessä. Verotarkastajien mielestä dokumentoinnista löytyy jonkin verran puutteita ja osalta kirjanpitovelvollisilta saattaa jopa puuttua koko dokumentointi. Euromääräisesti pienissä verotuksellisissa virheissä selvittää ohjauksella, mutta suurissa virheissä aina seurauksena on jälkiverotus.

#### 4.6.3 Ei veronperusteeseen kuuluvat kulut

Kaikki haastateltavat olivat yksimielisiä siitä, että osakemyynteihin liittyvät myynnin ja markkinoinnin kulut eivät kuulu perustajaurakoinnin veron perusteeseen, koska kulut kohdistuvat arvonlisäverottomaan osakemyyntiin. Nämä kulut eivät ole myöskään vähennyskelpoisia arvonlisäverossa. Tähän ryhmään kuuluu esimerkiksi osakkeen myynnistä aiheutunut välityspalkkio, joka maksetaan välittäjälle. Kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiön puolesta otetun lainan korkokulut ja muut rahoituskulut sekä RS -palkkio jäävät verotuksen ulkopuolelle. Samoin tontti ja tonttiin liittyvät muut kulut sekä palautuskelpoiset liittymämaksut ja kiinteistövero jäävät verotuksen ulkopuolelle.

Verotarkastajat tähdensivät, että perustajaurakoitsijan suorittamat lisä- ja muutostyöt rakennuskohteessa ovat normaalia arvonlisäverollista myyntiä ja vastaavasti siihen kohdistuvat arvonlisäverolliset ostot ovat normaalisti vähennyskelpoisia.



Nämä myynnit on heidän mielestään syytä kirjata kirjanpidossa omalle tililleen, etteivät ne sekaannu perustajaurakoinnin urakkamyyntiin.

#### **4.6.4 Näkökantojen eroavaisuuksia ja ongelmakohtia**

Taloushallinnon ja tilintarkastuksen kulut mielletään usein hallinnollisiksi kuluiksi, mutta verotarkastajat olivat sitä mieltä, että ne kuuluvat kokonaisuudessaan veron perusteeseen mukaan, ellei muuta rakentamista ole kuin perustajaurakointi. Toisaalta heidän mielestään jako välittömiin ja välillisiin on aiheellinen, koska mukaan tulee myös se veroton osakekauppa. Tilintarkastajan mielestä rakennusaikainen kirjanpito ja tilintarkastus eivät kuuluisi veron perusteeseen lainkaan.

Yrittäjäosakkaan palkka ja sosiaalikulut aiheuttavat eroavaisuutta verotarkastajien ja taloushallinnon ammattilaisten mielipiteissä. Verotarkastajien mielestä yrittäjäosakkaan palkkaa jaetaan välittömiin ja välillisiin kuluihin sen mukaan, miten paljon hän itse osallistuu rakennuskohteen rakentamiseen. Heidän mielestään mitä vähemmän henkilökuntaa, sitä enemmän yrittäjän palkasta kohdistuu varsinaiselle projektille. Käytännössä yrittäjäosakas kuitenkin osallistuu hallinnolliseen työhön, ja silloin prosentuaalinen jako välittömään ja välilliseen kuluun pitäisi pystyä tekemään. Kirjanpitäjä oli saanut ohjeen Verohallinnosta, että yrittäjän palkka on kokonaisuudessaan välitön kulu ja siten veron perusteessa mukana. Tilintarkastaja totesi, että mikäli yrittäjäosakas ottaa palkkansa osinkona, jää hänen palkkansa kokonaisuudessaan veron perusteen ulkopuolelle.

Yrittäjän eläkevakuutuksesta tilintarkastaja oli sitä mieltä, että kulu olisi lähempänä välillistä kuin välitöntä, koska yrittäjä tekee pakostakin hallinnollista työtä. Hänen mielestään sellaisella järjestelyllä, että otetaan eläkevakuutus mahdollisimman pienestä summasta, saadaan erilaisia tuloksia aikaan. Verottajan mielestä eläkekulu on välitöntä, mutta voidaan jakaa välittömään ja hallinnolliseen, mikäli itse palkkakin jaetaan. Kirjanpitäjä oli kysynyt ohjeistusta Verohallinnosta ja laittaa koko yrittäjäeläkkeen välittömiin kuluihin ja veron perusteeseen mukaan. Tärkeintä kuitenkin on dokumentoida kirjanpidossa käyttämänsä laskentaperusteet ja tallentaa ne siten, että pystyy perustelemaan käyttämänsä perusteet.

Vapaaehtoisten vakuutusmaksujen osalta mielipiteet jakautuivat niin, että verotarkastajat laittaisivat kaikki kulut välittömiin, tilintarkastajan mielestä ne olisivat enempi välillisiä ja kirjanpitäjä ei ole ottanut em. kuluja lainkaan veron perusteeseen.

RS -takaukseen liittyvät kulut mieltäisi tilintarkastaja osakemyynteihin liittyviksi, mutta hän toteaa, että siitähän on olemassa se oikeuden päätös, että takauskulu luetaan kokonaisuudessaan veron perusteeseen mukaan.

Tilintarkastajan mielestä se menettely on väärin, että arvonlisäverolaskelmat voidaan tehdä pelkästään arvonlisäverottomista kuluista ja arvonlisäverolliset kulut jätetään kokonaan pois laskelmasta. Hän näkee myös ongelmia kirjanpito-ohjelmistoissa, koska tiliointien ohjaukset eivät aina mene oikealla tavalla. Tällöin on tärkeää tarkastaa joka kerta ohjelmasta saatava arvonlisäverolaskelma, että kaikki tarvittavat luvut ovat mukana laskelmassa. Esimerkkinä hän mainitsee oman käytön veron ja alihankintaurakan käänteisen veron kirjautumisen virhemahdollisuudet kirjanpito-ohjelmissa.

Tilintarkastajakin totesi, ettei kukaan pysty tarkasti sanomaan, mihin lokeroon minkin kulu kuuluu. Lisäksi kirjanpitäjä muistutti, että on tosi tärkeää saada yrittäjä ymmärtämään gryndauksen pääperiaatteet.

#### **4.6.5 Välillisten kustannusten jako käytännössä**

Isot rakennusryitykset käyttävät usein viiden vuoden keskiarvoa silloin, kun jaetaan välilliset kulut rakennusprojektille. Pienemmissä rakennusliikkeissä saatetaan käyttää kirjallisuudessa esiintyvää yleistä prosenttia (3–8) tai lasketaan prosentiosuus siitä, mikä välillisten kulujen suhde on välittömistä kuluista. Tilintarkastajan mielestä rakennusliike voisi aluksi käyttää jotain entistä kokemusperäistä prosenttia ja tehdä jälkilaskelmia toteutuneiden kustannusten suhteessa. Mikäli laskelma osoittaa jotain muuta kuin, mitä on käytetty tilikauden aikana, pitäisi myös takautuvasti korjata laskelmaa. Vastaavasti kirjanpitäjällä on käytäntönä, että hän kirjatesaan ostotositetta päättää siitä, kuinka monta prosenttia laskulta kirjataan välillisiin kuluihin eri projekteille. Hänellä on käytössä jokaiselle rakennuskohteelle oma pro-

jektinumeronsa. Hän on kuitenkin käynyt etukäteen keskustelut rakennusyrittäjän kanssa jakoperusteista.

#### **4.7 Arvonlisävero-oppaan toteutus**

Oppaan teon aloitin, kun sain teoriaosuuden kirjoitettua sekä haastattelut tehtyä ja litteroitua sekä tulokset analysoitua. Opinnäytetyön tuotoksena laadittu opas sisältää tiivistettynä tietoa teoriaosasta ja haastatteluista.

Oppaaseen on otettu mukaan eri kululajit myötäillen tuloslaskelmaa. Jokaisen kululajin kohdalle on sisällytetty pieni lisäselvitys sekä viittaus opinnäytetyön teoriaosan tai empiirisen osan sivulle, joista saa asiaan lisävalaistusta. Kululajeista on lisäksi kerrottuna se, mielletäänkö ko. kulu välittömäksi vai välilliseksi kuluksi ja sisältyykö kulu oman käytön veron perusteeseen vai ei.

Toivon, että oppaan käyttäjällä olisi nyt tiivistetty tietopaketti käytössään arvonlisäveron oman käytön perusteista, silloin kun hän suorittaa kuukausittain perustajaurakoitsijan kirjanpitoa. Luulisin, että näin säästyy kallisarvoista aikaa muuhun työhön, kun ei tarvitse olla selailemassa tietoa eri puolilla olevista tietolähteistä. Varsinkin silloin, kun perustajaurakointiasiakkaita on kirjanpitäjällä vain yksi tai vain muutama, silloin tahtoo asiat päästä unohtumaan, ellei asioita kertaile säännöllisin väliajoin.

## 5 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA

Johdannossa asetettiin opinnäytetyölle tavoite saada aikaan konkreettinen arvonlisävero-opas aloittelevalle tai alalla jo olevalle taloushallinnon ammattilaiselle. Tutkimustehtävänä oli selvittää, mitä kuluja pidetään perustajaurakoinnissa oman käytön veron perusteena olevina kuluina. Mitä kuluja otetaan suoraan veron perusteeseen mukaan, mitä otetaan välillisesti mukaan ja mitä kuluja ei oteta lainkaan mukaan. Lisätehtävänä oli selvittää, miten lasketaan käytännössä välillisten kustannusten osuus silloin, kun välillisiä kustannuksia ei voida kohdistaa suoraan tietylle projektille. Tavoitteen aikaansaamiseksi tutkittiin voimassa olevaa verolainsäädäntöä, oikeustapauksia, alan ammattikirjallisuutta, ammattilehden artikkeleita, koulutusmateriaaleja sekä Verohallinnon että Kirjanpitolautakunnan ohjeita. Lisävalaistusta asiaan haettiin teemahaastatteluiden muodossa pitkän työkokemuksen omaavilta verotarkastajilta, tilintarkastajalta ja kirjanpitäjältä. Liitteeksi laadittiin kirjanpitäjälle käyttöön opas, josta voi nopeasti tarkistaa, pidetäänkö tiettyä kulua yleensä välittömänä vai välillisenä ja otetaanko kulu veron perusteeseen vai ei.

### 5.1 Tulosten pohdintaa

Tavoitteen onnistumista voisi kuvailla melko hyväksi, koska liitteenä oleva opas on nyt saatu synnytettyä ja on tällä hetkellä koekäytössä muutamalla kirjanpitäjällä. Kokemuksia käyttökelpoisuudesta ja toimivuudesta ei kuitenkaan vielä tähän opinnäytetyöhön ole saatavilla. Se, että tutkimuksessa onnistuttiin vain melko hyvin, johtuu todennäköisesti siitä, että haastattelijalla oli opinnäytetyön aiheesta jo ennakkoon esiyymmärrystä ja se sai aikaan suuret ennakko-odotukset. Osittain petymystä toi lisää se, että haastatteluja oli vain neljä. Tutkimuksen kannalta olisi ollut hyvä, mikäli olisi saatu enempi näkemystä käytännön työtä tekeviltä. Toisaalta ymmärrän, että tutkimuksen aihe on osoittautunut hankalaksi eikä monikaan uskalla antaa omaa mielipidettään asiasta. Tämä luultavasti siksi, ettei ole olemassa selvää ohjeistusta asiasta. Kuten verotarkastajien haastatteluista tuli ilmi, käytäntö on kentällä kirjavaa.

Teemahaastattelujen tulokset vahvistivat jo teoriassa ilmi tulleita asioita. Tutkimuksesta ei tavallaan saatu uutta tietoa, ainoastaan olemassa olevan tiedon vahvistusta. Sekä teoriaosassa että haastattelutuloksissa välittömät kulut mielletään sellaisiksi, joita tarvitaan kohteen valmiiksi saattamiseen. Tutkimuksessa tuli esille se, että kuluja ei voi yksiselitteisesti lokeroida välittömiin ja välillisiin. Tärkeimpänä kriteerinä kulujen jakamisessa on kulun aiheuttamisperiaate. Mikäli kulu, oli se sitten luonteeltaan välitön tai välillinen, saadaan sillä periaatteella kirjattua suoraan jollekin projektinumerolle, on loput kulut jaettavissa esimerkiksi kokemusperäisen prosentin mukaan veron perusteeseen.

Haastatteluiden kautta saatiin vahvistusta käytännössä esiintyviin perustajaurakoinnin ongelmakohtiin, joita toin esiin jo opinnäytetyön johdannossa. Alussa kerroin, kuinka välillisten kustannusten prosentin määrittelystä voi tulla ongelmia kirjanpitovelvolliselle ja sitä myötä jälkiverotusriski kasvaa. Haastatteluissa tuli ilmi, että välillisten kustannusten jako tulisi suorittaa kokemusperäisellä prosentilla, useamman vuoden keskimääräisellä prosentilla, välillisten suhde välittömistä prosentilla tai kohdistettuna suoraan eri toiminnoille. Haastateltavat totesivat, ettei kukaan pysty antamaan oikeaa vastausta, vaan jokaisen kirjanpitovelvollisen pitää itse määritellä käyttämänsä prosentti, dokumentoida laskentaperusteensa ja perustella ne mahdollisessa verotarkastuksessa. Mikäli verotarkastuksessa ilmenee euromääräisesti iso verotuksellinen virhe veronsaajan vahingoksi, on seuraamuksena jälkiverotus.

Johdannossa kerroin myös jälkiverotusriskistä, joka voi aiheutua laskentakaavojen puutteellisesta dokumentoinnista. Haastatteluiden kautta tuli ilmi, ettei kaikilta kirjanpitovelvollisilta edes välttämättä löydy koko dokumentointia. Johdannossa kerroin myös ongelmista, joita voi aiheutua kirjanpito-ohjelmien tiliöintien ohjauksesta, kun lasketaan kustannusperusteisesti määräytyvää arvonlisäveroa. Haastattelujen kautta tuli ilmi, että kaikissa kirjanpito-ohjelmissa oman käytön verotuksen kirjaukset eivät ohjaudu oikein. Silloin on tärkeää, että arvonlisäveroraportit tarkistetaan ja verrataan kirjanpidon tapahtumiin.

Sekä aikaisempien tutkimusten että näiden haastattelujenkin perusteella voi sanoa, että yksiselitteistä vastausta tähän opinnäytetyön tutkimusongelmaan on vaikeaa löytää. Tyhjentävää luettelo siitä, onko jokin kulu välitön vai välillinen ja ote-

taanko jokin kulu suoraan veron perusteeseen vai jonkin kokemuserusteisen prosentin mukaan, ei pysty kukaan antamaan. Haastateltavien mielipiteet erkanivat kulujen jaottelussa jonkin verran toisistaan. Ehkä Verohallinnon edustajat mieltävät kulut herkemmin suoraan veron perusteeseen mukaan otettavaksi kuin mitä taloushallinnon edustajat.

## **5.2 Tutkimuksen luotettavuus ja pätevyys**

Kvalitatiivisen tutkimuksen luotettavuuden varmistaa aineiston riittävyys. Tietoa kerätään, kunnes uudet tapaukset eivät tuota enää uutta informaatiota. Tähän tutkimukseen olisi mielestäni pitänyt saada suurempi joukko haastateltavia lisäämään tutkimuksen luotettavuutta. Verohallinnon näkökanta tuli haastattelujen kautta mielestäni hyvin esille, mutta olisin halunnut saada enemmän käytännön näkökantaa asiaan. Tältä osin tutkimuksen luotettavuus kärsii. Tutkimustulosten toistaminen olisi voinut myös parantaa tutkimuksen luotettavuutta.

Pätevässä tutkimuksessa kuullaan oikeita ihmisiä, kysytään oikeat kysymykset sekä analysoidaan ja tulkitaan aineisto oikein. Tämän tutkimuksen validiutta parantaa se, että kaikilla haastateltavilla on alan työkokemusta yli 20 vuotta ja joillakin jopa yli 40 vuotta. Kuten haastateltavat totesivat, kokemus tuo varmuutta asiaan. Haastattelijan asettelemat kysymykset eivät välttämättä olleet niin tarkasti asetettuja, että jokainen haastateltava olisi ymmärtänyt kysymykset samalla tavalla. Kokenut haastattelija olisi varmaankin osannut asettaa kysymykset tarkemmin. Aineiston analysoinnissa ja tulkinnassa etsittiin lähinnä tyypivastauksi, koska tavoitteena oli löytää tutkittavasta aineistosta jotain olennaista ja keskeistä.

## **5.3 Jatkotutkimustarpeet**

Tutkimus herättää kyllä jatkotutkimustarpeita, koska opinnäytetyön tutkimusongelmakohtiin ei tunnu löytyvän yksiselitteisiä vastauksia. Verohallinnolta tulee kyllä vuosittain muutoksia verotukseen, mutta tämä monta vuosikymmentä vanha säädäntö on pysynyt muuttumattomana. Olisi kaikkien etu, että Verohallinnosta saataisiin käytännönläheinen, yksiselitteinen ja yhtenäinen ohjeistus. Käytännössä on

käynyt niin, että kun kirjanpitäjä soittaa Verohallinnon palvelunumeroon ja kysyy ohjeistusta arvonlisävero-ongelmaan, vastaus saattaa olla erilainen riippuen siitä, mistä päin Suomea vastauksen saa.

Toinen mielenkiintoinen tutkimuksen aihe olisi selvittää, minkälaisia arvonlisäverotuksellisia virheellisyyksiä perustajaurakoitsijan kirjanpidoissa havaitaan verotarkastuksissa ja mistä ne johtuvat. Minkälaisia veroseuraamuksia ne aiheuttavat kirjanpitovelvolliselle.

## 6 YHTEENVETO

Opinnäytetyön tavoitteena oli toteuttaa konkreettinen arvonlisävero-opas taloushallinnon ammattilaisen käyttöön perustajaurakoitsijan keskeisimmistä, veron perusteeseen vaikuttavista kulueristä ja niiden veron perusteista. Opinnäytetyöllä ei ole tilaajaa, vaan taustalla on työelämälähtöinen tarve. Oppaan on tarkoitus olla pikaopas, josta vastaus on helposti löydettävissä ja hyödynnettävissä kohtuullisessa ajassa. Arvonlisävero-oppaan sisältämät tiedot on koottu opinnäytetyön teoriaosuudesta sekä taloushallinnon ja Verohallinnon ammattilaisten mielipiteistä. Oppaan sisältöä varten haastateltiin verotarkastajia, tilintarkastajaa ja taloushallinnon ammattilaista. Oppaaseen on koottu asioita tiivistetyksi, täydentämällä niitä viittauksella opinnäytetyön teoria- tai tutkimusosaan, joista lukija saa tarvittaessa lisätietoja. Opas tehtiin erilliseen taulukkoon ja se sisällytettiin opinnäytetyöhön.

Opinnäytteen teoriaosuus esitellään toisessa ja kolmannessa luvussa johdannon jälkeen. Toisessa luvussa avattiin kiinteistökasitteita eri verolajien näkökulmasta katsottuna. Tässä luvussa selvitettiin myös, mitä tarkoitetaan rakentamispalvelulla, miten arvonlisäverotus määräytyy avoimella verolla ja käännettyllä verolla ja missä tapauksissa oman käytön verotus tulee sovellettavaksi. Luvussa selvitetään myös milloin arvonlisäverolain oman käytön pykälät tulevat sovellettavaksi. Kolmannessa luvussa käytiin läpi arvonlisäverotusta ja siihen liittyviä käsitteitä. Lisäksi luvussa selvitetään, miten kirjanpitovelvollisen on järjestettävä kirjanpitonsa sellaiseksi, että siitä saadaan selville arvonlisäveron määräämistä varten tarvittavat tiedot kausiveroilmoittamista varten. Jälkiverotusriskin minimoimisen kannalta tämä em. asia on erityisen tärkeä. Kolmannessa luvussa selvitettiin tarkemmin, mitä ymmärretään perustajaurakoinnilla, milloin oman käytön säädöksiä sovelletaan ja miten arvonlisävero määräytyy perustajaurakoinnissa.

Neljännessä luvussa käsiteltiin tutkimusmenetelmää ja lähestymistapaa, esitettiin teemahaastattelukysymykset ja vastaukset sekä tulosten yhteenveto ja analysointi. Tutkimusta varten haastateltavilta pyrittiin saamaan selvitystä, mitä kuluja pidetään perustajaurakoinnissa välittöminä ja välillisinä kustannuksina sekä mitkä kulut otetaan mukaan veron perusteeseen ja mitkä kulut jätetään pois. Lisäksi heiltä kysyttiin, miten välillisten kuljen jako, tulisi tehdä käytännössä.



Tutkimusmenetelmäksi valittiin kvalitatiivinen tutkimusmenetelmä ja lähestymistavaksi sopi konstruktiiivinen tapa, koska opinnäytetyön tarkoituksena oli aikaan saada konkreettinen tuotos. Teemahaastatteluiden kautta saatiin pitkän työkokemuksen omaavien taloushallinnon ja Verohallinnon ammattihenkilöiden mielipiteitä opinnäytetyön tutkimusongelmiin.

Tutkimuksen aikana osoittautui, että opinnäytetyön aiheeseen tuntuu olevan vaikea saada vastauksia, koska Verohallinnon ohjeistus ei ole yksiselitteinen, oikeuden päätöksiä on vähän saatavilla ja käytännön tietoa ei ole hyödynnettävissä. Sen vuoksi käytäntö kentällä on kirjavaa. Kaikki haastateltavat olivat myös sitä mieltä, ettei tyhjentävää vastausta voida antaa välittömien ja välillisten kulujen jakamiseen, joka voisi koskea kaikkia rakennusliikkeitä. Tärkeimmäksi kriteeriksi kulujen jakoon vastauksissa nousi kulun aiheuttamisperiaate. Tutkimuksessa tuli myös selville, että projektinumeroiden käyttö perustajaurakointikohteissa aiheuttaa vähiten virheellisyyttä oman käytön verotuksessa ja sen käyttö olisi suotavaa. Toinen tärkeä asia, joka nousi esiin, oli dokumentoinnin tärkeys. Kaikki laskentaperusteet pitää dokumentoida myöhempää tarkastelua varten. Lisäksi kaikki olivat sitä mieltä, että mikäli yritys harjoittaa pelkästään perustajaurakointia, ovat lähes kaikki kulut veron perusteessa mukana.

Joskus ongelmia voi aiheutua myös kirjanpito-ohjelmista, koska niissä ei aina oman käytön vero ohjaudu oikein. Siksi on tärkeää tarkastaa joka kuukausi ohjelmasta saatava arvonlisäverolaskelma ja kausiveroilmoitus.

Perustajaurakoitsijan kirjanpitäjän asema on hyvin kaksijakoinen. Toisaalta kirjanpito pitää laatia kuten laki ja asetukset sen määräävät, mutta toisaalta pitää ajatella myös kirjanpitovelvollista, ettei veroja maksateta turhasta.

Arvonlisävero-oppaasta toivon helpotusta kirjanpitäjälle silloin, kun hän joutuu miettimään perustajaurakoitsijan kulua, onko se välitöntä tai välillistä, kuuluuko kulu veron perusteeseen suoraan, välillisesti vai kuuluuko se veron perusteeseen ensinkään.

## LÄHTEET

Ahonen, A. 2015. EU-maiden vajeet. Ilkka 15.2.2015, 6.

Arvonlisäverotus. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. Verohallinto. [Viitattu 14.10.2015].  
Saatavana: [https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys\\_ ja\\_ yhteisoasiakkaat/Liikkeen\\_ ja\\_ ammatinharjoittaja/Arvonlisaverotus](https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ ja_ yhteisoasiakkaat/Liikkeen_ ja_ ammatinharjoittaja/Arvonlisaverotus)

Arvonlisäverovelvollisen opas. 26.6.2014. [Verkkosivu]. Verohallinto. [Viitattu 28.9.2015]. Saatavana: [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Arvonlisaverotus/Arvonlisaverovelvollisen\\_opas%2833102%29#8.3.%20Menettely%20ja%20kausiveroilmoitus](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Arvonlisaverotus/Arvonlisaverovelvollisen_opas%2833102%29#8.3.%20Menettely%20ja%20kausiveroilmoitus)

A 21.1.1994/50. Arvonlisäveroasetus.

A 7.6.1995/854. Asuntokauppa-asetus.

Auranen, K. 2003. Arvonlisäverotuksen erityiskysymyksiä. Tampere: Tampereen yliopistopaino Oy.

Auranen, K. & Kemilä, P. 2004. Kiinteistöalan arvonlisävero-opas. Helsinki: Suomen Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Haataja, T. 12.10.2012. Taustaa perustajaurakoinnin kirjanpito- ja verosäännöksiin. KPMG Oy. Julkaisematon.

Harmaan talouden määritelmä. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. Verohallinto. [Viitattu 31.8.2015]. Saatavana: [https://www.vero.fi/fi-FI/Tietoa\\_Verohallinnosta/Harmaan\\_talouden\\_torjunta/Harmaan\\_talouden\\_maa\\_ritelma%2814464%29](https://www.vero.fi/fi-FI/Tietoa_Verohallinnosta/Harmaan_talouden_torjunta/Harmaan_talouden_maa_ritelma%2814464%29)

HE 88/1993. Hallituksen esitys Eduskunnalle arvonlisäverolaiksi.

Helsingin hallinto-oikeus 28.9.2015 T:15/0802/4. Rakentamispalvelun oman käytön veron peruste. [Verkkosivu]. [Viitattu 25.10.2015]. Saatavana: <http://www.oikeus.fi/hallintooikeudet/helsinginhallintooikeus/fi/index/hallintooikeusratkaisut/hallintooikeusratkaisut/1444734207039.html>

Hirsjärvi, S. & Hurme, H. 1993. Teemahaasatattelu. Helsinki:Yliopistopainos.

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2004. Tutki ja kirjoita. Helsinki: Kustannusyhtiö Tammi.

- Kallio, M. & Hämäläinen, P. 2012. Perustajaurakoinnin arvonlisävero. Tilisanomat (2), 24–27.
- Karttunen, J. & Tikkanen, T. 2006. Perustajaurakoinnin muuttunut tilinpäätöskäsittely. [Verkkoartikkeli]. Tilisanomat. [Viitattu 29.7.2015]. Saatavana Tilisanomat. Vaati käyttöoikeuden.
- Kausiveroilmoituksen antaminen. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. Verohallinto. [Viitattu 29.8.2015]. Saatavana: [https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys\\_ja\\_yhteisoasiakkaat/Osakeyhtio\\_ja\\_osuuskunta/Kausiveroilmoitus](https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Osakeyhtio_ja_osuuskunta/Kausiveroilmoitus)
- KHO:1998/727. Arvonlisävero - Rakentamispalvelu - Rakentamispalvelun myynti - Rakentamispalvelun oma käyttö – Perustajarakentaja. [Verkkosivu]. [Viitattu 17.10.2015]. Saatavana: [http://www.edilex.fi/kho/lyhyet\\_ratkaisuselosteet/199800727?offset=1&perpage=20&phrase=Tontin+arvo&sort=timedesc&typelds\[\]=8&searchKey=284933](http://www.edilex.fi/kho/lyhyet_ratkaisuselosteet/199800727?offset=1&perpage=20&phrase=Tontin+arvo&sort=timedesc&typelds[]=8&searchKey=284933)
- KHO:2004:10. Arvonlisävero - Rakentamispalvelun oma käyttö - Perustajarakentaminen - Perustajarakennuttaja - Veron peruste – RS -takausprovisio - Suorituskyvyttömyysvakuutuksen kustannukset. [Verkkosivu]. [Viitattu 17.10.2015]. Saatavana: <http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kho/vuosikirjat/2004/200400208>
- KHO:2004:14. Arvonlisävero - Verollinen myynti - Liittymismaksu - Siirtokelpoisuus - Sähkö- ja kaukolämpöverkko. [Verkkosivu]. [Viitattu 6.9.2015]. Saatavana: <http://www.edilex.fi/kho/vuosikirjat/200400257?offset=161&perpage=20&phrase=Arvonlis%C3%A4verodirektiivi&sort=timeasc&searchKey=157908>
- Kiinteistöpalvelun oman käytön arvonlisäverotus. 15.11.2010. [Verkkosivu]. Verohallinto. [Viitattu 1.9.2015]. Saatavana: [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Arvonlisaverotus/Kiinteistohallintapalvelun\\_oman\\_kayton\\_a%2812349%29](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Arvonlisaverotus/Kiinteistohallintapalvelun_oman_kayton_a%2812349%29)
- Kiinteistöön liittyviä tärkeitä käsitteitä. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. Oikeusministeriö. [Viitattu 8.9.2015]. Saatavana: <http://www.oikeusministerio.fi/fi/index/julkaisut/esitteet/kiinteistonjaasunnonhankintasuomessa/kiinteistoonliittyviatarkeitakasitteita.html>
- Kirjanpitolautakunnan yleisohje perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa 17.1.2006. [Verkkosivu]. [Viitattu 13.10.2015]. Saatavana: <http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/huuhaa/562A48A8A72BDD0BC22571020061B854?opendocument>
- Kirjanpitolautakunnan yleisohje arvonlisäveron kirjaamisesta 6.5.2008. [Verkkosivu]. [Viitattu 14.10.2015]. Saatavana: <http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/all/60144D2E65BEE850C22574560028066A?openDocument>

- Koila, T. Työyhteisliittymät kirjanpidossa ja verotuksessa. 2011. [Verkkoartikkeli]. Tilisanomat. [Viitattu 27.9.2015]. Saatavana Tilisanomat. Vaatii käyttöoikeuden.
- Korkolain mukainen viitekorko ja viivästyskorot 1.1.- 30.6.2015. [Verkkosivu]. Suomen Pankki. [Viitattu 29.8.2015]. Saatavana: [http://www.suomenpankki.fi/fi/suomen\\_pankki/ajankohtaista/tiedotteet/pages/tiedote29\\_2014.aspx](http://www.suomenpankki.fi/fi/suomen_pankki/ajankohtaista/tiedotteet/pages/tiedote29_2014.aspx)
- Laadullisen aineiston analyysi ja tulkinta. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. Kajaanin Ammattikorkeakoulu. [Viitattu 11.6.2016]. Saatavana: <http://www.kamk.fi/opari/Opinnaytetyopakki/Teoreettinen-materiaali/Tukimateriaali/Laadullisen-analyysi-ja-tulkinta>
- Lahti, P. 2007. Rakennusurakoinnin uusi kirjauskäytäntö. Helsinki: Rakennusteollisuuden Kustannus RYK Oy.
- Lahti, P. & Viljaranta, J. 2013. Rakennusyrityksen kirjanpito ja tilinpäätös. 5. uud.p. Helsinki: Suomen Rakennusmedia Oy.
- L 24.6.1968/360. Elinkeinotulon verottamisesta annettu laki.
- L 20.12.1992/1534. Tuloverolaki.
- L 30.12.1993/1501. Arvonlisäverolaki.
- L 23.9.1994/843. Asuntokauppalaki.
- L 18.12.1995/1558. Laki verotusmenettelystä.
- L 30.12.1997/1336. Kirjanpitolaki.
- L 5.2.1999/132. Maankäyttö- ja rakennuslaki.
- L 22.12.2006/1233. Laki tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä.
- L 7.8.2009/604. Verotililaki.
- Malmlund, H. 27.4.2006. Perustajaurakointitoiminnan uudistunut tilinpäätöskäytäntö. KPMG. Koulutustilaisuus. Julkaisematon.
- Miettinen, M. 2008. Rakennusliikkeen arvonlisäverotus. Lappeenrannan teknillinen yliopisto. Kauppatieteellinen tiedekunta. Talouden ja yritys juridiikan laitos. Laskentatoimi. Saatavana: <http://www.doria.fi/bitstream/handle/10024/37983/nbnfi-fe200805131367.pdf?sequence=3>

- Murtomäki, O. 2010. Yrittäjän arvonlisäverokirja. Helsinki: Verotieto Oy.
- Ojasalo, K., Moilanen, T. & Ritalahti, J. 2013. Kehittämistyön menetelmät : Uudella osaamista liiketoimintaan. 3. uud.p. Helsinki: Sanoma Pro Oy.
- Pikkujämsä, M. 2001. Oikeusperiaatteet ja arvonlisäverotus kiinteistöalalla. Helsinki: Lakimiesliiton Kustannus.
- Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa 16.8.2012. [Verkkosivu]. Verohallinto. [Viitattu 24.1.2016]. Saatavana: [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Elinkeinoverotus/Perustajaurakointiliiketoiminta\\_verotuks%2822016%29](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Elinkeinoverotus/Perustajaurakointiliiketoiminta_verotuks%2822016%29)
- Päkkilä, J. 2011. Perustajaurakoinnin arvonlisäverotus. Lapin yliopisto. Finanssioikeus. Maisteritutkielma. Julkaisematon.
- Rakennusalan käännetty arvonlisäverovelvollisuus 1.4.2011 alkaen. [Verkkosivu]. Verohallinto. [Viitattu 1.9.2015]. Saatavana: [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Arvonlisaverotus/Rakennusalan\\_kaannetty\\_arvonlisaverovelvollisuus/Rakennusalan\\_kaannetty\\_arvonlisaverovelv%2812340%29](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Arvonlisaverotus/Rakennusalan_kaannetty_arvonlisaverovelvollisuus/Rakennusalan_kaannetty_arvonlisaverovelv%2812340%29)
- Rakennusalan käännetty verovelvollisuus. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. Rakennusteollisuus. [Viitattu 31.8.2015]. Saatavana: <https://www.rakennusteollisuus.fi/Tietoa-alasta/Harmaan-talouden-torjunta/Kaannetty-arvonlisaverovelvollisuus/>
- Rakennusliikkeen arvonlisävero-opas 2014. Helsinki: Rakennusteollisuus RT ry.
- Rakennusurakan yleiset sopimusehdot 1998. [Verkkosivu]. Rakennustieto. [Viitattu 12.10.2015]. Saatavana: [http://kuitukanava.net/wp-content/uploads/2013/06/KUITU-URA\\_Liite3\\_Rakennusurakan-yleiset-sopimusehdot-YSE-1998.pdf](http://kuitukanava.net/wp-content/uploads/2013/06/KUITU-URA_Liite3_Rakennusurakan-yleiset-sopimusehdot-YSE-1998.pdf)
- Rakentamiseen liittyvä tiedonantovelvollisuus. 22.5.2014. [Verkkosivu]. Verohallinto. [Viitattu 28.9.2015]. Saatavana: [http://www.vero.fi/fi-FI/Rakentamisilmoitukset/Rakentamiseen\\_liittyva\\_tiedonantovelvoll%2832723%29](http://www.vero.fi/fi-FI/Rakentamisilmoitukset/Rakentamiseen_liittyva_tiedonantovelvoll%2832723%29)
- Rakentamisen lainsäädäntö ja rakennuttajan velvollisuudet. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. Suomen Rakennusmestarit. [Viitattu 26.9.2015]. Saatavana: <http://www.rakennusmestarit.fi/lakiasiat>
- Salomaa, P. 24.1.2012. Arvonlisäverotuksen käytännön kysymyksiä. Tili- ja veropäivät. Julkaisematon.
- Tannila, E. & Auranen, K. 2012. Rakentamispalvelujen käännetty arvonlisävero. 2.uud.p. Helsinki: CC Lakimiesliiton Kustannus.

- Tilaaajavastuulaki muuttuu – uutta lakia valvotaan syyskuusta alkaen. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. Tilaaajavastuu. [Viitattu 12.10.2015]. Saatavana: <https://www.tilaaajavastuu.fi/fi/rel/tilaaajavastuulaki-muuttuu-uutta-lakia-valvotaan-syyskuusta-alkaen/>
- Tietoa kvalitatiivisista tutkimusmenetelmistä: kasvokkain vai netissä? Ei päiväystä. [Verkkosivu]. Iro. [Viitattu 6.5.2016]. Saatavana: <http://www.iro.fi/kvali-kasvokkain-vai-netissa>
- Tilastot ja suhdanteet. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. Rakennusteollisuus. [Viitattu 19.9.2015]. Saatavana: <https://www.rakennusteollisuus.fi/Tietoa-alasta/Talous-tilastot-ja-suhdanteet/>
- Uuden asunnon kauppa. Ostajan opas. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. Rakennusteollisuus. [Viitattu 13.10.2015]. Saatavana: <http://www.rakennusteollisuus.fi/globalassets/asuminen/uuden-asunnon-kauppa---ostajan-opas.pdf>
- Vanhala, M. & Palviainen K. 2008. Asuntokauppalaian velvoitteet–uudistuotannon pelisäännöt perustajaurakoinnissa. 8.uud.p. Helsinki: Rakennusteollisuuden Kustannus RTK Oy.
- Verohallinnon kannanottoja verotuskysymyksiin 2008. [Verkkosivu]. Verohallinto. [Viitattu 30.8.2015]. Saatavana: [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Arvonlisaverotus/Verohallituksen\\_kannanottoja\\_yritysverok%2810022%29#kysymys%20rakennus%20%C2%A0](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Arvonlisaverotus/Verohallituksen_kannanottoja_yritysverok%2810022%29#kysymys%20rakennus%20%C2%A0)
- Verohallinnon tilastoja. Verotulojen kehitys heinäkuussa 2015. 2015. [Verkkosivu]. Verohallinto. [Viitattu 15.9.015]. Saatavana: [http://www.vero.fi/fi-FI/Tietoa\\_Verohallinnosta/Tilastoja\\_ja\\_tutkimuksia/Verohallinnon\\_tilastoja\\_Verotulojen\\_kehi%2838009%29](http://www.vero.fi/fi-FI/Tietoa_Verohallinnosta/Tilastoja_ja_tutkimuksia/Verohallinnon_tilastoja_Verotulojen_kehi%2838009%29)
- Veropuu. Valtionbudjetti 2014. [Verkkosivu]. [Viitattu 12.10.2015]. Saatavana: <http://www.valtionbudjetti.fi/>
- Äärilä, L. & Nyrhinen, R. 2010. Arvonlisävero käytännössä. Helsinki: WSOYpro Oy.

## **LIITTEET**

Liite 1. Arvonlisävero-opas kirjanpitäjälle



**PERUSTAJAURAKOINTI**

**ARVONLISÄVERO-OPAS**

**OMAN KÄYTÖN VERON PERUSTEET**

SeAMK



<b>SISÄLLYSLUETTELO</b>	2
Rakennusaineet, lisä- ja muutostyöt, tonttikulut, lainhuudatuskulut	3
Alihankinnat, työvoiman vuokraus, kalustokulut, rakennusaikainen sähkö ja vesi, maaperätutkimus, isännöinti	4
Vakuutukset, liittymismaksut, rakennuslupa, rakennustyövalvonta, RS -takausprovisio, harjannostajaiset	5
Pihatyöt, nosto- ja kuljetuspalvelut, pienkalusto, palkat sosiaalikuluihin	6
Vapaaehtoiset vakuutukset, yrittäjän päivärahat, hallinnon palkat ja sosiaalikulut, työterveys ja -vaatteet, sisäiset palaverit	7
Valmiin kohteen kulut, kiinteistövero, osakkeenmyynnin välitys- ja myyntikulut, osakekirjat	8
RS -hoitopalkkio, ilmoitus- ja mainoskulut, toimistohuoneen vuokrat, atk-, toimisto-, posti- ja lehtikulut, pakettiauton kulut	9
Matka- ja majoituskulut, omaisuusvakuutukset, tilitoimisto- ja tilintarkastuspalvelut	10
Tontin hallinnanjakosopimus, jäsenmaksut, puhelin- ja edustuskulut, Yle-vero, muut pienhankinnat, poistot, korkokulut	11
Lainojen korkokulut	12
Laskelmaesimerkki grynderin arvonlisäverotositteesta	13

### Oman käytön veron perusteeseen vaikuttavat erät / vain perustajaurakointia harjoittava

Kululaji	Veron peruste (hintaa ilman arvonlisäveroa) Selvitysosa ja viittaus tekstiin	Välitön	Välillinen	kuuluu veron perusteeseen	ei kuulu veron perusteeseen suoraan	otetaan veron perusteeseen välillisenä (%)
Rakennusaineet ja -tarvikkeet alv 24%	Suoraan rakennuskohteelle kohdistuvat rakennuskustannukset ja -materiaalit. Katso opn s. 59, 72 ja 75	x		x		
Takuutöiden rakennusaineet ja -tarvikkeet alv 24%	Suoraan rakennuskohteelle kohdistuvista takuutöistä aiheutuneet rakennuskustannukset (Huom! Myös 10-vuotisvirhevastuusta johtuvat kustannukset). Katso opn s. 74	x		x		
Lisä- ja muutostöiden kulut alv 24%	Rakennuskohteelle tehtävistä lisätöistä aiheutuneet kustannukset, osakkeenomistajan pyynnöstä. Normaali vähennysoikeus, myynti verollista. ( <b>kulu on myynnin välitöntä kulu</b> ).Katso opn s. 60 ja 70				x	
Pientarvikkeet työmaalle alv 24%	Suoraan rakennuskohteelle kohdistuvat pientarvikeostot. Katso opn s. 72 ja 75	x		x		
Tontin hankintahinta ja varainsiirtovero	Asunto-osakeyhtiölle hankittu ja siirretty tontti (tilaajan puolesta maksettu) .Katso opn s. 74	x			x	
Tontin lohkomisen alv 0%	Asunto-osakeyhtiölle hankittavan ja siirrettävän tontin kulu (tilaajan puolesta maksettu) Katso opn s. 73 ja 74	x			x	
Lainhuudatus/kiinnityskulut alv 0%	Asunto-osakeyhtiölle hankittavan ja siirrettävän tontin kulu (tilaajan puolesta maksettu). Katso opn s. 60, 73 ja 77	x			x	

Kululaji	Veron peruste (hinta ilman arvonlisäveroa) Selvitysosa ja viittaus tekstiin	Välitön	Välillinen	kuuluu veron perusteeseen	ei kuulu veron perusteeseen suoraan	otetaan veron perusteeseen välillisenä (%)
Alihankinnat (käännetty verovelvollisuus)	Suoraan rakennuskohteelle kohdistuvat alihankinnat ( <b>Huom! Muista myös maksaa alv</b> ). Katso opn s. 59, 60 ja 72	x		x		
Työvoiman vuokraus (käännetty verovelvollisuus)	Suoraan rakennuskohteelle kohdistuvat työvoiman vuokrauksesta aiheutuneet kulut ( <b>Huom! Muista myös maksaa alv</b> ) Katso opn s. 59, 60 ja 72	x		x		
Kalusto ja konevuokrat 24%	Suoraan rakennuskohteelle kohdistuvat kalusto ja konevuokrakulut. Katso opn s. 59 ja 72	x		x		
Kaluston korjaus 24 %	Suoraan rakennuskohteelle kohdistuvan kaluston korjauskulut. Katso opn s. 59 ja 72	x		x		
Rakennusaikainen sähkö, vesi ja lämpö alv 24%	Rakentamisaikainen sähkö- lämmitys- ja vesikulut. Katso opn s. 72 ja 74	x		x		
Maaperätutkimus	Rakennuskohteen maaperään tehdyt tutkimuskulut. Katso opn s. 59	x		x		
Muut työmaan palvelut (vartiointi )	Rakennustyömaan vartiointipalveluluista aiheutuneet kulut. Katso opn s. 59	x		x		
Muut työmaan siivouskulut (käännetty verovelvollisuus)	Rakennustyömaan siivouspalveluluista aiheutuneet kulut. ( <b>Huom! Muista myös maksaa vero</b> ). Katso opn s. 59 ja 60	x		x		
Rakennusaikainen isännöinti- ja arkkitehtipalvelut	Rakennusurakasta aiheutuneet isännöinti- ja suunnittelukulut. Katso opn s. 59 ja 74	x		x		

<b>Kululaji</b>	<b>Veron peruste (hinta ilman arvonlisäveroa) Selvitysosa ja viittaus tekstiin</b>	<b>Välitön</b>	<b>Väliäinen</b>	<b>kuuluu veron perusteeseen</b>	<b>ei kuulu veron perusteeseen suoraan</b>	<b>otetaan veron perusteeseen välillisenä (%)</b>
Työmaan vahinkovakuutus	Vahinkovakuutusmaksujen kohdalla pitää miettiä mitä ne palvelee. Mikäli kohdistuu suoraan perustajaurakointikohteeseen, silloin välitöntä. Katso opn s. 76	x			x	
Suorituskyvyttömyysvakuutus	Vakuus osakkeenostajalle perustajaurakoitsijan suorituskyvyttömyyden varalta. KHO 2004:10. Katso opn s. 57, 59, 70, ja 73	x		x		
Rakennustyövakuutus	Rakennustyövakuutuksella vakuutetaan rakenteilla oleva rakennus. Katso opn s.57, 59, 70, 73 ja 74	x		x		
Rakennuttajavakuutus	Asunto-osakeyhtiön puolesta maksettu kulu. Katso opn s. 73	x			x	
Liittymismaksut alv 24%	Asunto-osakeyhtiön puolesta maksettu kulu. Palautuskelvottomat, mutta siirtokelpoiset liittymämaksut. KHO 2004:14. Katso opn s. 72	x		x		
Liittymismaksut alv 0%	Asunto-osakeyhtiön puolesta maksettu kulu. Palautuskelpoiset liittymämaksut. Katso opn s. 72 ja 77	x			x	
Rakennuslupa alv 0%	Asunto-osakeyhtiölle luovutettavan rakennuksen kulu (tilaajan puolesta maksettu). Katso opn s. 77	x			x	
Rakennustyövalvonta alv 0%	Asunto-osakeyhtiölle luovutettavan rakennuksen kulu. Katso opn s. 77	x			x	
RS -takausprovisiot	Asuntokauppain velvoittama takauspalkkio. KHO 2004:10. Katso opn s. 59, 70, ja 74	x		x		
Harjannostajaiskulut alv 24%	Rakennuskohteessa järjestetyn harjannostajaisten kulut. Katso opn s. 73	x		x		

Kululaji	Veron peruste (hinta ilman arvonlisäveroa) Selvitysosa ja viittaus tekstiin	Välitön	Välillinen	kuuluu veron perusteeseen	ei kuulu veron perusteeseen suoraan	otetaan veron perusteeseen välillisenä (%)
Pihatyöt alv 24%	Rakennuskohteen pihatöistä aiheutuneet kustannukset, vaikka tehtäisiinkin luovutuksen jälkeen. Katso opn s. 59 ja 72	x		x		
Nosto- ja kuljetuspalvelut työmaalla (käännetty verovelvollisuus)	Rakennustyömaalla tarvittavat ulkopuolisten suorittamat nosto- ja kuljetuspalvelut. <b>(Huom! Muista myös maksaa alv).</b> Katso opn s.60 ja 72	x		x		
Trafin päivämaksu alv 0% (traktori)	Rakennustyömaan traktorille tarvittava päivämaksu. Katso opn s. 72	x			x	
Pienkalusto alle 3 v alv 24%	Rakennustyömaalla käytetty pienkaluston kulu. Katso opn s. 72	x		x		
Palkat/kirvesmiehet/työnjohto	Rakennuskohteen palkkakulut. Katso opn s. 72 ja 73	x		x		
Tyel-vakuutus	Rakennuskohteen palkkojen eläkevakuutusmaksut. Katso opn s. 72 ja 73	x		x		
Tapaturma-, työttömyys- ja ryhmähenkivakuutus	Rakennuskohteen palkkojen muut vakuutusmaksut. Katso opn s. 72 ja 73	x		x		
Sotu-maksu	Rakennuskohteen palkkojen sos.turvavakuutusmaksut. Katso opn s. 72 ja 73	x		x		
Työmaan päivärahat ja kilometrikorvaukset	Rakennuskohteen päivärahat ja kilometrikorvaukset Katso opn. 72 ja 73	x		x		
Yrittäjän palkka	Rakennuskohteen YEL-osakkaan palkkakulut. Mikäli sisältää hallinnollista palkkaa, niin silloin jako sen suhteessa. Katso opn s. 72 ja 73	x		x		
Yel-vakuutus	Rakennuskohteen YEL-maksut. Mikäli sisältää hallinnollisen palkan eläkekulua, niin silloin jako sen suhteessa.Katso opn s. 72 ja 73	x		x		

Kululaji	Veron peruste (hintaa ilman arvonlisäveroa) Selvitysosa ja viittaus tekstiin	Välitön	Välillinen	kuuluu veron perusteeseen	ei kuulu veron perusteeseen suoraan	otetaan veron perusteeseen välillisenä (%)
Vapaaehtoinen eläkevakuutus	Rakennuskohteen vapaaehtoiset eläkemaksut. Katso opn s. 72 ja 73	x		x		
Henkilöstön sairaanhoitovakuutus	Rakennusliikkeen henkilöstön vapaaehtoiset sairaanhoitovakuutusmaksut. Katso opn s. 72	x		x		
Yrittäjän päivärahat ja kilometrikorvaukset	Rakennuskohteen yrittäjän päivärahat ja kilometrikorvaukset. Mikäli sisältää hallinnollista kuluja, niin silloin jako sen suhteessa. Katso opn. 72 ja 73	x		x		
Toimihenkilöiden palkat (hallinto)	Hallinnon palkkakulut. Katso opn s. 61 ja 75		x			x
Toimihenkilöiden tyel-vakuutus	Hallinnon palkkojen eläkevakuutusmaksut. Katso opn s. 61 ja 75		x			x
Toimihenkilöiden tapaturma-, työttömyys- ja ryhmähenkivakuutus	Hallinnon palkkojen muut vakuutusmaksut. Katso opn s. 61 ja 75		x			x
Toimihenkilöiden sotu-maksu	Hallinnon palkkojen sosiaaliturvavakuutusmaksut. Katso opn s. 61 ja 75		x			x
Toimihenkilöiden päivärahat ja kilometrikorvaukset	Hallinnon palkkojen päiväraha- ja kilometrikorvaukset. Katso opn s. 61 ja 75		x			x
Työterveys	Henkilöstön työterveyskäsineistä aiheutuneet kulut. Katso opn s. 75		x			x
Työvaatteet alv 24%	Rakennuskohteen työntekijöiden työ- ja suojavaatteet. Katso opn s. 72	x		x		
Sisäiset palaverit	Rakennustyömaan sisäisistä palavereista aiheutuneet kulut. Mikäli koko yrityksen yhteiset, niin silloin välillinen kulu. Katso opn s. 75	x		x		
Lahjat henkilökunta/jouluruokailu	Joululahjat ja muut muistamiset henkilökunnalle. Katso opn s. 75		x			x

Kululaji	Veron peruste (hinta ilman arvonlisäveroa) Selvitysosa ja viittaus tekstiin	Välitön	Välillinen	kuuluu veron perusteeseen	ei kuulu veron perusteeseen suoraan	otetaan veron perusteeseen välillisenä (%)
Valmiin kohteen yhtiövastike	Valmiin ja luovutetun kohteen yhtiövastike (vaihto-om./vuosikulua) Katso opn s. 76				x	
Valmiin kohteen hoitokulut	Valmiin ja luovutetun kohteen hoitokulut (vaihto-om./ vuosikulua). Katso opn s. 76				x	
Valmiin kohteen sähkö/lämpö	Valmiin ja luovutetun kohteen sähkö/lämpökulut (vaihto-om./vuosikulua). Katso opn s. 76				x	
Vaihto-omaisuusosake/ Kiinteistön korjauskulut	Valmiin ja luovutetun kohteen korjauskulut. Osake jäänyt rakennusliikkeen vaihto-omaisuuteen (vuosikulua). Katso opn s. 74	x		x		
Vaihto-omaisuudessa oleva vuokrattuna olevan kiinteistön korjauskulut	Vaihto-omaisuuskiinteistön korjauskulut. Osake jäänyt rakennusliikkeen vaihto-omaisuuteen (vuosikulua). Katso opn s. 74	x		x		
Kiinteistövero/rakennuskohde	Rakennusurakan aikana maksetut kohteen kiinteistöverot. Katso opn s. 77	x			x	
Rakennusaikainen tontin vuokra	Rakennusurakan aikana maksetut kohteen tontin vuokrat. Katso opn s. 60	x			x	
Osakkeen myynnin välityspalkkiot alv 24%	Kulu kohdistuu osakemyyntiin ( <b>osakemyynnin välitöntä kulua</b> ). Katso opn s. 70 ja 77				x	
Myytävän osakkeen mainos/ilmoituskulut alv 24%	Kulu kohdistuu osakemyyntiin ( <b>osakemyynnin välitöntä kulua</b> ). Katso opn s. 70 ja 77				x	
Myytävän osakkeen esittelykulut alv 24%	Kulu kohdistuu osakemyyntiin ( <b>osakemyynnin välitöntä kulua</b> ). Katso opn s. 70 ja 77				x	
Myytävän osakkeen osakekirjat alv 24%	Kulu kohdistuu osakemyyntiin ( <b>osakemyynnin välitöntä kulua</b> ). Katso opn s. 70 ja 77				x	

<b>Kululaji</b>	<b>Veron peruste (hinta ilman arvonlisäveroa) Selvitysosa ja viittaus tekstiin</b>	<b>Välitön</b>	<b>Välillinen</b>	<b>kuuluu veron perusteeseen</b>	<b>ei kuulu veron perusteeseen suoraan</b>	<b>otetaan veron perusteeseen välillisenä (%)</b>
RS -hoitopalkkiot	Kohteen rahoittajapankille suoritettava palkkio, jonka katsotaan kuuluvan verottomaan osakekauppaan (vuosikulu). Katso opn s. 60 ja 76				x	
Ilmoitusmainonta alv 24%	Yleensä välillisiä kuluja, koska palvelee koko yrityksen toimintaa. Katso opn s. 75		x			x
Mainoslahjat alv 24%	Yleensä välillisiä kuluja, koska palvelee koko yrityksen toimintaa. Katso opn s. 75		x			x
Toimistohuoneen vuokra alv 0%	Palvelee koko yritystä. Katso opn s. 76		x			x
Toimistohuoneen vuokra alv 24%	Palvelee koko yritystä. Katso opn s. 76		x			x
Atk-kulut alv 24%	Yleensä välillisiä kuluja, koska palvelee koko yrityksen toimintaa. Katso opn s. 75		x			x
Toimistokulut alv 24%	Yleensä välillisiä kuluja, koska palvelee koko yrityksen toimintaa. Katso opn s. 75		x			x
Postituskulut alv 0%	Yleensä välillisiä kuluja, koska palvelee koko yrityksen toimintaa. Katso opn s. 75		x			x
Palvelumaksut/pankki	Yrityksen rahoituskulu (vuosikulua). Katso opn s. 75				x	
Lehdet alv 10%	Yleensä välillisiä kuluja, koska palvelee koko yrityksen toimintaa. Katso opn s. 75		x			x
Pakettiauton polttoaineet (kulku työmaalle)/omat kuljetukset alv 24%	Mikäli kulu aiheutuu perustajaurakoinnista, silloin kohteen välitön kulu. Muuten kulun saa jakaa muiden tulojen suhteessa. Katso opn s. 73	x		x		
Pakettiauton korjauskulut alv 24%	Mikäli kulu aiheutuu perustajaurakoinnista, silloin kohteen välitön kulu. Muuten kulun saa jakaa muiden tulojen suhteessa. Katso opn s. 73	x		x		



Kululaji	Veron peruste (hinta ilman arvonlisäveroa) Selvitysosa ja viittaus tekstiin	Välitön	Väillinen	kuuluu veron perusteseen	ei kuulu veron perusteeseen suoraan	otetaan veron perusteeseen välillisenä (%)
Pakettiauton vakuutus/trafimaksu	Mikäli kulu aiheutuu perustajaurakoinnista, silloin kohteen välitön kulu. Muuten kulun saa jakaa muiden tulojen suhteessa. Katso opn s. 73	x			x	
Matkaliput alv 10 %	Mikäli kulu aiheutuu perustajaurakoinnista, silloin kohteen välitön kulu. Muuten kulun saa jakaa muiden tulojen suhteessa. Katso opn s. 72	x		x		
Majoituskulut alv 10 %	Mikäli kulu aiheutuu perustajaurakoinnista, silloin kohteen välitön kulu. Muuten kulun saa jakaa muiden tulojen suhteessa. Katso opn s. 72	x		x		
Muu omaisuusvakuutus	Muiden vakuutusmaksujen kohdalla pitää miettiä mitä ne palvelee. Mikäli kohdistuu suoraan perustajaurakointikohteen esineihin, silloin välitöntä. Katso opn s. 76		x			x
Esinevakuutus	Esinevakuutusmaksujen kohdalla pitää miettiä mitä ne palvelee. Mikäli kohdistuu suoraan perustajaurakointikohteen esineihin, silloin välitöntä. Katso opn s. 76		x			x
Tiltoimisto- ja tilintarkastuskulut alv 24%/rakennusliike	Mikäli kulu aiheutuu perustajaurakoinnista, silloin kohteen välitön kulu. Muuten kulun saa jakaa muiden tulojen suhteessa. Katso opn s. 73	x		x		
Tiltoimistotyö alv 24% (luovutustase as.oy)	Kulu aiheutuu perustajaurakoinnista, silloin kohteen välitön kulu. Katso opn s. 73	x		x		
Tilintarkastus alv 24% (luovutustase as.oy)	Kulu aiheutuu perustajaurakoinnista, silloin kohteen välitön kulu. Katso opn s. 73	x		x		

Kululaji	Veron peruste (hinta ilman arvonlisäveroa) Selvitysosa ja viittaus tekstiin	Välitön	Välillinen	kuuluu veron perusteeseen	ei kuulu veron perusteeseen suoraan	otetaan veron perusteeseen välillisenä (%)
Tontin hallinnanjakosopimuksen teko alv 24%	Asunto-osakeyhtiölle hankittavan ja siirrettävän tontin kulu (tilaajan puolesta maksettu) Katso opn s. 74	x			x	
Jäsenmaksut	Koko yritystä palveleva kulu. Katso opn s. 75		x			x
Puhelinkulut alv 24%	Koko yritystä palveleva kulu. Katso opn s. 75		x			x
Edustuskulut alv 24%	Edustuskulu yleensä välillistä, mutta mikäli annettu esimerkiksi rakennuskohteen aliurakoitsijalla, silloin välitöntä. Katso opn s.59 ja 75		x			x
Huomionosoitukset osakkeenostajalle alv 24%	Kohdistuu osakkeiden myyntiin. Katso opn s. 77				x	
Yle-vero	Rakennusliikkeen vuosikulu. Katso opn s. 76		x			x
Pienhankinnat alv 24%(ei rakennuskohde)	Koko yritystä palveleva kulu. Katso opn s. 75		x			x
Muiden toimitilojen hoitokulut alv 24%	Koko yritystä palveleva kulu. Katso opn s. 75		x			x
Poistot kalusto	Rakennuskohteessa käytetyn kaluston poistot. Yleensä poistot mielletään välilliseksi kustannukseksi. Katso opn s. 61 ja 76		x			x
Limiittiluoton kulut/pankki	Rahoituskulu rakennusliikkeelle ja on vuosikulu. Katso opn s. 60 ja 76				x	
Korkokulut/ostovelat	Rahoituskulu rakennusliikkeelle ja on vuosikulu. Katso opn s. 60 ja 76				x	

Kululaji	Veron peruste (hinta ilman arvonlisäveroa) Selvitysosa ja viittaus tekstiin	Välitön	Välillinen	kuuluu veron perusteeseen	ei kuulu veron perusteeseen suoraan	otetaan veron perusteeseen välillisenä (%)
Lainan korot rkl (oma laina)	Rahoituskulua rakennusliikkeelle ja on vuosikulua. Katso opn s. 60 ja 76				x	
Lainan korot as.oy	Rahoituskulujen määrä ei ole riippuvainen rakennuskustannuksista ja on vuosikulua. Katso opn s. 60 ja 76				x	

Laskelmaesimerkki tositteesta kirjanpitoon, kun käytetään kokemusperäistä (5,9%) välillisten prosenttia veron perusteena				
<b>GRYNDERIN ALV 4/2016</b>			<b>TOSITE NRO</b>	
<b>RAKENNUSLIIKE OY</b>				
<b>ASUNTO-OSAKEYHTIÖ</b>				
<b>VÄLITTÖMÄT KULUT</b>				
	Välittömät rakennuskustannukset/alv			30000,00
	./ Alv			<u>5805,00</u>
	Käännetty verovelvollisuusosot			24195,00
	Palkat + sos.kulut(Tyel+tapaturma-,työttömyys-,ryhmähenkivakuutus			63161,50
	sotu+vapaaehtoiset vakuutukset+Yel+vapaaehtoinen eläkevakuutus)			30643,44
	Päivärahat			840,00
	Välittömät yhteensä			<b>118839,94</b>
<b>MUUT VERONPERUSTEeseen LUETTAVAT KULUT (ei oteta enää välillisenä mukaan)</b>				
	Suorituskyvyttömyysvakuutus			5000,00
	RS-takausprovisot			950,00
	Rakennustyövakuutus			1200,00
<b>VÄLILLISET KULUT</b>				
	Välilliset kustannukset 5,9%			7011,56
<b>KAIKKI VERONPERUSTEeseen LUETTAVAT ERÄT</b>		<b>kirjaus</b>	4380-4387	<b>133001,50</b>
<b>MAKSETTAVA ALV</b>				<b>31920,36</b>
Huhtikuun veron peruste on 113001,50 euroa, josta oman käytön vero 31920,36. Kirjanpitoon kirjaus (esim. liikekirjuri) 4380-4387, jolloin kirjanpito-ohjelma ohjaa maksettavan arvonlisäveron (31920,36 euroa) tileille rak.palv.oman käytön vero (kulutili) an arvonlisäverovelka				