

Opinnäytetyö (AMK)

Liiketalouden koulutusohjelma

Talouden ohjausjärjestelmät Pk-yrityksissä

2010

Tuija Aro

# KIINTEISTÖINVESTOINTIEN ALV-TARKISTUSLASKENTAAN SOVELTUVAN LASKENTATAULUKON LAADINTA

– CASE SKV ISÄNNÖINTI OY



TURUN AMMATTIKORKEAKOULU  
TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

OPINNÄYTETYÖ (AMK) | TIIVISTELMÄ

TURUN AMMATTIKORKEAKOULU

Liiketalouden koulutusohjelma | Talouden ohjausjärjestelmät Pk-yrityksissä

Toukokuu 2010 | Sivumäärä 37

Ohjaaja: Jari Leppihalme

Tuija Aro

## KIINTEISTÖINVESTOINTIEN ALV-TARKISTUSLASKENTAAN SOVELTUVAN LASKENTATAULUKON LAADINTA

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on toteuttaa SKV Isännöinti Oy:n Turun kirjanpitokeskukselle kiinteistöinvestointien tarkistuslaskentaan soveltuva laskentataulukko. Taulukon tarkoituksena on helpottaa ja yhtenäistää kirjanpitäjien työtä kiinteistöinvestointien tarkistuslaskennan osalta. Selkeällä laskentapohjalla laskeminen käy nopeasti ja kirjanpitokohteiden siirtäminen kirjanpitäjältä toiselle helpottuu.

Opinnäytetyö jakautuu teoriaosuuteen, jossa käsitellään kiinteistöjen arvonlisäverotusta, sekä kiinteistöjen arvonlisäverotuksen uudistusta, ja case-osuuteen, jossa toteutetaan arvonlisäverotusuudistuksen kriteerit täyttävä laskentataulukko toimeksiantajalle.

Laskentataulukko toteutettiin jo olemassa olevien taulukkojen pohjalta ja siihen lisättiin kirjanpitäjien toivomia ominaisuuksia. Taulukko on laadittu niin, että se täyttää verohallituksen ohjeistuksen mukaiset selvitykset laskennan kohteena olevasta urakasta. Taulukossa pyrittiin käyttämään mahdollisimman paljon valmiita kaavoja, jolloin käyttäjien pitäisi itse syöttää vain avainasemassa olevat luvut. Taulukko on jaettu kahdelle välilehdelle ja asettelusta on tehty mahdollisimman selkeä.

Valmis taulukko on toimeksiantajan ohjeiden mukainen, mutta Excel ei taivu kaikkiin toivottuihin ominaisuuksiin. Taulukko toimii hyvänä pohjana laskelmille ja helpottaa kirjanpitäjien työtä valmiiden kaavojen ansiosta, mutta edelleen jää paljon asioita, jotka käyttäjän pitää muistaa ja laskea itse.

ASIASANAT: Arvonlisävero, kiinteistönluovutus, kiinteistöosaakeyhtiö, asunto-osaakeyhtiö

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Business | Financial Management in Small and Medium-Sized Companies

May 2010 | Number of pages 37

Instructor Jari Leppihalme

Tuija Aro

## PREPARING A WORKSHEET FOR VAT RECOUNT OF REAL ESTATE INVESTMENTS

The aim of this thesis is to create a worksheet which helps accountants in their real estate investments recount. The thesis is commissioned by SKV Isännöinti Oy. The worksheet is made with Excel, and it's intended to standardize and facilitate the work of accountants. A clear worksheet makes calculation fast and transferring of items from the accountant to another is easy.

The thesis is divided into theory and case sections. The theoretical part deals with real estate value added tax and the case deals with worksheet preparation.

The worksheet was prepared partly on the basis of existing templates and some features which accountants wanted were added to it. Prepared formulas were used as much as possible, and the user only needs to enter the main figures. The worksheet is divided into two sheets and the layout has been made as clear as possible.

The finished application fulfils the commissioner's needs but the software does not conform to all the desired properties. The worksheet serves as a good basis for calculations, but there are still things that the user needs to remember and calculate oneself.

**KEYWORDS:** Value Added Tax, Real Estate Delivery, Condominium, Real Estate Company

# SISÄLTÖ

<b>1 JOHDANTO</b>	<b>6</b>
<b>2 KIINTEISTÖJEN ARVONLISÄVEROTUS</b>	<b>7</b>
2.1 Kiinteistön määritelmä arvonlisäverolaissa	7
2.2 Kiinteistön luovutuksen verotus	8
2.3 Verovelvolliseksi hakeutuminen	8
2.4 Verovelvollisena toimiminen	12
2.5 Oman käytön vero	13
<b>3 KIINTEISTÖJEN ARVONLISÄVEROTUKSEN TARKISTUSMENETTELY</b>	<b>15</b>
3.1 Kiinteistöinvestoinnin määritelmä	16
3.2 Tarkistuskausi	17
3.3 Tarkistamisen aiheuttavat tilanteet	19
3.4 Tarkistuksen laskeminen	19
3.5 Kiinteistöinvestointia koskevien tositteiden säilytys	20
3.6 Laskuesimerkkejä muutostilanteista	21
3.6.1 Käytön muutos	21
3.6.2 Käytön muutos ja luovutus	22
3.6.3 Vapaaehtoinen verovelvollisuus	23
3.7 Uuden lain aiheuttamat ongelmat tarkistusten laskemisessa	23
<b>4 CASE SKV ISÄNNÖINTI OY, LASKENTATAULUKON LAADINTA</b>	<b>24</b>
4.1 Toimeksiantajan toiveet Excel-taulukkoa koskien	24
4.2.1 Perustiedot	26
4.2.2 Lainaosuudet ja alv-vähennykset	30
4.2.3 Alv-palautusvastuun määrä tarkistuskauden aikana	31
<b>4 JOHTOPÄÄTÖKSET</b>	<b>35</b>
<b>LÄHTEET</b>	<b>37</b>

## KUVAT

Kuva 1. Kiinteistöinvestoinnin arvonlisäveron tarkistusmenetelmä	18
Kuva 2. Perustiedot.	27
Kuva 3. Taulukon perustieto-osa.	29
Kuva 4. Arvonlisäverollisten huoneistojen lainaosuudet.	30

Kuva 5. Alv-palautusvastuu-taulukko.	32
Kuva 6. Palautusvastuu kk-tasolla.	32
Kuva 7. Ensimmäinen välilehti kokonaisuudessaan.	33
Kuva 8. Verollisuusasteen muutos-taulukko.	34

# 1 Johdanto

Tässä opinnäytetyössä tarkastellaan 1.1.2008 voimaan tullutta arvonlisäverolain muutosta, joka koskee kiinteistöinvestointeja. Vuoden 2008 alusta alkaen jokainen arvonlisäverollisessa käytössä olevan kiinteistön omistaja on ollut velvollinen kiinteistön käytön muutostilanteissa tarkistamaan kiinteistöinvestoinneista aiheutuneen arvonlisäverovähennyksen suuruutta. Lakimuutos toi kiinteistönomistajalle oikeuden lisävähennyksiin tai – palautuksiin, ja ennen käytössä ollut tapa, jossa arvonlisäverollisen toiminnan loppuessa myös vähennetty arvonlisävero palautettiin kokonaisuudessaan, poistui.

Opinnäytetyön toimeksiantajana toimii Realia Group konserniin kuuluvan SKV isännöinti Oy:n Turun kirjanpito keskus, jolle on tavoitteena kehittää toimiva ja tarkoituksenmukainen Excel-tilauskoko helpottamaan arvonlisäverollisten asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden kiinteistöinvestointien tarkistuslaskentaa. Opinnäytetyössä ei siis keskitytä koko lainmuutoksen ruotimiseen, vaan kiinteistöjen alv-investointien laskemiseen ja laskemista koskeviin muutoksiin.

Suurin kiinnostuksen kohde lakimuutoksessa toimeksiantajan kannalta on arvonlisäverollisten kiinteistöjen kiinteistöinvestoinneista vuosittain tehtävä tarkistuslaskenta. Lakimuutoksesta tähän päivään asti on kukin asianosainen hoitanut kiinteistöinvestointien tarkistuslaskennan parhaaksi katsomallaan tavalla SKV isännöinnin kirjanpito keskuksissa. Eri tapojen joukko on kirjava, aina paperilla tehtävistä laskelmista erilaisiin Excel-tilauskokoisiin, joten tapojen yhtenäistäminen ja tiivistäminen koko kirjanpito-osaston kattavaksi ja selkeäksi Excel-tilauskokoksi on tarpeen. Tapojen yhtenäistämisen hyödyt nousevat esiin sijaisuuksien aikana ja kirjanpito kohteiden siirtyessä kirjanpitäjältä toiselle. Myös kiinteistön muuttuessa arvonlisäverovelvolliseksi laskelmia on helpompi ryhtyä tekemään kun käytössä on valmis pohja, eikä sen laatimiseen tarvitse käyttää aikaa.

Tutkimuksen pohjana on käytetty kiinteistöjen arvonlisäverotusta sekä lakimuutosta koskevaa kirjallisuutta, lehtiartikkeleita sekä luento- ja internetmateriaalia. Lisäksi tutustutaan yrityksen nykyiseen tapaan hoitaa investointien tarkistuslaskelmat ja kartoitetaan toiveita ja tarpeita laadittavaa Excel-taulukkoa varten yrityksen työntekijöiltä. Taulukon laadinnan aikana ja sen jälkeen toimivuutta testataan käytännössä, jotta lopputulos olisi mahdollisimman toimiva ja helppokäyttöinen.

## **2 Kiinteistöjen arvonlisäverotus**

### **2.1 Kiinteistön määritelmä arvonlisäverolaissa**

Kiinteistöksi luetaan arvonlisäverolain mukaan maa-alue, rakennus, pysyvä rakennelma tai niiden osa. Pysyvällä rakennelmalla tarkoitetaan laissa pysyvästi tontilla sijaitsevia, mutta omilla perustuksillaan seisovia rakennelmia, kuten sillat tai katokset. Myös vesi- ja viemäriverkostot luetaan osaksi kiinteistöä. Kiinteistön määritelmään eivät vaikuta sen omistussuhteet, joten esimerkiksi kiinteistöön kuuluvalla rakennuksella voi olla eri omistaja kuin maapohjalla, jolla kiinteistö sijaitsee. Arvonlisäverolain mukaan ainoastaan rakennuksen käyttöön yleisesti liittyvät koneet ja laitteet, kuten vesi-, viemäri- ja lämmitys-, hälytin- ja ilmastointijärjestelmät luetaan osaksi kiinteistöä. Sen sijaan erityisesti kiinteistössä harjoitettavaan toimintaan liittyvät koneet ja laitteet, kuten elintarvikemyymälän tiskit ja hyllyt, luetaan arvonlisäverotuksessa vähennyskeltottomaksi irtaimiksi huolimatta siitä, miten ne on kiinteistöön kiinnitetty. (Kallio, Korpelainen & Nielsen 2000, 15 – 21.)

Kiinteistön määritelmällä on merkitystä kiinteistön luovutuksen jakaantuessa verottomaan ja verolliseen osaan, jos ostajalle luovutetaan myös irtainta omaisuutta. Jos esimerkiksi liiketila myydään tai vuokrataan niin, että myynti tai vuokraus sisältää myös koneet ja laitteet, käsitellään kiinteistön luovutus

verottomana kiinteistön luovutuksena ja verollisena koneiden ja laitteiden luovutuksena. (Kallio ym. 2000, 15 – 21.)

## 2.2 Kiinteistön luovutuksen verotus

Kiinteistön luovutukseksi luetaan sen vuokraaminen sekä omistusoikeuden myyminen. Suurin osa kiinteistökaupoista tapahtuu kertaluonteisesti yksityishenkilöiden välillä, eikä niitä tehdä liiketoiminnan nimissä. Tästä syystä kiinteistönluovutukset on haluttu jättää verotuksen ulkopuolelle ja kiinteistöjen myynti tai käyttöoikeuden luovutus ovat siis lähtökohtaisesti verotonta toimintaa. Luovutuksen yhteydessä myös oheishyödykkeen, kuten veden tai sähkön luovutus, on verotonta siitä riippumatta, sisältyykö se vuokraan tai vastikkeeseen. (Salomaa & Holkeri-Kauppila 2007).

Olemassa on myös verollisia kiinteistön luovutuksia. Pääsääntöisesti arvonlisäverottomuus koskee pitkäaikaista vuokrausta. Täten esimerkiksi majoitus-, kokous- tai urheilutoiminnassa käytettävien tilojen luovuttaminen lyhytaikaiseen käyttöön luetaan suoraan verolliseksi kiinteistön luovuttamiseksi. Myös esimerkiksi pysäköintipaikkojen luovuttaminen tai erilaisten oikeuksien, kuten hakkuu- tai metsästysoikeuden luovuttaminen on verollista toimintaa. (Salomaa & Holkeri-Kauppila 2007).

Kiinteistön vuokrausketju voi olla moniportainen, eli kiinteistöä voidaan edelleenvuokrata tai siinä saattaa olla alivuokralaisia. Hakeutumisketju voi olla alusta avoin, eli kiinteistön omistajan arvonlisäverovelvottomuus ei estä edelleenvuokraajan hakeutumista verovelvolliseksi. Tässäkin tapauksessa verovelvolliseksi hakeutumisen pääsääntönä on, että kiinteistön loppukäyttäjän toiminta on edes osittain vähennyskelpoista. (Salomaa & Holkeri-Kauppila 2007).

## 2.3 Verovelvolliseksi hakeutuminen

Lähtökohtaisesti kiinteistönluovutus ei ole arvonlisäverollista toimintaa. Kiinteistön omistajalla on kuitenkin mahdollisuus hankkiutua arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistönluovutustoiminnasta.



Arvonlisäverovelvollisella on luonnollisesti oikeus vähentää verotuksessaan kiinteistönsä ja siihen kohdistuvien kulujen, kuten rakentamis- ja perusparannus- sekä hoito- ja käyttökustannuksien sisältämä arvonlisävero kaksinkertaisen verotuksen poistamiseksi. Jos vain osa kiinteistöstä on verovelvollinen, tulee kulut kohdistaa erikseen verollisille ja verottomille tiloille. Kiinteistön yleiskulujen osalta jako vähennyskelpoisiin ja vähennyskelvottomiin kuluihin tulisi tehdä tilojen käytön suhteessa. (Kallio ym. 2000, 11 - 14.)

Kiinteistön omistajalla on ollut mahdollisuus vuodesta 1994 asti hakeutua vapaaehtoisesti verovelvolliseksi kiinteistönluovutustoiminnastaan. Kiinteistön luovutuksella tarkoitetaan käytännössä omistusoikeuden luovutusta, eli myyntiä tai vuokraamista. Verovelvolliseksi hakeutuminen on mahdollista vain tiettyjen kriteerien täytyessä, eikä se aina ole välttämättä taloudellisesti järkevä ratkaisu. Siksi on tärkeää selvittää mahdollisen verovelvolliseksi hakeutumisen taloudellinen kannattavuus jo hyvissä ajoin ennen hakuprosessia. Verollisen kiinteistön omistajalle on säädetty erilaisia velvollisuuksia muun muassa kirjanpidon suhteen. Tärkeimpänä niistä on verovelvollisuusasteen muutoksien seuraaminen, sillä verollisuusasteen muutos vaikuttaa sekä suoritettavan että vähennettävän veron laskemiseen. Verollisuusasteen muutos saattaa myös aiheuttaa velvoitteen jo vähennettyjen investointien palautukseen. (Kallio ym. 2000, 11 - 14.)

Verovelvolliseksi hakeutumisen taloudellista kannattavuutta tulee harkita tarkoin, sillä siitä aiheutuu useita uusia hallinnollisia velvoitteita, joihin kuluu rahaa. Useimmiten hakeutuminen on kuitenkin kannattavaa, jos vuokrattavaksi aiottu kiinteistö rakennetaan alusta alkaen itse tai tällä hetkellä verottomasti vuokrattavaan kohteeseen suunnitellaan perusparannusta. Myös vuokralaisen vaihtuminen tai vuokralaisen liiketoiminnan vaihtuminen verottomasta verolliseksi on tilanne, jolloin kiinteistönomistajan verovelvolliseksi hakeutuminen on yleensä kannattavaa. (Salomaa & Holkeri-Kaupila 2007.)

Kiinteistöä vuokrattaessa verollisuuden mahdolliset hyödyt tulee aina arvioida tapauskohtaisesti. Kannattavuuteen vaikuttaa muun muassa kustannusten jako omistajan ja vuokralaisen kesken. Jos vuokralainen hoitaa kokonaan esimerkiksi hoito- ja ylläpitokulut, ei omistajalle välttämättä jää sellaisia kustannuksia, jotka sisältäisivät arvonlisäveroa. Tällöin verovelvolliseksi hakeutuminen ei ole kannattavaa. (Jukkola, Järvenoja, Kaari, Romppainen, Tannila & Tikkanen 2008, 281 – 283.)

Kiinteistön vuokrauksesta vapaaehtoisesti verovelvolliseksi hakeutuminen edellyttää, että kiinteistöä käytetään jatkuvasti vähennykseen oikeuttavaan toimintaan tai että kiinteistön käyttäjänä on valtio. Vähäinenkin vähennyskelpoiseksi luettava toiminta on riittävää, kun sen katsotaan olevan jatkuvaa. (Salomaa & Holkeri-Kauppara 2007.)

Kiinteistön vuokraajan tulee verovelvolliseksi hakeuduttuaan periä vuokran tai vastikkeen lisäksi myös siihen rinnastettavat kulut, kuten sähkön- ja vedenkulutus arvonlisäverollisina. Tällöin vuokralaisella on oikeus vähentää näistä maksettu arvonlisävero siltä osin, kun hänen hallinnoimansa kiinteistö on vähennyskelpoisessa toiminnassa. (Salomaa & Holkeri-Kauppara 2007.)

Verovelvolliseksi voi hakeutua myös kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiö, jonka osakas käyttää itse omistamaansa tilaa vähennyskelpoiseen toimintaan, tai edelleenvuokraa sitä verollisena. Tällöin verovelvolliseksi hyväksymisen edellytyksenä on se, että osakas voi vähentää täysmääräisesti vastikkeeseen sisältyvän veron. Tämä johtuu siitä, että pääomavastikkeet ovat arvonlisäverottomia silloinkin, kun yhtiö on hakeutunut verovelvolliseksi hoitovastikkeen osalta. Verollisia ovat vain ne vastikkeet, jotka kirjataan tulosvaikutteisesti. (Jukkola ym. 2008, 267-268.)

Hakeutuminen ei kuitenkaan ole mahdollista asuinkäytössä olevien tai arvonlisäverottomassa käytössä olevien tilojen, kuten rahoitus- ja vakuutus toiminnan, sekä terveys- ja sairaanhoitopalveluja tuottavien tilojen osalta. Jos tila on verovelvollisen yrityksen käytössä, mutta käyttöön liittyy

vähennysrajoituksia (edustuskäyttö), ei verovelvolliseksi hakeutuminen ole mahdollista. (Kallio ym. 2000, 28-33.)

Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisen ei ole pakko koskea koko kiinteistöä, vaan pelkästään osa kiinteistöstä voi olla verovelvollinen. Käytännössä huoneiston pienimmäksi osaksi luetaan yksittäinen huone, mutta verovelvolliseksi voidaan hakeutua myös tätä pienemmästä tilasta, jos se on selvästi erotettavissa oleva ja muutoin kriteerit täyttävä tila. Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen kiinteistön vuokraamisen yhteydessä tulee tehdä erikseen, vaikka hakeutuja olisi jo merkitty alv-rekisteriin verollisen liiketoiminnan harjoittajana. Kun kyseessä on täysin uusi verovelvollinen, tapahtuu ilmoittaminen verohallintoon toimitettavalla perustamisilmoituslomakkeella. Rekisterissä jo olevalla hakeutumiseen riittää muutosilmoituslomake. (Kallio ym. 2000, 28-33.)

Hakeutuja merkitään rekisteriin aikaisintaan siitä ajankohdasta lähtien, kun hakemus on jätetty verovirastoon. Tästä syystä hakeutumisen tulisi tapahtua jo siinä vaiheessa, kun ryhdytään valmistelemaan tulevaa vuokraustoimintaa. Arvonlisäverolain mukaan on niin sanottu takautuva vähennys mahdollista, jos hakemus verovelvolliseksi on tehty kuuden kuukauden kuluessa kiinteistöön kohdistuneen uudisrakennuksen tai perusparannusinvestoinnin valmistumisesta. (Kallio ym. 2000, 28-33.)

Vaikka kiinteistön luovutuksen verovelvollisuus on vapaaehtoista, ei siitä voi vapautua ilman, että verovelvollisuuden edellytykset ovat lakannet. Tällä halutaan estää se, että verovelvolliseksi ei hakeuduta vain esimerkiksi perusparannukseen liittyvien isojen vähennysten toivossa ja irroittauduta verovelvollisuudesta heti sen jälkeen. Vuokralaisen vaihtuminen ei tarkoita siis verovelvollisuuden loppumista, vaan se jatkuu, jos uuden vuokralaisen toiminta on arvonlisäverovelvollista. Käytännössä verovelvollisuuden kiinteistön omistajalta päätetään vain kiinteistön myynti tai vuokralaisen arvonlisäveroton toiminta. Verovelvollisuuden loppuessa on verovelvollisen tehtävä lopettamisilmoitus veroviranomaisille, mutta myös silloin jos verovelvollisen

verollinen liiketoiminta jatkuu muuten kuin kiinteistön luovutuksen osalta. (Jukkola ym. 2008, 272 - 273.)

#### 2.4 Verovelvollisena toimiminen

Ennen verovelvolliseksi hakeutumista tulee ottaa huomioon myös verovelvollisena toimimiseen liittyvät yksityisoikeudelliset seikat. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi vuokrasopimuksesta tulee löytyä kokonaisvuokran lisäksi eriteltyinä veroton vuokra ja veron määrä. Vuokrasopimusta laadittaessa kannattaa huomioida myös mahdolliset tulevat muutokset arvonlisäverolaissa. Oman riskinsä minimoimiseksi vuokranantajan kannattaa sisällyttää sopimukseen veroklausuuli, joka oikeuttaa korottamaan vuokraa jos arvonlisäverolain säännökset muuttuvat siten, että vuokranantajan tilittävän veron määrä kasvaa tai lainmuutoksesta seuraa muita veronmaksuvelvoitteita, joita ei sopimusta kirjoitettaessa ollut tiedossa. (Jukkola ym. 2008, 281 – 283.)

Jos verovelvolliseksi hakeutuva on asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö, on hakeutumiseen liittyvät päätökset tehtävä ennen hakeutumista, ja tarvittavat muutokset on tehtävä yhtiöjärjestykseen. Yhtiöjärjestyksen muuttamisessa on otettava huomioon muun muassa verollisen ja verottoman vastikkeen laskemistapa sekä se, millä edellytyksellä ja mistä hetkestä lähtien vastike muuttuu. Myös siitä tulee päättää, miten mahdolliset jälkiverot ja palautukset tai ylipäättään arvonlisävelvollisuudesta johtuvat hyödyt ja haitat kohdistetaan osakkaille. (Jukkola ym. 2008, 281 - 283.)

Arvonlisäverovelvollinen vuokranantaja joutuu kuukausittain täyttämään kausiveroilmoituksen ja tilittämään veron valtiolle. Verollisista tiloista on myös pidettävä luetteloa, josta käyvät ilmi kohteen verovelvollisuuden alku- ja päättymispäivät, eli minä ajanjaksona kohteeseen liittyviä vähennyksiä on tehty. (Jukkola ym. 2008, 281 - 283.)

Arvonlisäverovelvollisen kirjanpidosta on löydyttävä verovelvollisuuden määrittämiseksi tarvittavat tiedot. Jos jokin kulu kohdistuu osittain vähennyksen

alaiseen toimintaan ja osittain vähennyskelvottomaan toimintaan, on kirjanpidosta löydyttävä kulujen jakoperusteet ja laskelmat siitä, miten jakoperusteisiin on päädytty. (Jukkola ym. 2008, 281 - 283.)

## 2.5 Oman käytön vero

Kiinteistön korjaamiseen, huoltoon ja käyttöön liittyvien palveluiden ostohintaan on sisällytetty arvonnisävero. Kiinteistön omistaja ei kuitenkaan voi välttyä maksamasta tätäkään veroa hoitamalla edellä mainittuja kiinteistönsä kohdistuvia toimia itse tai omalla henkilökunnallaan, vaan sitä varten on säädetty laissa niin sanottu oman käytön vero. (Kallio ym. 2008, 86 – 89.)

Arvonnisäverolain mukaan kiinteistönhallintapalveluiden teettäminen omalla henkilökunnalla luetaan verolliseksi omaksi käytöksi, jos kiinteistöä käytetään vähennyskelvottomaan toimintaan. Tällaisiksi kiinteistönhallintapalveluiksi luetaan muun muassa kiinteistön rakentaminen, korjaaminen, näihin töihin liittyvät suunnittelu, valvonta ym. työt. Lisäksi siihen kuuluvat kiinteistön hoitoon liittyvät palvelut, kuten kiinteistön siivous, jätehuolto ja muunlainen puhtaanapito, sekä kiinteistön talous- ja hallintapalvelut. Kiinteistönhallintapalveluiden oman käytön veroituksen tarkoituksena on, etteivät itse tehdyt palvelut olisi verituksen kannalta edullisempia kuin verollisina ulkopuolisilta ostetut vastaavat palvelut. Säännöksillä on haluttu turvata kiinteistöpalveluyritysten kilpailuasemaa. (Jukkola ym. 2008, 308 – 309.)

Vähennyskelvottomien kiinteistöjen lisäksi oman käytön verotus koskee myös monia muita tahoja. Kriteerinä tässäkin on, että omalla palkatulla henkilökunnalla suoritetaan kiinteistöhoitotöitä, joiden ostaminen verollisena ulkopuoliselta ei oikeuttaisi ostovähennykseen. Ostovähennysoikeus voi puuttua sen vuoksi, ettei töiden teettäjällä ole verovelvollinen tai ettei kohde ole vähennykseen oikeuttavassa käytössä. Verohallituksen antaman ohjeen mukaan oman käytön verotus koskee esimerkiksi pankkeja, vakuutuslaitoksia, asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiöitä ja seurakuntia. (Jukkola ym. 2008, 310 – 315.)

Kiinteistöhallintapalveluiden omasta käytöstä ei kuitenkaan veroteta, jos palveluiden tuottamisesta maksetut palkat sosiaalikuluneen ovat enintään 35 000 euroa vuodessa tai kiinteistön omistaja käyttää kiinteistöä pääasiallisesti asuntonaan. Näin esimerkiksi yksityishenkilöt on vapautettu omaan asuntoonsa kohdistuvista itse suoritetuista rakennustöistä oman käytön veron osalta. (Jukkola ym. 2008, 310 – 315.)

Euromääräisen alarajan johdosta esimerkiksi asunto-osakeyhtiö voi säästää arvonlisäveroissa, jos se hankkii ulkopuoliselta yritykseltä ne kiinteistöhoitopalvelut, joiden teettäminen omalla henkilökunnalla tulisi ylittämään 35 000 euron vuotuisen rajan. (Jukkola ym. 2008, 310 – 315.)

Oman käytön veron perusteena on itse suoritetuista kiinteistöhallintapalveluista aiheutuneiden välittömien ja välillisten kustannusten yhteismäärä. Arvonlisäveroa maksetaan normaalin 22 prosentin mukaan veron perusteesta. Veron perusteeseen ei oteta mukaan arvonlisäverollisia hankintoja, eikä niistä myöskään tehdä vähennyksiä, jolloin vero maksetaan käytännössä vain palkoista sosiaalikuluneen.

Oman käytön verotuksessa on ilmennyt myös kuitenkin muutama käytännön ongelma:

- Miten määritellään mikä osa työntekijän työstä on kiinteistöhallintatyötä? Tällöin pohditaan työajan jakautumista erilaisten tehtävien kesken ja käytännössä tämän voi tehdä vain työntekijä, jonka raportoinnin perusteella voidaan tehdä laskelma oman käytön verotuksen perusteeksi.
- Yhteiset työntekijät. Jos esimerkiksi kahdella asunto-osakeyhtiöllä on yhteinen talonmies tai siivooja. Tällöin usein toimitaan käytännössä niin, että toinen maksaa työntekijän palkan ja laskuttaa toiselta tämän osuuden työntekijän palkasta. Arvonlisäverotuksen kannalta tämä on kuitenkin ongelmallista, sillä toimintatapa voidaan katsoa kiinteistöhallintapalveluiden myynniksi tai työvoiman vuokraukseksi.

Tällöin pitäisi miettiä vaihtoehtoisia tapoja, esimerkiksi voitaisiinko keskinäinen laskutus jollain tapaa välttää. (Jukkola ym. 2008, 318 – 319.)

### **3 Kiinteistöjen arvonlisäverotuksen tarkistusmenettely**

Suomen arvonlisäverolakia on 1.1.2008 alkaen yhtenäistetty vastaamaan Euroopan Unionin oikeutta ja Euroopan Yhteisöjen oikeuskäytäntöä. Kiinteistöinvestoinneista tehtävien vähennysten uusi oikaisumenettely korvaa aikaisempaan verotuskäytäntöön kuuluneen niin sanotun viiden vuoden saastumisaika –säännöksen. Tällä tarkoitettiin viiden vuoden pituista määräaika, jolloin kiinteistön käytön muutosten vaikutusta vähennettyyn arvonlisäveroon seurattiin. Uusia säännöksiä sovelletaan vuoden 2008 aikana tai sen jälkeen tapahtuviin kiinteistön arvonlisäveron muutostilanteisiin. Uusien säännösten ulkopuolelle jäivät ennen vuotta 2004 valmistuneet perusparannukset ja kiinteistöinvestoinnit. Lisäksi vuosien 2004 ja 2008 välillä valmistuneet perusparannukset ja investoinnit kuuluvat lain siirtymäaikaan ja niillä esimerkiksi uuden lain mukanaan tuoma arvonlisäveron kymmenen vuoden tarkistussääntö on käytössä vain viiden vuoden ajan. (Jukkola ym. 2008, 284 – 286.)

Muutos verolakiin johtuu Euroopan Yhteisöjen tuomioistuimen vuonna 2006 antamasta ratkaisusta, jossa todettiin Suomen arvonlisäverokäytäntö Euroopan Yhteisöjen arvonlisäverodirektiivien vastaisiksi. Ratkaisu koski Uudenkaupungin kaupunkia, jossa kaupunki oli aluksi vuokrannut verottomasti peruskorjatun rakennuksensa, vaikka edellytyksen verolliseen vuokraustoimintaan olivat olemassa. Kaupunki hakeutui rakennuksen osalta myöhemmin verovelvolliseksi ja vaati sen jälkeen vähennyksiä peruskorjauskustannuksista. Palautushakemus kuitenkin hylättiin, koska hakeutuminen ei ollut tapahtunut kuuden kuukauden kuluessa investoinnin valmistumisesta. EY:n tuomioistuin antoi asiasta tuomion, jonka mukaan että EU:n arvonlisäverodirektiivin tarkistussäännökset ovat suoraan jäsenmaita velvoittavia ja että

vähennysoikeutta ei voida rajoittaa asettamalla aikarajaa verovelvolliseksi hakeutumiselle. Suomen korkein hallinto-oikeus on antanut myös tuomionsa asiasta, jossa todettiin, että Suomen arvonlisäverolaista puuttuivat kokonaan investointitavaroiden vähennystä koskevat säännökset verovelvollisen hyväksi. (Jukkola ym. 2008, 284-286.)

Vanhojen alv-säännösten mukaan kiinteistöinvestointien arvonlisäverovähennys menetettiin kokonaan, jos kiinteistö investoinnin jälkeen tai viiden vuoden säännön määrittämänä aikana on hetkenkin vähennyskelvottomassa käytössä. Tämä tarkoitti sitä, että ostettujen rakennuspalveluiden osalta oli palautettava alun perin vähennetty veron määrä täysimääräisenä. Säädökset eivät siis mitenkään ottaneet huomioon ajan kulumista tai todellistakaan investoinnin arvon alenemista missään määrin. (Salomaa & Holkeri-Kauppara 2007.)

Vähennysoikeus evättiin myös silloin, jos kiinteistön omistaja tai edelleen vuokraaja ei kuuden kuukauden kuluessa investoinnin valmistumisesta ollut rekisteröitynyt arvonlisäverovelvolliseksi. Vanhat säännökset eivät myöskään huomioineet mitenkään osittaisen vähennyksen mahdollisuutta jos arvonlisäverottomassa liikekäytössä ollut kiinteistö otettiin edes osittain vähennyskelpoiseen käyttöön viiden vuoden aikana, eikä myöskään antanut mahdollisuutta lisävähennyksiin vähennyskelpoisen käytön kasvaessa. Uusi laki ottaa huomioon nämäkin seikat ja mahdollistaa vähennysten vuosittaisen oikaisun, jolloin vähennyset saadaan vastaamaan todellista vähennyskelpoista käyttöä ja sen muutoksia. (Salomaa & Holkeri-Kauppara 2007.)

### 3.1 Kiinteistöinvestoinnin määritelmä

Kiinteistöinvestoinnit ovat tyypillisesti taloudellisesti merkittäviä hankkeita ja niiden taloudellinen vaikutusaika on pitkä. Näiden tunnusmerkkien myötä myös uudisrakentaminen luetaan kiinteistöinvestointien joukkoon. Käytännössä kiinteistöinvestoinnilla tarkoitetaan kiinteistön uudisrakentamista ja perusparantamista tai niiden itse suorittamista. Perusparannukseksi katsotaan menot, joilla parannetaan kiinteistön käyttöarvoa, esimerkiksi vaihdetaan rakennuksen käyttömateriaaleja arvokkaammiksi. Rakentamispalveluiksi



luetaan varsinaisten rakennus- ja korjaustöiden lisäksi myös työn yhteydessä asennetun tavaran luovutukset sekä töihin liittyvät suunnittelut, valvonnat ja muut vastaavat palvelut. Investointisumman määrittelyn lähtökohtana ovat tuloverotuksen aktivointisäännökset. Tämän mukaan investointimenoja ovat menot, jotka on tuloverotuksessa aktivoitava kiinteistön hankintameno. Erityisesti perusparannusmenojen syntymisessä on kuitenkin olemassa varsin paljon tulkinnallisia tilanteita, esim. lasketaanko tehty työ perusparantamiseksi vai vuosikorjaukseksi. Kutakin uudisrakennus- ja perusparannushanketta käsitellään itsenäisenä kiinteistöinvestointina, johon kuuluvat alv-vähennysten dokumentointi, seuranta ja tarkastukset. (Auranen ym. 2009.)

### 3.2 Tarkistuskausi

1.1.2008 otettiin käyttöön kiinteistöinvestointeja koskeva 10 vuoden tarkistuskausi. Tarkistuskausi alkaa uudisrakentamis- tai perusparannushankkeen valmistumisesta. Tämä tarkoittaa käytännössä vastaanotto- tai lopputarkastusta, jolla rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi. Tarkistuskauteen ei kuitenkaan lueta valmistumista edeltävää kalenterivuoden osaa. Esimerkiksi heinäkuussa valmistuneesta investoinnista tarkistuskausi on 9 vuotta, johon lisätään rakennuksen käyttökuukaudet investoinnin valmistumisvuonna. Tarkistuskausi on siten käytännössä 9 - 10 vuotta valmistumisajankohdasta riippuen. Ongelmana tarkistuskauden määrittämisessä ovat muun muassa tilanteet, joissa työt ovat valmistuneet tiettyä aikana, mutta tilojen käyttöönotto tapahtuu vaiheittain. Tarkistuskauden päätyttyä kiinteistö voidaan myydä tai ottaa mihin tahansa käyttöön ilman alv-seuraamuksia. (Verohallinto 2007.)

Uusien säännösten mukaan kohteen on säilyttävä vähennyskelpoisessa käytössä koko tarkistuskauden ajan, jotta ostovähennykset muuttuvat lopullisiksi. Tämän takia kiinteistön käytössä tapahtuvat muutokset, mahdolliset luovutukset tai verovelvollisuuden päättyminen ennen tarkistuskauden päättymistä aiheuttavat tarkistusvelvollisuuden, eli tehtyjä ostovähennyksiä on tarkistettava jäljellä olevalta tarkistusajalta. Tämä tarkoittaa sitä, että tarkistus

suoritetaan vain, jos jokin tarkistuksen aiheuttava tilanne syntyy tarkistuskauden aikana. Käytännössä alv vähennetään vain osittain valmistumisvaiheessa ja tarkistuskauden aikana vähennyksiä lisätään verollisen toiminnan lisääntyessä, tai vastaavasti jo vähennettyjä veroja palautetaan verollisen toiminnan vähentyessä. Lopullinen alv-vähennys tiedetään siis vasta tarkistuskauden loputtua. (Auranen, Huikuri, Järvenoja, Korpelainen & Äärilä 2009.) Kuvassa 1 on kuvattu tarkistusmekanismia tarkemmin.

Tarkistus- jakso 10 vuotta Inves- toinnin arvonlisävero	Päättyneet vuodet	Kuluva vuosi sekä jäljellä olevat vuodet
Vähennetty	Ansaittu	Palautuksen alaista
Vähentämättä	Menetetty	Mahdollisuus vähentää

© Ernst & Young Oy

Kuva 1. Kiinteistöinvestoinnin arvonlisäveron tarkistusmenetelmä (Ernst & Young, 2009).

Muutoksen myötä on myös luovuttu investoinnin sisältämän veron sisällyttämisestä kiinteistön kauppahintaan. Luovutuksen yhteydessä luovutetaan vain tietoa investoinnin ja sen sisältämän arvonlisäveron aiemmasta käsittelystä myöhempiä tarkistuslaskelmia varten. (Auranen ym. 2009.)

### 3.3 Tarkistamisen aiheuttavat tilanteet

Alv-vähennystä tulee tarkistaa aina kun investoinnin kohteena olevan kiinteistön vähennykseen oikeuttavan käytön osuus pienenee tai kasvaa suhteessa alkuperäiseen. Samoin se pitää tarkistaa kun kiinteistö luovutetaan tai se jää verovelvollisen haltuun verovelvollisuuden päättyessä tai kiinteistö poistetaan liikeominaisuudesta. Tarkistusta ei kuitenkaan suoriteta, jos kiinteistö puretaan, se palaa tai muutoin tuhoutuu. (Salomaa 2008.)

Menettely koskee myös kuntien ja kuntayhtymien kiinteistöinvestointeja. Myös vuokralaisiin sovelletaan vastaavia sääntöjä kuin kiinteistön omistajaan, eli vähennyksen alaisia ovat myös vuokralaisen omalla kustannuksellaan suorittamat investoinnit. (Salomaa 2008.)

Kiinteistön luovutustilanteessa on mahdollista suorittaa niin sanottu kertatarkistus. Kertatarkistus tehdään aina, kun on varmaa, että ostaja ei jäljellä olevan tarkistuskauden aikana ota kiinteistöä miltään osin verolliseen käyttöön. Tällöin myyjä laskee jäljellä olevaan tarkistusaikaan kohdistuvan vähennetyt alv:n määrän ja palauttaa sen valtiolle. Menettely perustuu siihen, että uuden ei-arvonlisäverovelvollisen omistajan olisi kohtuutonta joutua hakeutumaan alv-velvolliseksi ja mahdollisesti maksaa takaisin edellisen omistajan tekemiä vähennyksiä. Vähennyksiä ei kuitenkaan menetetä lopullisesti, vaan ostajalla on oikeus niin sanottuun kertatarkistukseen oikaisuun jos hän myöhemmin hakeutuu verovelvolliseksi kiinteistönluovutuksesta ja kiinteistö otetaan verolliseen käyttöön. Tällöin ostaja saa myyjältä saamiensa alv-käsittelyn tietojen perusteella tehdä vähennyksen jäljellä olevan tarkistuskauden osalta. (Suorto 2008.)

### 3.4 Tarkistuksen laskeminen

Tarkistus suoritetaan käytön muutostilanteessa vuosittain ja kohdistetaan kunkin tarkistusvuoden viimeiselle kuukaudelle. Tämä tarkoittaa käytännössä joulukuuta, eikä siihen vaikuta verovelvollisen tavallisesta poikkeava tilikausi. Muita tarkistustilanteita ovat kiinteistön luovutus, verovelvollisuuden

päätyminen ja kiinteistön liikeominaisuudesta poistaminen, jolloin tarkistus tehdään kerralla koko jäljellä olevasta tarkistuskaudesta kertatarkistuksena. Vähennykseen oikeuttava käyttö lasketaan koko tarkistusvuoden olosuhteiden perusteella, ja verohallituksen ohjeistuksen mukaan vaihtoehtoina on joko päivä- tai kuukausikohtainen laskenta. (Mäkikangas 2009.)

Vuosittain tarkistettava määrä lasketaan seuraavalla kaavalla :

$1/10 \times (\text{alkuperäisen vähennyksen oikeuttavan käytön osuus koko käytöstä} - \text{tarkistusvuoden vähennykseen oikeuttavan käytön osuus koko käytöstä}) \% \times \text{hankintaan sisältyvä vero.}$

Hankintaan sisältyvä vero on uudisrakentamiseen tai perusparannukseen liittyneen ostetun rakentamispalvelun osalta myyjän suorittama vero, itse suoritetusta rakennuspalvelusta suoritettu vero tai vero, joka olisi ollut suoritettava jos rakentamispalvelu olisi alun perin suoritettu muuhun kuin vähennykseen oikeuttavaan käyttöön. Hankitun kiinteistön osalta kyseessä on luovuttajan suorittama vero.

Laskukaavaa soveltamalla lopputulokseksi saatu positiivinen tarkistettava määrä pienentää hankintaan sisältyvän veron vähennystä, eli vähennettyä summaa joudutaan palauttamaan. Negatiivinen tarkistettava määrä taas kasvattaa sitä, jolloin omistaja on oikeutettu lisävähennykseen. (Mäkikangas 2009.)

### 3.5 Kiinteistöinvestointia koskevien tositteiden säilytys

Rakentamispalvelun tai kiinteistön ostajalla tai myöhemmällä omistajalla tulee olla tarkka tieto investoinnista tai siihen liittyneestä arvonlisäverosta. Näitä tietoja ovat palvelun valmistumis- tai vastaanottoajankohta, hankintaan sisältyvä vero, alun perin vähennetty veron määrä, rakennustöiden ja niiden veron kohdistuminen eri tiloihin. Näissä tapauksissa rakennusliikkeen tuottaman tiedon merkitys korostuu. (Jukkola ym. 2008, 295 – 296.)

Kiinteistöinvestointeja koskevien laskujen ja tositteiden säilytysaika on 13 vuotta sen kalenterivuoden päättymisestä, jonka aikana tarkistuskausi on alkanut. Yleisen 6 vuoden säilytysajan jälkeen laskut ja tositteet voidaan korvata Verohallituksen ohjeistuksen (12.12.2007) mukaisella selvityksellä, josta on käytävä ilmi seuraavat tiedot:

1. selvityksen laatimispäivä
2. kiinteistöinvestoinnin hankkijan tiedot
3. hankinnan luonne
4. rakennuspalvelun valmistumisajankohta tai kiinteistön vastaanottoajankohta
5. kiinteistöinvestointia koskevaan hankintaan sisältyvä vero
6. se osa investoinnin hankintaan sisältyvästä verosta, josta on kiinteistön alkuperäisessä luovutustilanteessa tehty vähennys

Verovelvollisen on lisäksi säilytettävä kiinteistöinvestoinnin hankintaan sisältyvän veron määräytymiseen liittyvät urakkasopimukset, kauppakirjat ja muut vastaavat asiakirjat. Kirjanpidon osalta investointia koskevat tiedot pitää käydä ilmi tilinpäätöksen liitetiedoista. (Jukkola ym. 2008, 295 - 296.)

### 3.6 Laskuesimerkkejä muutostilanteista

Seuraavassa on laskemista selventäviä esimerkkejä Liisa Mäkikankaan (2009) kiinteistöinvestointien tarkistamista ja lakiuudistusta koskevasta dia-esityksestä.

#### 3.6.1 Käytön muutos

Kiinteistöinvestoinnin arvonlisävero on 100 000 euroa. Kiinteistön valmistuminen ja käyttöönotto tapahtui 1.5.2008 (=tarkistusvuosi 1). Alkuperäinen vähennyskelpoinen käyttö on 80 % ja toisena tarkistusvuonna vain 60 %. Kiinteistö on koko lopputarkistusajan, eli vuodet 2-10, 60 %

vähennyskelpoisessa käytössä. Kullekin tarkistusvuodelle kohdistuu 1/10 alkuperäisestä määrästä.

Tarkistukset:

Alkuperäinen alv-vähennys on 80 000 € (vähennyskelpoinen käyttö 80 % x arvonlisäveron osuus 100 000 €). Ensimmäisenä vuonna tarkistusta ei suoriteta, koska käytössä ei ole muutoksia. Toisena vuonna vähennyskelpoinen käyttö on 60 %, joten tarkistettava (palautettava) määrä on  $1/10 \times (80 - 60)\% \times 100\,000 = + 2\,000$  euroa. 3. – 10. tarkistusvuonna tarkistus on vastaavasti + 2 000 € vuodessa.

### 3.6.2 Käytön muutos ja luovutus

Kiinteistön investoinnin alv on 100 000 euroa. Valmistumisajankohta on 19.4.2008. Alkuperäinen vähennyskelpoinen käyttö oli 75 %. 1. tarkistusvuotena ei ole muutoksia käytössä, 2. vuotena vähennyskelpoinen käyttö nousi 90 prosenttiin, 3. vuotena vähennyskelpoinen käyttö on enää 40 %. 4.-10. tarkistusvuotena vähennyskelpoinen käyttö on 75 %, eli sama kuin valmistumisajankohtana. Kiinteistö myydään vuonna 2018 (=tarkistusvuosi 10).

Tarkistukset:

Alkuperäinen alv-vähennys on 75 000 € (vähennyskelpoinen käyttö 75 % x arvonlisäveron osuus 100 000). Ensimmäisenä vuonna ei suoriteta tarkistusta, koska käyttö pysynyt samana. Toisena vuotena vähennyskelpoinen käyttö nousi 90 %:iin, joten tarkistettava määrä on  $1/10 \times (75 - 90)\% \times 100\,000 = - 1\,500$  € (= lisävähennys). 3. tarkistusvuotena vähennyskelpoinen käyttö on 40 % ja tarkistettava määrä on  $1/10 \times (75-40) \times 100\,000 = + 3\,500$  € (=vähennyksen palautus). 4.-10. vuosina ei tarvita tarkistusta, koska käyttö pysyi alkuperäisen mukaisena (kaavan mukaiseksi tarkistukseksi tulee 0 €). Tarkistamista ei suoriteta myöskään myynnin johdosta, koska tarkistuskausi on päättynyt vuoden 2017 lopussa (2008+9 vuotta).

### 3.6.3 Vapaaehtoinen verovelvollisuus

Kiinteistöinvestoinnin alv on 200 000 euroa. Verovelvollisuus on kohdistunut neljään yhtä suureen huoneistoon, jotka ovat valmistuneet 1.4.2008. Kaikki huoneistot ovat verollisen vuokraustoiminnan piirissä. 2. tarkistusvuonna 1.6. alkaen yksi huoneistoista siirtyy verottomaan käyttöön. 3. - 10. tarkistusvuonna olosuhteet pysyvät samana.

Tarkistukset:

Alkuperäinen vähennys 1. vuonna 200 000 euroa. 2. tarkistusvuotena kiinteistö on 5 kk 100 prosenttisesti ja 7 kk 75 prosenttisesti verollisessa käytössä, eli tarkistusvuoden vähennykseen oikeuttavan käytön osuus on  $(100 \times 5/12) + (75 \times 7/12)\% = 85 \%$ . 2. tarkistusvuotena vähennyskelpoinen käyttö on 85 %, joten tarkistettava määrä (palautus) on  $1/10 \times (100-85)\% \times 200\,000 = + 3\,000 \text{ €}$ . 3. - 10. tarkistusvuonna vähennyskelpoinen käyttö on 75 %, joten tarkistettava määrä (=palautus) on  $1/10 \times (100 - 75)\% \times 200\,000 = + 5\,000 \text{ €}$ .

### 3.7 Uuden lain aiheuttamat ongelmat tarkistusten laskemisessa

Uuden lain myötä on esiin noussut myös monta ongelmaa tarkistuksia laskettaessa. Tarkistusten alaisten investointien määrittely on hankalaa, koska ei ole täysin vedenpitäviä määritelmiä siitä, mitkä investoinneista hyväksytään vähennyskelpoisiksi. Esimerkiksi luetaanko investointi perusparannukseksi vai vuosikorjaukseksi, jolloin se ei kuulu tarkistusmenettelyn piiriin.

Tarkistuskauden määrittely ja laskeminen on monimutkaista varsinkin ennen lain voimaan tuloa valmistuneiden investointien osalta. Kiinteistöllä voi olla siirtymäaikana ja sen jälkeen tehtyjä investointeja, jonka vuoksi sekä viiden, että kymmenen vuoden tarkistuskauden käyttäminen rinnakkain siirtymäaikana on monimutkaista. Tarkistuskauden määrittämisessä pitää aina olla tarkkana, sillä käytännössä uusi 10 vuoden tarkistuskausi harvoin on tasan 10 vuotta. (Mäkikangas 2009).

Kiinteistöjen luovutustilanteissa pitää myyjän olla tarkkana, koska myyjällä on velvollisuus antaa ostajalle tarkka selvitys investoinneista ja alv-vähennyksistä. Myös siirtyvät oikeudet ja veloitteet pitää huomioida kauppahinnassa. (Mäkikangas 2009.)

## **4 Case SKV isännöinti Oy, laskentataulukon laadinta**

SKV Isännöinti on maanlaajuinen toimija isännöinnin alalla Suomessa. Yritys on keskittänyt asiakasyhtiöidensä kirjanpitoa kirjanpitokeskuksiin, joissa päivittäin n. 100 kirjanpitäjää tuottaa tietoa isännöitsijöille näiden hallinnoimien asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden talouden nykytilasta.

Arvonlisäverolain muutos toi erityisesti kiinteistöinvestointien tarkistamisjakson pidentymisen ja uusien laskentatapojen myötä lisää työtä kirjanpitäjille. Toimeksiantajan toivomuksena on saada toimiva Excel-pohjainen taulukko helpottamaan ja nopeuttamaan tarkistusten laskemista. Tällä hetkellä investointien laskemiseen kukin kirjanpitäjä hoitaa parhaaksi katsomallaan tavalla.

### **4.1 Toimeksiantajan toiveet Excel-taulukkoa koskien**

Pääsyy taulukon laadintaan on toimintatapojen yhdenmukaistaminen. Taulukon tulee olla helppokäyttöinen, jotta kirjanpitokohteiden siirtyessä kirjanpitäjältä toiselle siirtyvät kohdetta koskevat tiedot helppolukuisessa muodossa uudelle tekijälle, kun kaikki hoitavat alv-vähennysten tarkistuslaskennan samalla tavalla. Alv-laskenta on monimutkaista ja valmiin taulukon avulla sitä on helpompi lähteä suorittamaan, kun ei tarvitse itse lähteä pohtimaan ja laatimaan omaa laskentapohjaansa.

Suurin osa toimeksiantajan kohteiden alv-vähennysten tarkistustarpeista koskee taloyhtiöiden suuria saneerauksia. Käytännössä lasketaan sitä, mikä on kunkin arvonlisäverollisen huoneiston osuus kyseisestä saneerauksesta, miten



alv-vähennys muuttaa sitä ja miten mahdollinen palautusvelvollisuus muuttuu ajan kuluessa ja olosuhteiden muuttuessa. Tällöin laadittavasta Excel- taulukosta tulee käydä ilmi mm. urakan vastaanotto- ja valmistumispäivä, verollinen ja veroton osa korjauskuluista, kiinteistön verollisuusasteesta riippuva alv-tilojen veron osuus, pääomavastikkeen määräytymisperusteet, lainaosuudet huoneistoittain, lainasta vastaavat yksiköt (yleensä lainan jakautumisen perusteena käytetään joko asunnon pinta-alaa tai osakkeiden lukumäärää), veron osuus huoneiston lainaosuudesta ja lisäksi arvonnlisäveron palautusvastuun määrä vuosittain kymmenen vuoden tarkistuskauden aikana. Osakkailla on myös mahdollisuus maksaa oma osuutensa lainasta ennen pääomavastikkeiden muodostamista ja näiden maksaneiden osakkaiden tai neliöiden määrän pitää myös käydä ilmi taulukosta.

Taulukko tullaan laatimaan niin, että sen perustana on toimeksiantajan käyttämän Liinos 6-kirjanpito-ohjelman lainahallinnassa käytettävät tiedot. Lisäksi taulukkoon voisi liittää selvityksen siitä, miten tarkistuslaskennassa saatu palautus tai lisämaksu käsitellään osakkaan osalta. Esimerkiksi maksetaanko palautus osakkaalle vuosittain, vai kohdistetaanko se lainaosuuteen. Mielestäni tämän voi kukin käyttäjä kuitenkin itse lisätä haluamallaan tavalla taulukkoon, koska ratkaisu on aina tapauskohtainen, eikä sitä voi mitenkään hoitaa valmiiden kaavojen avulla.

Laadittavan Excel-taulukon pohjana on käytetty työntekijöiden itse omaan käyttöönsä laatimia taulukoita, joita kuitenkin pitäisi joissain määrin kehittää monipuolisemmiksi. Erityistoiveena on saada laadittavaan taulukkoon esimerkiksi palautusvastuun määrä kuukausitasolla. Lisäksi laskemisen osalta ongelmaksi koetaan veroasteen muutokset toiminnan muuttuessa verottomaksi ja takaisin verolliseksi tarkistusjakson aikana. On selvitettävä, miten palautusvastuu tällaisissa tapauksissa käyttäytyy ja miten sen saa helpoimmin laskettua.

## 4.2 Taulukon ominaisuudet

Ensimmäisellä välilehdellä käsitellään kaikki perusasiat arvonlisäverollisia huoneistoja koskien. Taulukosta on mahdollonta tehdä kaiken kattavaa arvonlisäveron osalta, mutta tärkeimmät perusasiat löytyvät ensimmäiseltä välilehdeltä. Toimeksiantajan toivomat erikoistilanteisiin käytettävät pohjat päätin sijoittaa erilliselle välilehdelle sekavuuden välttämiseksi.

### 4.2.1 Perustiedot

Taulukon laatiminen aloitettiin listaamalla tarvittavat perustiedot. Perustiedot on sijoitettu mahdollisimman luontevassa järjestyksessä eteneväksi. Alussa on tiedot yhtiöstä, perusparannuksesta, valmistusmisajankohdasta, tarkistuskauden pituudesta ja yhtiön verollisuusasteesta. Nämä tiedot täyttävät veloitteen verohallituksen ohjeistuksen mukaisesta selvityksestä. Tarkoituksena on käyttää mahdollisimman paljon valmiita kaavoja, jolloin taulukon loppukäyttäjän tulee syöttää vain perustiedot ja taulukko laskee tarvittavat tiedot automaattisesti.

Tarkistuskauden pituuden käytännön vaihtelu (9-10 vuotta) nousi ongelmaksi perustietoja laadittaessa. Loppujen lopuksi ohjelma laskee syötetystä valmistumisajankohdasta suuntaa antavan, tasan kymmenen vuoden pituisen kauden ja näyttää tämän kymmenen vuoden pituisen kauden päättymispäivän tarkistusjakson päättymispäivä-kohdassa. Tässä kohtaa käyttäjän pitää itse huomioida valmistumisajankohdasta riippuvat kuukausitason vaihtelut tarkistamisvelvollisuuden tarkkaa loppumispäivää mietittäessä.

Seuraavana taulukossa on urakan rahoitukseen ja korjauskuluihin liittyviä tietoja. Laina-kohtaan on tarkoitus syöttää lainan nimi, jolla laina kulkee kirjanpito-ohjelmassa, esimerkiksi pääomavastike 1. Tämän jälkeen syötetään nostetun lainan määrä. Lainan perustietojen jälkeen tulevat urakan arvonlisäverolliset korjauskulut. Näiden tietojen pohjalta taulukko erittelee automaattisesti urakan verottomat korjauskulut ja veron osuuden korjauskuluista. Lisäksi aiemmin syötetyn yhtiön verollisuusasteen perusteella

taulukko laskee yhtiön arvonlisäverollisiin tiloihin kohdistuvan veron määrän korjauskuluista. Tämän jälkeen syötetään taloyhtiön kokonaisneliömäärä ja sen jakaantuminen verollisiin ja verottomiin neliöihin. Jos verottomassa käytössä on muutakin kuin tavallisia asuinhuoneistoja, on taulukossa mahdollista eritellä verottomien tilojen määrä neliöittäin. Tämä on tärkeää varsinkin silloin, jos verottomilla huoneistoilla on erilaiset vastikkeen määräytymisperiaatteet, eli käytännössä eri kertoimet.

	A	B	C	D
1				
2	<b>Asunto Oy X</b>			
3				
4	<b>Urakka</b>	Perusparannus x		
5	<b>Valmistumis-/ vastaanottopäivä</b>	6.10.2010		
6	<b>Tarkistusjakson päättymispv</b>	3.10.2020	←	
7	<b>Yhtiön verollisuus-%</b>	70,00 %		
8				
9				
10	<b>Laina</b>	Pääomavastike 1		
11	<b>Lainan määrä</b>	100 000,00 €		
12	<b>Korjauskulut (sis. Alv)</b>	100 000,00 €		
13	<b>Verottomat korjauskulut</b>	81 967,21 €	←	
14	<b>Veron osuus korjauskuluista</b>	18 032,79 €	←	
15	<b>Alv-tiloihin kohdistuva vero</b>	12 622,95 €	←	
16				
17				
18	<b>Verolliset neliöt</b>	900		
19	<b>Verottomat neliöt*</b>	600		
20	<b>Taloyhtiön neliöt yht.</b>	1500	←	
21				
22	<b>*Verottomat neliöt</b>	600	←	
23	asunnot	500		
24	varasto	100		
25				

Kuva 2. Perustiedot.

Kuvassa 2 on nähtävissä nuolilla merkittynä taulukon automatisoidut osat, joihin taulukko laskee itse tuloksen syötettyjen tietojen perusteella.

Esimerkissä olevat luvut perustuvat osittain erääseen toimeksiantajan asiakasyhtiöön, jota tässä opinnäytetyössä käsitellään nimellä Asunto oy X. Taloyhtiössä tehtävän perusparannuksen valmistumispäivä on 6.10.2010. Taulukkoon syötettynä tämä luku antaa suuntaa antavan päivämäärän tarkistuskauden loppumisesta taulukon käyttäjälle. Yhtiön verollisuusaste

valmistumishetkellä on 70 %, joka on pohjana mahdollisille veroasteen muutoksen aiheuttamille tarkistuslaskelmille tulevaisuudessa.

Perusparannusta varten on otettu lainaa 100 000 euroa ja korjauskulut ovat 100 000 euroa. Näiden pohjalta nähdään kulujen jakaantuminen arvonlisäverollisten ja –verottomien tilojen suhteen. Tämän jälkeen on nähtävillä erittely taloyhtiön verottomista ja verollisista neliöistä. Verottomien neliöiden jakaantumisesta on tehty myös tarkempi jako, jotta lainaosuuksien laskeminen helpottuisi.

Taloyhtiön lainaosuudet jaetaan huoneistoille yleensä niiden pinta-alojen suhteessa. Useimmissa taloyhtiöissä esimerkiksi liikehuoneistojen ja varastojen tai muiden muussa kuin asumiskäytössä olevien tilojen lainaosuuksien määrittelyyn on määritelty vastikekerroin, joka erottaa ne tavallisista asunnoista. Kerroin ja sitä koskevat huoneistot käyvät ilmi talon yhtiöjärjestyksestä ja sen perusteella lasketaan huoneistojen lainaosuudet. Taulukon esimerkkiyhtiössä kerroin on liikehuoneistoille 1,5 ja varastokäytössä oleville tiloille 0,5. Kertoimen avulla lasketaan näiden huoneistojen lainasta vastaavat yksiköt, jotka ovat siis liikehuoneistojen osalta 1,5 - kertaiset tavalliseen asuinhuoneistoon verrattuna ja varastojen osalta 0,5 - kertaiset.

Kun kertoimet ja neliöt on syötetty, laskee taulukko vastaavien verollisten neliöiden määrän käyttämällä aiemmin syötettyä verollisten neliöiden lukumäärää ja sitä koskevaa vastikekerrointa. Samoin on myös varastojen kohdalla.

Osakkaan on myös mahdollista maksaa lainaosuus pois kerralla ennen pääomavastikkeen muodostamista. Tällaista suoritusta kutsutaan hankeosuudeksi. Tätä ei taulukossa pystytä mitenkään automatisoimaan, joten tällaisissa tapauksissa käyttäjän tulee itse syöttää hankeosuuden maksaneet neliöt erikseen kohtaan, jossa lasketaan lainasta vastaavat neliöt yhteensä. Esimerkissä on asuinhuoneistojen osalta 100 m<sup>2</sup> maksanut lainansa kerralla pois, joten tämä osuus pitää näyttää omana ryhmänään vastaavista neliöistä. Lopussa olevassa vastaavat neliöt yhteensä -kohdassa lasketaan automaattisesti yhteen kaikki vastaavat neliöt, joten sen avulla voi tarkistaa jos

joutuu tekemään useampia erittelyjä esimerkiksi hankeosuuksien maksujen vuoksi. Kuvassa 3 on näkyvässä taulukon perustieto-osa kokonaisuudessaan.

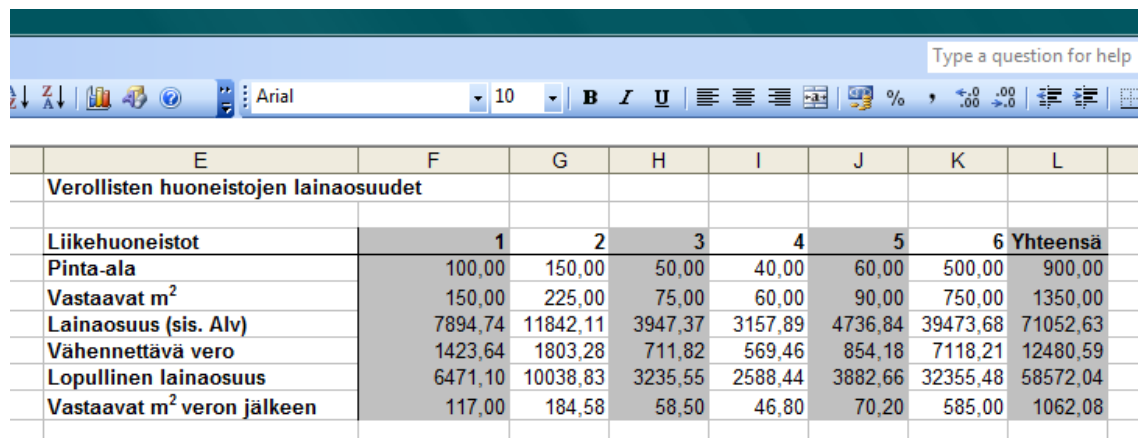
	A	B	C
1			
2	<b>Asunto Oy X</b>		
3			
4	<b>Urakka</b>	Perusparannus x	
5	<b>Valmistumis-/ vastaanottopäivä</b>	6.10.2010	
6	<b>Tarkistusjakson päättymispv</b>	4.10.2019	
7	<b>Yhtiön verollisuus-%</b>	70,00 %	
8			
9			
10	<b>Laina</b>	Pääomavastike 1	
11	<b>Lainan määrä</b>	100 000,00 €	
12	<b>Korjauskulut (sis. Alv)</b>	100 000,00 €	
13	<b>Verottomat korjauskulut</b>	81 967,21 €	
14	<b>Veron osuus korjauskuluista</b>	18 032,79 €	
15	<b>Alv-tiloihin kohdistuva vero</b>	12 622,95 €	
16			
17			
18	<b>Verolliset neliöt</b>	900	
19	<b>Verottomat neliöt*</b>	600	
20	<b>Taloyhtiön neliöt yht.</b>	1500	
21			
22	<b>*Verottomat neliöt</b>	600	
23	asunnot	500	
24	varasto	100	
25			
26	<b>Verollisten m<sup>2</sup>:n vastikekerroin</b>	1,5	
27	<b>Varastojen vastikekerroin</b>	0,5	
28			
29	<b>Vastaavat liikehuoneistot m2</b>	1350,00	
30	<b>Vastaavat asunnot m2</b>	400	
31	<b>Hankeosuuden maksaneet m2</b>	100	
32	<b>Vastaavat varastot m2</b>	50	
33	<b>Vastaavat neliöt yhteensä</b>	<b>1900</b>	
34			
35			

Kuva 3. Taulukon perustieto-osa.

#### 4.2.2 Lainaosuudet ja alv-vähennykset

Taulukosta tulee näkyä myös huoneistokohtaiset lainaosuudet, niistä vastaavat yksiköt, vähennettävän veron osuus, lopullinen lainaosuus ja vastaavien yksiköiden määrä veronvähennyksen jälkeen.

Tämä osa taulukosta on hyvin pitkälle automatisoitu laskemisen osalta. Käyttäjän tarvitsee vain syöttää verollisten huoneistojen todelliset pinta-alat taulukkoon. Tämän jälkeen taulukko laskee automaattisesti aiemmin syötetyn kertoimen perusteella kunkin huoneiston todelliset lainasta vastaavat yksiköt. Arvonlisäverollisen lainaosuuden taulukko laskee käyttäen hyväksi perustietokohtaan syötettyä lainan määrää ja vastaavien yksikköjen yhteissummaa. Lainaosuus saadaan laskemalla yhden vastaavan yksikön ”hinta” ja kertomalla se kyseessä olevan huoneiston vastaavien yksikköjen määrällä. Vähennettävän veron osuuden taulukko laskee kullekin huoneistolle kaavalla veron osuus korjauskuluista jaettuna taloyhtiön todellisella neliömäärällä, joka kerrotaan huoneiston todellisella neliömäärällä. Lopullinen lainaosuus lasketaan alkuperäinen lainaosuus – vähennettävä vero. Vastaavat neliöt veron vähennyksen jälkeen lasketaan vastaavat neliöt – (vastaavat neliöt \* vähennettävä vero / lopullinen lainaosuus)



	E	F	G	H	I	J	K	L
<b>Verollisten huoneistojen lainaosuudet</b>								
<b>Liikehuoneistot</b>		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>Yhteensä</b>
<b>Pinta-ala</b>		100,00	150,00	50,00	40,00	60,00	500,00	900,00
<b>Vastaavat m<sup>2</sup></b>		150,00	225,00	75,00	60,00	90,00	750,00	1350,00
<b>Lainaosuus (sis. Alv)</b>		7894,74	11842,11	3947,37	3157,89	4736,84	39473,68	71052,63
<b>Vähennettävä vero</b>		1423,64	1803,28	711,82	569,46	854,18	7118,21	12480,59
<b>Lopullinen lainaosuus</b>		6471,10	10038,83	3235,55	2588,44	3882,66	32355,48	58572,04
<b>Vastaavat m<sup>2</sup> veron jälkeen</b>		117,00	184,58	58,50	46,80	70,20	585,00	1062,08

Kuva 4. Arvonlisäverollisten huoneistojen lainaosuudet.

Kuvassa 4 on nähtävillä arvonlisäverollisten huoneistojen lainaosuuksien erittely kokonaisuudessaan. Näiden huoneistojen lukumäärä voi vaihdella yhtiöstä riippuen, mutta taulukkoon on helppo lisätä tai poistaa tarvittava määrä huoneistoja ja kopioida laskukaava mahdollisiin uusiin huoneistoihin. Oikeassa reunassa oleva yhteensä-rivi helpottaa tarkistusten tekemistä ja sen avulla voi verrata, että luvut täsmäävät perustieto-osan vastaaviin tietoihin.

Asunto oy X:ssä on viisi liikehuoneistoa, joista jokainen on arvonlisävähennyskelpoisessa käytössä perusrakennuksen valmistumishetkellä. Liikehuoneistojen yhteispinta-ala on 900 neliötä ja vastikekertoimella 1,5 vastaavien neliöiden lukumääräksi tulee 1350. Liikehuoneistoja koskeva, arvonlisäverollinen lainaosuus on yhteensä 71 052,63 euroa ja vähennettävän alv:n määrä 10 211,11 €. Kun alkuperäisestä lainaosuudesta vähennetään arvonlisäveron osuus, saadaan selville liikehuoneiston lopullisen lainaosuuden määrä. Arvonlisäveron vähennys vastaavasti pienentää lainaosuuden lisäksi myös liikehuoneiston vastaavia yksikköjä lainaosuuden suhteen.

#### 4.2.3 Alv-palautusvastuun määrä tarkistuskauden aikana

Seuraava taulukon osa laskee huoneistokohtaisen arvonlisäveron palautusvastuun vuosittain tarkistuskauden aikana. Käyttäjän tarvitsee itse syöttää tarkistuskauteen kuuluvat vuodet taulukkoon ja taulukko laskee aiemmin syötettyjä tietoja apuna käyttäen kullekin vuodelle huoneistokohtaisen palautusvastuun määrän. Oikeassa reunassa on edelleen palautuksen yhteissumma helpottamaan käyttäjän omakohtaisia tarkastuksia summan oikeellisuuden toteamiseksi. Taulukko käyttää jo aiemmin mainittua kaavaa *vähennettävän veron määrä – (1/10 \* vähennettävän veron määrä)* vuosittaisen palautuksen laskemiseen. Kaavassa 1/10 korvataan oikeaa palautusvuotta vastaavalla numerolla, eli esim. kolmantena palautusvuotena kaava olisi tältä osin 3/10.

Verollisten huoneistojen alv-palautusvastuu 31.12							
	1	2	3	4	5	6	Yhteensä
2010	1 281,28	1 622,95	640,64	512,51	768,77	6 406,38	11 232,53
2011	1 138,91	1 442,62	569,46	455,57	683,35	5 694,56	9 984,47
2012	996,55	1 262,30	498,27	398,62	597,93	4 982,74	8 736,41
2013	854,18	1 081,97	427,09	341,67	512,51	4 270,92	7 488,35
2014	711,82	901,64	355,91	284,73	427,09	3 559,10	6 240,29
2015	569,46	721,31	284,73	227,78	341,67	2 847,28	4 992,23
2016	427,09	540,98	213,55	170,84	256,26	2 135,46	3 744,18
2017	284,73	360,66	142,36	113,89	170,84	1 423,64	2 496,12
2018	142,36	180,33	71,18	56,95	85,42	711,82	1 248,06
2019	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Kuva 5. Alv-palautusvastuu-taulukko.

#### 4.2.4 Alv:n palautusvastuu kuukausitasolla

Toimeksiantajan erityistoivomuksena oli saada laadittavaan taulukkoon laskuri, joka laskisi palautusvastuun kuukausitasolla. Tätä laskelmaa varten käyttäjän tulee syöttää kyseessä oleva vuosi ja kuukausi, jolle palautusvastuu halutaan laskea. Lisäksi tarvitaan kyseisen vuoden palautusvastuu ja seuraavan vuoden palautusvastuu, jotta saadaan selville kyseiselle vuodelle kohdistuva palautusvastuun kokonaissumma. Näiden tietojen avulla taulukko laskee ensin kokonaissumma ja sitä, sekä aiemmin syötettyä kuukautta hyväksi käyttäen palautusvastuun kyseiselle kuukaudelle.

<b>Palautusvastuu kuukausitasolla</b>	
<b>Vuosi</b>	<b>2013</b>
<b>Kuukausi</b>	<b>4</b>
Alkup. Palautuksen määrä	712,4
Palautusvastuu seur. Vuotena	593,67
<b>Palautusvastuu</b>	<b>672,82</b>

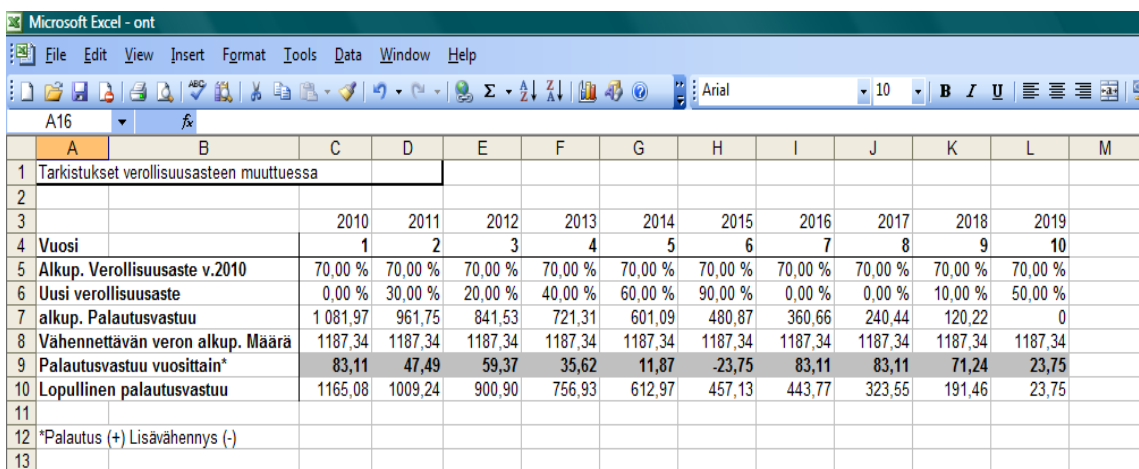
Kuva 6. Palautusvastuu kk-tasolla.





### 4.3 Taulukon lisäominaisuudet

Toiselle välilehdelle on sijoitettu taulukon lisäominaisuudet, kuten tarkistuslaskelman verollisuusasteen muuttuessa. Verollisuusastetta koskevien muutosten laskemiseen tarvittavat tiedot ovat alkuperäinen verollisuusaste, uusi verollisuusaste, verollisuusasteen muutosvuosi, sekä muutosvuoden alkuperäisen palautusvastuun määrä. Näillä tiedoilla taulukko laskee lisäpalautuksen tai –vähennyksen määrän. Palautusta maksetaan kun summa on positiivinen ja lisävähennys tehdään negatiivisella loppusaldolla.



	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
1	Tarkistukset verollisuusasteen muuttuessa												
2													
3			2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
4	Vuosi		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
5	Alkup. Verollisuusaste v.2010		70,00 %	70,00 %	70,00 %	70,00 %	70,00 %	70,00 %	70,00 %	70,00 %	70,00 %	70,00 %	
6	Uusi verollisuusaste		0,00 %	30,00 %	20,00 %	40,00 %	60,00 %	90,00 %	0,00 %	0,00 %	10,00 %	50,00 %	
7	alkup. Palautusvastuu		1 081,97	961,75	841,53	721,31	601,09	480,87	360,66	240,44	120,22	0	
8	Vähennettävän veron alkup. Määrä		1187,34	1187,34	1187,34	1187,34	1187,34	1187,34	1187,34	1187,34	1187,34	1187,34	
9	Palautusvastuu vuosittain*		83,11	47,49	59,37	35,62	11,87	-23,75	83,11	83,11	71,24	23,75	
10	Lopullinen palautusvastuu		1165,08	1009,24	900,90	756,93	612,97	457,13	443,77	323,55	191,46	23,75	
11													
12	*Palautus (+) Lisävähennys (-)												
13													

Kuva 8. Verollisuusasteen muutos-taulukko.

Toiselle välilehdelle toimeksiantaja voi halutessaan jatkaa alv-tarkistuslaskentaan käytettävien taulokoiden laatimista, jolloin ne ovat kätevästi yhdessä taulukossa aiemmin käytettyjen taulukkojen kanssa.

## 4 Johtopäätökset

Uudet alv-säännökset ovat tuoneet mukanaan huomattavia muutoksia verovelvollisen hyväksi. Jos arvonlisäverollisessa käytössä ollut huoneisto otetaan vähennyskelvottomaan käyttöön tarkistuskauden aikana, on arvonlisäveron palautuksessa otettu huomioon ajan kulumisen ja investoinnin arvon aleneminen, eikä vähennettyä veroa tarvitse enää palauttaa kokonaisuudessaan. Laki huomioi myös verollisuusasteen muutokset tarkistuskauden aikana, jolloin vähennykset saadaan vastaaman todellista vähennyskelpoista käyttöä vähennysten vuosittaisen oikaisun ansiosta.

Uudet säännökset tuovat mukanaan myös runsaasti lisää laskennallista työtä, joka monimutkaisuutensa takia vie paljon aikaa. Olemassa ei ole mitään valmista ohjelmaa laskelmien tekemiseen, joten laskemiskäytäntöjä on varmasti olemassa yhtä monta kuin laskijoitakin.

Toimeksiantaja kokee ongelmaksi moninaiset käytössä olevat laskentatavat ja tahtoo yhtenäistää laskemiskäytäntöjä kirjanpitäjien välillä. Tätä varten toimiva ja yksinkertainen taulukko on oiva apuväline. Yhteisessä käytössä oleva laskentapohja tekee kirjanpitokohteen siirtämisen kirjanpitäjältä toiselle helpoksi, kun kaikki noudattavat samaa laskemiskäytäntöä.

Valmis taulukko on iso apu alv-palautusten tarkistuslaskentaa tekeville ja siitä löytyvät kaikki toimeksiantajan toivomat ominaisuudet. Taulukkoa ei kuitenkaan ole vielä toimeksiantajan toimesta otettu käyttöön ja testattu käytännössä, koska sen valmistumisen jälkeen ei ole vielä osunut kohdalle ainottakaan tarkistuslaskentaa vaativaa tilannetta. Kun taulukkoa päästään käytännössä kokeilemaan, jää nähtäväksi sen todellinen toimivuus oikeissa tilanteissa. Jos taulukko todetaan toimeksiantajan mielestä riittävän toimivaksi, ollaan sitä valmiit levittämään konsernin sisällä.

Excel on hyvä apuväline laskelmien tekemiseen, mutta aukottomaksi apulaiseksi siitä ei silti ole. Tarkoituksenmukaisen taulukon laadinta osoittautui oletettua vaikeammaksi, sillä Excel-kaavat eivät taivu kaikkiin haluttuihin ominaisuuksiin. Kaikkea taulukko ei siis laske valmiiksi syötettyjen tietojen

perusteella, mutta kaavoilla saadut tulokset ovat kuitenkin suuntaa antavia, yksi esimerkki tästä on tarkistuskauden päättymispäivä, jonka lopputulos ei ole täysin tarkka, mutta kuitenkin heitto lasketaan kuukausitasolla. Taulukko on hyvä ja toimiva apuväline silloin, kun käyttäjä on selvillä arvonlisäveron tarkistuslaskennan yksityiskohdista ja osaa tarvittaessa laskea sen ilman apuvälineitäkin. Taulukko ei sinänsä johda käyttäjäänsä harhateille, mutta käyttäjän on oltava valppaana.

Toimeksiantajan mielestä taulukko on selkeä ja se täyttää verohallituksen ohjeistuksen siitä, mitä tulee käydä ilmi kiinteistöinvestointien arvonlisäveron tarkistuslaskentaan liittyvistä urakan perustiedoista. Taulukossa olisi voinut käsitellä tarkistuslaskentaa laajemminkin, esimerkiksi sitä, miten tarkistuslaskennan suorittamisen jälkeen toimitaan. Eli maksetaanko laskennasta saatu mahdollinen palautus osakkaalle vuosittain, vai kohdistetaanko se osakkaan jäljellä olevaan lainaosuuteen? Itselläni ei ole henkilökohtaista kokemusta kiinteistöinvestointien arvonlisäveron tarkistuslaskennasta käytännössä, joten rajasin taulukon käsittämään ainoastaan toimeksiantajan toivomat perustoiminnot, joita käytännössä eniten tarvitaan.

## LÄHTEET

### Kirjallisuus

Jukkola, Juha; Järvenoja, Markku; Kaari, Päivi; Romppainen, Leena; Tannila, Eija & Tikkanen, Tapio 2008. Kiinteistöverotuksen käsikirja. Gummerrus.

Kallio, Mika; Korpelainen, Tuija & Nielsen, Ari 2000. Kiinteistöjen arvonlisäverotus. Jyväskylä: Gummerrus.

### Sähköiset lähteet

Auranen, Kirsti; Huikuri, Harri; Järvenoja Markku; Korpelainen, Tuija & Äärilä Leena 2009. Kiinteistöinvestoinnit. Tarkistaminen arvonlisäverotuksessa, vaikutukset tuloverotukseen ja kirjanpitoon. Viitattu 16.1.2010

[http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/kiinteistoinvestoinnit09/\\$FILE/KIINTEISTOinvestoinnit\\_lowres.pdf](http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/kiinteistoinvestoinnit09/$FILE/KIINTEISTOinvestoinnit_lowres.pdf)

Salomaa, Petri & Holkeri-Kauppila, Johanna 2007. Arvonlisäverokoulu, Kiinteistöjen arvonlisäverotusta koskevat uudet tulkinnat. Tilisanomat 12.12.2007. Viitattu 23.10.2009

<http://www.tilisanomat.fi/lehti/index.php?catid=2>

Suorto, Annika 2008. Kiinteistöjen arvonlisäverotuksen muutokset. Viitattu 30.1.2010

[http://www.kunnat.net/k\\_perussivu.asp?path=1;29;63;375;132839;132840;132897](http://www.kunnat.net/k_perussivu.asp?path=1;29;63;375;132839;132840;132897)

Verohallinto 2007. Kiinteistöinvestointien arvonlisäverotus (Ohje Dnro 1845/40/2007, 14.12.2007). Viitattu 4.10.2009

[http://www.vero.fi/?article=5930&domain=VERO\\_MAIN&path=5,40,87&language=FIN](http://www.vero.fi/?article=5930&domain=VERO_MAIN&path=5,40,87&language=FIN)

### Luentomateriaalit

Mäkikangas, Liisa 2009. Kiinteistöinvestointi: Hankeosuudet, lainat ja alv-tarkistusvelvollisuus. Realia Group 15.5.2009.

Salomaa, Petri 2008. Kiinteistöinvestointeja koskevat uudet alv-säännökset. Realia Group 11.1.2008.