

Antoniina Haukka

RAKENNUSALAN OMAN KÄYTÖN ARVONLISÄVERO

Opas yritykselle

RAKENNUSALAN OMAN KÄYTÖN ARVONLISÄVERO

Opas yritykselle

Antoniina Haukka
Opinnäytetyö
Syksy 2017
Liiketalouden koulutusohjelma
Oulun ammattikorkeakoulu

TIIVISTELMÄ

Oulun ammattikorkeakoulu
Liiketalouden tutkinto-ohjelma, Taloushallinnon suuntautumisvaihtoehto

Tekijä: Antoniina Haukka

Opinnäytetyön nimi: Rakennusalan oman käytön arvonlisävero: Opas yritykselle

Työn ohjaaja: Ulla Reinikainen

Työn valmistumislukukausi ja -vuosi: Syksy 2017

Sivumäärä: 41+1

Opinnäytetyön tavoitteena on tuottaa rakennusyritykselle opas alan oman käytön arvonlisäverosta. Oppaan avulla pyritään vastaamaan kysymyksiin: mikä on oman käytön arvonlisävero, miksi sitä sovelletaan, milloin sitä tulee suorittaa ja miten suoritettavan veron määrä lasketaan.

Työn toimeksiantajana toimii oululainen tilitoimisto, jolla on asiakkaana paljon rakennusalan yrityksiä. Useiden rakennusyrittäjien ymmärrys oman käytön arvonlisäverotuksesta on osoittautunut vähäiseksi ja kirjanpitäjät joutuvatkin usein kertaamaan asiakkaille oman käytön verotuksen periaatteita. Oman käytön arvonlisäverotustilanteissa suoritettava veron määrä voi urakasta riippuen muodostua hyvinkin suureksi, minkä vuoksi yrittäjän olisi tärkeää ymmärtää oman käytön arvonlisäverotuksen perusteet ja laskentaperiaatteet. Oppaan tavoitteena onkin myös antaa rakennusyritykselle konkreettisia työkaluja oman käytön arvonlisäveron laskentaa varten.

Opinnäytetyön tietoperusta koostuu oman käytön arvonlisäverotuksen periaatteista yleisesti sekä nimenomaan rakennusosalalla. Teoriaosuudessa käsitellään oman käytön arvonlisäveron käsitettä, soveltamistilanteita rakennusosalalla sekä veron perustetta laskentaa. Tietoperustan päälähteinä on käytetty Arvonlisäverolakia (1993/1501), Kallio ym. (2017) kirjaa Arvonlisäverotus 2017 sekä Rakennustieto RY:n Rakennusliikkeen arvonlisävero-opasta (Heiskala 2016).

Tietoperustan tukena toimii laadullisena teemahaastatteluna toteutettu toimeksiantajayrityksen kirjanpitäjän haastattelu. Haastattelun avulla pyrittiin kartoittamaan rakennusyritysasiakkaiden nykyistä osaamis- ja ymmärrystasoa oman käytön arvonlisäverotuksen suhteen. Haastattelulla pyrittiin myös tuomaan esille konkreettisia sisältötarpeita oppaalle.

Haastattelussa selvisi, että eniten epätietoutta asiakkailla on oman käytön arvonlisäveron yleisen käsitteen ymmärtämisessä sekä sen laskentaperusteissa. Laaditussa oppaassa käytettiin erityistä huomiota veron laskennan kuvaamisessa. Haastattelussa nousi esille myös tietoperustan ulkopuolisia asioita, jotka koettiin olennaiseksi ottaa mukaan oppaan käsittelyyn.

Opinnäytetyön tuloksena saatiin laadittua käyttökelpoinen sekä ulkoisesti selkeän ja miellyttävän näköinen opas, joka on ulkomuodoltaan selkeästi toimeksiantajayrityksen brändin mukainen. Opasta ei julkaista opinnäytetyön liitteenä, minkä vuoksi oppaan laatimisprosessi on kuvattu mahdollisimman tarkasti opinnäytetyön luvussa 5.

Asiasanat: oma käyttö, arvonlisävero, oman käytön arvonlisävero, rakennusala, omaan lukuun rakentaminen, perustajaurakointi

ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences
Degree programme in Business Economics, Option of Financial Administration

Author: Antoniina Haukka

Title of thesis: Value added tax of private use of goods and services in construction: a guide to a company.

Supervisor: Ulla Reinikainen

Term and year when the thesis was submitted: Fall 2017

Number of pages: 41+1

The purpose of this Bachelor's thesis was to produce a guide concerning the value added tax of private use of goods and services in construction for an accounting firm located in Oulu. The aim of the guide is to provide answers to common questions like; what is the value added tax of private use? What are the reasons behind it? In which situations does it apply? How is the amount of the total tax counted?

The accounting firm has a lot of clients from the construction sector. Many of the construction companies know little of the VAT of private use of goods and services of the industry. The accountants must constantly advice clients of the VAT of private use. The amount of the VAT of private use can be quite large in construction business depending on the contract. Therefore, it is important for a company to understand the fundamentals and basis of calculation of the tax.

The theory of the thesis consists of fundamentals of the VAT of goods and services in general and specifically in construction business. The theory includes the concept of VAT of private use, the situations of private use taxation in construction business and the calculation of the total tax.

An interview with the accounting firm's employee was carried out to support the theoretical basis. The interview was carried out as a thematical interview using qualitative research methods. The purpose of the interview was to study the current level of knowledge of the construction clients concerning the value added tax of private use.

The results of the interview were, that the most difficult issues for the clients were the general concept of value added tax of private use and the calculation basis of the tax. As a result, these issues were taken to particular attention in the produced guide.

The result of the thesis is a guide that is usable, understandable and visually pleasant. The final guide is visually compatible with the brand of the accounting firm. The guide will not be published as an attachment of the thesis. Therefore, the process of producing the guide is described as accurately as possible in chapter 5.

Keywords: value added tax, private use of goods and services, construction

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	6
2	OMAN KÄYTÖN ARVONLISÄVERO.....	9
2.1	Tavaroiden oma käyttö	9
2.2	Palveluiden oma käyttö	11
2.3	Vähäinen oma käyttö.....	12
2.4	Oman käytön arvonlisäveron peruste	13
3	OMAN KÄYTÖN ARVONLISÄVERO RAKENNUSALALLA.....	15
3.1	Laskutusurakointi	16
3.2	Omaan lukuun rakentaminen	17
3.3	Perustajaurakointi eli gryndaus	19
3.4	Työyhteenliittymä	22
3.5	Veron peruste rakennusalalla.....	23
4	TEEMAHAASTATTELU.....	30
4.1	Haastattelun tulokset.....	30
4.2	Johtopäätökset.....	33
5	OPPAAN LAATIMISPROSESSI	34
6	JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA	38
	LÄHTEET.....	40
	LIITTEET	42

1 JOHDANTO

Opinnäytetyön tarkoituksena on tuottaa rakennusyritykselle opas alan oman käytön arvonlisäverosta. Oppaan avulla pyritään vastaamaan kysymyksiin: mikä on oman käytön arvonlisävero, miksi sitä sovelletaan, missä tilanteissa sitä tulee soveltaa ja millä perusteella suoritettava veron määrä lasketaan. Opinnäytetyö on toiminnallinen työ, eli se sisältää opinnäytetyöraportin ja tuotoksen eli oppaan.

Opinnäytetyön ajatus lähti työelämän tarpeesta. Työn toimeksiantajayrityksenä toimii oululainen tilitoimisto, jolla on asiakkaana paljon rakennusalan yrityksiä. Rakennusyrityksistä isolla osalla tulee soveltaa oman käytön arvonlisäverotusta. Useiden rakennusyrittäjien ymmärrys oman käytön verosta on osoittautunut vähäiseksi ja kirjanpitäjät joutuvatkin jopa useita kertoja kuukaudessa selvittämään puhelimesta asiakkaille oman käytön verotuksen periaatteita. Oman käytön arvonlisäverotustilanteissa voidaan urakasta riippuen puhua hyvinkin suurista rahamääristä, minkä vuoksi yrittäjien olisi tärkeää ymmärtää sen perusperiaatteet. Oppaan tarkoituksena onkin vastata oman käytön arvonlisäverotuksen yleisimpiin kysymyksiin sekä antaa rakennusyritykselle työkaluja oman käytön arvonlisäveron laskentaa varten.

Opas on suunnattu erityisesti uusia rakennusyritysasiakkaita sekä oman käytön arvonlisäveron alaista urakointia aloittavia tai harkitsevia asiakkaita varten. Oppaassa käsitellään yleisimmät perustapaukset oman käytön arvonlisäveron suoritusvelvollisuuden muodostumisesta eikä siinä ole tarkoitus käsitellä erikoistapauksia.

Opinnäytetyöraportti rakentuu tietoperustasta, teemahaastattelun tuloksista, oppaan laatimisprosessin kuvauksesta sekä johtopäätöksistä ja pohdinnasta. Teoriapohjan luvussa 2 käsitellään tavaroiden ja palveluiden oman käytön arvonlisäverotuksen periaatteet yleisesti. Omalla käytöllä tarkoitetaan tilannetta, jossa tavara tai palvelu on otettu yrityksen liiketoiminnasta yksityiseen tai esimerkiksi henkilökunnan käyttöön, luovutettu ilman vastiketta tai otettu muutoin muuhun kuin vähennykseen oikeuttavaan käyttöön. Arvonlisäverolaki (1993/1501:20 §) pitää yrityksen myytäväksi tarkoitettujen tavaroiden ja palveluiden omaan käyttöön ottamista arvonlisäverollisena myyntinä. Näin ollen lain tarkoittamalla tavalla omaan käyttöön otetuista tavaroista ja palveluista tulee suorittaa oman käytön arvonlisävero ikään kuin myynnin verona. Oman käytön arvonlisävero on kulupe-

rusteinen vero, jonka perusteena on käytännössä omaan käyttöön otetun hyödykkeen hankintahinta tai itse valmistetun hyödykkeen omakustannus- eli valmistushinta. (Arvonlisäverolaki 1993/1501.)

Luvussa 3 käsitellään oman käytön arvonlisäverotusta nimenomaan rakennusalla. Rakennusalan oman käytön arvonlisäverotuksesta säädetään arvonlisäverolain (1993/1501) 31, 31 a, 32 ja 33 §:ssä. Rakennusalan oman käytön arvonlisäverovelvollisuus perustuu pääasiassa kiinteistönmyynnin verottomuuteen. Koska kiinteistönmyynti on lain 27 §:n mukaisesti arvonlisäverotonta, mutta rakentamiseen liittyvistä kuluista saadaan kuitenkin tehdä arvonlisäveron vähennys, tulee kuluista suorittaa oman käytön arvonlisävero ikään kuin myynnin verona. Työn tekijä työskentelee aktiivisesti tilitoimistotyössä rakennusalan kirjanpidon ja oman käytön arvonlisäverotuksen parissa, joten työn teoriaosuudessa on tietoperustan lisäksi esitetty oman kokemuksen tuomaa tulkintaa.

Työhön sisältyy myös toimeksiantajayrityksen kirjanpitäjän haastattelu. Haastattelun avulla pyritään kartoittamaan rakennusalan asiakkaiden nykyistä osaamis- ja ymmärrystasoa oman käytön arvonlisäveron suhteen sekä oppaan sisältötarpeita. Haastattelun tuloksia on avattu ja analysoitu opinnäytetyöraportin luvussa 4. Tuloksia käytetään teoriapohjan tukena oppaan laatimisprosessissa. Haastattelu on nauhoitettu ja alkuperäinen äänite on tekijän hallussa.

Haastattelu toteutetaan laadullisena teemahaastatteluna, eli sitä varten ei ole tehty tarkkaa kysymyspohjaa, vaan haastattelu etenee vapaana, teeman ohjaamana keskusteluna. Haastattelun pohjaksi on varattu muutamia aihealueen kysymyksiä, joita voidaan tarvittaessa käyttää apuna haastattelun ohjaamisessa. Työn luonteen kannalta laadullinen haastattelu on toimivin tutkimuskeino, sillä haastattelun avulla pyritään selvittämään nimenomaan kirjanpitäjän yleisiä, vapaita mielipiteitä ja ajatuksia oman käytön arvonlisäverotuksesta, asiakkaiden nykyisestä osaamistasosta sekä oppaan sisältötarpeista. Näitä ajatuksia käytetään tietoperustan soveltamisen apuna.

Oppaasta tehdään tiivis, mutta asiapitoinen kokonaisuus. Oppaassa tullaan käsittelemään selkeästi ja ymmärrettävästi esitettynä rakennusalan oman käytön arvonlisäverotuksen tavanomaisimmat soveltamistilanteet, veron perusteen laskenta sekä kirjanpidolliset tarpeet ja muut huomioon otettavat asiat. Opas tehdään toimeksiantajayrityksen brändin mukaisiin pohjiin, jotta opas voitaisiin ottaa suoraan käyttöön. Oppaasta tehdään ulkoisesti sen mukainen, että se voidaan jakaa asiakkaalle sekä sähköisessä että paperisessa muodossa.

Varsinaista opasta ei julkaista opinnäytetyön liitteenä. Tämän vuoksi oppaan laatimisprosessia on kuvattu opinnäytetyön luvussa 5. Luvussa esitellään oppaan sisältö ja perusteet, joilla sisältö on valittu. Luvussa kuvataan myös oppaan ulkomuodollisia piirteitä sekä perusteet ulkoisille valinnoille.

2 OMAN KÄYTÖN ARVONLISÄVERO

Yrityksen myytäväksi tarkoitettujen tavaroiden tai palveluiden ottamista omaan käyttöön pidetään arvonlisäverolain (1993/1501) 20 §:n mukaisesti arvonlisäverollisena myyntinä. Näin ollen tavaroista tai palveluista, jotka on alun perin yritystoiminnan vähennyskelpoiseen käyttöön hankittu, mutta otettu yksityiskäyttöön tai muuhun vähennyskeltottomaan käyttöön, täytyy arvonlisävero ilmoittaa ja suorittaa myynnin verona.

Oman käytön arvonlisäverotuksen periaate perustuu arvonlisäverotuksen pohjimmaiseen ajatukseen myyntien arvonlisäveron suoritusvelvollisuuden ja ostojen arvonlisäveron vähennysoikeuden tasapainosta. Oman käytön arvonlisäverotuksen säännöstelyllä pyritään varmistamaan, että vähennetyt verot eivät jää vähennyksiksi yritykselle tapauksissa, jossa tavara tai palvelu on tosiasiasa otettu vähennyskeltottoman toiminnan käyttöön. Toisin sanoen, jos tavara olisi alun perinkin hankittu arvonlisäverottomaan yksityiskäyttöön, siitä ei olisi tehty hankintahetkellä arvonlisäveron vähennystä. (Kallio ym. 2017, 170.)

2.1 Tavaroiden oma käyttö

Arvonlisäverolain mukaisesti tavaralla tarkoitetaan "aineellista esinettä sekä sähköä, kaasua, lämpö- ja jäähdytysenergiaa ja muuta niihin verrattavaa energiahyödykettä" (Arvonlisäverolaki 1993/1501:17 §). Tavaroiden omaan käyttöön ottamista on, jos elinkeinonharjoittaja ottaa tavaraa yksityiskäyttöön, tavara luovutetaan ilman vastiketta tai muulla tavoin siirretään tai otetaan muuhun kuin lain 10 luvun määrittämään vähennykseen oikeuttavaan käyttöön (Arvonlisäverolaki 1993/1501:21 §). Tämä koskee sekä valmiita yrityksen ostamia ja myytäväksi tarkoittamia tavaroita että yrityksen itse valmistamia tavaroita.

Yksityiskäytöllä tarkoitetaan tilannetta, jossa yrittäjä ottaa omaan tai perheensä kulutukseen tai yksityistä lahjoitustarkoitusta varten yrityksestä tavaraa (Verohallinto 2017a, viitattu 14.9.2017). Tällainen tapaus olisi esimerkiksi kyseessä, kun ruokakauppias ottaa liikkeestään ruokaa tai muita tarvikkeita perheensä käyttöön. Yrityksen tulee suorittaa käyttöön otetuista tavaroista oman käytön arvonlisävero, kuten se suorittaisi myynnin arvonlisäveron, jos tavara myytäisiin normaalisti ulkopuoliselle. Käytännössä yksityinen kulutus koskee vain elinkeinonharjoittajana toimivaa luonnollista

henkilöä. Yhtiöllä ei tavallisesti ole omaa yksityistä kulutusta vaan tavaroiden ottaminen henkilökunnan tai yhtiön omistajien käyttöön tapahtuu tavallisimmin joko:

- normaalina myyntinä, jolloin arvonlisävero suoritetaan normaalisti myyntihinnasta,
- käypää arvoa alempaan hintaan, kuten henkilökunta-alennuksena, jolloin veron perusteena käytetään käypää markkina-arvoa tai
- vastikkeettomana, jolloin oman käytön arvonlisäveron perusteena käytetään tavaran ostohintaa. (Kallio ym. 2017, 172.)

Oman käytön arvonlisäveron perustetta käsitellään lisää tämän luvun kappaleessa 2.4.

Verohallinnon (2017a, viitattu 14.9.2017) mukaan vastikkeetta luovutettujen tavaroiden oman käytön arvonlisävero koskee sekä liiketoiminnan tarkoitukseen että muuhun tarkoitukseen luovutettuja hyödykkeitä. Arvonlisäverolaissa (1501/1993 3:25 §) kuitenkin todetaan, että tavanomaisten mainoslahjojen ja tavaränäytteiden luovutusta vastikkeetta ei pidetä tavaran omaan käyttöön ottamisena. Yritykset tavallisesti ottavat näiden niin sanottujen kylkiäisten kustannukset muiden markkinoitkulujen mukana huomioon jo tavaroiden hinnoittelussa, minkä seurauksena niiden arvonlisäverotus tulee huomioitua jo muun tavaramyynnin veron mukana. Tavallista onkin, että asiakkaalle tuodaan selkeästi esille, että kylkiäinen ja sen arvo sisältyvät itse myytävän tuotteen hintaan, eikä kyse näin ollen itse asiassa olekaan vastikkeettomasta luovutuksesta. (Kallio ym. 2017, 172–173.)

Vuoteen 2008 asti myös tavaroiden ja palvelujen luovutus käypää arvoa alemmaa vastiketta vastaan verotettiin oman käytön arvonlisäverotuksen säännösten mukaan samoin kuin vastikkeeton luovutus. Euroopan unionin komissio antoi 2005 Suomelle tuomion direktiivien vastaisesta arvonlisämenettelystä. Komission mukaan kansallinen käytäntö, jonka mukaan käypää arvoa alemmaa vastiketta vastaan oleva luovutus verotetaan oman käytön verotussäännösten mukaisesti, oli ristiriidassa neuvoston direktiivin 77/388 kanssa. Tämän seurauksena vuoden 2008 alusta alkaen säännös omasta käytöstä muutettiin koskemaan vain täysin vastikkeetonta luovutusta, ja nykyisin arvonlisäveroa suoritetaan veloitusasosta riippumatta suoraan asiakkaalta tavarasta tai palvelusta peritystä vastikkeesta. Euroopan unionin lainsäädäntö kuitenkin myöntää jäsenvaltioille oikeuden säätää säännöksiä, joiden avulla pyritään estämään arvonlisäveropetokset ja veronkierto. (Kallio ym. 2017, 176–177.) Näitä poikkeussäännöksiä sekä alivastikkeellisen myynnin veron perustetta käsitellään lisää kappaleessa 2.4.

Oman käytön arvonlisäveroa tulee suorittaa myös silloin, kun tavara siirretään yrityksen sisällä muuhun kuin arvonlisäverolain 10 luvun osoittamaan vähennyskelpoiseen käyttöön. Jos tavara otetaan sellaiseen käyttöön, jonka mukaisesti tavarahan arvonlisäveroa ei olisi alun perinkään saanut vähentää, joudutaan tämän tavarahan osalta suorittamaan oman käytön vero. Arvonlisävero siis ikään kuin palautetaan. (Kallio ym. 2017, 178.) Lain 10 luku käsittelee säädökset vähennettävästä verosta sekä vähennysoikeuden rajoituksista. Pääsisältö on, että vähennyskelpoisia ovat verollista liiketoimintaa varten hankittujen tavaroiden ja palveluiden arvonlisäverot.

2.2 Palveluiden oma käyttö

Palveluilla tarkoitetaan arvonlisäverolain (1993/1501:17 §) mukaisesti kaikkea muuta liiketoiminnan muodossa myytävää, jota pykälä ei määrittele tavaraksi. Päälimmäisin osin palveluiden oma käyttö vastaa tavaroiden oman käytön määritelmiä, mutta eroaa siitä tietyiltä yksityiskohdiltaan. Palveluiden oman käytön tilanteet onkin eritelty arvonlisäverolaissa omassa pykälässään. Arvonlisäverolain 22§:n mukaan palvelun omaan käyttöön ottamista on, kun:

- palvelu on suoritettu tai muuten otettu ilman vastiketta omaan tai henkilöstön yksityiskäyttöön tai muulla tavoin muuhun kuin liiketoiminnan tarkoitukseen,
- otettu 114 §:n tarkoittamaan vähennysrajoitusten alaiseen käyttöön tai
- ostettu palvelu on otettu muuhun kuin 10 luvun määrittämään vähennykseen oikeuttavaan käyttöön.

Pykälän toisessa momentissa säädetään edellä mainittuja ensimmäisen momentin määritelmiä sovellettavan vain, jos ”1) ostetuista palveluista on voitu tehdä vähennys; 2) itse suoritettu palvelu on suoritettu verollisen liiketoiminnan yhteydessä ja elinkeinonharjoittaja myy vastaavia palveluja ulkopuolisille” (Arvonlisäverolaki 1993/1501:22 §).

Kun tulkitaan, onko palvelu otettu omaan käyttöön ja tuleeeko siitä suorittaa oman käytön arvonlisäveroa, kysymys on siitä, määritelläänkö palvelu verovelvollisen toiminnan palveluksi vai yrittäjän toiminnaksi yksityishenkilönä. Rajan vetää käytännössä se, onko palvelun tuottamiseen käytetty yrityksen resursseja, kuten työntekijöitä tai käyttöomaisuutta. Oma käytön veron alaista on täten esimerkiksi, jos autokorjaamoyrittäjän oma auto korjautetaan yrityksen tiloissa, yrityksen työntekijöillä ja yrityksen tarvikkeilla. (Kallio ym. 2017, 182.) Jos taas esimerkiksi hierojana toimiva yrittäjä tarjoaa perheenjäsenilleen hierontahoitoja, ei tämä vaadi oman käytön verotusta. Kuitenkin, jos

hierojayrittäjä käyttäisi näissä tapauksissa merkittäviä määriä yrityksen tarvikkeita, käyttöomaisuutta tai muita resursseja, tulisi ne verottaa oman käytön mukaisesti. Yrittäjä voi kuitenkin käyttää yrityksen käyttöomaisuutta vähäisessä määrin ilman, että oman käytön arvonlisäveroa tulee suoritettavaksi. Esimerkki tällaisesta tilanteesta on kampaamoyrittäjän leikatessa perheenjäsentensä hiukset. (Verohallinto 2017a, viitattu 21.9.2017.)

Arvonlisäverolain (1501/1993) 10 luvun 114–116 §:ssä säädetään arvonlisäveron vähennysoikeuden rajoituksista. 22 §:n mukaan palvelun tulkitaan otetuksi omaan käyttöön, kun se suoritetaan tai muuten otetaan 114 §:n alaiseen käyttöön. 114 §:n mukaisesti arvonlisäveron vähennystä ei saa tehdä, kun hankinta koskee yrittäjän tai henkilökunnan asuntona, vapaa-ajan asuntona, lastentarhana tai harrastetilana käytettävien tilojen käyttöä, yrittäjän ja henkilökunnan työmatkakuljetukseen ja edustustarkoitukseen liittyviä tavaroita ja palveluja sekä henkilöautojen, moottoripyörien, matkailuvaunujen- ja autojen sekä huvi- tai urheilukäyttöön tarkoitettujen vesialusten hankintaan ja käyttöön liittyviä tavaroita ja palveluja. Edellä mainitun momentin rajoituksessa ajoneuvojen vähennysoikeudesta on kuitenkin säädetty toisessa momentissa niin, että vähennysoikeuden rajoitus ei kuitenkaan koske ajoneuvoa, joka on hankittu myytäväksi tai vuokrattavaksi tai muuten täysin vähennykseen oikeuttavaan liiketoiminnan käyttöön.

2.3 Vähäinen oma käyttö

Yksityiskäyttöön otettavien tavaroiden tai palveluiden oman käytön verollisuudesta on arvonlisäverolaissa säädetty lieventävästi seuraavasti: ”Tavaran tai palvelun omaan käyttöön ottamisesta ei suoriteta veroa, kun elinkeinonharjoittaja ottaa vähäisessä määrin tavaroita tai palveluja omaan tai perheensä yksityiseen kulutukseen.” (Arvonlisäverolaki 1993/1501:22a §.) Verohallitus säätää tämän vähäisen käytön rajaksi enintään 850 euroa vuodessa. Tavaroiden tai palveluiden yksityiskäytöstä ei siis tarvitse suorittaa oman käytön arvonlisäveroa, jos niiden määrä ei ylitä 850 euron vuorokautta. Mikäli summa ylittää säädetyn eurorajan, oman käytön arvonlisäveroa tarvitsee kuitenkin suorittaa vain rajan ylittävältä määrältä osin. (Verohallinto 2017a, viitattu 14.9.2017).

Tulkittaessa arvonlisäverolain pykälää vähäisestä käytöstä, pykälällä tarkoitetaan erityisesti elinkeinonharjoittajan ja hänen perheensä yksityiskäyttöä. Näin ollen pykälää sovelletaan vain yrittäjän henkilökohtaiseen yksityiskäyttöön, eikä tätä vähäisen käytön verovapautta sovelleta yhtiöiden oman käytön verotustapauksissa. (Kallio ym. 2017, 188–189.)

2.4 Oman käytön arvonlisäveron peruste

Arvonlisävero lasketaan verokannan määrittämän prosentin mukaisesti veron perusteesta. Suomessa käytössä olevat verokannat ovat yleinen verokanta 24 % sekä alennetut verokannat 14 % ja 10 %. Useimmat tavarat ja palvelut verotetaan 24 %:n verokannan mukaan. Arvonlisäverolain (1501/1993) 7 luku käsittelee veron perustetta. Normaalin arvonlisäverollisen myynnin veron perusteena on 73 §:n mukaisesti veroton myyntihinta. Oman käytön arvonlisävero lasketaan sovellettavan verokannan mukaisesti prosentuaalisena määränä oman käytön arvonlisäveron perusteesta.

Tavaran oman käytön veron perustetta käsitellään lain 74 §:ssä. Pykälän mukaan veron peruste on tavaran veroton ostohinta tai mikäli tavaran arvo on merkittävästi alentunut, sen todennäköinen luovutushinta. Itse valmistetun tavaran oman käytön veron perusteena ovat valmistuksesta aiheutuneet välittömät sekä välilliset kustannukset eli toisin sanoen tavaran omakustannushinta. Palveluiden omasta käytöstä säädetään arvonlisäverolain 75 §:ssä. Palveluiden oman käytön veron perusteena on ostetun palvelun veroton ostohinta ja itse tuotetun palvelun välittömät ja välilliset kustannukset. (Arvonlisäverolaki 1993/1501.)

Välittömillä kustannuksilla tarkoitetaan niitä kuluja, jotka kohdistuvat suoraan tavaran valmistukseen tai palvelun tuottamiseen. Näitä ovat esimerkiksi käytetyt raaka-aineet ja tarvikkeet, tavaran tai palvelun tuottaneiden työntekijöiden palkat, alihankitut palvelut sekä kalustovuokrat. Välillisiä kustannuksia ovat ne muut kuluerät, jotka eivät suoranaisesti kohdistu tavaran tai palvelun valmistukseen tai suorittamiseen, mutta joita ilmankaan tuotetta tai palvelua ei pystyttäisi valmistamaan. Näitä ovat esimerkiksi hallinto- ja toimistokustannukset, toimitilakustannukset, laitteiden poistokustannukset ja toimihenkilöiden palkat. Välillisistä kustannuksista lasketaan tavaran tai palvelun valmistukseen laskennallinen osuus. (Verohallinto 2017a, viitattu 21.9.2017.)

Arvonlisäverolain (1993/1501) 73 c–e §:ssä käsitellään käypää markkina-arvoa alemman vastikkeen veron perustetta. Kuten kappaleessa 2.1 käsiteltiin, myös alihinnoiteltujen tuotteiden veron perusteena on nykyisin suoraan peritty vastike ilman veron osuutta eli veroton myyntihinta. Kuitenkin lain 73 c §:ssä säädetään, että jos veroton myyntihinta on huomattavasti käypää markkina-arvoa alempi, veron perusteena pidetään käypää markkina-arvoa. Tätä säädöstä sovelletaan vain, kun alempi vastike aiheutuu myyjän ja ostajan välisestä etuyhteydestä tai jos ostajalla ei ole ostosta

lain 10 luvun tarkoittamaa vähennysoikeutta. 73 d §:ssä tarkennetaan etuyhteyden tarkoittavan, jos:

- ostaja kuuluu myyjän perheeseen tai muuhun henkilökohtaiseen lähipiiriin,
- ostaja omistaa osan myyjän pääomasta tai on lähipiirisuhteessa tällaiseen omistajaan,
- ostaja kuuluu myyjän henkilökuntaan,
- ostaja on verotusmenettelystä annetun lain (1558/1995) määrittämässä omistussuhde-etuyhteydessä myyjään tai jos ostaja ja myyjä ovat muulla tavoin läheiseen suhteeseen liittyen esimerkiksi johto-, jäsenyys- tai rahoitussuhteeseen perustuvassa yhteydessä.

73 e §:ssä säädetään käyvän markkina-arvon tarkoittavan sitä määrää, jonka ostaja myyntihetkellä joutuisi kyseisestä tavarasta tai palvelusta vapaan kilpailun vallitessa maksamaan riippumattomalle osapuolelle.

3 OMAN KÄYTÖN ARVONLISÄVERO RAKENNUSALALLA

Rakentamispalveluiden ja kiinteistönhallintapalveluiden omaan käyttöön ottamisesta säädetään arvonlisäverolain 31, 31 a, 32 ja 33 §:ssä. Näiden palveluiden osalta arvonlisäverotus vaatii tietyissä tilanteissa erityisjärjestelyitä ja mainituissa tilanteissa palveluiden verottaminen järjestetään oman käytön arvonlisäverotuksen kautta. (Kallio ym. 2017, 190.) Näillä säännöksillä on pyritty siihen, että myös tilanteissa, joissa rakentamispalvelu myydään intressitahoille tai se liittyy verottomaan kiinteistömyyntiin, veroa rakentamispalvelun myynnistä kertyisi valtiolle vähintään kustannuksia vastaava määrä (Kallio & Hämäläinen 2012, 24).

Kappaleessa 3.1 käsitellään laskutusurakointia, jossa rakennusliike myy rakentamispalvelua joko yksityishenkilölle tai toiselle yritykselle. Rakentamispalvelu tai rakennuksen rakentaminen tapahtuu ostajatahon omistamalle kiinteistölle, eli urakkasopimus käsittää nimenomaan palvelun kaupan. Tämä rakennuspalvelun myynti on normaalia arvonlisäverollista myyntiä ja siitä suoritetaan normaali myynnin vero, eikä oman käytön arvonlisäveroa tule tässä toimintamuodossa suoritettavaksi. Laskutusurakointi kattaa kuitenkin merkittävän osan rakentamisalaa ja antaa työlle sisältöä vertailukohtana oman käytön arvonlisäverotettaville toimintamuodoille. Tämän vuoksi myös laskutusurakointi on käsitelty omana kappaleenaan opinnäytetyössä.

Omaan lukuun rakentamisen ja perustajaurakoinnin rakennustoimintamuodot perustuvat kiinteistömyyntiin tai muuhun kiinteistöön kohdistuvan oikeuden luovutukseen, esimerkiksi kiinteistön hallintaan oikeuttavien osakkeiden myyntiin. Arvonlisäverolain (1993/1501) 27 §:ssä säädetään, että ”veroa ei suoriteta kiinteistön myynnistä eikä maanvuokraoikeuden, huoneenvuokraoikeuden, rasiteoikeuden tai muun niihin verrattavan kiinteistöön kohdistuvan oikeuden luovuttamisesta.” Rakennusliike kuitenkin vähentää omassa verotuksessaan kaikki kustannusten arvonlisäverot. Näin ollen sovellettavaksi tulee oman käytön arvonlisävero, jotta ostojen verot eivät jäisi vähennyksiksi huolimatta siitä, että niiden myynnistä ei tilitetä veroa. Näitä tilanteita käsitellään kappaleissa 3.2 ja 3.3.

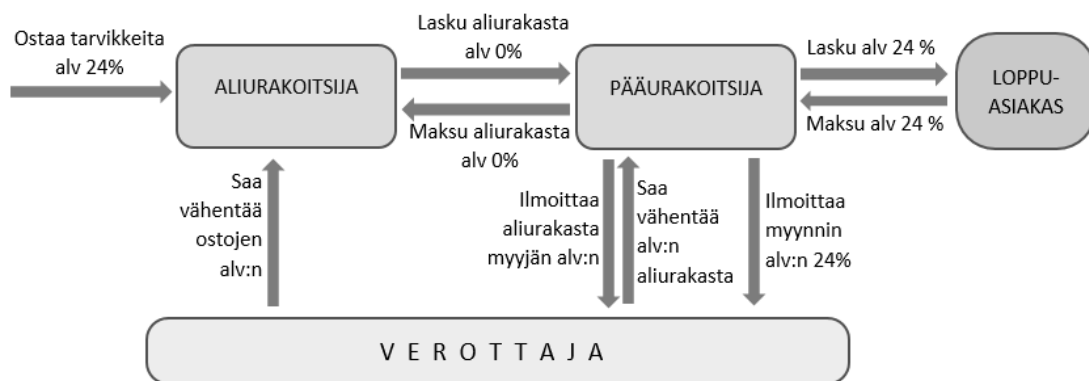
3.1 Laskutusurakointi

Niin sanotussa normaalissa laskutusurakoinnissa rakennusliike tekee urakkasopimuksen ulkopuolisen tahon kanssa ja rakennus tai rakennelma rakennetaan ostajatahon omistamalle tontille. Urakkasopimus käsittää siis nimenomaan palvelun myynnin. Tämä rakennuspalvelun myynti on arvonlisäverollista myyntiä ja siitä suoritetaan käytännössä normaali myynnin vero. Laskutusurakoinnissa ostajana voi olla sekä yksityinen ostaja että muut yritykset. Laskutuksen arvonlisäverollisuuden perustana onkin nimenomaan se, ketä laskutetaan.

Verovelvollinen arvonlisäveron suorittamisesta on yleensä palvelun myyjä. Arvonlisäverolain (1993/1501) 8 c §:ssä säädetään kuitenkin erikseen rakentamispalvelujen käänteisestä verovelvollisuudesta. Pykälän mukaan rakentamispalvelujen myynnistä verovelvollinen on ostaja, kun ostajana on yritys, joka ”muutoin kuin satunnaisesti myy kyseisiä palveluja tai suorittaa 31 §:n 1 momentin 1 kohdassa tai 33 §:ssä tarkoitettuja kiinteistön luovutuksia”, tai myy rakennuspalvelun edelleen edellisen kohdan tarkoittamalle elinkeinonharjoittajalle. 31 ja 33 pykälää käsitellään myöhemmin kappaleissa 3.2. ja 3.3. Kun rakennuspalvelua myydään ostajalle, joka myös itse tuottaa tai välittää rakentamispalveluita tai muita vastaavia, myynnin arvonlisäverotus tapahtuu käänteisesti, eli veron suorittamisesta velvollinen on myyjän sijasta ostaja. Käänteistä verovelvollisuutta sovellettaessa ei ole merkitystä, onko kulu ostajalle vähennyskelpoinen vai ei, vaan olennaista on nimenomaan ostajan asema. Jos ostaja on esimerkiksi yksityishenkilö tai yritys, joka ei pykälän tarkoittamalla tavalla myy tai välitä rakentamispalveluja, on kyseessä aina normaali arvonlisäverollisena laskutettava myynti. (Kallio ym. 2017, 87–95.)

Mikäli palvelu on hankittu vähennyskelpoiseen liiketoiminnan käyttöön, ostajalla on oikeus myös vähentää ostosta arvonlisävero omassa verotuksessaan. Tässä tapauksessa vaikutus ostajan arvonlisäverotuksessa on nolla. Lopullisen veron suorittaa loppukäyttäjä. Näin ollen arvonlisävero tulee suoritetuksi valtiolle, kun palvelu lopullisesti myydään yksityishenkilölle tai yritykselle, joka ei kuulu 8 c §:n mukaiseen käänteisen arvonlisäverotuksen piiriin, jolloin lasku on arvonlisäverollinen. Toisessa tapauksessa 8 c §:n mukaisen käänteisen arvonlisäverotuksen piiriin kuuluva yritys ostaa kyseisen palvelun vähennyskeltottomaan käyttöön, jolloin yritys tilittää käänteisesti myyjän arvonlisäveron, mutta ei saa vähentää sitä omassa verotuksessaan.

Kuviossa 1 kuvataan käänteisen arvonlisäveron laskutusprosessia. Aliurakoitsijan ostaessa raaka-aineet ja tarvikkeet hintaan sisältyy 24 %:n arvonlisävero. Aliurakoitsija myy tavarat palvelun yhteydessä eteenpäin pääurakoitsijalle. Tämän aliurakan laskulla arvonlisävero on 0 %. Pääurakoitsija ilmoittaa verottajalle aliurakasta sekä ostajan että myyjän arvonlisäveron. Näin ollen aliurakan vaikutus pääurakoitsijan kausiverolla on nolla. Pääurakoitsija laskuttaa lopullisen urakan loppuasiakkaalta, esimerkiksi yksityishenkilöltä ja lasku sisältää 24 %:n arvonlisäveron. Pääurakoitsija ilmoittaa verottajalle urakasta myynnin arvonlisäveron.



KUVIO 1. Käänteisen arvonlisäveron laskutusprosessi. (mukaillen Lehtinen H. 2010.)

Arvonlisäverolaisissa rakentamispalveluilla tarkoitetaan kiinteistöihin kohdistuvaa rakennus- ja korjaustyötä sekä niiden yhteydessä asennettujen tavaroiden luovuttamista. Rakentamistyöksi luetaan talonrakennustyö, maapohja- ja vesirakentaminen sekä perustustyöt. Rakennustyöhön liittyvä valvonta- ja suunnittelutyö, rakennussiivous ja työkalujen vuokraus luetaan myös rakentamispalveluksi. Myös rakentamispalvelua varten tapahtuva työvoiman vuokraus ja asennuksen yhteydessä luovutettu tavara verotetaan käänteisen arvonlisäveron mukaisesti. (Verohallinto 2017c, viitattu 29.9.2017.) Jos laskutetaan pelkkää tavarantoimitusta, tapahtuu arvonlisäverotus normaalisti.

3.2 Omaan lukuun rakentaminen

Arvonlisäverolain (1993/1501) 31 §:n ensimmäisen momentin mukaisesti rakentamispalvelu on otettu omaan käyttöön, kun elinkeinonharjoittaja rakentaa tai rakennuttaa hallitsemalleen maa-alueelle rakennuksen myyntiä varten. Momentin määrittämä niin sanottu omaan lukuun rakentamisen tilanne on siis, kun yritys omistaa tai vuokraa tontin, jolle se rakentaa uudisrakennuksen myytäväksi. Olennaista on siis, että rakennus valmistuu nimenomaan myyntitarkoituksessa ilman, että

se otettaisiin ensin yrityksen omaan käyttötarkoitukseen. Säädöksen kannalta ei ole merkitystä, perustuuko maapohjan hallinta omistukseen vai vuokraoikeuteen. (Kallio ym. 2017, 250.) Jos kiinteistö myydään rakentamisen vielä ollessa kesken, mutta rakennustyö jatketaan loppuun, luetaan rakennusurakka myyntihetkestä lähtien tavalliseksi laskutusurakaksi. Näin ollen rakentamispalvelusta suoritetaan tästä lähtien normaali myynnin arvonlisävero. (Toimeksiantajan sis. aineisto 2017a, julkaisematon, 7.)

Omaan lukuun rakentamisena pidetään myös tilannetta, jossa rakennusliike rakentaa hallitsemalleen tontille itselleen käyttöomaisuuteen rakennuksen, joka otetaan arvonlisäverotuksessa vähennyskelvottomaan käyttöön. Vähennyskelvotonta käyttöä on esimerkiksi, jos rakennusta käytetään arvonlisäverottomaan vuokraustoimintaan eli vuokrataan yksityishenkilölle asunnoksi tai vaikka sairaankuljetusyrityksen toimitilaksi. Myös edustuskäyttöön tai henkilökunnan virkistyskäyttöön ja henkilöstön tai osakkaiden asumiskäyttöön rakentaminen on vähennyskelvotonta. (Toimeksiantajan sis. aineisto 2017b, 5.)

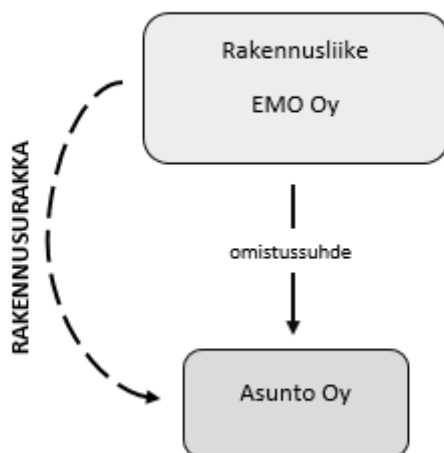
Luvussa 2.2 käsiteltiin palvelujen omaa käyttöä yleisesti. Arvonlisäverolain 22 §:n toisen momentin toisen kohdan mukaan itse suoritettun työn oman käytön arvonlisävero tulee suoritettavaksi vain, jos elinkeinonharjoittaja myy vastaavia palveluja myös ulkopuolisille. 31 §:n toisessa momentissa kuitenkin tarkennetaan rakentamispalveluista siten, että elinkeinonharjoittaja on kyseisten rakentamispalvelujen omaan käyttöön otosta velvollinen suorittamaan oman käytön arvonlisäveroa, vaikka se ei itse myysikään rakentamispalveluja ulkopuolisille. (Arvonlisäverolaki 1993/1501.) Pykälä sanamuoto ”rakentaa tai rakennuttaa” viittaa siihen, että oman käytön arvonlisäveron suoritusvelvollisuus koskee sekä muilta palveluntarjoajilta eli aliurakoitsijoilta ostettuja rakennuspalveluita, että itse omilla työntekijöillä tuotettua rakennuspalvelua.

Arvonlisäverolain 33 §:ssä säädetään oman käytön verotuksen tulevan sovellettavaksi myös, kun kiinteistöön kohdistuva uudisrakentaminen tai perusparannus, muissa kuin 31 §:n ensimmäisen momentin tarkoittamissa tilanteissa, luovutetaan ennen kuin se on otettu käyttöön. Käytännössä tämä voi tarkoittaa tilannetta, jossa yritys on myynyt käyttämättömänä uudisrakennuksen, jota ei alun perin oltu tarkoitettu rakentaa myyntiä varten tai on peruskorjannut kiinteistön myyntiä varten. Säädös pätee myös, jos rakennus myydään keskeneräisenä. (Kallio ym. 2017, 265-266.)

31 §:llä pyritään säätelemään verovapaan kiinteistömyynnin arvonlisäverotuksen oikeellisuutta. Ilman säädöstä rakentaja pystyisi melko helposti väistämään myynnin arvonlisäveron suoritusvelvollisuuden sisällyttämällä rakennusurakan tuloa kiinteistön eli vuokraoikeuden tai maan omistuksen myyntiin. (Kallio ym. 2017, 250.) Ilman 31 §:ä rakentaja pystyisi myös 22 §:n nojalla välttämään rakentamisen arvonlisäverotuksen tilanteessa, jossa rakentajayritys ei myy vastaavia palveluita ulkopuolisille (Kallio & Hämäläinen 2012, 24).

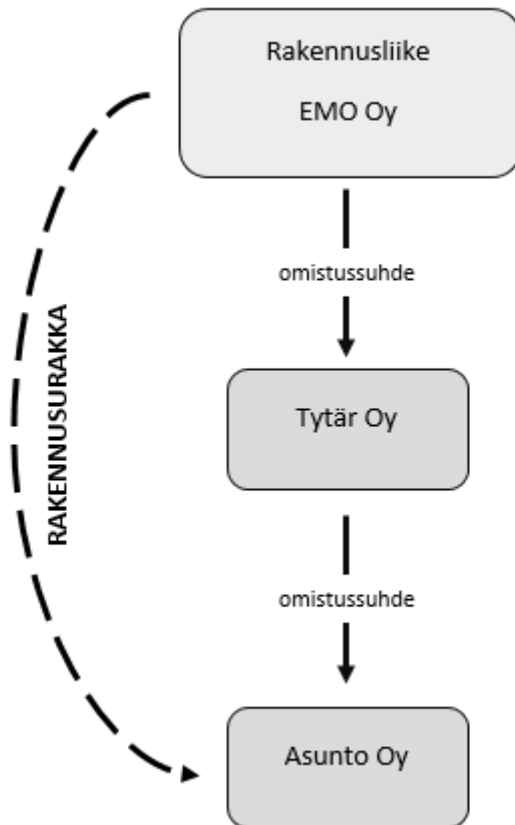
3.3 Perustajaurakointi eli gryndaus

Arvonlisäverolain (1993/1501) 31 §:n 1 momentin toisen kohdan mukaan rakentamispalvelu on otettu omaan käyttöön, kun yritys myy rakentamispalvelun asunto- tai kiinteistöosakeyhtiölle, jossa sillä on urakkasopimusta tehtäessä määräysvalta. Määräysvallalla tarkoitetaan sitä, että rakentaja- tai rakennuttajayritys omistaa urakkasopimuksen tekohetkellä enemmistöosan kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiön osakkeista. Tavanomaisin muoto perustajaurakoinnista on, kun rakentajayritys perustaa asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön, merkitsee sen osakkeet, ostaa tai vuokraa maa-alueen perustetun yhtiön lukuun, kirjoittaa urakkasopimuksen omistamansa yhtiön kanssa ja rakentaa tontille rakennuksen sekä myy perustamansa yhtiön huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet ulkopuolisille tahoille. Tätä omistussuhdetta on kuvattu kuviossa 2.



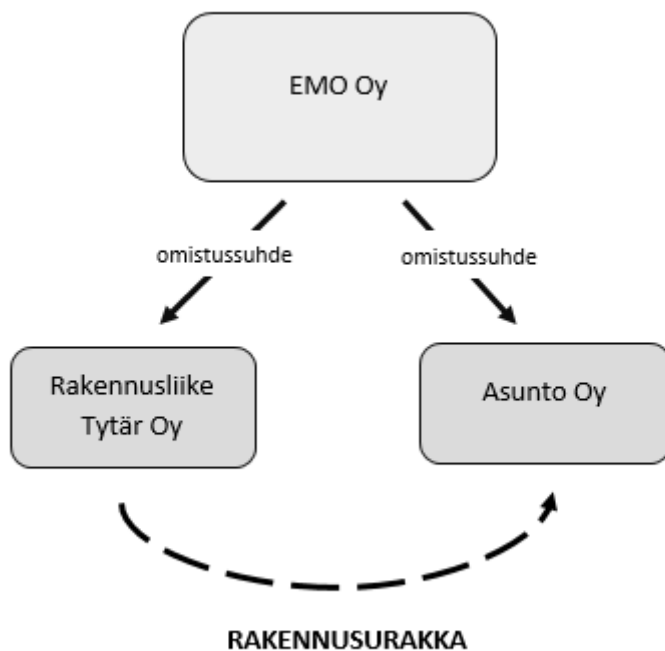
KUVIO 2 Perustajaurakoinnin määräysvallan muodostuminen

Määräysvallan voidaan katsoa muodostuvan myös konsernisuhteen kautta. Esimerkiksi, jos tytäryhtiö omistaa kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiön osakkeet ja emoyhtiö toimii kohteen pääurakoitsijana, verotetaan emoyhtiötä perustajaurakoinnin oman käytön verotuksen mukaan. (Heiskala 2016, 22.) Edellä mainittua omistussuhdetta on kuvattu kuviossa 3.



KUVIO 3. Perustajaurakoinnin määräysvallan muodostuminen konsernisuhteella.

Omistussuhteen tulee kuitenkin olla vertikaalinen. Esimerkiksi tilanteessa, jossa emoyhtiö omistaa rakennustoimintaa harjoittavan tytäryrityksen ja perustaa kiinteistöyhtiön, jonka kanssa tytäryhtiö tekee urakkasopimuksen, ei määräysvaltaa muodostu eikä oman käytön verotusta sovelleta. Urakka verotetaan siis normaalin myynnin arvonlisäveron mukaisesti. (Toimeksiantajan sis. aineisto 2017a, julkaisematon, 11.) Tätä tilannetta havainnollistetaan kuviossa 4.



KUVIO 4. Konsernisuhde, jossa rakennusliikkeellä ei muodostu arvonlisäverolain määrittämää määräysvaltaa asunto-osakeyhtiöön.

Asunto-osake- tai kiinteistöyhtiön ei kuitenkaan tarvitse olla nimenomaisesti urakkaa varten perustettu, vaan rakennusyhtiö voi myös ostaa jo olemassa olevan yhtiön osakkeet ja tehdä kiinteistöyhtiön kanssa urakkasopimuksen talon rakentamisesta. Etenkin pääkaupunkiseudulla vastaava tilanne on yleistynyt huomattavasti, kun rakentamattomia tontteja on yhä vähemmän tarjolla. Tulevaisuudessa tuleekin varmasti yleistymään juuri se, että puretaan vanhoja kerrostaloja ja rakennetaan tilalle uusia. (Toimeksiantajan sis. aineisto 2017b, julkaisematon.)

Oman käytön arvonlisäveron soveltamisala koskee vain asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden rakennushankkeita. Esimerkiksi Keskusverolautakunnan ennakkoratkaisussa 14.5.2014 käsiteltiin tapusta, jossa rakentajayritys perusti kommandiittiyhtiön, jossa rakentajayrityksen perustama osakeyhtiö oli vastuunalainen yhtiömies ja itse rakennusyhtiö ääneton yhtiömies. Rakentajayritys teki urakkasopimuksen perustetun kommandiittiyhtiön kanssa. Vaikka rakentajayrityksellä oli kommandiittiyhtiön arvonlisäverolain määrittämä määräysvalta, urakan myyntiin ei sovellettu 31 §:n mukaista oman käytön arvonlisäverotusta, vaan kyseessä tulkittiin olevan 29 §:n määrittämä verollinen rakentamispalvelun myynti. (Keskusverolautakunnan ennakkoratkaisu 14.5.2014/23.)

Perustajaurakointia määriteltäessä 31 §:ssä puhutaan nimenomaan uudisrakentamiseen liittyvästä rakentamispalvelusta. Näin ollen lain mukaisesti perustajaurakoinnin oman käytön verotus koskee vain uudisrakentamista. Alan käytäntö ja lain sanamuodollinen tulkinta ovatkin ristiriidassa, sillä käytännön mukaisesti myös perusparannuskohteiden myynnissä sovelletaan yleensä oman käytön arvonlisäverotusta. (Toimeksiantajan sis. materiaali 2017a, julkaisematon, 8.) Perustajaurakointina yleisesti siis pidetään myös tilannetta, jossa rakentajayritys ostaa saneerattavan kiinteistön osakkeet ja tekee kyseisen kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiön kanssa urakkasopimuksen kiinteistön perusparannuksesta ja myy sitten osakkeet ulkopuolisille tahoille. Oman käytön arvonlisäveroa tulee suorittaa myös, kun peruskorjataan tai remontoidaan myytäväksi yrityksen jo omistuksessa oleva asunto-osake. (Heiskala 2016, 21–22.) Toisaalta asuntokauppalaki (1994/843:4:1 §) määrittääkin uuden asunnon kauppaa käsittelevien säädösten soveltamisalaksi uudisrakentamisen lisäksi uudisrakentamiseen verrattavan korjausrakentamisen.

Perustajaurakoinnin oman käytön arvonlisäverotus perustuu arvonlisäverolain (1993/1501) 27 §:n mukaiseen arvonlisäverottomaan kiinteistömyyntiin. Lain 28 §:ssä määritellään kiinteistöllä tarkoitettavan ”maa-aluetta, rakennusta ja pysyvää rakennelmaa tai niiden osaa.” Näin ollen, koska perustetun yhtiön huoneisto-osakkeiden myynti on arvonlisäveroton, täytyy rakentajayrityksen suorittaa myynnin arvonlisäveron sijasta oman käytön vero.

3.4 Työyhteenliittymä

Kaksi erikseen verovelvollista yhtiötä voivat muodostaa myös työyhteenliittymän, jota arvonlisäverolain 13 §:n mukaisesti kohdellaan yhtymänä ja näin ollen erillisenä arvonlisäverovelvollisena. Työyhteenliittymän kaksi yhtiötä merkitsevät perustettavan asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeet niin, ettei kummallekaan muodostu yksin osake-enemmistöä eli 50/50-suhteessa. Kiinteistöyhtiö tekee urakkasopimuksen nimenomaan työyhteenliittymän kanssa. Työyhteenliittymän katsotaan olevan arvonlisäverolain 31 §:n mukaisesti määräysvallassa kiinteistöyhtiöön, ja näin ollen oman käytön arvonlisäverotuksen säädökset tulevat sovellettavaksi. (Kallio ym. 2017, 250.) Oman käytön arvonlisäveron soveltuvuuden edellytyksenä on myös, että molemmat jäsenyrityksen tosiasiallisesti osallistuvat kohteen rakennustyöhön ja että molemmat yhtiöt myyvät omistamansa yhtiön huoneisto-osakkeet omissa nimissään (Heiskala 2016, 22).

Työyhteenniittymä perustetaan väliaikaisesti tarkoituksena toteuttaa yksittäinen rakennusprojekti, eikä se näin ollen ole erillinen elinkeinotoiminnan harjoittaja. Työyhteenniittymä ei siis ole tuloverotuksessa itsenäinen verovelvollinen, mutta se käsitellään arvonlisäverotuksessa yhtymänä. Työyhteenniittymän on siis hakeuduttava erikseen arvonlisäverovelvolliseksi. (Lahti & Viljaranta 2013, 179.) Arvonlisäveron ja tulojen laskeminen tapahtuu käytännössä niin, että yhteenniittymälle tehdään urakasta itsenäinen kirjanpito, jonka perusteella vero ja tulo lasketaan. Kirjanpito ja arvonlisävero vietään työyhteenniittymältä omistussuhteessa jäsenyrityksien kirjanpitoon. Hankkeen tulot jaetaan yrityksille myös omistusosuuksittain. (Toimeksiantajan sis. aineisto 2017a, julkaisematon, 9.)

Tavallisimmin työyhteenniittymiä perustetaan mahdollistamaan suuret riskinottoa, asiantuntemusta ja rahoituksellisia valmiuksia vaativat hankkeet. Näitä ovat esimerkiksi suuret rakennusurakat, tiehankkeet ja kansainväliset hankkeet. Yhteenniittymän avulla jäsenyritykset voivat yhdistää eri osaa-alueitaan ja resurssejaan sekä jakaa hankkeen riskejä. (Lahti & Viljaranta 2013, 179.) Rakennusurakan toteuttavaan työyhteenniittymään voivat kuulua esimerkiksi rakennusyritys ja suunnittelu- tai arkkitehtiyitys.

3.5 Veron peruste rakennusalalla

Kun rakentamispalvelu otetaan omaan käyttöön aikaisemmissa luvuissa mainitulla tavalla, veron perusteena ei olekaan veroton myyntihinta, vaan rakentamisesta kertyvät kustannukset. Veron perusteeseen lasketaan rakentamisen välittömät kulut sekä laskennallinen osuus välillisistä kuluista. Välittömillä kustannuksilla tarkoitetaan suoraan rakennusprojektille kohdistettavissa olevia muuttuvia kuluja, kuten raaka-aineet ja työkalut, työmiesten palkat sekä työmaan sähkö- ja vesikulut. Välittömiä kustannuksia ovat myös työkonevuokrat ja muut ulkopuoliset palvelut, kuten aliurakat, suunnittelutyöt ja rakennussiivous. (Heiskala 2016, 23–24.)

Veron perusteeseen ei kuitenkaan lasketa tiettyjä tontin hankintaan ja ylläpitoon liittyviä kuluja. Näitä ovat esimerkiksi tontin hankinta-, lohkomis- ja mittauskulut, rakennuslupakustannukset, rakennusvalvontamaksut, tonttivuokrat, kiinteistöverot sekä vesi-, sähkö-, kaukolämpö- ja muut liittymämaksut. Myöskään osakkeiden myyntiin ja markkinointiin liittyviä kuluja ei lasketa oman käytön arvonlisäveron laskentaperusteeseen, sillä nämä kulut eivät suoranaisesti liity rakentamistyöhön. (Kallio & Hämäläinen 2012, 25.) Liittymismaksut ovat yleensä palautuskelpoisia, eli palveluntarjoaja palauttaa liittymismaksun verovelvollisen luopuessa palvelusta. Liittymänhaltija voi myös

myydä liittymän käyttöoikeuden eteenpäin esimerkiksi kyseisen kiinteistön myynnin yhteydessä. Liittymismaksut ovat siis vain läpikulkueriä, jonka vuoksi niitä ei lasketa mukaan oman käytön arvonlisäveron perusteeseen. Palautuskelvottomat liittymismaksut taas on luettava veron perusteeseen. (Heiskala 2016, 28.)

Rakennusurakan luovutuksen jälkeisiä osakkaiden kanssa sovittuja lisä- ja muutostöitä ei myöskään lueta oman käytön arvonlisäveron perusteeseen. Nämä lisä- ja muutostyöt ovat normaalia arvonlisäverollista rakentamispalvelua ja niistä peritään normaali myynnin arvonlisävero. (Heiskala 2016, 31.) Lisätöihin liittyvät kulut tulee pystyä huomioimaan erikseen kirjanpidossa, jotta niistä ei kirjaudu oman käytön arvonlisäveroa. Lisätöitä voidaankin seurata omalla projektillaan tai projektijajillaan seurannan helpottamiseksi. (Toimeksiantajan sis. aineisto, 2017a, julkaisematon, 17.) Kuviossa 5 esitetään yhteenveto veron perusteeseen kuulumattomista eristä.

Eivät kuulu veron perusteeseen:

- Tontin hankinta-, lohkomis- ja mittauskulut
- Tontin vuokra
- Lainhuuto-, kiinnitys- ja rakennuslupakustannukset
- Liittymismaksut (sähkö-, vesi-, kaukolämpö-, yms. maksut ovat läpikulkueriä)
- Kiinteistövero
- Rakennusvalvontamaksu, jonka rakennusliike suorittaa tilaajan puolesta viranomaisille
- RS-palkkiot
- Rahoitusvastikkeen korko-osuus (lainan lyhennysosuus pois lainasta)
- Huoneisto-osakkeiden myynti- ja markkinointimenot esim. ilmoitus-, esite- ja arviointi- yms. menot.
- Rakentamisen valmistumisen jälkeiset siivoustyöt/kiinteistönhoidot, sähkö- ja vesimaksut, vastikkeet ym.
- Lisätyöt (ostajan kanssa luovutuksen jälkeen sovitut lisä- ja muutostyöt kuuluvat normaalin arvonlisäverokäsittelyn piiriin.)

KUVIO 5 Veron perusteeseen kuulumattomat erät (mukaillen Toimeksiantajan sis. aineisto 2017c, julkaisematon; Heiskala 2016, 29).

Välillisillä kuluilla tarkoitetaan kaikkia muita kuin välittömiä kuluja. Näitä kuluja ovat esimerkiksi yrityksen kiinteät kulut eli hallinto- ja toimistokulut, toimihenkilöiden palkat sekä koneiden ja laitteiden poistot. Mikäli projektiin kohdistuu suoraan näitä kiinteitä kuluja, luetaan ne suoraan oman käytön arvonlisäveron laskentaperusteeseen. Niistä välillisistä kustannuksista, joita ei suoraan voida kohdistaa projektille, luetaan veron perusteeseen laskennallinen osuus arvioimalla, kuinka paljon niistä kohdistuu oman käytön arvonlisäveron alaiseen toimintaan. Välilliset kulut kohdistetaan veron perusteeseen käytännössä niin sanotun kulukertoimen kautta. Kulukerros ilmaisee projektille kohdistuvien välillisten kulujen osuuden projektin välittömistä kuluista. Veron perusteeseen siis lisätään välittömien kustannusten lisäksi kulukertoimen osoittama määrä välillisiä kustannuksia. (Heiskala 2016, 24–25.)

Kulukerroin saadaan laskettua laskemalla ensin oman käytön arvonlisäveron alaisen urakoinnin osuus kaikista välittömistä kustannuksista. Oman käytön arvonlisäveron alaisen urakoinnin välilliset kustannukset lasketaan tämän suhdeluvun mukaan. Tämän jälkeen voidaan laskea kaikkien oman käytön arvonlisäveron alaisten välillisten kustannusten suhde kaikkiin oman käytön arvonlisäveron alaisiin välittömiin kustannuksiin. (Heiskala 2016, 25.) Kuviossa 6 esitetään laskentakaava kulukertoimen laskemiselle.

Oman käytön arvonlisäveron alaisen urakoinnin välilliset kustannukset euroina:

$$K (\text{Välilliset kustannukset, €}) = C + \left(\frac{B}{A} \cdot (D + E - C) \right)$$

jossa:

A = yrityksen koko toiminnan *välittömät* kulut, €
 B = oman käytön arvonlisäveron alaisen urakoinnin *välittömät* kulut, €
 C = *suoraan* oman käytön arvonlisäveron alaiseen urakointiin kohdistettavat *välilliset* kulut, €
 D = käyttöomaisuuden poistot, € (laskennalliset poistot)
 E = kiinteät kulut yhteensä, €

Tästä voidaan laskea välillisten kustannusten prosenttiosuus välittömistä kustannuksista, eli:

$$\text{Kulukerroin (\%)} = \frac{K}{B} \cdot 100$$

jossa:

K = oman käytön arvonlisäveron alaiset välilliset kustannukset, €
 B = oman käytön arvonlisäveron alaiset välittömät kustannukset, €

KUVIO 6 Kulukertoimen laskentakaava (mukaillen Heiskala 2016, 25).

Heiskala (2016, 26) esittää vero-oppaassaan, että karkeana arviona kulukerroin on yleensä noin 4 ja 7 prosentin välillä. Koska eri rakentamisen toimintamuotojen suhteet vaihtelevat yrityksestä riippuen, ei kulukertoimelle voida määrittää tiettyä yleispätevää arvoa. Uusilla yrityksillä voidaan käyttää esimerkiksi 5 prosentin kulukerointa, kunnes kerroin voidaan laskea kirjanpidon lukujen perusteella. Jos kulukerroin on esimerkiksi tuo 5 %, laskettaisiin koko veron peruste 105 % x välittömät kustannukset. (Toimeksiantajan sis. aineisto 2017a, julkaisematon, 16.)

Kulukertoimen avulla oman käytön arvonlisäveron määrä on helpompi laskea kuukausittaisessa kirjanpidossa. Koska välillisten kulujen osuus kuitenkin vaihtelee jatkuvasti, kulukerroin tulisi tarkistaa vähintään kerran vuodessa eli käytännössä tilinpäätökseen. Yleensä tilikauden aikaisessa las-

kennassa käytetäänkin edellisessä tilinpäätöksessä laskettua eli edellisen tilikauden tietojen perusteella laadittua kulukerrointa. Koska oman käytön arvonlisäveron alaisten projektien osuus liikevoiminnasta saattaa kuitenkin yrityksestä riippuen vaihdella vuosittain paljonkin, on alalla vakiintunut käytäntö laskea kulukerroin 2–5 vuoden liukuvana keskiarvona. Käytännössä jos lasketaan esimerkiksi kolmen vuoden liukuva keskiarvo ja kolmelta viimeiseltä vuodelta on saatu kuukertomiksi 5,2 %, 5,8 % ja 6,2 %, on näiden keskiarvo 5,7 %. Tätä kulukerrointa käytettäisiin siis tilikauden aikaisessa laskennassa ja todellinen kulukerroin laskettaisiin viimeistään tilinpäätökseen. Keskiarvolaskennassa jätetään vanhin luku pois aina, kun viimeisin kerroin on tiedossa. (Heiskala 2016, 25.)

Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä 4.9.2017 käsiteltiin rakennustoimintaa harjoittavan yrityksen välillisten kustannusten laskentaperustetta. Verohallinto oli määrännyt Rakennusyritys A Oy:lle maksuunpanon ja veronkorotuksen välillisten kustannusten virheellisen laskutavan johdosta. Asiaa käsiteltiin Helsingin hallinto-oikeudessa 16.11.2015 (pätös nro 15/1036/4) kun A Oy valitti Verohallinnon maksuunpanon perusteista. Helsingin hallinto-oikeuden hylätessä yhtiön valituksen, yhtiö valitti asiasta eteenpäin Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Korkein hallinto-oikeus ratkaisi asian rakennusyritys A Oy:n hyväksi. (Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätös 2017:143.)

A Oy oli myynyt rakentamispalveluja perustamilleen asunto-osakeyhtiöille arvonlisäverolain 31§:n 1 momentin 2 kohdan määrittämällä tavalla eli oli velvollinen suorittamaan rakentamisesta 75§:n mukaisen oman käytön arvonlisäveron. Tilikauden aikana A Oy oli kirjannut kuukausikirjanpidossa oman käytön veron perusteeseen välilliset kustannukset arvioidun kulukertoimen mukaisesti ja tarkistanut tämän määrän tilinpäätökseen. Tilikausittain A Oy oli käyttänyt kulukertoimena neljän vuoden liukuvaa keskiarvoa Rakennusteollisuus RT ry:n arvonlisävero-oppaan mukaisesti. Verohallinto katsoi, että yhtiön käyttämä alan yleiseen käytäntöön perustuva tapa välillisten kustannusten laskentaan oli virheellinen ja oman käytön arvonlisäveroa oli jäänyt suorittamatta tilikausilta 2010–2012. Yhtiö kielsi maksuunpanon ja veronkorotukset ja vetosi valituksessaan siihen, että verohallinnon päätös asettaa yhtiön epätasa-arvoiseen asemaan muihin alan toimijoihin nähden, sillä kyseinen laskentatapa on yleisesti alan yritysten käytössä. Lisäksi yhtiö huomautti, että Verohallinto ei ollut nimenomaisesti ohjeistuksissaan esittänyt tähän yleiseen käytäntöön eriävää kantaa. Helsingin hallinto-oikeus ratkaisi asian Verohallinnon hyväksi. (Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätös 2017:143.)

Korkein hallinto-oikeus kuitenkin totesi, että arvonlisäverolaki ei määritä säännöksiä välillisten kustannuksien laskennasta. Koska A Oy:n laskentatapa oli johdonmukaisesti jatkunut tilikausittain, johti laskenta pitkällä aikavälillä yhtiön harjoittaman toiminnan kustannusrakennetta vastaavaan tulokseen. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että laskennassa ei ollut jäänyt veroa liian vähän maksettavaksi ja Verohallinnon määräämille maksuille ei ollut perustetta. (Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätös 2017:143.)

Jotta oman käytön arvonlisäveron alaiset kustannukset voidaan erotella ja kohdistaa veron perusteeseen, tulee rakennusliikkeellä olla kirjanpidossa käytössä jonkinlainen kohdeseuranta eli kustannuspaikka- tai projektiseuranta. Kustannuspaikoilla voidaan seurata tietyn yksikön kulukertymää. Kustannuspaikkoja seurataan tilikausikohtaisesti, eli seuranta aloitetaan aina uuden tilikauden alkaessa nollassa. Koska rakennusurakat kestävät yleensä tilikauden yli tai kahden tai useamman tilikauden ajan, tulee seuranta käytännössä toteuttaa nimenomaan projekteilla. Projekteilla seurataan yksittäistä työmaata ja projektien saldot siirtyvät tilikauden yli. Oman käytön arvonlisävero määräytyy kirjanpidossa käytännössä siis siten, että oman käytön arvonlisävero kirjataan oman käytön veron alaisen työmaiden projekteille kirjattujen kulujen mukaan. Välittömät kulut kirjataan kirjanpidossa muuttuvien kulujen tileille. Näiltä tileiltä luetaan veron perusteeseen suoraan oman käytön alaisille projekteille kirjatut kulut. Välilliset kulut kirjataan kirjanpidossa kiinteiden kulujen tileille. (Toimeksiantajan sis. aineisto 2017a, julkaisematon, 12–13.)

Kuviossa 7 esitetään esimerkkilaskelma kulukertoimen laskennasta kuvion 6 kaavan mukaan. Kuviossa 8 esitetään esimerkkilaskelma kohdekuukauden oman käytön arvonlisäveron määrän laskennasta. Laskelmissa käytettävät luvut ovat kuvitteellisia ja niiden tarkoitus on olla suunta-antavia.

** Kulukertoimen laskenta:

A = 555 000 € = yrityksen koko toiminnan välittömät kulut

B = 111 000 € = oman käytön arvonlisäveron alaisen urakoinnin välittömät kulut

C = 500 € = suoraan oman käytön arvonlisäveron alaiseen urakointiin kohdistettavat välilliset kulut, €

D = 30 000 € = käyttömaisuuden poistot, € (laskennalliset poistot)

E = 20 000 € = kiinteät kulut yhteensä, €

$$\begin{aligned} K \text{ (Välilliset kustannukset)} &= C + ((B/A) \times (D + E - C)) \\ &= 500 + ((111\,000 / 555\,000) \times (30\,000 + 20\,000 - 500)) \\ &= 10\,400 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Kulukerroin (\%)} &= (K/B) \times 100 \\ &= 10\,400 / 111\,000 \times 100 \\ &= 9 \text{ (\%)} \end{aligned}$$

KUVIO 7 Esimerkkilaskelma kulukertoimen laskemisesta. (Mukaillen toimeksiantajan sis. aineisto 2017b.)

Esimerkki rakentamispalvelun oman käytön arvonlisäveron laskemisesta

Välittömät kustannukset:

Rakennustarvikkeet	18 000 €	(+ alv 4 320 €)
Alihankinnat	18 000 €	(+ alv 4 320 €)
Palkat	35 000 €	
Sivukulut	10 000 €	
Tontti ja liittymät	30 000 €	(ei kuulu veron perusteeseen)
Välittömät yhteensä	111 000 €	
Josta veron perusteeseen kuuluu	81 000 €	←
Välilliset kustannukset 9 % ** x 81 000 €	7 290 €	
Veron peruste yhteensä	88 290 €	

Rakentamispalvelun oman käytön arvonlisävero:

$$24 \% \times 88\,290 \text{ €} = 21\,190 \text{ €}$$

Kuukauden välilliset kustannukset:
1 000 € (+ alv 240 €)

Kohdekuukauden maksettava arvonlisävero:

Suoritettava	21 190 €
Vähennettävä (4 320 + 4 320 + 240)	- 8 880 €
	= 12 310 €

KUVIO 8 Esimerkkilaskelma oman käytön arvonlisäveron kokonaismäärästä. (Mukaillen Toimeksiantajan sis. aineisto 2017b.)

4 TEEMAHAASTATTELU

Teoriapohjan tueksi oppaan laatimisprosessiin päätettiin toteuttaa toimeksiantajayrityksen kirjanpitäjän haastattelu. Haastattelun tavoitteena oli selvittää lähtötietoja rakennusyrittäjäasiakkaiden nykyiseen osaamis- ja ymmärrystasoon oman käytön arvonlisäverosta. Tavoitteena oli myös selvittää, mitkä asiat ovat kirjanpitäjän näkökulmasta vaikeimpia asioita yrityksille ymmärtää oman käytön arvonlisäverotuksesta. Haastattelun avulla pyrittiin selvittämään myös mahdollisia konkreettisia ehdotuksia muun muassa oppaan sisällölle ja rakenteelle.

Haastattelu toteutettiin 27.9.2017 toimeksiantajayrityksen toimitiloissa. Haastateltava kirjanpitäjä valikoitui haastattelun kohteeksi siksi, että hänen asiakaslistallaan on useita suuria oman käytön arvonlisäveron soveltamista vaativia asiakkaita eli omaan lukuun rakentavia ja perustajaurakoitsijayrityksiä. Haastattelu toteutettiin laadullisena teemahaastatteluna, eli sitä varten ei tehty tarkkaa kysymyspohjaa, vaan haastattelu eteni vapaana, teeman ohjaamana keskusteluna. Haastattelun pohjaksi varattiin muutamia aihealueen kysymyksiä, joita käytettiin apuna haastattelun ohjaamisessa. Työn luonteen kannalta laadullinen haastattelu koettiin toimivimmaksi tutkimuskeinoksi, sillä haastattelun tarkoituksena oli selvittää nimenomaan kirjanpitäjän yleisiä ja vapaita mielipiteitä ja ajatuksia. Haastattelun alkuperäisnauhoite on tekijän hallussa. Seuraavat havainnot perustuvat toteutettuun haastatteluun.

4.1 Haastattelun tulokset

Toimeksiantajayrityksessä asiakkaita ei enää jouduta neuvomaan oman käytön arvonlisäveroon liittyvissä asioissa yhtä paljon kuin ennen. Kuitenkin katsottaessa taaksepäin esimerkiksi kevättä tai edeltävää vuotta neuvontaa on ollut tarvetta antaa noin kerran kuukaudessa. Yleisimmät neuvonnan tarpeet ovat olleet oman käytön arvonlisäveron yleisen käsitteen sekä veron laskentaperusteen ymmärtämisessä. Eniten neuvonnan tarvetta on ollut siinä, mitä oman käytön arvonlisävero käsitteenä oikeastaan tarkoittaa ja minkälaisissa rakennuskohteissa se lain mukaan tulee suoritettavaksi. Asiakas ei siis välttämättä ole ymmärtänyt sitä, että koska kiinteistön myynti on arvonlisäverotonta, mutta rakentamisen kulut saadaan kuitenkin vähentää, myynnin vero tulee kuitenkin tilittää oman käytön arvonlisäverotuksen kautta. Lisäksi asiakkailla on usein kysymyksiä liittyen siihen, mistä arvonlisävero tulee suorittaa eli mikä on lopullinen suoritusvelvollisuuden määrä.

Yleensä asiakkailla on suhteellisen hyvä käsitys siitä, mistä kuluista oman käytön arvonlisäveroa tulee suorittaa. Epävarmempi asia onkin se, mistä sitä ei tilitetä, esimerkiksi tontin kustannuksista ja markkinointikuluista. (Veron perusteeseen kuulumattomat erät on esitetty opinnäytetyön kappaleessa 3.5.) Budjetin, katteen ja oman käytön arvonlisäveron laskentaa varten asiakkaan olisi hyvä ymmärtää myös ne kulut, joita veron perusteeseen ei lasketa. Yleensä asiakkaille on aika selkeää se, että tontin hankintakustannuksia ei oteta laskentaperusteeseen mukaan, mutta myös esimerkiksi liittymäkustannukset voivat olla useita kymmeniä tuhansia euroja ja niiden huomioon ottaminen voi luoda mahdollisesti ison laskentavirheen. Asiakkaiden tulisikin ymmärtää, että oman käytön arvonlisävero vaikuttaa valmistuneen kohteen hinnoitteluun. Vero on siis osa kohteen rakennuskustannusta eli sen määrä tulee ottaa myyntihintaa laskettaessa huomioon, jotta kohteen myynti ei mene veron vuoksi tappiolliseksi.

Kulukerrointa on myös jouduttu käymään paljon asiakkaiden kanssa läpi. Asiakkaat eivät välttämättä ole ottaneet huomioon, että myös kiinteistä kuluista lasketaan osa arvonlisäveron perusteeseen. Asiakkaan kanssa ollaan käyty läpi, mihin laskenta perustuu ja miten se tarkistetaan viimeistään tilinpäätöksessä. Kulukerroin lasketaan käytännössä yhteistyössä asiakkaan kanssa. Konkreettisesti kulukertoimen laskee kirjanpitäjä kirjanpidon lukujen perusteella. Asiakkaan kanssa kuitenkin katsotaan, onko osa kiinteistä kuluista sellaisia, jotka eivät todellisuudessa ole lainkaan olleet osallisena oman käytön arvonlisäveron alaisessa urakoinnissa. Näitä kuluja voivat olla esimerkiksi jotkut kiinteät toimihenkilöiden palkat tai vaikka asuntovuokraukseen liittyvät kulut. Näitä kuluja ei pidä laskea oman käytön arvonlisäveron perusteeseen.

Jos yritys on kuukausi-ilmoittaja, oman käytön arvonlisävero lasketaan kuukausittain kulukertymästä ja ilmoitetaan suoritettavana myynnin verona veroilmoituksella oma-aloitteisista veroista (aikaisemmin kausiveroilmoitus). Sillä, onko toiminta omaan lukuun rakentamista, perustajaurakointia vai muuta, ei ole merkitystä arvonlisäveron laskentaan. Vero lasketaan joka tapauksessa joka kuukausi kertyneistä kuluista. Myöskään sillä, onko kyseessä terminä niin sanottu perustajaurakoitsija vai perustajarakennuttaja, ei ole arvonlisäveron laskennan kannalta merkitystä. Perustajaurakoitsija tekee rakennustyötä työmaalla omalla työvoimallaan. Perustajarakennuttaja ostaa kyseisen rakennuspalvelun ulkopuoliselta tarjoajalta. Molemmissa tapauksissa oman käytön arvonlisäverotus käyttäytyy samalla tavalla.

Projektiseurannan käyttöönotto oman käytön arvonlisäveron alaisessa urakoinnissa on käytännössä välttämätön. Oman käytön veroa ei lasketa kaikista yrityksen kuluista vaan vain nimenomaan niistä, jotka oman käytön arvonlisäveron alaisille työmaille kohdistuu. Nämä pystytään erottamaan nimenomaan projektiseurannan avulla. Ongelmia projektiseurannassa ei yleensä ole niillä, jotka pääasiallisena toimintanaan tai muuten säännöllisesti tekevät omaan lukuun rakentamista tai perustajaurakointia. Projektiseurannan tarpeellisuuden ja käytön ohjeistamisesta on kuitenkin hyötyä sellaisille yrityksille, jotka satunnaisesti tai ensimmäistä kertaa aloittavat oman käytön arvonlisäveron alaista urakointia eivätkä ole aiemmin käyttäneet projektiseurantaa kirjanpidossa. Oppaaseen olisikin hyvä ottaa mukaan erillinen osio, jossa selostettaisiin kirjanpidossa huomioitavat asiat, niin että esimerkiksi uusi asiakas ymmärtää, mitä kaikkea tulee ottaa huomioon.

Haastattelussa sivuttiin myös aiheita RS-järjestelmään ja arvonlisäveron takaisin hakemiseen liittyen. RS-järjestelmä on asuntokauppalain määrittämä, asunnon ostajan etuja suojaava turvajärjestelmä esimerkiksi rakennuttajan taloudellisten vaikeuksien varalta. Näissä niin sanotuissa RS-kohteissa asuntojen osakkeita voidaan myydä jo rakentamisvaiheessa. Rakennuttajan tulee RS-kohteissa asuntokauppalain mukaan muun muassa asettaa yhtiön ja osakkeenostajien hyväksi vakuudet, joiden tehtävänä on turvata kohteen valmistuminen sekä valmistumisen jälkeisten vikojen korjaaminen tapauksessa, jossa rakennuttaja on joutunut maksuvaikeuksiin. Lyhennys RS on tullut sanoista ”rahalaitosten neuvottelukunnan suosittelema” pankkien kehitellessä turvajärjestelmän 1970-luvulla. Niin sanotussa ei-RS-kohteessa asunto-osakkeilla voidaan käydä kauppaa vasta kun rakennus on valmistumisen jälkeen rakennusvalvontaviranomaisten puolesta hyväksytty käyttöönotettavaksi. (Palviainen, K. 2006, 15-17; Valto, S. 2005.) RS-järjestelmän käsittely päätettiin rajata opinnäytetyöstä ja oppaasta pois, koska oman käytön arvonlisäverovelvollisuuden tai veron käsittelyn kannalta ei ole merkitystä sillä, onko rakennettava kohde RS-kohde vai ei.

Perustettu kiinteistöosakeyhtiö voi hakeutua toiminnastaan arvonlisäverovelvolliseksi esimerkiksi silloin, kun yhtiön osakkeet tulevat liikehuoneistokäyttöön. Tällöin kiinteistöyhtiöllä on mahdollisuus hakea rakentamisen aikaiset oman käytön arvonlisäverot omassa verotuksessaan takaisin ostojen arvonlisäverovähennyksinä. Arvonlisäveron saa hakea takaisin siis nimenomaan kiinteistöyhtiö, ei rakennuttaja. Kyseisen asian suhteen rakennusyrittäjäasiakkailta onkin ollut väärinkäsityksiä ja asiakkaita on pitänyt oikaista siitä, kuka takaisinhaetun arvonlisäveron saa. Asian käsittely päätettiin jättää opinnäytetyöstä ja oppaasta pois, koska sillä ei ole merkitystä itse perustajaurakoitsijan kirjanpitoon ja verotukseen.

4.2 Johtopäätökset

Pääasiassa haastattelun avulla saatiin vahvistettua alkuperäisten tutkimuskysymysten tarpeellisuus: mikä on oman käytön arvonlisävero, miksi sitä sovelletaan, missä tilanteissa sitä tulee soveltaa ja millä perusteella suoritettavan veron määrä lasketaan. Haastattelussa selvisi, että asiakkaille on usein epäselvää, mikä oman käytön arvonlisävero oikeastaan on sekä miksi ja missä tilanteissa sitä suoritetaan. Oppaassa tullaan siis selittämään alkuperäisen suunnitelman mukaisesti rakennusalan oman käytön arvonlisäverotusta säättävät pykälät, mitä ne tarkoittavat ja mitkä ovat syyt niiden takana.

Haastattelussa vahvistui myös tarve kysymykselle: ”millä perusteella suoritettavan veron määrä lasketaan”. Oppaaseen otetaan mukaan siis alkuperäisen suunnitelman mukaisesti veron perusteen laskenta ja kulukertoimen laskenta. Haastattelussa selvisi, että asiakkaat usein ymmärtävät aika hyvin, mitkä kuluista kuuluvat ainakin veron perusteeseen, mutta veron perusteeseen kuulumattomat kustannukset osataan huonommin. Tämän vuoksi erityisen tärkeää on ottaa oppaaseen mukaan listaus näistä kuluista.

Hyvänä huomiona haastattelussa ilmeni se, että asiakkaiden tulee ottaa oman käytön arvonlisävero huomioon myös budjetoinnissa. Vero on rakentamisen kuluja ja se tulisi laskea mukaan myyntihinnoissa laskettaessa. Jos veron määrää ei oteta huomioon, on suuri riski, että hanke kääntyy oman käytön veron takia tappiolliseksi. Rakennusliikkeen tulisi siis osata laskea ainakin karkea arvio oman käytön arvonlisäveron kokonaismäärästä. Oppaaseen otetaan mukaan siis myös opastus veron kokonaismäärän laskennasta.

Haastattelussa tuli esille myös konkreettinen vinkki oppaan sisällölle: kirjanpidossa huomioitavat asiat. Tässä osiossa käytäisiin siis läpi lähinnä projektiseurannan välttämättömyys kirjanpidossa. Lisäksi oppaassa neuvottaisiin lyhyesti projektiseurannan käytöstä ja toiminnasta.

5 OPPAAN LAATIMISPROSESSI

Oman käytön arvonlisäverotustilanteissa suoritettava veron määrä voi urakasta riippuen muodostua hyvinkin suureksi. Tämän vuoksi yrittäjien olisi tärkeää ymmärtää oman käytön arvonlisäverotuksen perusteet ja laskentaperiaatteet. Oppaan tarkoituksena onkin vastata oman käytön arvonlisäverotuksen yleisimpiin kysymyksiin sekä antaa rakennusyritykselle työkaluja oman käytön arvonlisäveron laskentaa varten. Opas on suunnattu erityisesti uusia rakennusyritysasiakkaita sekä oman käytön arvonlisäveron alaista urakointia aloittavia tai harkitsevia asiakkaita varten. Oppaassa käsitellään yleisimmät perustapaukset oman käytön arvonlisäveron suoritusvelvollisuuden muodostumisesta. Erikoistapauksia suoritusvelvollisuuden muodostumisesta ei käsitellä. Laadittua opasta ei julkaista opinnäytetyön liitteenä. Tämän vuoksi tässä luvussa pyritään mahdollisimman tarkasti kuvaamaan oppaan sisältöä, rakennetta ja laatimisprosessia.

Opas on laadittu toimeksiantajan brändin mukaiseen pohjaan. Tämä tarkoittaa sitä, että muun muassa oppaassa käytetty värimaailma ja fontti mukailevat yrityksen brändiä. Oppaan ylä- ja alatunnisteisiin on lisätty yrityksen logo. Brändin värimaailma on huomioitu myös opinnäytetyöraportista oppaaseen poimittujen kuvioiden uudelleenvärytyksessä.

Opas vastaa järjestyksessä seuraaviin kysymyksiin: Mikä on oman käytön arvonlisävero, miksi sitä pitää suorittaa, mihin se vaikuttaa ja mitä tulee ottaa huomioon, milloin sitä pitää suorittaa ja miten se lasketaan. Lisäksi oppaassa esitetään oman käytön arvonlisäverovelvollisuuden tuomia kirjanpidollisia vaatimuksia. Opas on jäsennelty kysymyksittäin kappaleisiin. Kysymys on esitetty kunkin kappaleen otsikkona. Varsinaisia tekstikappaleita edeltävässä johdantokappaleessa esitellään oppaan tavoite ja lähtökohdat.

Opas on käytännössä luotu siis alkuperäisten tutkimuskysymysten pohjalle ja sen toteuttamiseen on käytetty avuksi laadittua tietopohjaa sekä kirjanpitäjän haastattelua (luku 4). Oppaassa ei ole tarkemmin käyty läpi opinnäytetyön luvun 2 teoriaa oman käytön arvonlisäverotuksen yleisistä periaatteista, vaan keskitytty nimenomaan verotukseen rakennusalalla. Oppaan sisältöön on siis pääasiassa referoitu opinnäytetyön lukua 3 rakennusalan oman käytön arvonlisäverotuksesta. Oppaaseen on myös tuotu toteutetun haastattelun pohjalta heränneitä ajatuksia.

Haastattelussa selvisi, että rakennusyriyksille on usein epäselvää, mikä oman käytön arvonlisävero oikeastaan on sekä miksi ja missä tilanteissa sitä suoritetaan. Oppaan ensimmäisessä kappaleessa käydäänkin läpi oman käytön arvonlisäveron käsite, eli mitä oman käytön arvonlisävero tarkoittaa. Oppaassa mainitaan, että myytäväksi tarkoitettujen tavaroiden tai palveluiden ottamista omaan käyttöön pidetään arvonlisäverolaissa arvonlisäverollisena myyntinä ja näin ollen niistä täytyy ilmoittaa ja suorittaa arvonlisävero myynnin verona. Rakentamispalveluiden omaa käyttöä säätelevät arvonlisäverolain pykälät 31, 31 a, 32 ja 33.

Toisessa kappaleessa vastataan kysymykseen: ”miksi sitä pitää suorittaa?” Kappaleessa siis selitetään oman käytön verotuksen perustumisesta myyntien ja ostojen ilmoitus- ja vähennysoikeuden tasapainoon. Rakennusalalla oman käytön verotus siis perustuu lähinnä kiinteistöjen myynnin arvonlisäverottomuuteen.

Toimeksiantajayrityksen kirjanpitäjän haastattelussa nousi esille hyvä huomio siitä, että rakennusyrityksen tulee ottaa oman käytön arvonlisävero huomioon myös budjetoinnissa. Vero on rakentamisen kuluja ja se tulisi laskea mukaan myyntihintaa laskettaessa. Jos veron määrää ei oteta huomioon, on suuri riski, että rakennushanke muuttuu oman käytön veron takia tappiolliseksi. Kyseinen asia esitetään oppaan kolmannessa kappaleessa: ”mihin se vaikuttaa ja mitä tulee ottaa huomioon?” Tällä kappaleella pyritään edelleen tuomaan esille oman käytön veron huomioimisen tärkeyttä ja pyritään rohkaisemaan yrittäjää itsekin laskemaan veron määrää. Kyseinen huomio on yksi oppaan tärkeimmistä asioista rakennusyrityksen kannalta, sillä se vaikuttaa suoraan yrityksen toimintaan ja rakennustyön kannattavuuteen.

Oppaan neljännessä kappaleessa käsitellään rakennusalan tilanteet, joissa oman käytön arvonlisäveroa tulee suorittaa. Kappale on jaettu alaotsikoihin: omaan lukuun rakentaminen, rakentaminen omalle taseelle sekä perustajaurakointi. Nämä tilanteet valittiin oppaassa käsiteltäviksi, koska ne ovat yleisimpiä oman käytön arvonlisäverovelvollisuuden muodostumistilanteita. Omana alaotsikkonaan käsitellään myös työyhteisliittymät. Vaikka yhteenliittymätoiminta ei valtavan yleistä olekaan, on rakennusyrityksen tärkeää tiedostaa mahdollinen oman käytön verovelvollisuuden muodostuminen yhteishankkeeseen mukaan lähtiessään.

Perustajaurakoinnin yhteydessä käydään läpi myös opinnäytetyön kappaleessa 3.3 käsitellyt tilanteet, joissa täyttyy arvonlisäverolain määrittämä määräysvalta. Kuviot 2, 3 ja 4 on poimittu opinnäytetyöraportista oppaaseen havainnollistamaan näitä muodostumistilanteita.

Oppaan kappaleessa viisi käsitellään arvonlisäveron perustetta sekä suoritettavan arvonlisäveron kokonaismäärän laskemista. Kappale on jaettu välittömien ja välillisten kustannusten alalukuihin. Ensimmäisessä alaluvussa käydään läpi välittömät kustannukset ja niiden määritelmä sekä listattuna esimerkkejä välittömistä kustannuksista. Koska haastattelun perusteella kävi ilmi, että erityisesti veron perusteeseen kuulumattomat kulut ovat olleet rakennusyrityksasiakkailla huonosti tiedossa, on nämä kulut käyty oppaassa yksityiskohtaisesti läpi. Oppaaseen on lisätty opinnäytetyöraportin kuvion 5 listaus veron perusteeseen kuulumattomista kuluista. Kuviota ei liitetty oppaaseen sellaisenaan, koska se ei kooltaan sointunut oppaan yleisilmeeseen. Kulut on siis listattu oppaassa suoraan leipätekstiin. Lisäksi oppaassa on selitetty lisä- ja muutostöiden käsittely normaalin myynnin arvonlisäverollisuuden mukaan.

Oppaan viidennen kappaleen toisessa alaluvussa käsitellään välillisten kustannusten määritelmä sekä listattuna esimerkkejä yrityksen välillisistä kuluista. Kappaleessa selitetään myös kulukertoimen käsite. Oppaaseen on poimittu opinnäytetyöraportista kuvio 6 kulukertoimen laskentakavasta. Lisäksi oppaassa kerrotaan kulukertoimen liukuvan keskiarvon laskennasta sekä kertoimen käytöstä oman käytön arvonlisäveron kokonaislaskennassa.

Oppaaseen on poimittu opinnäytetyöraportista myös kuviosta 7 esimerkkilaskelma kulukertoimen laskemisesta sekä kuviosta 8 oman käytön arvonlisäveron kokonaismäärän esimerkkilaskelma. Näiden esimerkkilaskelmien tarkoituksena on havainnollistaa kulukertoimen kaavan käyttö ja veron kokonaismäärän laskenta käytännössä. Laskelmien avulla myös konkretisoidaan kuinka suuri veron määrä voi todellisuudessa olla.

Oppaan viimeisenä eli kuudentena kappaleena esitellään kirjanpidon vaatimukset eli käytännössä projektiseurannan välttämättömyys. Jotta oman käytön arvonlisäveron alaiset kustannukset voidaan käytännössä erotella ja kohdistaa veron perusteeseen, tulee rakennusliikkeellä olla kirjanpidossa käytössä projektiseuranta. Kappaleessa selitetään siis, mihin projektiseuranta tarvitaan sekä esitellään toimeksiantajayrityksen projektinumerointimalli. Jotta kirjanpidossa pystytään erottamaan tavalliset arvonlisäverolliset laskutusurakat ja oman käytön arvonlisäverolliset urakat toisistaan, olisi tärkeää, että projektinumeroinnissa noudettaisiin kyseistä numerointilogiikkaa. Toimeksiantajayrityksen projektinumerointimallia ei esitellä tarkemmin opinnäytetyöraportissa. Oppaassa ei tarkemmin käydä läpi projektiseurannan toimintaa käytännössä, sillä oppaan tarkoituksena on

lähinnä tuoda asiakkaan tietoon, että asia tulee ottaa huomioon oman käytön arvonlisäveron alaista urakointia aloitettaessa.

Oppaaseen haluttiin tarkoituksenmukaisesti sisällyttää mukaan oman käytön verotusta säätelevät arvonlisäveronlain pykälät. Pykälöiden sisällyttämisellä halutaan erityisesti painottaa lukijalle, että omaa käyttöä säätelee nimenomaan laki, eli oman käytön verotussäädösten noudattaminen kirjanpidossa ja verotuksessa on välttämätöntä. Toimeksiantajan kanssa tultiin kuitenkin siihen tulokseen, että lain pykäläen liittäminen oppaan tekstiin saattaa vaikeuttaa oppaan lukemista. Näin ollen pykälät ovat mukana tekstissä, mutta ne on asetettu sulkeiden sisään ja kirjoitettu kolme yksikköä pienemmällä fontilla kuin leipäteksti. Näin pykälät ovat mukana ja esillä, mutta eivät häiritse yhteisen tekstin seuraamista.

Lopullisesta oppaasta tuli huomattavasti pidempi kuin opinnäytetyötä aloitettaessa suunniteltiin. Oppaan lopulliseksi pituudeksi tuli 10 sivua kansisivu mukaan luettuna. Koska alkuperäisen suunnitelman mukaisesti oppaasta haluttiin tehdä kattava ja asiarikas, tekstiä tuli väistämättäkin suhteellisen paljon. Jos asiaa olisi lyhentänyt liikaa, olisi joku asia voinut jäädä epäselväksi tai kokonaan käymättä läpi. Tämä saattaisi aiheuttaa väärinkäsityksiä aiheen ymmärtämisessä. Oppaan pituutta lisäävät myös kuvat, joita on yhteensä kuusi.

Oppaasta tuli joka tapauksessa ulkoisesti selkeä ja miellyttävän näköinen ja opas sopii ulkomuodoltaan selvästi toimeksiantajayrityksen brändiin. Ilman kuvia opas olisi ollut useamman sivun lyhyempi, mutta selvästi kovin raskaslukuinen. Täten kuvien poisjättäminen olisi toiminut oppaan alkuperäisiä tavoitteita vastaan.

6 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA

Opinnäytetyön tavoitteena oli tuottaa rakennusyritykselle alan oman käytön arvonlisäverotuksesta opas, joka vastaa kysymyksiin: mikä on oman käytön arvonlisävero, miksi sitä sovelletaan, missä tilanteissa sitä tulee soveltaa ja millä perusteella suoritettavan veron määrä lasketaan. Näihin kysymyksiin lähdettiin etsimään vastaus kirjallisuuskatsauksella teoria-aineistoista sekä haastattele-malla toimeksiantajayrityksen kirjanpitäjää. Työn rajauksena oli siis nimenomaan rakennusalan oman käytön arvonlisäverotus. Kokonaisuus rajattiin vielä koskemaan lain määrittämiä perustapauksia, eli tulkinnanvaraisemmat erikoistapaukset jätettiin työn ulkopuolelle. Työn rajaus oli tarpeeksi suppea, ettei aihe lähtenyt rönsyilemään, mutta tarpeeksi laaja, että siitä saatiin aikaiseksi hyvän mittainen kokonaisuus.

Työskentelen aktiivisesti tilitoimistotyössä rakennusalan kirjanpidon ja oman käytön arvonlisäverotuksen parissa. Tämän vuoksi teoriapohjan kokoaminen lähtikin etenemään luontevasti ja suhteellisen helposti ja nopeasti. Käsitteiden ollessa kohtuullisen tuttuja, ei aikaa mennyt käsiteltävien asioiden opiskeluun ja kirjoittaminen sujui nopeasti. Teoriapohja etenee johdonmukaisesti alkaen oman käytön verotuksen periaatteista yleisesti siirtyen verotukseen nimenomaan rakennusalalla. Rakennusalaan keskittyvä osuus kattaa luonnollisesti huomattavan paljon suuremman osuuden tietoperustasta.

Kysymyksiin ”miksi”, ”milloin” ja ”missä tilanteessa” vastaukset löytyvät pääasiassa jo arvonlisäverolaista. Näitä kysymyksiä määrittävät pykälät ovat kuitenkin suhteellisen vaikeaselkoisia ja löytyvät eri puolilta lakitekstiä. Erityisesti tehtävänä oli tuoda nämä kysymyksiä määrittävät pykälät yhteen, ja selittää ne työssä ja oppaassa ymmärrettävällä tavalla. Kysymykseen ”miten veron määrä lasketaan” ei arvonlisäverolaista löydy yksiselitteistä vastausta. Tähän kysymykseen vastaus eli veron laskentakaava koottiin pääasiassa Rakennustieto RY:n oppaan (Heiskala 2016) ja toimeksiantajan sisäisen aineiston avulla.

Työhön sisällytettiin toimeksiantajayrityksen kirjanpitäjän haastattelu. Haastattelun avulla pyrittiin kartoittamaan rakennusalan asiakkaiden osaamis- ja ymmärrystasoa oman käytön arvonlisäveron suhteen sekä selvittää oppaan sisältötarpeita. Pääasiassa haastattelun avulla saatiin vahvistettua alkuperäisten tutkimuskysymysten tarpeellisuus. Haastattelun avulla saatiin kuitenkin selvitettyä

muutamia kysymyksiä, jotka erityisesti ovat rakennusyrityksille vaikeimpia. Näihin kysymyksiin kiinnitettiin opasta laatiessa erityistä huomiota. Lisäksi haastattelussa nousi esille muutamia tietoperustan ulkopuolisia tärkeitä huomioita, jotka otettiin myös mukaan oppaaseen. Haastattelun suhteen saavutettiin asetetut tavoitteet.

Opinnäytetyön lopullisen tuotoksen eli oppaan tavoitteena oli luoda tiivis, mutta asiapitoinen kokonaisuus, jossa käsitellään selkeästi ja ymmärrettävästi esitettynä rakennusalan oman käytön arvonlisäverotuksen tavanomaisimmat soveltamistilanteet, veron perusteen laskenta sekä kirjanpiddolliset tarpeet ja muut huomioon otettavat asiat. Tavoitteena oli myös tehdä oppaasta toimeksiantajayrityksen brändin mukainen, jotta opas voitaisiin ottaa suoraan käyttöön.

Oppaan sisällön tuottamisessa onnistuttiinkin saavuttamaan sisällölliset tavoitteet, mutta lopullisesta tuotoksesta tuli pidempi kuin alun perin suunniteltiin. Oppaasta oli tarkoitus tehdä kattava, joten tekstiä ei haluttu tiivistää liikaa. Pituutta työhön toivat myös kuvat. Ilman kuvioita opas olisi ollut lyhyempi, mutta paljon raskaslukuisempi.

Kokonaisuudessaan opinnäytetyön tavoite tuli saavutettua. Opinnäytetyön tuotoksena saatiin laadittua ulkoisesti selkeä ja miellyttävän näköinen opas joka on ulkomuodoltaan selvästi toimeksiantajayrityksen brändin mukainen. Opas luovutetaan toimeksiantajalle sähköisenä asiakirjana, joka on helppo lähettää asiakkaalle esimerkiksi sähköpostin liitteenä.

Aloitin opinnäytetyön tekemisen syyskuussa 2017, joten prosessin aikataulu oli suhteellisen tiukka. Tarkkaan laadittua työsuunnitelmaa seuraamalla työn tekeminen kuitenkin eteni sujuvasti. Aikataulu piti hyvin ja työ saatiin ajallaan ja ilman kiirettä valmiiksi. Opinnäytetyöprosessin aikana koin oppivani jaksottamaan omaa työmäärääni ja -aikaani niin, että työkuorma jakautui tasaisesti koko prosessin ajalle. Opin myös itse opinnäytetyön aiheesta huomattavan paljon prosessin aikana. Työni kautta olen oppinut rakennusalan oman käytön verotuksen perusteet ja kirjaustavat käytännössä, mutta aiheen tutkiminen opinnäytetyötä varten selkeytti itselle teoriaa ja nimenomaan syitä verotuskäytännön takana. Mielikuvani opinnäytetyöprosessista ovat kokonaisuudessaan hyvin positiiviset ja olen todella tyytyväinen lopputulokseen.

LÄHTEET

Arvonlisäverolaki 30.12.1993/1501.

Asuntokauppalaki 23.9.1994/843.

Heiskala, J. 2016. Rakennusliikkeen arvonlisävero-opas 2016. Helsinki: Rakennustieto Oy.

Kallio, M. & Hämäläinen, P. 2012. Perustajaurakoinnin arvonlisäverotus. Tilisanomat 2/2012, 24–27.

Kallio, M. Lindholm, M. Nielsen, A. Ojala, M. Sääskilahti, J. & Takalo, T. 2017. Arvonlisäverotus 2017. Keuruu: Otavan Kirjapaino Oy.

Keskusverolautakunnan ennakkoratkaisu 14.5.2014/23.

Kirjanpitäjä, toimeksiantajayritys. 2017. Haastattelu 27.9.2017. Tekijän hallussa.

Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätös KHO:2017:143. Antopäivä 4.9.2017.

Lahti, P. & Viljaranta, J. 2013. Rakennusyrityksen kirjanpito ja tilinpäätös. Helsinki: Suomen Rakennusmedia Oy.

Lehtinen, H. 2010. Käännetty alv voi tuoda lisää verotuloja. Palkkatyöläinen 3.2.2010 nro 1/10, [Http://www.palkkatyolainen.fi/pt2010/pt2010-01/p030210-ty3.html](http://www.palkkatyolainen.fi/pt2010/pt2010-01/p030210-ty3.html)

Palviainen, K. 2016. Uuden asunnon kauppa: Ostajan opas. Helsinki: Rakennusteollisuus RT Oy.

Toimeksiantajan sisäinen aineisto 2017a. Toimintaohjeisto, rakennusliikkeet. Julkaisematon, tekijän hallussa.

Toimeksiantajan sisäinen aineisto 2017b. Raksakoulutus: Yleinen osio. Julkaisematon, tekijän hallussa.

Toimeksiantajan sisäinen aineisto 2017c. Raksapuolen toimintaohjeisto. Julkaisematon, tekijän hallussa.

Verohallinto 2017a. Oman käytön ja alivastikkeellisten luovutusten arvonlisäverotus. Viitattu 14.9.2017, [Http://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47899/oman_kayton_ja_alivastikkeellisten_luov/](http://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47899/oman_kayton_ja_alivastikkeellisten_luov/)

Verohallinto 2017b. Kiinteistönhallintapalvelun oman käytön arvonlisäverotus. Viitattu 25.9.2017, [Http://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47855/kiinteistohallintapalvelun_oman_kayton_2/](http://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47855/kiinteistohallintapalvelun_oman_kayton_2/)

Verohallinto 2017c. Rakennusalan käännetty arvonlisäverollisuus. Viitattu 29.9.2017, [Http://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48625/rakennusalan_kaannetty_arvonlisaverovel3/](http://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48625/rakennusalan_kaannetty_arvonlisaverovel3/)

Valto, S. 2005. Mikä on asuntokaupan RS-järjestelmä? Viitattu 27.10.2017, <https://yle.fi/aihe/artikkeli/2005/02/10/mika-asuntokaupan-rs-jarjestelma>

