



LAUREA
AMMATTIKORKEAKOULU

Uuden edellä

Perustajaurakoitsijan taloushallinto, Case: Hyvinkään Rakennustekniikka Oy

Heikkinen, Jarno

2011 Hyvinkää

Laurea-ammattikorkeakoulu
Hyvinkää

Perustajaurakoitsijan taloushallinto,
Case: Hyvinkään Rakennustekniikka Oy

Jarno Heikkinen
Liiketalous
Opinnäytetyö
Toukokuu, 2011

Jarno Heikkinen

Perustajaurakoitsijan taloushallinto

Vuosi 2011 Sivumäärä 53

Perustajaurakointi tarkoittaa toimintaa, jossa rakennusliike hankkii tontin rakentamista varten, perustaa asunto-osakeyhtiön, rakentaa tontille perustamansa yhtiön rakennukset ja rakennelmat ja myy perustamansa yhtiön osakkeet. Ennen vuonna 2006 annettua ohjeistusta perustajaurakoinnin tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa oli epäkohtia johtuen rakennusliikkeen ja perustetun yhtiön välisistä liiketapahtumista, joita ei oltu eliminoitu tilinpäätöstä rakennettaessa. Täten monet tuloslaskelman erät, kuten liikevaihto näytettiin jopa kaksinkertaisena.

Ohjeistusta muutettiin vuoden 2006 alussa julkaistulla KILA:n yleisohjeella, jonka mukaan rakennusliikkeen ja kohdeyhtiön keskinäisiä liiketapahtumia netotetaan keskenään. Tällä esitetään virheellisen kuvan antavan tilinpäätöksen esittäminen. Ohjeistuksella ei kuitenkaan ollut vaikutusta perustajaurakoinnin verotettavan katteen laskemiseen. Toisin kuin monessa muussa liiketoiminnassa perustajaurakoitsijan verotettavaa katetta ei voida laskea suoraan tilinpäätöksen tuloslaskelmasta. Sen sijaan verotettava tulos lasketaan joko perustetun yhtiön kanssa solmitun urakkasopimuksen tai asunto-osakkeista saadun, velkaa sisältämättömän myyntihinnan perusteella.

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on toimia yleisenä ohjeistuksena perustajaurakointitoimintaa aloittavalle rakennusyriykselle. Työssä tutkittiin perustajaurakointiprosessin etene mistä asunto-osakeyhtiön perustamisesta osakehuoneistojen myyntiin. Samalla selvitettiin perustajaurakointitoiminnan taloushallinnon erityiskysymyksiä sekä liikevaihdon ja tuloksen muodostumista nykyisen kirjauskäytännön mukaan kuten myös perustajaurakointitoiminnan verotettavan tulos muodostumista. Huhtikuun 1. päivä 2011 astui Suomessa voimaan rakennusalan käännetty arvonlisäverovelvollisuus, jonka vaikutuksista perustajaurakoitsijan toimintoihin on käsitelty työn loppupuolella.

Tämä opinnäytetyö on luonteeltaan toiminnallinen. Sen lopputuloksena on suuntaa antava ohjeistus aloittavalle perustajaurakoitsijalle. Ohjeistus koostuu kahdesta osasta, joista ensimmäinen osa on teoreettinen osio ja toisessa osassa käsitellään esimerkkien avulla perustajaurakointitoimintaa asuntoyhtiön perustamisesta perustajaurakoitsijan tilinpäätöksen luomiseen sekä verotettavan katteen laskemiseen. Yhteistyöyrityksenä tässä projektissa toimi omaa perustajaurakointitoimintaansa aloitteleva Hyvinkään rakennustekniikka Oy, joka on myös esimerkkiyrityksenä työn case- osiossa.

Asiasanat: Perustajaurakointi, taloushallinto, verotus, käännetty arvonlisävero

Jarno Heikkinen

Founder contractor's financial administration

Year	2011	Pages	53
------	------	-------	----

The term founder contracting means a situation where a building firm purchases a property, founds a housing cooperative, builds all buildings and structures and finally sells the apartments of the housing cooperative that they had founded. There were some flaws in how to handle the founder contracting in the financial statement and annual report, because business transactions between the building contractor and the founded housing cooperative were not eliminated before the new instructions were given in 2006. Because business transactions between the building contractor and the founded housing cooperative were not eliminated for example the turnover was presented as double.

According to the new guideline that the Accountancy Board published in 2006, business transactions between the building contractor and the founded housing cooperative will be eliminated. Now the information of the financial statement will be more truthful. The new instruction did not change the way how to calculate a taxable profit of founder contracting. The founder contractor's taxable margin cannot be calculated straight from the income statement as opposed to in many other usual businesses. The taxable profit should be calculated based on a contract between a building firm and a housing cooperative or based on a sale of apartments of the housing cooperative.

The purpose of this thesis is to be general instructions for those building contractors who are intending to operate as a founder contractor. The subject of this work was to analyze how the process of the founder contracting goes on from founding the housing cooperative to the sale of its apartments. Furthermore the research also included special questions of the founder contracting and how its turnover, trading profit and taxable profit is built up. On 1 April came into effect a new way to handle value added taxes in a building branch in Finland. Its effects on the functions of the founder constructor are handled at the end of the second section.

This work is a functional thesis. Its result is a directional instruction for a building contractor, who has planned to operate as a founder contractor. The thesis consists of two parts. The first one is a theoretical part and the second part includes the operations of the founder contractor from a start to the balance sheet and to the taxable margin. Furthermore the second part contains examples. Cooperating company in this thesis was Hyvinkään Rakennustekniikka Oy, which is starting their own founder contracting project soon.

Keywords: Founder contracting, financial administration, taxation, value added tax

Sisällys

1	Johdanto	7
1.1	Työn tutkimusongelmat ja tavoitteet	8
1.2	Työn rajaus, tutkimusmenetelmät ja rakenne	8
2	Rakennusala	9
2.1	Yleistä	9
2.2	Rakentaminen ja yhteiskunta	10
3	Perustajaurakointi	10
3.1	Määritelmä	10
3.2	Kirjanpito ja tilinpäätös	12
3.2.1	Liikevaihto	12
3.2.2	Tuotot ja kulut	13
3.2.3	Tulouttaminen	13
3.2.4	Varat ja velat	14
3.2.5	Muut tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa annettavat tiedot	15
3.3	Asunto-osakeyhtiö	15
3.4	Verotus	16
3.4.1	Vaihto-omaisuus	16
3.4.2	Kohdeyhtiön osakkeet verotuksessa	17
3.4.3	Rakennusurakointi verotuksessa	18
3.5	Katteen muodostuminen	18
3.5.1	Kate urakkasopimuksella	18
3.5.2	Kate asunto-osakkeella	19
4	RS-järjestelmä	20
4.1	Turva-asiakirjat	20
4.2	Vakuudet	21
4.3	Muut	22
5	Käänteinen verovelvollisuus	22
5.1	Arvonlisävero	22
5.2	Oman käytön arvonlisävero	23
5.3	Käännetyn verovelvollisuuden soveltaminen	24
5.4	Ostajan ja myyjän asema	26
5.5	Ulkomainen elinkeinonharjoittaja	27
5.6	Menettely laskutuksessa	28
5.7	Esimerkki kirjauksista	29
6	Case- Hyvinkään rakennustekniikka Oy	30
6.1	Yritys	30
6.2	Projektin esittely	32

6.3	Projektin vaiheet	33
6.4	Annettavat vakuudet	36
6.5	Rakennusaikainen kirjanpito.....	37
6.5.1	Kirjaukset kirjanpidossa	38
6.5.2	Tilinpäätös	40
6.5.3	Verotettava tulos	41
6.6	Käännetyn verovelvollisuuden vaikutukset.....	41
6.7	Oman käytön arvonlisävero	43
7	Johtopäätökset ja pohdinta.....	44
Lähteet	47
Kuvat	49
Liitteet	50

1 Johdanto

Rakennusala on ollut jo vuosia keskustelun aiheena eri yhteyksissä. Välillä keskustelua on herättänyt rakentamisen laatu, toisinaan taas ulkomainen työvoima ja sen heikko palkkaus. Viime vuosina suurimpana puheenaiheena on ollut rakennusalan harmaa talous. Vaikka rakennusala on jokaiselle jollain tapaa tuttu, asuuhan jokainen jossain rakennelmassa, varsinkin rakennusalan taloushallinto on aihe, jota on opiskelijoiden töissä käsitelty hyvin vähän. Tämä johtuu varmasti osittain rakennusalan taloushallinnon haasteellisuudesta moneen muuhun alaan verrattuna. Tässä työssä keskitytään kuitenkin rakennusyrityksen taloushallintoon ja ennen kaikkea perustajaurakointiin. Perustajaurakointi on suomalainen tapa toimia, jossa perustajaosakas hankkii maa-alueen, perustaa asunto-osakeyhtiön, suunnittelee rakennettavat rakennukset, toimii pääurakoitsijana tekemällä urakkasopimuksen asunto-osakeyhtiön kanssa ja myy osakkeet. Käytännössä urakkasopimus siis tehdään rakennusyrityksen osalta itsensä kanssa. Työn tarkoitus on perehdyttää lukija rakennusalaan, ennen kaikkea perustajaurakointiin ja perustajaurakoitsijan taloushallintoon.

RS-järjestelmä on pankkien luoma ostajaa suojaava järjestelmä, joka otettiin käyttöön 1972. Lyhenne RS tulee sanoista rahoituslaitosten suosittelu. Tällä järjestelmällä oli tarkoitus poistaa epäkohtia ja epäluottamusta ostajan ja rakentajan väliltä. Vasta vuonna 1995 asiasta säädettiin asuntokauppalaisa, jonka uusi asuntokauppalaki korvasi 1.1.2006 (AsKL 795/2005). Nykyisellään RS -järjestelmällä viitataan käytännössä asuntokauppalain 2. lukuun, joka on säännelty uuden asunnon ostajan ja rakenteilla olevan asuntoyhteisön suojaksi. Tarkoituksena on suojata uuden asunnon ostajaa rakenteilla olevan kohteen ongelmatilanteilta. Kun rakentaminen on vasta meneillään tai sitä ei ole edes vielä aloitettu, ei ostajalla ole takeita rakentamisen sääntöjenmukaisuudesta tai edes koko kohteen valmistumisesta.

Kansantaloudellisesti suurin epäkohta rakennusosalalla on jo vuosia ollut harmaa talous, jonka kitkemiseksi on kokeiltu monia keinoja. Suurimpana vitsauksena on arvonlisäverojen tilittämättä jättäminen. Yleisimmin verot jäävät tilittämättä tilanteessa, jossa pääurakoitsija jakaa projektin aliurakoihin, joista sitten rakennuspalvelun myyjinä toimivat aliurakoitsijat laskuttavat pääurakoitsijaa. Ongelmalliseksi tilanteen tekee se, että liian moni aliurakoitsija ei ole ollut halukas tilittämään valtiolle arvonlisäveroa, jonka he kuitenkin ovat laskuttaneet pääurakoitsijalta. Pääurakoitsija puolestaan on oikeutettu vähentämään aliurakoitsijalle maksaansa laskuun sisältyneen arvonlisäveron omassa kausiverotuksessaan. Edellä mainittuun ongelmaan halutaan muutos 1. huhtikuuta 2011 voimaan tulleella rakennusalan käänteisellä verovelvollisuudella.

1.1 Työn tutkimusongelmat ja tavoitteet

Tutkimusongelma pyritään esittämään mahdollisimman selkeästi ja tarkkasanaisesti. Tarkoituksena löytää tutkimukseen juoni tai johtoajatus. Johtoajatuksen mukaisesti voidaan nimittää tutkimuksen pääongelma, jonka analysointi ja täsmentäminen johtavat siihen, että syntyy alaongelmat. (Hirsjärvi, 2004, 117.) Tämä tutkimus käsittelee pääpiirteittäin rakennusalan perustajaurakointitoimintaa, asunnonostajaa suojaavaa RS-järjestelmää sekä 1.4.2011 voimaan tullutta rakennusalan arvonlisäverouudistusta. Käsiteltäviä asioita tarkastellaan erityisesti Hyvinkään Rakennustekniikka Oy:n tarpeet huomioiden. Tältä pohjalta tutkimuskysymyksiksi muodostui seuraavat asiat, joista ensimmäisenä pääongelma ja seuraavat pääongelmaa täydentäviä alaongelmia:

- Mitä perustajaurakointi on, mitä siihen liittyy ja miten se eroaa muusta rakentamistoiminnasta?
- Miten perustajaurakoitsijan kirjanpidollinen tulos sekä verotettava tulos muodostuvat?
- Mitä on asuntokaupan RS-järjestelmä on ja miten se turvaa ostajaa?
- Miten rakennusalan arvonlisäverouudistus vaikuttaa perustajaurakointitoimintaan?

Tavoitteena on saada selkeä ja kattava kuvaus perustajaurakointitoiminnasta kokonaisuutena alusta loppuun. Näin lopputuloksena olisi hyödyllinen opas Hyvinkään Rakennustekniikka Oy:lle, joka on aloittamassa ensimmäistä omaa perustajaurakointiprojektiaan. Lisäksi tässä työssä on tavoitteena selvittää asuntokauppalaista niin sanottu RS-järjestelmä ja sen toiminta sekä käänteisen arvonlisäveron vaikutus rakennusliiketoimintaan, ensisijaisesti perustajaurakointiin.

1.2 Työn rajaus, tutkimusmenetelmät ja rakenne

Työn rajaus on syytä tehdä jo ennen aineiston keräämistä. On tarkennettava ajatusta siitä, mitä haluaa tietää tai mitä haluaa osoittaa keräämällään aineistolla. Kvalitatiivinen tutkimus kuitenkin edellyttää joustavuutta ongelman asettelussa. Rajaukseen vaikuttaa myös kenelle työ tehdään ja kuka tai ketkä siinä on lukijana. (Hirsjärvi 2004, 76-77.)

Tämän työ on ammattikorkeakoulun opinnäytetyö, joka luo omat rajoituksensa muun muassa työn laajuudesta. Lisäksi työ tehdään Hyvinkään Rakennustekniikka Oy:n toiveita kunnioittaen ja lukijakunnaksi on arvioitu heidän lisäksi muut rakennusalan ja taloushallinnon toimijat, jotka haluaa tietoa nimenomaan perustajaurakoinnista. Näistä johtuen työ on rajattu rakennusliiketoiminnan osalta koskemaan ainoastaan perustajaurakointia ja muu rakennusliiketoiminta on rajattu ulkopuolelle. Asuntokauppalaista keskitytään lähinnä 2.lukuun ja asunto-osakeyhtiön toiminnan kerronta on rajattu perustamiseen sekä muutamiin kiinteästi perusta-

jaurakointiin liittyviin seikkoihin. Mukaan on lisäksi otettu perustajaurakointiin liittyvät verotuskäytännöt. Näistä tulisi muodostua selkeä, kattava ja riittävän syvälinen opas perustajaurakoinnin taloushallinnosta ja sen erityiskysymyksistä.

Tutkimus on kvalitatiivinen, eli laadullinen tutkimus. Tällaisen tutkimuksen lähtökohtana on todellisen elämän kuvaaminen ja todellisuus on moninainen, jota ei kuitenkaan voi pirstoa mielivaltaisesti osiin. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa pyritään tutkimaan aihetta kokonaisvaltaisesti. (Hirsjärvi 2004, 152.) Kvalitatiivisen tutkimuksen tärkeänä osana on teoria, jota tässä työssä pyritään keräämään mahdollisimman monesta lähteestä työn teoriaosuuteen. Lisäksi case osuudessa käytetään menetelmänä yksilohaastattelua.

Työ jakautuu kahteen isompaan kokonaisuuteen, joista ensimmäinen on teoriaosio ja jälkimmäinen case osio. Ensimmäisessä osassa syvennytään perustajaurakoinnin perusteisiin sekä perustajaurakoitsijan kirjanpitoon, tuloksen muodostumiseen ja verotukseen. Toisessa osiossa keskitytään perustajaurakointiprojektiin käytännössä esimerkkikirjausten avulla.

2 Rakennusala

2.1 Yleistä

Rakennusala on jokaiselle suomalaiselle jollain tavoin tuttu. Rakentamista ja rakentamisen lopputuotoksia näkyy kaikkialla ympärillämme monessa erilaisessa muodossa. Ihmiset muun muassa asuvat rakentamisen lopputuloksena syntyneissä rakennuksissa, ajelevat autoille rakennetuilla teillä sekä saavat vettä kotiin saakka putkistoja pitkin. Lisäksi rakentaminen henkilökohtaisesti tehtynä suoritteena on monelle arkipäivää. Ellei nyt varsinaisesti työskennellä rakennusalalla, joutuu moni silti tekemään muun muassa pieniä kodin remontteja aika ajoin.

Rakennusalan muodostavat maa- ja vesirakentaminen sekä talonrakentaminen. Maa- ja vesirakentamisen piiriin kuuluvat liikenne, vesihuolto, energihuolto ja ympäristöhuolto. Talonrakentamisen piiriin kuuluvat asuin-, palvelutila-, ja tuotantolaitosrakennusten uustuotanto tai korjausrakentaminen. Rakennusalalla ei tarkoiteta pelkästään työmaatoimintaa, vaan kokonaisuudessaan se käsittää varsinaisen rakentamisen lisäksi rakennusteollisuuden, eli rakennusosien ja -tarvikkeiden valmistamisen. Myös rakentamista palveleva toiminta, kuten suunnittelutoiminta, rakennusmateriaalien kuljetus ja konevuokraus kuuluvat rakennusalaan. Rakennustuotanto jaetaan uudistuotantoon ja korjaustoimintaan. (Vuorela 2001,11.)

2.2 Rakentaminen ja yhteiskunta

Rakennusalalla on suuri merkitys Suomen kansantaloudelle. Suomen kansallisvarallisuudesta rakennusten, maa- ja vesirakenteiden sekä rakennetun ympäristön osuus on 70 prosentin luokkaa. Yli 60 prosenttia investoinneista on rakentamista. Bruttokansantuotteesta rakennusinvestointien osuus on kymmenen prosentin luokkaa, mikä on keskimääräistä Länsi-Euroopassa. (Rakennuslehti, 2011.) Rakennustuotannon arvo oli Suomessa 25,3 miljardia euroa vuonna 2009 (Rakennusteollisuus 2010). Tuonnin osuus rakennustuotannon kokonaisarvosta on noin 15 prosenttia, eli täysin omavaraista rakennustoiminta ei Suomessa ole (Vuorela 2001, 13).

Vaikka rakennusala työllistää Suomessa hyvin, on se äärimmäisen herkkä suhdannevaihteluille. Lähin esimerkki löytyy parin vuoden takaa ennen vuosikymmenen vaihtumista, jolloin maailmaa koetteli maailmanlaajuinen taloustaantuma. Se ravisutteli voimakkaasti myös rakennusala maailmalla. Tällöin yli kymmenen vuotta kestänyt ennätysellisen pitkä nousukausi rakennusalalla romahti vuoteen 2009 tultaessa. Talonrakentamisen arvo putosi 17 prosenttia ollen 20 miljardia ja maa- ja vesirakentamisen arvo tippui pari prosenttia ollen noin 5,5 miljardia. Samalla työvoiman määrä laski vuoden 2008 186 000:sta rakennusalan työntekijästä vuoden 2009 175 000:een työntekijään. (Rakennuslehti, 2011.)

Harmaan talouden vaikutukset ovat rakennusalalla merkittäviä. Sen arvioidaan aiheuttavan jopa puolen miljardin euron vuotuiset vahingot, josta noin 30 prosenttia tulee arvonlisäveron menetyksistä. Pimeän työvoiman osuus rakennusalan työvoimasta oli vuonna 2007 noin yhdeksän prosenttia. Rakennusalan tuotannosta pimeätyöosuus oli samaisena vuonna noin viisi prosenttia. Näiden lisäksi menetyksiä aiheuttavat salatut yrittäjätulot ja niistä koituvien pakollisten maksujen, kuten verojen, menetykset. (KRP/RTP 393/213/2010.)

3 Perustajaurakointi

3.1 Määritelmä

Perustajaurakoitsijalla tarkoitetaan rakennusyritystä, joka aluksi hankkii tontin, jolle rakennetaan. Seuraavaksi rakennusyritys perustaa asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön ja merkitsee sen osakkeet. Tämän jälkeen perustajaurakoitsija solmii perustetun yhtiön kanssa urakkasopimuksen varsinaisesta rakentamisesta. Rakennusyritys myös myy huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet rakentamisen alkaessa, aikana tai sen jälkeen ja siitä muodostuvat yrityksen tulot. Kulut puolestaan muodostuvat kohteen rakennuskustannuksista. Perustajaurakoitsija hoitaa siis varsinaisen rakennusurakoinnin lisäksi kiinteistöjen huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden myynnin. (LAHTI 2008, 132-133.)

Perustajaurakoinnista on kyse myös silloin, kun hankitaan jo aiemmin perustetun kiinteistöyhtiön osakekanta ja kohde toteutetaan edellä mainitulla tavalla. Silloin, kun perustajaosakas tai osakkeiden omistaja toimii huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden myyjänä, mutta ei toimi kohteen urakoitsijana, on kyseessä perustajarakennuttaja. (Lahti 2008, 132-133.)

Koska perustajaurakoinnissa työn tilaajana ja urakoitsijana toimii sama taho, edellytyksenä on, että urakkasopimusta tehtäessä määräysvalta, eli yli 50% omistuksesta, on samalla taholla. Muita perustajaurakoinniksi katsottavia malleja ovat esimerkiksi konserni, jossa emoyhtiö toimii rakentajana ja tytäryhtiö rakennuttajana tai työyhteisöliittymä, jonka jäsenet osallistuvat myös rakentamiseen. (Lahti 2008, 133.)

Perustajaurakoitsija voi rahoittaa toimintaansa urakan aikana saatavilla huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden myyntituloilla rakentamisen edistymisen mukaan. Toisena vaihtoehtona on nostaa perustetulle yhtiölle lainaa, joka jää yhtiölle vielä rakentamisen valmistuttua. Tällöin uudet osakkeenomistajat ottavat lainan vastatakseen, elleivät he maksa lainaosuuttaan pois jo kaupanteon yhteydessä. Perustajaurakoitsija voi toki rahoittaa toimintaansa myös muulla omalla rahoituksellaan. (Lahti 2008, 133.)

Asuntokauppalaki (AsKL) ja -asetus (AsKA) sekä säädökset myynnistä kuluttajille säätelevät toimintaa pakottavana lainsäädäntönä, koska perustajaurakointi kohdistuu asuntojen rakentamiseen ja asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden myyntiin. Uudistettu asuntokauppalaki astui voimaan vuoden 2006 alusta. Uudistettu laki sisältää säädökset suorituskyvttömyysvakuudesta perustajaurakoitsijan suorituskyvyn turvaamiseksi. Tämän lisäksi uudistettu laki sisältää säädökset sekä rakennusaikaisesta että sen jälkeisestä vakuudesta perustetun yhtiön ja sen osakkeenomistajien turvaksi. Rakennusaikainen vakuus on enintään kymmenen prosenttia osakemyynnin määrästä ja se on voimassa vähintään kolme kuukautta kohteen käyttöönottohyväksynnän jälkeen. Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus on kaksi prosenttia ja se on voimassa vähintään 15 kuukautta kohteen käyttöönotosta. Näitä kutsutaan niin sanottuiksi RS vakuuksiksi. (Lahti 2008, 133-134.)

Ennen kohteen markkinoinnin aloittamista perustajaurakoitsija laatii turva-asiakirja-aineiston asuntokauppalain mukaan. Kiinteistöyhtiön taloussuunnitelma on turva-asiakirjojen keskeisin dokumentti. Siitä selviävät esimerkiksi tontin hankintameno, rakennusurakan hinta ja kiinteistöyhtiön rahoitusrakenne. Taloussuunnitelma laaditaan lähes aina siten, että tontin, rakennuksen ja mahdollisten muiden varojen yhteinen hankintameno vastaa velatonta myyntihintaa, ettei liikesalaisuutena pidettävä asuntorakentamisen kate paljastuisi. (Malmlund 2009.) Muita turva-asiakirjoja ovat muun muassa kiinteistöyhtiön perustamiskirja, kaupparekisteriote, yhtiöjärjestys ja rasisitustodistus.

Perustajaurakoitsijan on avattava jokaista rakenteilla olevaa kohdetta varten omat maksutilinsä, joille osakkeiden myyntihinnat maksetaan rakennustyön edistymisen mukaisesti. Kauppahintojen maksutili voidaan avata nykyisin perustetun yhtiön sijaan perustajaurakoitsijan nimiin, jolloin maksut eivät kuulu perustetun yhtiön kirjanpitoon. (Lahti 2008, 134.) Tämä hieman selkeyttää rakennusyrityksen kirjanpitoa. Toinen pankkiin avattava tili on sulkutili, joka kuuluu aina rakennusyrityksen kirjanpitoon. (Lahti 2008, 134). Sinne maksetaan normaalisti kaksi prosenttia kauppahinnasta ja talletus pidetään tilillä vähintään kuukausi (Alanen 2007, 119). Jos osakkeenostaja ei kiellä vapautusta oman suorituksensa osalta, vapautetaan talletus määräajan jälkeen perustajaurakoitsijan käyttöön (Lahti 2008, 134).

Perustajaurakointi on luonteeltaan selvästi monimutkaisempaa kuin normaali rakennusurakointi. Perustajaurakoitsijan on selvitettävä itse, mitä markkinoilla halutaan ja miten se toteutetaan. Kun tämän kartoitus on valmis, on perustajaurakoitsijan valittava sopiva kiinteistö, selvitettävä rahoitusvaihtoehdot ja lopulta hankittava kiinteistön hallinta. Riskianalyysit on tärkeää suorittaa huolellisesti, koska epäonnistumiset kohdistuvat aina yritykseen itseensä. (Kettunen 2010, 11.)

3.2 Kirjanpito ja tilinpäätös

Kirjanpitolautakunta antoi 17.1.2006 uuden yleisohjeen perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa. Ohje korvaa 14.3.1994 annetun yleisohjeen. Uutta ohjetta perustellaan seuraavasti: "Jotta hyvä kirjanpitolautakunta katsoo aiheelliseksi tämän yleisohjeen perustamisurakointiin liittyvän toiminnan käsittelyssä tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa." (KILA 2006, 1.)

Lähtökohtana uuteen käytäntöön ovat olleet kansainvälisten tilinpäätös standardien (IAS/IFRS) vaatimukset suurten rakennusyritysten tilinpäätösinformaatiolle, sekä tarve selkiyttää muiden perustajaurakointia harjoittavien yritysten kirjanpitoa ja tilinpäätöksiä. Vanhan ohjeen mukaan tuotot ja kulut kirjattiin kaksinkertaisina, koska osakemyyntiä ja rakentamista käsiteltiin erillisinä toimintoina. Myös taseessa oli kaksinkertaisia kirjauksia, koska perustajaurakoitsijan ja perustettavan yhtiön keskinäisiä saamisia ja velkoja ei oltu eliminoitu. (Yritystutkimusneuvottelukunta ry, 2007.)

3.2.1 Liikevaihto

Liikevaihtoon luetaan kirjanpitovelvollisen varsinaisen toiminnan myyntituotot, joista on vähennetty myönnetty alennukset sekä arvonlisävero ja muut välittömästi myynnin määrään perustuvat verot (KPL 4:1). Perustajaurakoitsijan tosiasiallinen tulo syntyy kohdeyhtiön osakkeiden myynnistä. Tuloja ovat sekä ostajan osakkeista maksama kauppahinta että ostajalle

siirtyvä huoneistokohtainen velkaosuus, toisin sanoen velaton myyntihinta. Aikaisemmin liikevaihtoon luettiin sekä luovutetuista rakennuksista laskutetut urakkasummat että rakennetun tilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden myyntihinnat. (KILA 2006, 4-5.)

3.2.2 Tuotot ja kulut

Kirjanpitoasetuksen mukaan tuloslaskelmassa on ilmoitettava tuotto- ja kuluerät erikseen niitä toisistaan vähentämättä (KPA 1.10.1 §). Perustajaurakoitsijan tuloja ovat ulkopuolisille tahoille myydyistä omistamistaan osakkeista saatavat maksut velkaosuuksiin. Menoja taas syntyy, kun ulkopuolisille tahoille maksetaan tuotannon tekijöistä. Näin menoja ovat esimerkiksi tontin osto sekä rakennustyön suunnittelu ja toteuttaminen. (KILA 2006, 5-6.) Tuloihin kuuluvat osakkeiden velattomista myyntihinnoista saatujen maksujen lisäksi mahdolliset ostajakohtaiset lisä- ja muutostyöt (Lahti 2008, 137).

Perustetun yhtiön ja perustajaurakoitsijan väliset liiketapahtumat ovat ehdoiltaan sisäisiä liiketoimia ja ne ovat riippumattomia ulkopuolisista tahoista. Tällaisia liiketapahtumia ovat esimerkiksi pääomasijoitukset kohdeyhtiöön tai tontin siirto kohdeyhtiölle. Perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön väliset tuotto- ja kuluerät tulee tilinpäätöksessä vähentää toisistaan oikean ja riittävän kuvan antamiseksi. Kohdeyhtiön osakkeiden hankintaan liittyvät kuluerät ja suoritettavan rakennusurakan ja tontin siirtämisen perusteella kohdeyhtiöltä laskutettavat tuloerät netotetaan keskenään niin, että perustajaurakoitsijan tuloslaskelman tuotot syntyvät ulkopuolisille tahoille myydyistä osakkeista ja kulut taas rakentamispalvelun tuottamisesta. (KILA 2006, 5-6.) Ilman netottamista tuottoja ja kuluja esiintyisi kaksinkertaisena, jolloin oikea ja riittävä kuva ei toteutuisi.

3.2.3 Tulouttaminen

Kirjanpitovelvollisen noudattaessa luovutukseen perustavaa tuloutusta, tuloutetaan myytyjen osakkeiden velattomat myyntihinnat rakentamisolon päätyttyä, samalla kun rakennusurakka luovutetaan kohdeyhtiölle luovutuskokouksessa. Ennen luovutusta saadut suoritukset osakemyynnistä kirjataan lyhyt- tai pitkäaikaisiin saatuihin ennakoihin, taseen vieraaseen pääomaan. Ennen luovuttamista syntyneet menot sekä tontin hankintameno vastaavasti kirjataan keskeneräisiin tuotteisiin, taseen vaihtuvien vastaavien vaihto-omaisuuteen. (KILA 2006, 6). Myyntiaste määritellään myytyjen osakkeiden suhteena koko osakekantaan, ellei huoneistojen arvot eroa huomattavasti toisistaan, jolloin myyntiaste voidaan määritellä myytyjen huoneistojen hinnan suhteena projektin hankinta-arvoon. Valmiiden, mutta vielä myymättä olevien huoneistojen rakennuskustannukset merkitään taseeseen. (Lahti 2008, 137.) Näin kuhunkin osakehuoneistoon liittyvät tuotot ja kulut tuloutetaan samaan aikaan luovuttamisen yhteydessä, eikä esimerkiksi kuluja ole mahdollista merkitä tuloslaskelmaan suoraan ennen luovutusta.

Osatuloutusmenettelyssä pitkän valmistusajan vaativasta suoritteesta syntyvä tulo voidaan tulouttaa valmistusasteen mukaisesti. Tässä menetelmää toteutettaessa tulee suoritteista kertyvän erilliskatteen olla luotettavasti ennakoitavissa. Perustajaurakoitsijan tulot tuloutetaan valmistusasteen mukaisesti niin, että kohteen valmistusasteen lisäksi otetaan huomioon ulkopuolisille myyty osuus kohdeyhtiön osakkeista. Liikevaihtoon luetaan valmistusastetta vastaava osuus osakehuoneistojen velattomasta myyntihinnasta. (KILA 2006, 6-7.) Kokonaisvalmistusaste määritellään kertolaskumallin avulla, jossa tuloutettava osuus on osakemyynnin osuus kertaa rakentamisen valmistusasteen mukainen osuus. Valmistusastetta määriteltäessä tontin osuutta ei oteta huomioon, vaan sitä kirjataan kuluksi niin ikään valmistusasteen perusteella. Myyntiaste määritellään samoin kuin luovutuksen mukaan tuloutettaessa. (Lahti 2008, 138.) Ajatellaan esimerkiksi, että myyntiaste on 50 prosenttia ja rakentamisen valmistusaste 45 prosenttia. Kokonaisvalmistusaste lasketaan siis kertomalla nämä keskenään, eli 50 prosenttia kertaa 45 prosenttia, jolloin tuloslaskelmaan tuloutettavaksi kokonaisvalmistusasteeksi saadaan 22,5 prosenttia.

3.2.4 Varat ja velat

Perustajaurakoitsija tekee kohdeyhtiöön oman pääoman ehtoisia sijoituksia. Näitä syntyy, kun perustettu yhtiö lainaa saamaansa sijoitusta väliaikaisesti takaisin perustajaurakoitsijalle siltä osin, kun näitä varoja ei vielä tarvita rakentamisen ja tontin hankinnan rahoittamiseksi. Perustajaurakoitsija taas laskuttaa rakennusurakkaan liittyvästä rakennussuoritteesta ja kohdeyhtiölle siirretystä tontista. Näistä liiketapahtumista syntyy perustajaurakoitsijalle velkoja ja saatavia, jotka se käytännössä netottaa vähentämällä ne toisistaan. Perustajaurakointitoiminnan todelliset varat muodostuvat yhtäältä vaihto-omaisuuteen merkitystä hankintamenoista, jota ei ole kirjattu kuluksi valmistusasteen ja myyntiasteen mukaisesti, sekä toisaalta myytyjen osakkeiden kauppahintojen perusteella syntyneistä myyntisaatavista, joita ei vielä tilinpäätöshetkellä ole kertynyt. (KILA 2006, 7.)

Merkittävä osa kohdeyhtiöön liittyvistä tontti- ja rakentamismenoista voidaan rahoittaa kohdeyhtiön nimissä otetuilla lainoilla, esimerkiksi pankkilainalla. Käytännössä perustajaurakoitsija vastaa kohdeyhtiön veloista myymättömien tilojen osalta. Näin ollen myymättä oleviin osakkeisiin kohdistuva lainan osa merkitään perustajaurakoitsijan taseeseen vieraan pääoman kohtaan lainat rahoituslaitoksilta, jos kyseessä on perustajaurakoitsijalle siirretty perustettavan yhtiön ottama laina. Lainan merkitään luonteensa mukaisesti joko pitkä- tai lyhytaikaisiin. (KILA 2006, 7.) Pitkä- ja lyhytaikaisen vieraan pääoman ero on se, että lyhytaikainen tulee maksuun vuoden sisällä tilinpäätöksestä, kun pitkäaikainen kestää kauemmin.

3.2.5 Muut tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa annettavat tiedot

Perustajaurakoitsijan tulee ilmoittaa tilinpäätöksen laadinnassa noudatetut arvostus- ja jakotusperiaatteet kohteisiin liittyvien myyntitulojen ja niihin kohdistuvien menojen jaksottamisessa sekä niiden perusteella syntyvien varojen ja velkojen arvostamisessa. Liitetietona tulee myös ilmoittaa, miten rakennusliikkeen ja kohdeyhtiön väliset saamis- ja velkaerät on käsitelty tilinpäätöksessä. (KILA 2006, 8.)

Suurempien kirjanpitovelvollisten sekä pörssiyritysten on liitettävä tilinpäätökseen toimintakertomus, jossa heidän on arvioitava toiminnan taloudellista asemaa ja tulosta sekä esitettävä muun muassa merkittävimmät riskit. Näiden lisäksi perustajaurakoitsijan on annettava lisäselvityksiä perustajaurakointikohteisiin liittyvien tuottojen esittämisestä tuloslaskelmassa sekä kohdeyhtiön kanssa solmituista sopimuksista. Lisäksi on annettava selvitys kohdeyhtiöihin kohdistuvien saatavien ja velkojen esittämisestä taseessa sekä niiden vaikutuksesta kirjanpitovelvollisen taloudelliseen asemaan. (KILA 2006, 8.)

3.3 Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka tarkoitus on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa rakennusta tai rakennuksen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä. (AOYL 1.luku 2 §.) Mikäli huoneistojen lattiapinta-alasta yli puolet ei ole asuinhuoneistoja, on kyseessä kiinteistöosakeyhtiö. Osakkeenomistajat maksavat yleensä yhtiölle vastikkeita, joilla hoidetaan esimerkiksi rakennuksen huolto.

Asunto-osakeyhtiö perustetaan kirjallisella perustamissopimuksella (liite 2), jonka kaikki osakkeenomistajat allekirjoittavat. Vuonna 2010 uudistetun lain mukainen perustamissopimus korvaa vanhan lain perustamiskirjan ja perustamiskokouksen pöytäkirjan. (AYOL 7.luku.) Jokaiselle asunto-osakeyhtiölle laaditaan perustamisvaiheessa asunto-osakeyhtiölakia täydentävistä määräyksistä koostuva yhtiöjärjestys (liite 3). Se sisältää ainakin yhtiön toiminimen, kotipaikan, yhtiön hallitsevien rakennusten ja kiinteistöjen sijainnin sekä jokaisen osakehuoneiston sijainnin rakennuksessa. Lisäksi yhtiöjärjestykseen sisältyy tiedot järjestysnumerolla yksilöitynä, mitkä osakkeet oikeuttaa hallitsemaan mitään osakehuoneistoa. Yhtiöjärjestyksestä tulee ilmetä myös tiedot yhtiön välittömässä hallinnassa olevista osakehuoneistoista vastaavista tiloista, yhtiövastikkeen määräämisen perusteet sekä määritelmä tilikaudesta. (Viiala 2010, 16.)

Asunto-osakeyhtiön toimielimiä ovat yhtiökokous, tilin-/toiminnantarkastaja, hallitus, isännöitsijä ja muut, kuten huolto- ja siivousyhtiöt. Näistä ylimpänä päättävänä elimenä toimii yhtiökokous, jonka tehtävänä on muun muassa päättää talousarviosta, vastikkeista, maksuista, lainoista ja peruskorjauksista. Yhtiökokouksen muodostavat osakkaat, jotka yhtiökokouksessa valitsevat hallituksen. Hallituksen tehtävinä ovat esimerkiksi valvoa varainhoitoa, hyväksyä sopimukset ja valita isännöitsijä. Valittu isännöitsijä puolestaan valmistele hallituksen kokoukset ja toimii niissä sihteerinä sekä valvoo ja huolehtii, että yhtiötä koskevat asiat tulevat hoidetuiksi. Huoltoyhtiöt, siivoajat ynnä muut sidosryhmät suorittavat sopimuksen mukaiset tehtävät isännöitsijän valvonnassa toimien. (Viiala 2010, 13.)

Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös on laadittava neljän kuukauden kuluessa tilinpäätöksestä. Tilinpäätöksen osia ovat toimintakertomus, tuloslaskelma, tase, rahoituslaskelma sekä liitetiedot. Lisäksi perityistä vastikkeista tulee laatia jälkilaskelmat. (Viiala 2010, 48.) Asunto-osakeyhtiön oma pääoma poikkeaa muista osakeyhtiöistä jonkin verran. Se jakautuu normaalisti sidottuun ja vapaaseen omaan pääomaan. Asunto-osakeyhtiön sidottua pääomaa ovat osakepääoma, rakennusrahasto, arvonnkorotusrahasto, käyvän arvonn rahasto ja uudelleenarvonnusrahasto. Näitä sidottuja rahastoja ei voida käyttää osakepääomann korottamiseen. Muut rahastot sekä tilikauden ja edellisten tilikausien voitot ovat vapaata omaa pääomaa. (AOYL 10. luku 1 §.)

3.4 Verotus

Verotus perustuu eri verotussubjektien erillisverotukseen ja verottajan näkökulmasta rakennusliike ja perustettava yhtiö ovat erillisiä verosubjekteja. Tämän vuoksi niitä myös verotetaan erikseen. Vaikka perustajaurakoitsija ja kohdeyhtiö eivät olekaan riippumattomia sopimusosapuolia ja niiden keskinäiset tapahtumat toteutuvat itsekontrahointisuhteessa, on niiden väliset sopimukset solmittu verottajan silmissä kahden juridisesti erillisen toimijan välillä. Näinpä sekä rakennusliikkeelle että kohdeyhtiölle vahvistetaan verotettava tulo erikseen. (Verohallinto 1447/345/2008, 1-2.)

3.4.1 Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuutta ovat sellaisinaan tai jalostettuina luovutettavaksi tarkoitetut hyödykkeet (EVL 10 §). Hyödyke luetaan vaihto-omaisuudeksi siitä lähtien, kun se on luovutettu verovelvolliselle, siihen saakka, kunnes verovelvollinen on sen luovuttanut tai se on muuten menetetty (EVL 13 §). Luovutus siis määrää suoriteperusteisesti sen, milloin ja mihin saakka hyödyke luetaan yrityksen vaihto-omaisuuteen. Ratkaisevaa on, milloin tosiasiallinen hallinta siirtyy. Luovutushetki määrittelee myös verovuoden, jonka tuotoksi luovutushinta luetaan. (Verohallinto 1447/345/2008, 3.)

Perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuutta ovat asunto- ja muiden kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet. Osakkeet ovat rakennusliikkeen vaihto-omaisuutta siitä alkaen, kun asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö on merkitty kaupparekisteriin ja ne luetaan vaihto-omaisuuteen luovutukseen saakka. Osakkeiden luovutuksen ajankohtana taas pidetään sitovan sopimuksen tekohetkeä. Monesti perustajaurakoitsija myy kohdeyhtiön osakkeita jo ennen rakentamisen valmistumista ja varsinaista luovuttamista. Tällöin perustajaurakoitsija saattaa kuitenkin pidättää omistusoikeuden itsellään esimerkiksi siihen saakka, kunnes koko kaappasumma on maksettu. Osakkeiden luovutussopimusten teko voidaan kuitenkin katsoa luovutukseksi, koska osakkeiden luovutussopimus sisältää merkittävän osan osakkeelle kuuluvista oikeuksista. Rakennusliikkeen hankkima tontti taas lakkaa kuulumasta perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuuteen, kun se luovutetaan perustetulle yhtiölle, ellei tonttia ole hankittu yhtiölle jo suoraan. Jos tonttia ei ole hankittu suoraan perustetulle yhtiölle, joudutaan varainsiirtovero maksamaan kahteen kertaan. Tällöin vero maksetaan niin rakennusliikkeelle tonttia hankkiessa kuin sitä perustetulle yhtiölle siirrettäessäkin. (Verohallinto 1447/345/2008, 3-4.)

3.4.2 Kohdeyhtiön osakkeet verotuksessa

Verotuksessa perustajaurakoitsijan osakkeiden hankintamenoa ovat kohdeyhtiön osakepääoman ja rakennusrahastosuoritusten yhteismäärä, joiden suorittamisvelvollisuus on syntynyt. Suorittamisvelvollisuus syntyy rakennuksen saavuttaessa valmistusasteen, joka yrityksen tai muun sopimuksen mukaan edellyttää suoritusta rakennusrahastoon. Verotuksessa osakkeiden kauppahinta on summa, jonka ostaja kauppakirjalla sitoutuu maksamaan kohdeyhtiön huoneistojen hallintaan oikeuttavista osakkeista. Verotuksessa hintaan ei katsota kuuluvaksi yhtiölainaa. Osakkeiden kauppahinta tuloutetaan luovutuksen mukaisella tilikaudella, eli kun myyntisopimus on tehty. Tuloutus tapahtuu huolimatta siitä, onko rakentamista vielä edes aloitettu. (Verohallinto 1447/345/2008, 5-6.)

Valmiit, myymättä olevat osakkeet luetaan perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuuteen rakennusurakan luovuttamisen jälkeenkin. Taseessa osakkeet arvostetaan enintään siihen arvoon, joka vastaa myymättä olevien osakkeiden osuutta tontin ja rakentamispalvelun tuottamisesta syntyneistä kokonaismenoista. Osakkeiden hankintamenoa ei voida lukea rakennusurakan tai tontin menoja, vaan verotuksessa osakkeet ja rakennusurakka ovat erillisiä vaihto-omaisuushyödykkeitä. Rakennusurakka tulee tulouttaa ja siihen liittyvät menot tulee kirjata kuluksi kokonaan viimeistään rakennusta luovutettaessa. (Verohallinto 1447/345/2008, 5-6.)

3.4.3 Rakennusurakointi verotuksessa

Rakennusurakan tuloutuksessa voidaan käyttää kahta erilaista tapaa, eli luovutuksen mukaista tuloutusta tai valmistusasteen mukaista osatuloutusta. Luovutuksen mukaan tuloutettaessa, rakennusurakassa tilaajan tekemä vastaanottotarkastus katsotaan verotuksessa luovutusajan kohdaksi. Perustajaurakoitsijan tulee tulouttaa urakkasumma luovutetuista tiloista luovutusta vastaavalla tilikaudella. Luovutushetkellä osa urakasta saattaa olla kesken. Jos kyseessä on vähäiset jälkityöt, urakkasumma tuloutetaan kokonaan, kun taas suorittamattoman urakan ollessa osuudeltaan suuri, on urakkasumma jaettava kahteen osaan. (Verohallinto 1447/345/2008, 6-7.)

Jos perustajaurakoitsija käyttää kirjanpidossaan valmistusasteen mukaista osatuloutusta, luetaan osatuloutukset vastaavasti myös verotuksessa tuloutusta vastaavan tilikauden tuotoiksi. Perustajaurakoitsijan tilinpäätöksessä liikevaihtoa on valmistusasteen mukainen osuus myytyjen osakehuoneistojen velattomista hinnoista. Sen sijaan verotuksessa osatuloutus kohdistuu vain rakennusurakan toteuttamiseen. (Verohallinto 1447/345/2008, 7.)

Kun koko rakennusurakka vastaanottotarkastuksen jälkeen luovutetaan, tulee koko rakennusurakka tulouttaa verotuksessa, riippumatta käytetystä tuloutustavasta. Verotuksessa ei ole merkitystä sillä, onko rakennusurakan tuloutuksessa rakennusurakan valmistuttua vielä huoneistoja myymättä. (Verohallinto 1447/345/2008, 7.)

3.5 Katteen muodostuminen

Perustajaurakoitsijan kate voi muodostua joko urakkasopimuksella tai osakkeiden myynnistä. Urakkahinta voidaan kuitenkin määrittää rakennusliikkeen muuttuvien menojen perusteella, jolloin siihen ei sisälly katetta lainkaan. Tällöin rakennushankkeen kate määräytyy asunto-osakeyhtiön osakkeita myytäessä.

3.5.1 Kate urakkasopimuksella

Perustajaurakoitsijan katteen muodostuessa urakkasopimuksen mukaan, rakentamisen kustannukset ovat pienemmät kuin urakkasopimuksen arvo. Valmistusasteen mukaan tuloutettaessa kate tuloutuu viimeistään, kun rakennusurakka luovutetaan perustetulle yhtiölle. (Verohallinto 1447/345/2008.)

Esimerkki:

Perustajaurakoitsija sijoittaa apporttina 80 000 euron arvoisen tontin hankintahintaan perustamansa yhtiön osakepääomaan. Seuraavaksi rakennusliike tekee kohdeyhtiön kanssa urakka-

sopimuksen rakennusurakasta, jonka kokonaisarvoksi tulee 800 000 euroa. Rakennusurakan materiaalit ja muut kustannukset maksavat rakennusaikana 550 000 euroa, joka rahoitetaan kohdeyhtiön ottamalla pankkilainalla. Kohdeyhtiö siis siirtää sopimuksen mukaisesti lainan perustajaurakoitsijan käytettäväksi. Lisäksi on perustettu 100 000 euron rakennusrahasto, jolla perustettu yhtiö maksaa rakennuttajan laskuttamaa urakkasummaa.

Kohdeyhtiön osakkeiden hankintamenoiksi muodostuu apporttisijoituksena siirretty tontti 80 000 euroa sekä rakennusrahastosijoitus 100 000 euroa. Osakkeiden velaton myyntihinta on 1 000 000 euroa, josta 40 prosenttia on kauppahintaa ja 60 prosenttia velkaosuutta. Verotuksessa katsotaan perustajaurakoitsijan osakemyynniksi vain varsinainen kauppahinta, velkaosuus taas on osakkeenostajan ja perustetun yhtiön välinen. Näin perustajaurakoitsijan osakemyynnin arvo on verotuksessa 40 prosenttia 1 000 000:sta, eli 400 000 euroa.

Rakennusprojektin valmistuttua perustajaurakoitsija luovuttaa kohteen urakan tilaajalle, jolloin viimeistään tuloutuu perustajaurakoinnin kate. Tässä esimerkissä katteen muodostaa rakennusurakan arvo 800 000 euroa ja siitä vähennettävät rakentamisen todelliset kustannukset 550 000 euroa, joten katteeksi muodostuu 250 000 euroa.

3.5.2 Kate asunto-osakkeella

Katteen muodostuessa asunto-osakkeella on osakkeen hankintameno saatavaa myyntihintaa pienempi. Kate tuloutuu osakkeen luovutushetkellä, kun se lasketaan asunto-osakkeella. (Verohallinto 1447/345/2008.)

Esimerkki:

Rakennusliike eli perustajaurakoitsija sijoittaa kohdeyhtiöön (osakepääomaan ja rakennusrahastoon) perustamisvaiheessa 400 000 euroa, joka on osakkeiden hankintameno. Rakennusliike solmii perustamansa yhtiön kanssa urakkasopimuksen, jonka arvoksi saadaan 800 000 euroa. Rakentamisen todelliset kustannukset ovat 800 000 euroa ja kustannukset katetaan kohdeyhtiön ottamalla lainalla. Kuten huomataan, rakennusurakasta ei synny katetta lainkaan. Myytävien asunto-osakkeiden velaton myyntihinta on 1 600 000, josta 50 prosenttia on velkaosuutta, jolloin kauppahinnaksi jää 800 000 euroa.

Rakennusprojekti tuloutetaan luovuttamisen yhteydessä ja rakennusurakan arvoksi oli ilmoitettu siis 800 000 euroa ja samaten todelliset kustannukset 800 000 euroa, eli rakennusurakasta ei näin muodostu verotettavaa katetta. Luovutuksen jälkeen perustajaurakoitsija myy osakkeet 800 000 euron kauppahintaan, eli velkaosuutta ei lasketa summaan. Osakkeiden

hankintamenoon luetaan perustajaurakoitsijan sijoitukset, 400 000 euroa, joten tilikauden verotettavaksi katteeksi muodostuu 400 000 euroa.

4 RS-järjestelmä

RS-järjestelmä on pankkien toimesta 1970-luvulla kehitetty järjestelmä asunnonostajien turvaksi, kun asunto hankitaan jo rakentamisvaiheessa. Järjestelmän olennaisia osia ovat erilaiset turva-asiakirjat ja vakuudet. Tämä rahalaitosten neuvottelukunnan suosittama (RS) järjestelmä vietiin sellaisenaan asuntokauppalain 2. lukuun 1990-luvulla. Asuntokauppalakia uudistettiin 2006, jolloin esimerkiksi suorituskyvyttömyysvakuutta laajennettiin koskemaan myös valmiina myytävien asuntojen rakentajaa.

4.1 Turva-asiakirjat

Turva-asiakirjat ovat olennainen osa niin sanottua RS-järjestelmää. Perustajaosakkaan on annettava turva-asiakirjat pankin säilytettäväksi. Jos perustajaosakas ei tarvitse rakentamiseen lainaa, eikä näin myöskään pankkia, voi turva-asiakirjat jättää myös lääninhallituksen säilytettäväksi. Ennen sitovan kaupan tekemistä on suotavaa, että ostaja tarkastaa turva-asiakirjojen sisällön. Etenkin rakennustapaselostus ja taloussuunnitelma ovat tärkeitä. Taloussuunnitelmasta selviää muun muassa asunto-osakeyhtiön ottamat velat. Yhtiön on pysyttävä taloussuunnitelmassa ja vain kaikkien osakkeenostajien kirjallisella suostumuksella vastuita voidaan lisätä, kuten ottaa lisää lainaa. (Valto 2005.) Taloussuunnitelman ja vakuutusasiakirjojen on jätettävä säilytykseen alkuperäisinä, kun muut voivat olla myös oikeaksi todettuja jäljennöksiä (Alanen 2007, 25)

Valtioneuvoston asetuksen (20.10.2005/835) mukaisesti vaadittavia turva-asiakirjoja ovat:

- Yhtiön perustamiskirja, kaupparekisterinote ja yhtiönjärjestys, yhtiökokouksen pöytäkirja tai muu selvitys yhtiöjärjestykseen tehdyistä muutoksista, ellei ne käy ilmi kaupparekisteristä.
- Taloussuunnitelma sekä luotonantajien ilmoitukset luottojen pääomista, koroista, laina-ajoista, vakuuksista ja lyhennyssuunnitelmasta.
- Lainhuutotodistus, kiinteistön kauppa- tai muu saantokirja tai todistus erityisen oikeuden kirjaamisesta sekä selvitys hallintaoikeudesta maa-alueeseen, jolle rakennetaan.
- Rastitodistus ja kiinteistörekisterin ote sekä muut mahdolliset selvitykset kiinteistöön, maapohjaan tai rakennuksiin kohdistuvista rasitteista.
- Rakennuslupa ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 49 §:ssä tarkoitetut pääpiirustukset.

- Rakennustapaselostus ja erikoistyyöselostukset.
- Rakentamista tai korjausrakentamista koskeva urakka- tai muu sopimus, tai osaurakoista tehdyt sopimukset ja arvio myöhemmin tehtävien osaurakkasopimusten urakkahinnoista
- Asuntokauppalain 2.luvun 17, 18 b ja 19 §:ssä tarkoitettuja vakuuksia koskevat vakuutusasiakirjat

4.2 Vakuudet

Perustajaosakkaan on asetettava kolme erilaista vakuutta rakennushankkeen aikana. Ideana vakuuksilla on olla turvana osakkeenostajille. Jos rakennuksessa huomataan virheitä, on osakkeenostajilla oikeus olla vapauttamatta vakuuksia rakentajan käyttöön. Näin osakkeenostajat voivat painostaa rakentajaa korjaamaan virheensä, ennen kuin vakuus vapautetaan. Rakentaja joutuu aina korjaamaan virheet omalla kustannuksella, eli vakuuksia ei saa käyttää korjaustoimintoihin.

Ensimmäinen asetettavista vakuuksista on rakentamisvaiheen vakuus, jonka suuruus on alkuvaiheessa on oltava vähintään viisi prosenttia taloussuunnitelmaan merkityistä rakennuskustannuksista. Vakuuden on kuitenkin aina vastattava vähintään kymmentä prosenttia myytyjen osakkeiden määrästä. (Alanen 2007, 31) Rakentaja saa vakuuden vapaaksi vain yhtiön hallituksen ja ostajien kirjallisilla suostumuksilla aikaisintaan kolme kuukautta rakennusten käyttöönottohyväksynnän jälkeen. Ostajat voivat kieltäytyä vakuuksien vapauttamisesta, esimerkiksi rakennusvirheisiin vedoten. (Valto 2005.)

Toisena rakennusyhtiön antamana vakuutena on rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus. Tämän vakuuden suuruus on vähintään kaksi prosenttia osakkeiden kauppahinnoista ja se on voimassa vähintään viisitoista kuukautta rakennusviranomaisten suorittamasta rakennuksen käyttöönoton hyväksymisestä. Tämä vakuus vapautetaan käytännössä silloin, kun vuositarkastuksessa havaitut virheet on korjattu. (Valto 2005.)

Kolmantena vakuutena on suorituskyvyttömyysvakuus, joka asetetaan kymmenen vuoden ajaksi ja suuruudeltaan se on 25 prosenttia urakkahinnasta. Tämä vakuus on itse asiassa vakuutusyhtiöltä haettava vakuutus siltä varalta, että vasta monen vuoden päästä asunnossa ilmenee vikoja, mutta vastuuntaho on jo poistunut markkinoilta esimerkiksi konkurssin takia. (Valto 2005.)

4.3 Muut

Perustajaosakkaan on avattava jokaista rakenteilla olevaa kohdetta varten oma maksutilinsä siihen pankkiin, jossa turva-asiakirjat ovat säilytettävänä. Jos turva-asiakirjat on muualla kuin pankissa säilytyksessä, avataan tili säilyttäjän hyväksymään pankkiin. (Alanen 2007- 29.) Maksutilille maksetaan kauppahinnat lukuun ottamatta kahta prosenttia, joka talletetaan sulkutilille. Sulkutilille talletetut rahat vapautuu perustajaosakkaalle vasta, kun ostaja ei löydä asunnosta mitään korjattavaa. Maksutiliä kutsutaan myös RS-tiliksi ja sen kautta liikkuu koko yhtiön maksuliikenne rakennushankkeen aikana. (Valto 2005.) Kauppahintojen maksutiliä ei ole pakko avata perustettavan yhtiön nimiin, vaan riittää, että maksutilit ovat erillisiä ja ja hankekohtaisia (Alanen 2007, 29).

Ostajilla on oikeus valita osakkeenostajien kokouksessa rakennustyön tarkkailija, kun neljäsosa osakkeista on myyty. Ostajat voivat valita myös oman erillisen tilintarkastajansa, jolla on oikeus tarkistaa kauppahintojen maksutili. Muuten osakkeenostajien valitsema tilintarkastaja saa tarkastella vain perustetun yhtiön talouden ja hallinnonasioita, eikä hänellä ole oikeutta perustajaurakoitsijan talouden urkkimiseen. (Lahti 2008, 134.)

5 Käänteinen verovelvollisuus

5.1 Arvonlisävero

Verovelvollisia ovat pääsäännön mukaan kaikki liiketoiminnan muodossa tavaroita ja palveluita myyvät. Verovelvollisia ovat myös valtio ja kunnat sekä yleishyödylliset yhdistykset liiketoiminnan muodossa harjoitetusta myynnistä. Veroa on maksettava myös hyödykkeiden ottamisesta omaan käyttöön. Vähäinen liiketoiminta jää kuitenkin arvonlisäverotuksen ulkopuolelle. Raja vähäiselle liiketoiminnalle on 8 500 euron liikevaihto tilikaudessa. Jos liikevaihto ylittää 8 500 euroa, mutta jää alle 22 500 euroa, yritys saa verosta asteittain pienenevän huojuksen. (Tomperi 2006, 56.) Käytännössä myyjä lisää hinnoittelemansa hyödykkeen hintaan veron osuuden ja tilittää veron valtiolle. Näin ostaja maksaa myyjälle laskun summaan sisältyvän arvonlisäveron, jonka ostaja taas voi vähentää omassa verotuksessaan. 1.7.2010 voimaan tulleen arvonlisäverouudistuksen myötä yleinen verokanta Suomessa on 23 prosenttia myyntihinnasta. Muut arvonlisäverokannat ovat yhdeksän prosenttia, esimerkiksi kirjoista, ja 13 prosenttia, esimerkiksi elintarvikkeista.

Yksityishenkilön tai muun kuluttajan asemassa olevan ollessa ostajana, jää tavaran ostohintaan sisältyvä vero ostajan lopulliseksi rasitukseksi. Tilanne on erilainen, jos ostajana on toinen arvonlisäverovelvollinen. Kahden arvonlisäverovelvollisen välillä vero on vain läpikuluerä. Ostaja saa käsitellä maksamansa arvonlisäveron verotuksessaan vähennettävänä vero-

na. Kertaantuvan verotuksen estämiseksi, ostaja saa vähentää myyjän tilittämän veron. Yritys maksaa arvonlisäveron vain tavaralle tai palvelulle antamastaan lisäarvosta. (Tomperi 2006, 54.)

Arvonlisävero voidaan kirjata joko brutto- tai nettokirjausmenettelyllä. Bruttokirjaustavassa tulot ja menot merkitään sellaisinaan verot sisältäen, joista arvonlisävero vähennetään kuukausittain kerralla. Nettokirjaustavassa taas arvonlisävero kuoritaan pois tuloista ja menoista suoraan kirjanpitokirjausten yhteydessä. Arvonlisäverotuksessa vähennyskelvottomien kulojen, esimerkiksi edustusmenojen, arvonlisävero kirjataan samalle menotilille kuin varsinainen menokin (Lahti 2008, 203). Arvonlisävero lasketaan kuukausittain suoriteperusteisesti, tosin tilikauden aikana usein laskuperusteisesti, ja se tilitetään kohdekuukautta seuraavan kuukauden 12.päivänä.

5.2 Oman käytön arvonlisävero

Arvonlisäverolain pykälien 27 ja 42 perusteella maa-alueen luovutus ja osakkeiden myynti jäävät arvonlisäverotuksen ulkopuolelle. Perustajaurakointia harjoitettaessa veron perusteena ei siis olekaan veroton myyntihinta kuukausittain, vaan kertyneet kustannukset. Kustannuksiin kuuluvat välittömät kustannukset sekä laskennallinen osuus välillisistä kustannuksista. (Lahti 2008, 203-204.) Välittömiä kustannuksia ovat helposti kohdistettavissa olevat kulut, kuten rakennusmateriaalit. Vastaavasti välillisiä kustannuksia ovat vaikeammin kohdistettavissa olevat kustannukset, muun muassa työkalut, vakuutukset ja johdon palkat.

Vero kirjataan kuukausittain kohteen valmistusasteen mukaisesti ja maksetaan kuten muussakin rakennustuotannossa (Lahti 2008, 204). Perustajaurakoitsijan tulee suorittaa arvonlisäveroa uudisrakentamiseen liittyvistä rakentamispalveluista oman käytön verona, eikä myyntinä (AVL 31 §). Tätä käytäntöä sovelletaan, koska sopijaosapuolet, eli perustettu yhtiö ja perustajaurakoitsija, eivät ole toisistaan riippumattomia tahoja. Rakentamispalvelu katsotaan otetuksi omaan käyttöön, kun perustajaurakoitsija myy uudisrakentamiseen liittyvän rakentamispalvelun perustamalleen yhtiölle (AVL 31.1 § 2). Kohdeyhtiön kanssa tehdyn urakkasopimuksen urakkahintaan arvonlisävero sisältyy piilevänä, koska arvonlisävero lasketaan oman käytön säännösten mukaisesti. Arvonlisävero peritään oman käytön säännön mukaisesti laskutukseen sisältyvänä kiinteistöyhtiöltä ja on vain läpikulkuerä rakennusyrittäjälle. (Lahti 2008, 204.) Oman käytön vero luetaan KPL 4:5 §:n mukaisesti hyödykkeen hankinnasta ja valmistamisesta aiheutuneisiin muuttuviin menoihin eikä se ole suoraan myynnin määrään perustuva vero, joten sitä ei voida vähentää liikevaihdosta vaan tulisi esittää kuluna (KPL 4:1 §). Kuitenkin Lahden mukaan "voitaneen veron kirjaamista liikevaihdon oikaisuksi pitää oikeampana, koska kysymys on välittömästä verosta, vaikka sitä ei lasketakaan liikevaihdosta". Oman käytön vero

kirjataan kuukausittain arvonlisäverovelaksi ja vähennyskelpoiset verot arvonlisäverosaamisiksi.

Oman käytön arvonlisävero tulee jaksottaa tilinpäätöksessä urakkatulon mukaisesti. Kesken-eräisestä rakennustyöstä tehdyn, vielä tulouttamattoman rakennustyön oman käytön arvonlisävero esitetään taseessa. Kesken-eräisen kohteen kertynyttä oman käytön arvonlisäveroa ei saa esittää osana kesken-eräisen työn arvoa vaan se esitetään siirtosaamisena. (Lahti 2008, 204.) Arvonlisäverokirjaukset oikaistaan ja täydennetään tilinpäätökseen suoriteperusteen mukaisiksi. Arvonlisäverovelka ja -saaminen yhdistetään, eli taseessa esitetään vain näiden erotus joko arvonlisäverovelkana tai -saamisena. (Lahti 2008, 205.)

5.3 Käännetyn verovelvollisuuden soveltaminen

Rakennusallalla otettiin 1.4.2011 käyttöön käänteinen arvonlisäverovelvollisuus, joka koskee rakentamispalveluiden myyntiä. Tarkoituksena tällä on estää arvonlisäveron tilittämättä jättäminen valtiolle. Käsitteenä käännetty verovelvollisuus tarkoittaa nimensä mukaisesti verovelvollisuuden kääntämistä myyjältä ostajalle. Normaalisissa tilanteissa myyjä osapuoli sisällyttää laskun summaan arvonlisäveron sekä merkitsee näkyviin arvonlisäverokannan ja veron määrän. Tällöin myyjä on myös velvollinen tilittämään ostajalta laskuttamansa arvonlisäveron valtiolle. Käänteisessä arvonlisäverossa myyjä ei saa lisätä arvonlisäveroa laskun summaan, vaan ostajaa laskutetaan arvonlisäverottomalla laskulla. Laskun tulee normaalien laskumerkintöjen lisäksi kuitenkin sisältää viittaus käännettyyn arvonlisäveroon. Tällöin ostaja on velvollinen tilittämään arvonlisäveron valtiolle.

Rakennusalan käännettyä verovelvollisuutta on käytettävä aina, kun molemmat seuraavista edellytyksistä täyttyvät:

1. Palvelu on rakentamispalvelua tai työvoiman vuokrausta rakentamispalvelua varten
2. Ostaja on elinkeinonharjoittaja, joka toiminnassaan muutoin kuin satunnaisesti myy rakentamispalvelua tai vuokraa työvoimaa rakentamispalvelua varten. (Verohallinto 2010.)

Rakennusalan käännetty verovelvollisuus koskee vain palvelun myyntiä, ei tavarana. Poikkeuksena on tilanne, jossa materiaali sisältyy suoraan rakentamispalveluun, jolloin sitä pidetään yhtenä kokonaisuutena ja rakentamispalvelun myyntinä (Verohallinto 2010). Esimerkiksi laminaatin ostaminen liikkeestä on tavarana ostoa, kun taas laminaatin hankkiminen osana kokonaisuutta, johon sisältyy asennus, on rakentamispalvelua. Myös betonin tilaaminen työmaalle ja vastaanottaminen esimerkiksi hihnaa pitkin kottikärryihin on tavarana ostamista. Jos betonin toimittaja myös levittää betonin, on kyseessä rakentamispalvelu.

Rakentamispalveluksi määritellään kiinteistöön kohdistuva rakennus- ja korjaustyö sekä työn yhteydessä asennetun tavaran luovuttaminen. Kiinteistöllä puolestaan tarkoitetaan maa- aluetta, rakennusta ja pysyvää rakennelmaa tai niiden osaa (tai yhdistelmiä). Edellä mainituilla pysyvillä rakennelmilla on usein kiinteät perustukset, eikä niitä ole tarkoitettu siirrettäviksi eikä tilapäisiksi. Tällaisia ovat esimerkiksi sillat ja sähköverkostot. Toisaalta esimerkiksi työmailla olevat taukotuvat ja rakennustelineet eivät ole pysyviä rakennelmia eikä niiden pystytykseen, purkuun eikä muihin työsuorituksiin sovelleta käännettä verovelvollisuutta. Rakentamispalveluksi ei lueta myöskään kiinteistöllä harjoitettavan erityistä toimintaa palvelevien laitteiden asennusta, korjaamista tai huoltamista. (Verohallinto 2010.)

Rakentamispalvelu voi olla uudisrakentamista, perusparannusta, korjausrakentamista sekä muutos-, laajennus-, tai kunnostustyötä. Lisäksi esimerkiksi tehtaassa valmistettujen talopakettien pystyttäminen on rakennuspalvelua. Maa- ja vesirakentamiseen kuuluvat kulkuyhteyksien, verkostojen sekä muiden ympäristö- ja maarakenteiden rakentaminen ja ne kuuluvat käännetyn arvonlisäverotuksen piiriin. Rakentamispalveluksi luettavaa erikoistunutta rakennustoimintaa ovat rakennusasennus, kuten LVI- työt, viimeistelytyöt, kuten maalaaminen, sekä rakennuspaikan valmistelu ja rakennusten purkutyöt. Rakennuksen kiinteät varusteet ja laitteet, kuten hissit ja niiden asennus, ovat niin ikään rakentamispalveluksi laskettavia, kuten myös rakennussiivous. Myös rakennuskoneiden vuokraus on rakentamispalvelua silloin, kun mukana tulee koneen käyttäjä. Työvoiman vuokrausta rakentamispalveluja varten pidetään rakentamispalveluna ja siihen sovelletaan käännettä verovelvollisuutta. Työn pääsuorite ratkaisee, onko kyseessä rakentamispalvelu. (Verohallinto 2010.)

Rakentamispalveluksi ei lasketa tuotantotoiminnassa käytettävien koneiden ja laitteiden asentamista, viheralueiden istutuksia ja hoitoa, arkkitehtipalveluita, suunnittelutöitä, rakennuskoneiden vuokrausta ilman kuljettajaa, ulkotilojen puhtaanapitoa, kuljetuspalveluita ja kiinteistönhoitoa. Esimerkiksi puun kaataminen pihalta ei ole rakennuspalvelua, mutta rakennuspaikan raivaus rakennuspalvelua varten taas on. Samaten tien kunnossapito ja hoito ei ole rakentamispalvelua, kun taas esimerkiksi tien asfaltointi on. (Verohallinto 2010.)

Ajatellaan rakentamispalvelun määräytymistä esimerkin voimin. Sähköyhtiö Oy toimii Pääurakoitsija Oy:n alirakoitsijana tehden sähköasennustyöt. Sähköyhtiö tilaa suunnittelutyön ulkopuoliselta ja kun suunnittelutyötä ei lasketa rakentamispalveluksi, ei siihen myöskään sovelleta käännettä verovelvollisuutta sähköyhtiön osalta. Sen sijaan Sähköurakoitsija Oy:n tekemä sähköasennusurakka on rakentamispalvelua ja siihen sovelletaan käännettä arvonlisäverovelvollisuutta pääurakoitsijan ja alirakoitsijan välillä. Sähköurakoitsija sisällyttää luonnollisesti suunnittelutyön oman urakkansa hintaan. Lisäksi pääurakoitsija huolehtii myös työmaa-alueen puhtaudesta ostamalla siivouksen ja jätteiden kuljetuspalvelun ulkopuolisilta. Rakennussiivo-

ukseen on sovellettava käännettyä arvonlisäveroa kun taas kuljetuspalveluun ei sovelleta käännettyä verovelvollisuutta, koska sitä ei lasketa rakentamispalveluksi.

5.4 Ostajan ja myyjän asema

Käännetyn verovelvollisuuden soveltaminen edellyttää, että palvelun ostaja on elinkeinonharjoittaja, joka muutoin kuin satunnaisesti myy rakentamispalvelua tai suorittaa AVL 31§:n 1 momentin 1 kohdassa tai 33§:ssä tarkoitettuja kiinteistön luovutuksia. Säännöstöä sovelletaan myös silloin, kun ostaja on toinen elinkeinonharjoittaja, joka myy edelleen edellä mainitun tyyppiselle ostajalle kyseisen palvelun. Tällöin välissä oleva ostaja toimii niin sanotusti välimiehenä, eikä hänen toimialallaan ole merkitystä. Sen sijaan rakentamispalvelujen myyntiin yksityishenkilöille ei sovelleta käännettyä verovelvollisuutta. (Verohallinto 2010.) Palvelun myyjällä on aina vastuu ja velvollisuus ottaa selvää ostajan asemasta, jotta voi soveltaa oikeaa käytäntöä.

Käänteistä verovelvollisuutta sovelletaan rakennusyritysten välisissä liiketoimissa laajassa merkityksessä. Tämä tarkoittaa, että ostajan toiminnan ei tarvitse olla pääasiallisesti rakennustoimintaa, vaan käännettyä verovelvollisuutta sovelletaan myös silloin, kun ostaja myy rakentamispalveluja vain sivutoimisesti. Muutoin kuin satunnaisesti rakennuspalveluja myyvä yritys joutuu soveltamaan käänteistä arvonlisäveroa kaikesta rakentamispalvelujen hankinnasta toimintaansa. Se soveltaa käännettyä veroa myös tilanteessa, jossa palvelua ei myydä edelleen. Arvioon, onko ostaja muutoin kuin satunnaisesti rakentamispalvelua myyvä elinkeinonharjoittaja, vaikuttaa ostajan pääasiallinen toimiala ja toiminta, rakentamispalvelujen myynnin säännöllisyys sekä palvelusuoritusten määrä ja laajuus. Pääasiassa satunnainen rakentaminen on kertaluontoista, tilapäistä tai muuten vähäistä rakentamista. (Verohallinto 2010.)

Valtiolle myytäessä ei sovelleta käännettyä verovelvollisuutta, koska valtion katsotaan myyvän rakentamispalvelua vain satunnaisesti. Valtion liikelaitosten ja valtion omistamien osakeyhtiöiden asemaa ostajana taas tarkastellaan itsenäisesti, koska ne ovat valtiosta erillisiä verovelvollisia. Kuntia tarkastellaan kuntakohtaisesti. Jos kunta myy rakentamispalvelua muutoin kuin satunnaisesti, sovelletaan käännettyä verovelvollisuutta kaikkiin sen kunnan ostamiin rakentamispalveluihin. (Verohallinto 2010.)

Myyjän sen sijaan ei edellytetä harjoittavan mitään tiettyä toimintaa, jotta käännetty verovelvollisuus soveltuisi, vaan ratkaisevaksi muodostuu aina palvelun laji sekä ostajan edellytysten täytyminen. Toisin sanoen myyjän toimialaluokituksella ei ole merkitystä. (Verohallinto 2010.) Jos myyjä myy rakentamispalveluksi luettavaa palvelua, on sen selvitettävä ostajan tilanne, jotta oikeanlaista tapaa osataan soveltaa.

Esimerkkejä ostajan tilanteen selvittämisestä:

Maanviljelijä tekee kaivuutöitä kaivinkoneellaan silloin tällöin ja tiettyyn aikaan vuodesta myyden tätä palvelua muille. Työ on toistuvaa, joten kyseessä ei ole satunnainen toiminta. Maanviljelijän ostaessa rakentamispalveluja sovelletaan käännettyä verovelvollisuutta. (Auranen 2011, 45.)

Kun ostajana on elinkeinonharjoittaja, joka rakentaa tai rakennuttaa hallinnassaan olevalle tontille myyntiä varten, sovelletaan myös käännettyä verovelvollisuutta. Samaten sitä sovelletaan silloin, kun ostajana on elinkeinonharjoittaja, joka luovuttaa kiinteistön, ennen kuin se on otettu käyttöön rakentamispalvelun suorittamisen jälkeen. (Verohallinto 2010.)

Rakennusalalla toimimaton Yhtiö Oy hankkii rakennuspalvelun ja myy sen edelleen rakennusyritykselle. Säännösten kiertämisen estämiseksi käännettyä verovelvollisuutta sovelletaan myös tässä tapauksessa, vaikka Yhtiö Oy ei toimitakaan rakennusalalla. Se kuitenkin myy tilapäisesti välimiehenä toimien ostamansa rakentamispalvelun edelleen rakennusyritykselle. (Verohallinto 2010.)

5.5 Ulkomainen elinkeinonharjoittaja

Ulkomaalaisella elinkeinonharjoittajalla tarkoitetaan elinkeinonharjoittajaa, jonka kotipaikka on ulkomailla. Jos ulkomaisella elinkeinonharjoittajalla ei ole Suomessa kiinteää toimipaikkaa, eikä hän ole hakeutunut verovelvolliseksi, on hänen myymistään tavaroista ja palveluista verovelvollinen yleensä ostaja. Kiinteällä toimipaikalla tarkoitetaan pysyvää paikkaa, mistä toimintaa osittain tai kokonaan harjoitetaan. Rakennustoiminnassa kiinteäksi toimipisteeksi katsotaan yli 9 kuukautta kestävä urakointikohde tai -kohteet. Kun ulkomaalaisen elinkeinonharjoittajan asiakkaana on yksityishenkilö tai toinen ulkomaalainen asiakas, on ulkomaalainen myyjä verovelvollinen. (Verohallinto 2010.)

Rakentamispalvelujen myynnissä on kuitenkin kahdesta ulkomaisesta toimijasta ostaja aina verovelvollinen, jos ostaja muutoin kuin satunnaisesti myy rakentamispalvelua. Tällöin ostajalla on velvollisuus rekisteröityä Suomessa arvonlisäverovelvolliseksi ja raportoida käännetty arvonlisävero. Ellei ostaja täytä edellytyksiä käännetyn verovelvollisuuden soveltamiseksi, on myyjä verovelvollinen. Tällöin myyjän on rekisteröidyttävä Suomeen arvonlisäverovelvolliseksi. (Auranen 2010, 64.)

Suomalaisen myydessä rakentamispalveluja edellytykset täyttävälle ulkomaiselle elinkeinonharjoittajalle, myyntiin sovelletaan käännettyä verovelvollisuutta. Tällöin ulkomaisen elinkei-

nonharjoittajan, joka ei ole Suomessa verovelvollinen, eikä sillä ole pysyvää toimipistettä Suomessa, on rekisteröidyttävä ilmoituksenantovelvolliseksi. (Verohallinto 2010.)

5.6 Menettely laskutuksessa

Rakentamispalvelua myydessä on myyjällä laskunantovelvollisuus käänteisestä verovelvollisuudesta huolimatta. Myyjän tulee selvittää, täyttääkö ostaja edellytykset käänteisen verovelvollisuuden soveltamiseen. Jos rakentamispalvelun myyntiin sovelletaan käännettä verovelvollisuutta, tulee laskuun merkitä normaalisti yleiset laskumerkinnät, joita ovat muun muassa laskun antamispäivä, laskunumero, myyjän y-tunnus sekä myyjän ja ostajan nimi ja osoite. Laskuun ei tule kuitenkaan merkitä verokantaa eikä veron määrää. Laskussa tulee sen sijaan olla ostajan arvonnäköverotunniste (y-tunnus) ja tieto ostajan veronmaksuvelvollisuudesta. Laskuun merkitään joko ostajan verovelvollisuuden peruste, viittaus AVL 8 c §:ään tai Euroopan yhteisöjen neuvoston direktiivin 2006/112/EY artiklaan 199. Virheellinen lasku on korvattava uudella laskulla, jossa on viittaus alkuperäiseen laskuun. (Verohallinto 2010.)

Verojen ilmoittaminen hoidetaan normaaliin tapaan kausiveroilmoituksella (liite 1), jossa on erilliset kohdat rakentamispalveluiden myynneistä ja ostoista, joihin käänteistä verovelvollisuutta sovelletaan. Ostajalla on oikeus vähentää käännetyn verovelvollisuuden perusteella hänelle maksettavaksi tullut arvonnäkövero, jos yleiset edellytykset täyttyvät ja ostaja on täyttänyt AVL 162 §:ssä säädetyn ilmoitusvelvollisuutensa. Kausiveroilmoituksen kohdassa 319 myyjä ilmoittaa myymiensä käännetyn verovelvollisuuden alaisten rakentamispalveluiden yhteismäärän. Ostaja ilmoittaa kohdassa 320 ostamiensa rakentamispalveluiden yhteismäärän, jotka kuuluvat käännetyn verovelvollisuuden alaisuuteen. Ostaja laskee suoritettavan veron vallitsevan verokannan mukaan, mikä on Suomessa tällä hetkellä 23 %, ja ilmoittaa ne vähennettävänä veroina kohdassa 307. (Verohallinto 2010.)

Seuraavassa on esimerkkilasku, jossa ehdot täyttyvät ja laskutukseen sovelletaan rakennusalan käänteistä arvonnäköverovelvollisuutta. Kuten näkyy, laskun loppusumma merkitään arvonnäköverottomana ja ostajan veronmaksuvelvollisuudesta on esimerkissä ilmoitettu merkinnällä "AVL 8 c §:n mukaan arvonnäköveron maksaa ostaja." Laskussa on myös vaadittu tilaajan y-tunnus sekä yleiset laskumerkinnät, kuten laskunumero, päivämäärä, maksuehto ja osoitiedot.

Myyjä Oy Laveatie 1 99000 Kuntala Y-tunnus 54321-0	LASKU				
Ostaja Ky Kaitapolku 2 00099 Perälä	Laskunumero	11220			
	Päiväys	3.5.2011			
	Eräpäivä	10.5.2011			
	Asiakkaan y-tunnus	12345-0			
	Maksuehdot	7 pv netto			
	Määrä	Hinta	Yhteensä		
Rakennuksen perustustyöt	50,00	30,00	1500,00		
	Arvonlisäveroton hinta yhteensä		1500,00		
AVL 8 c §:n mukaan arvonlisäveron maksaa ostaja					
Saajan tilinumero	FI11 0000 2222 333 44	BIC NDEAFIHH Normipankki			
Saaja	Myyjä Oy				
Maksajan nimi ja osoite	Ostaja Ky Kaitapolku 2 00099 Perälä				
		VIITE	1122		
Tililtä nro:		Eräpäivä	10.5.2011	Summa	1500,00

Kuva 1. Esimerkkilasku rakentamispalvelusta

5.7 Esimerkki kirjauksista

Seuraavassa on kuvattu tiliristikoiden avulla esimerkkikirjauksin Perustajaurakoitsija Oy:n arvonlisäverokäsittelyä kirjanpidossa.

05.01. Perustajaurakoitsija Oy saa laskun materiaalitoimittajalta ja se kirjataan toimituspäivälle, 24 600 euroa, josta alv 4 600 euroa.

15.01. Perustajaurakoitsija Oy maksaa materiaalitoimittajan laskun.

20.01. Saadaan aliurakoitsijalta rakentamispalvelusta lasku 1 000 euroa. Tässä tapauksessa sovelletaan käännettyä arvonlisäveroa, eli laskun summa on arvonlisäveroton. Perustajaurakoitsija Oy laskee ja tilittää arvonlisäveron, joka on 230 euroa.

25.01. Maksetaan aliurakoitsijalta saatu lasku 1 000 euroa.

31.01. Kirjataan apulaskelmalla kustannuksista valmistusasteen mukaan selvitetty kuukauden aikana kertynyt oman käytön arvonlisävero 5 500 ja kuukaudelle kohdistuvat vähennettävät arvonlisäverot 230+4 600 tilille ALV-velka.

12.03. Maksetaan arvonlisävero

	Oman Käytön ALV	ALV-saamiset Ostoista	Ostovelat	Ostot
05.01.		4 600	24 600	20 000
15.01.			24 600	
20.01.		230	1000	
25.01.			1000	
31.01.	5 500	4 830		
12.03.				

	Rakentamispalvelu	Rakennusalan käänteinen ALV	Pankki	ALV-velka
05.01.				
15.01.			24 600	
20.01.	1 000	230		
25.01.			1 000	
31.01.		230		4 830
12.03.			900	900

6 Case- Hyvinkään rakennustekniikka Oy

6.1 Yritys

Hyvinkään rakennustekniikka Oy (HRT Oy) on vuonna 1997 perustettu hyvinkääläinen rakennusalan yritys, jonka toimialue kattaa Hyvinkään lisäksi etupäässä Uudenmaan ja Kanta-Hämeen alueet. HRT Oy:n osaamisalueeseen kuuluvat monipuolisesti niin pienet kuin hieman suuremmatkin saneeraus- ja uudisrakennustyöt. Viime vuosina urakat on painottunut lähinnä kosteiden tilojen ja keittiöiden saneeraamiseen sekä ennen kaikkea jälkiasennushissien rakentamiseen. Lisäksi yhtiö on hoitanut myös pienempiä keikkoja, kuten lumenpudotusta talvisin. (Terho 2.12.2010.)

Yrityksen liikevaihto pyörii 1-1,5 miljoonan euron välillä ja oli viimeisimmässä vahvistetussa tilinpäätöksessä vuonna 2009 1,30 miljoonaa euroa. Yhtiön osakepääoma jakautuu 140:een osakkeeseen. Osakkeiden nimellisarvo on 80 euroa kappaleelta, joten osakepääoman suuruus on 11 200 euroa. Omia työntekijöitä Hyvinkään rakennustekniikalta löytyy toiminnasta riippuen 10-15 henkilöä, jonka lisäksi käytetään tilapäisesti myös vuokratyövoimaa. Tällä hetkellä,

eli keväällä 2011, yhtiö työllistää 13 työntekijää. Vuonna 2009 maksettiin palkkoja 310 000 euron edestä, mikä oli 23,8 prosenttia liikevaihdosta. Hyvinkään rakennustekniikan maksuvalmius ja vakavaraisuus ovat tyydyttävällä tasolla ja yrityksen tulos on ollut selvässä kasvussa muutaman viime vuoden aikana, varsinkin laman jälkeisinä vuosina. (RALA, 2011.)

Hyvinkään rakennustekniikan painottaa toiminnassaan asiakas- ja asukaslähtöisyyttä ja toiminnan lähtökohtana onkin asiakkaiden ja asukkaiden tarpeiden huomioiminen. Urakan aikana kuunnellaan mielellään asiakkaiden toiveita ja työmaajärjestelyt pyritään hoitamaan niin, että rakennustöistä koituu mahdollisimman vähän haittaa asukkaille. Tarvitaan ammattitaitoista johtamista ja osaavaa henkilökuntaa, jotta asiakkaiden tarpeisiin itse työn osalta voitaisiin vastata. HRT Oy arvostaakin toiminnassaan hyvän rakennustavan noudattamista ja korkeaa työnlaatua. Se syntyy vain ammattitaitoisen työntekijän toimesta, joten henkilöstön riittävä koulutus ja jatkuva kehittäminen on tärkeää. Hyvinkään rakennustekniikan henkilökunnalta löytyy muun muassa Teknologian tutkimuskeskuksen (VTT) märkätila-asentaja sertifikaatit, tulityökortit ja työturvallisuuskortit. Työmaan turvallisuus on rakennustyömailla otettava aina huomioon ja se onkin päällimmäisiä asioita yhtiön toiminnassa. Turvallisuusasiat tarkasti huomioiden voidaan varmistaa niin työntekijöiden kuin asukkaidenkin turvallisuus rakennusurakoiden aikana. Hyvinkään rakennustekniikasta luotettava yhteistyökumppanina kertoo luottotieto- ja yritysinformaatiotalo Soliditetin toimesta myönnetty korkein luotto-luokitus, AAA. Lisäksi yrityksen osaamisesta kertoo Rakentamisen Laatu ry:n (RALA) pätevyys. (HRT Oy 2011.) Näiden perusteella voidaan tehdä jo johtopäätöksiä HRT Oy:n toiminnasta rakennusalalla, joka on muuten liian kuuluisa harmaasta taloudestaan.

Yrityksen asiakaskuntaan kuuluu asiakkaita sekä julkiselta että yksityiseltä sektorilta. Julkiselta sektorilta etenkin Hyvinkään kaupunki on ollut pitkäaikainen HRT Oy:n asiakas, jolle on suoritettu esimerkiksi useita kylpyhuone- ja keittiösaneerauksia. Toiminnasta saneeraustoiminta on keskittynyt lähinnä linjasaneerauksiin ja kosteiden tilojen sekä liike- ja toimistotilojen saneerauksiin. Kuten jo aikaisemmin on mainittu, on yhtiön yhtenä erityisenä osaamisalueena hissien jälkiasennukset, joita suoritetaan myös pääurakoitsijana. Tälläkin hetkellä Hyvinkään rakennustekniikalla on menossa Helsingissä kahdeksan jälkiasennushissin kokonaisuusurakka. (Terho 2.12.2010.)

Esimerkkejä Hyvinkään rakennustekniikan suoritetuista urakoista vuosina 2008-2010

Jälkiasennushissit:

- Vallilan Kiinteistöt Oy Kinaporinkatu 4 Helsinki, Hissin modernisointi, pääurakka 2010
- Vallilan Kiinteistöt Oy Hämeentie 63 Helsinki A- ja B- porras, Hissien modernisointi, pääurakka 2010

- Vallilan Kiinteistöt Oy Toinen Linja 10 Helsinki, Hissien modernisointi A-, B- ja C- porras pääurakka, 2009 - 2010
- As Oy Laivurinkulma Porvoo, Jälkiasennushissien rakennustekniset työt, A-, B- ja C-porras, pääurakka 2010 (HRT Oy 2011)

Muut työt:

- HYVA Yrjönhaka keittiöiden 48 kpl peruskorjaus, kokonaisurakka 2009 - 2010
- Järvenpään Moskeija peruskorjaus ja laajennus, kokonaisurakka 2009
- HYVA Eeronhaka keittiöiden 48 kpl peruskorjaus, kokonaisurakka 2009
- HYVA Pentinposti, Kosteiden tilojen peruskorjaus 8 kpl ja taloyhtiön 4 saunan peruskorjaus, kokonaisurakka 2008 (HRT Oy 2011)

6.2 Projektin esittely

Hyvinkään rakennustekniikka on aloittamassa historiansa suurinta uudistuotantoprojektiaan perustajaurakoitsijana Hyvinkäällä. Perustajaurakointi tarkoittaa lyhyesti sitä, että rakennusyritys hankkii tontin, perustaa asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön, solmii urakkasopimuksen perustetun yhtiön kanssa ja myy asuinosaakkeet (Lahti 2008, 132-133). Tätä HRT Oy:n projektia varten on tontti hankittu jo syksyllä 2010 ja se sijaitsee Hyvinkäällä osoitteessa Kauppakatu 37. Tontti on pinta-alaltaan 1461 neliometriä. Alkuperäisenä tarkoituksena on rakentaa tälle tontille kolmekerroksinen kerrostalo, jonka piirustukset ja luvat ovat valmiina, mutta vielä on harkinnassa, tullaanko alkuperäisiä suunnitelmia muuttamaan niin, että rakennukseen tulisi myös kellarikerros. Muutos tarkoittaisi uusia piirustuksia ja uusien lupien hakemista. (Terho 15.4.2011.) Hyvinkään rakennustekniikan on vielä perustettava asunto-osakeyhtiö, jonka kanssa sitten solmitaan urakkasopimus varsinaisesta rakentamisesta. Kyseessä on nimenomaan asunto-osakeyhtiö, koska yli puolet rakennettavan rakennuksen lattiapinta-alasta on tarkoitettu tulevien osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Tarkkaa aikataulua projektille ei vielä ole lyöty lukkoon, mutta alustavasti sen on määrä alkaa vuoden 2011 aikana ja työt on tarkoitus saada päätökseen vuoden 2012 aikana (Terho 15.4.2011).

Projektin rahoitus toteutetaan, tai ainakin pyritään toteuttamaan normaaliin perustajaurakointitapaan osakehuoneistojen myynnistä saadulla myyntitulolla, joka on tietenkin riippuvainen siitä, miten osakehuoneistojen kauppa sujuu. Tämän lisäksi tarvitaan rahoituslaitokselta rahoitusta etenkin projektin alkutaipaleella, kun myyntituloja ei vielä ole välttämättä kertynyt. (Terho 15.4.2011.) Pankki, josta rahoitus haetaan on myös ns. RS-pankki, jolle annetaan

säilytettäväksi asuntokauppalain mukaiset turva-asiakirjat ja jonka kanssa vakuusasiat hoidetaan.

Luonnollisestikaan Hyvinkään rakennustekniikka ei pysty hoitamaan kaikkia projektiin liittyviä töitä yksin, vaan yrityksen oman työpanoksen lisäksi vaaditaan lukuisia ulkopuolisia palveluita. Ulkoistettaviin palveluihin lukeutuu erilaisten rakennussuunnittelujen ja -piirustustöiden lisäksi ainakin maanrakennus- ja LVIS- työt (Terho 15.4.2011). Eri urakoitsijoiden kanssa tulee tietenkin tehdä urakkasopimukset aliurakoista. Aliurakoitsijoiden lisäksi Hyvinkään rakennustekniikka tulee mahdollisesti käyttämään myös rakentamispalveluksi luettavaa ulkoista vuokratyövoimaa omassa alaisuudessaan oman työvoimansa lisäksi. Osittaisen rakennustyön ulkoistamisen lisäksi perustettavan yhtiön osakkeiden markkinointi ja myynti jätetään ammattilaisten hoidettavaksi (Terho 15.4.2011). Nämä toimet voi kätevästi ulkoistaa kokonaisuudessaan hoidettavaksi kiinteistövälitystoimistolle, joka taitaa niin markkinoinnin, kohteen esittelyn kuin myynninkin. Itse hoidettuna markkinoinnin epäonnistumisen riski olisi liian suuri ja taloudellista hyötyäkään siitä ei suuremmassa mittakaavassa olisi.

Projektin tavoitteena on luonnollisten taloudellisten tavoitteiden lisäksi yrityksen tunnettisuuden lisääminen (Terho 15.4.2011). Projektin onnistuminen ilman suurempia ongelmia olisi ensiarvoisen tärkeää yrityksen maineelle perustajaurakoitsijana, onhan kyseessä kuitenkin yrityksen ensimmäinen tämäntyylinen urakointikohde. Pohjatyö täytyy tehdä huolellisesti ja suunnitelmien pitää olla optimistisia, mutta myös realistisia, ettei kesken projektin tarvitse hakea muutoksia vaikkapa taloussuunnitelmaan, koska siinä on aina omat ongelmansa.

6.3 Projektin vaiheet

Tämä projekti käsittelee siis perustajaurakointia ja Kauppalankatu 37 on Hyvinkään rakennustekniikan ensimmäinen perustajaurakointikohde. Tässä tapauksessa kiinteistö, jolle rakennetaan, on jo hankittu, kuten myös tarvittavat luvat. Kuten aikaisemmin on mainittu, ei ole vielä varmuutta siitä, muutetaanko suunnitelmia rakennuskohteesta, mikä johtaisi uusien lupien hakemiseen. Tontti on hankittu HRT Oy:n nimiin, mikä tarkoittaa sitä, että HRT Oy joutuu maksamaan varainsiirtoveron tontista kahteen kertaan. Tontin hankkimisesta omaan haltuun on vero jo maksettu, mutta myös tontin siirtämisestä perustettavalle asunto-osakeyhtiölle lankeaa maksettavaksi varainsiirtovero.

Seuraavana onkin sitten perustettava asunto-osakeyhtiö, jonka kanssa HRT Oy tulee solmi-
maan myös urakkasopimuksen rakentamisesta. Asunto-osakeyhtiö perustetaan nykyisin perustamiskokouksessa perustamissopimuksella ja perustamisen yhteydessä laaditaan yhtiöjärjestys. Perustamissopimuksesta tulee selvitä perustajan täydellinen nimi ja osoite, perustettavan yhtiön toiminimi, esimerkiksi As Oy Kauppalankatu 37, osakasluettelo sekä osakkeiden hinnat

ja aika, jonka kuluessa osakkeet on merkittävä ja maksettava. Lisäksi on oltava merkintä tilin- ja toiminnantarkastuksesta sekä isännöinnistä. Myös yhtiön perustamisesta yhtiön maksettavaksi tulevat kulut tai ainakin arvio tulevista kuluista on tuotava julki sekä tietenkin myös yhtiön tilikausi on kirjattava. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen tulee sisältää toiminimen lisäksi myös yhtiön kotipaikka sekä rakennusten sijainti (Alanen 2007, 71). Rakennettava rakennus tulee sijaitsemaan Hyvinkäällä, mikä on myös luonnollisesti perustettavan yhtiön kotipaikka. Hyvinkään rakennustekniikan täytyy myös merkitä yhtiöjärjestykseen yhtiön sijainnin lisäksi rakennettavassa rakennuksessa olevien huoneistojen sijainnit numeroituna. Lisäksi yhtiöjärjestyksessä on annettava tieto muista perustettavan yhtiön välittömässä hallinnassa olevista tiloista, kuten piharakennuksista. Yhtiöjärjestyksen tulee sisältää vielä tiedot hallituksen jäsenten, varajäsenten ja tilintarkastajien lukumäärästä, miten kutsu yhtiökokouksesta toimitetaan ja mitä yhtiökokouksessa käsitellään sekä yhtiövastikkeen määräämisen perusteista ja siitä, kuka määrää vastikkeen suuruuden ja maksettavan (Alanen 2007, 72).

Hyvinkään rakennustekniikka omistaa nyt kaikki yhtiön osakkeet ja valitsee hallituksen jäsenet, joita tämän kokoisessa asunto-osakeyhtiössä on oltava ainakin kolme. Seuraavaksi HRT Oy maksaa perustettavan asunto-osakeyhtiön osakepääoman ja mahdollisen ylikurssin. Kun perustamisasiat on hoidettu ja perustamiskirja allekirjoitettu, on Hyvinkään rakennustekniikalla kolme kuukautta aikaa rekisteröidä yhtiö. Rekisteröinti suoritetaan paikallisessa maistraatissa eli tässä tapauksessa Hyvinkäällä. Ennen rekisteröintiä asunto-osakeyhtiö ei voi hankkia oikeuksia eikä tehdä sitoumuksia, mutta hallitus voi kuitenkin käyttää puhevaltaa perustamisasioissa sekä ryhtyä toimenpiteisiin osakkeesta suoritettavan maksun saamiseksi (Alanen 2007, 103). Seuraavassa vaiheessa tontti siirretään asunto-osakeyhtiölle ja kuten aikaisemmin mainittu, joudutaan tässä vaiheessa maksamaan varainsiirtovero, joka on suuruudeltaan neljä prosenttia kauppahinnasta. Perustetulle yhtiölle on nyt haettava kirjallisesti tonttia koskeva lainhuuto, joka haetaan Hyvinkään käräjäoikeudesta. Lainhuuto antaa tontin omistajalle omistajan suojan ja poistaa kolmannen tahon vilpittömän mielen suojan (Alanen 2007, 104). Kun asunto-osakeyhtiö on perustettu, solmitaan urakkasopimus kohteen rakentamisesta perustetun yhtiön ja Hyvinkään rakennustekniikan kesken. Urakkasopimuksen mukaiset urakkahinnat maksetaan rakentamisen edistymisen mukaan laaditun maksuerätaulukon perusteella (Alanen 2007, 104).

Rakennussuunnitelmien osalta on parasta toimia niin, että HRT Oy luo itse suuremmat linjaukset, mutta yksityiskohtaisempi suunnittelu hoidetaan jossakin arkkitehtitoimistossa. Etenkään erikoisalojen, kuten LVIS-puolen osaaminen ei ole HRT Oy:n ominta alaa. Muun muassa LVIS- ja maanrakennustyöt muutenkin ulkoistetaan ulkopuoliselle palveluntarjoajille tarjosten perusteella ja HRT Oy tekee näiden kanssa aliurakoista urakkasopimukset. Rakentamisen kustannusten kattamiseen tarvitaan tietenkin rahoitusta ja se täytyy suunnitella etukäteen. Rahoitussuunnitelma on täysin mahdollista luoda myös itse, mutta se vaatii luotettavaa tietä-

mystä koko projektista koituvista kuluista ja täten rahoitustarpeesta. Ennakkomarkkinoinnilla voisi ehkä jo kartoittaa kiinnostusta projektin tuotosta kohtaan, jonka myötä voisi hieman suunnitella, miten paljon vierasta pääomaa eli lainaa tullaan tarvitsemaan rakentamisen rahoittamiseen. Ennakkomarkkinointivaiheessa saattaisi mahdollisesti tulla jopa ennakkovarauksia osakehuoneistoihin.

Ennen varsinaisen markkinoinnin ja asunto-osakkeiden myynnin aloittamista on HRT Oy:n laadittava lain edellyttämät turva-asiakirjat, joista keskeisin on asunto-osakeyhtiön taloussuunnitelma. Kun edellä oli puhetta rahoitussuunnittelusta, on taloussuunnitelmassa oltava jo tarkasti perillä rahoitusrakenteesta. Taloussuunnitelmasta tulee selvittää perustetun yhtiön rahoitusrakenteen lisäksi muun muassa tontin hankintameno ja rakennusurakan kokonaishinta (Tilisanomat, Malmlund). Malmlundin mukaan taloussuunnitelma laaditaan yleensä niin, että tontin, rakennusten ja muiden varojen yhteinen hankintameno vastaa velatonta myyntihintaa, jolloin asuntorakentamisen kate ei paljastuisi. Hyvinkään rakennustekniikan taloussuunnitelma koskien Kauppalankatu 37:aa laaditaan pääpiirteittäin yrityksen sisällä, mutta joidenkin osa-alueiden, kuten LVIS, kustannuskartoituksiin tarvitaan myös opastusta yrityksen ulkopuolelta. Kyseessä on kuitenkin suunnitelma, joka määrää hyvin pitkälle koko projektin rahan käytön, ja muutokset tähän suunnitelmaan ovat mutkikkaita vaatien esimerkiksi kaikkien osakkeenomistajien hyväksynnän. Tästä syystä virhearvioinnit olisivat paitsi turhaan työllistäviä, myös yrityksen maineen kannalta kovin kiusallisia. On siten suositeltavaa tehdä pohjatyo erittäin huolellisesti ottaen huomioon mahdolliset pienimmätkin ongelmatilanteet, joita yleensä aina rakennuksilla kohdataan syystä tai toisesta. Kun ongelmatilanteisiin on varauduttu, on niiden selvittely huomattavasti helpompaa, eivätkä ne aiheuta odottamattomia hidas-teita rakentamisaikana. Muita vaadittavia turva-asiakirjoja ovat muun muassa yhtiön perustamiskirja, lainhuutodistus, rasiustodistus ja rakennuslupa. Hyvinkään rakennustekniikka tekee pankin kanssa niin sanotun RS-sopimuksen ja turva-asiakirjat luovutetaan pankin säilytettäväksi. Jos HRT Oy ei tarvitsisi lainarahoitusta pankista, voisi turva-asiakirjat jättää säilytettäväksi myös lääninhallitukselle, mutta kuten aikaisemmin mainittu, rahoituslaitoksen tuki on tarpeen.

Seuraavassa vaiheessa kun asunto-osakeyhtiö on rekisteröity, tontti lainhuudatettu, yhtiöjärjestys kunnossa ja turva-asiakirjat on luovutettu säilytettäväksi, aloitetaan asuinosakkeiden markkinointi ja myynti kiinteistönvälittäjän toimesta jo ennen varsinaisen rakentamisen aloittamista. Osakkeiden myynti jatkuu tietenkin niin kauan, kun kaikki on menneet kaupaksi. Suotavaa luonnollisesti olisi, että tämä tapahtuisi mahdollisimman nopealla aikataululla. Saa-dut suoritukset vaikuttavat myös lainarahoituksen tarpeeseen ja siten samalla rahoituskulujen karsimiseen. Osakkeenostaja saattaa haluta maksaa osakehuoneistonsa kerralla kokonaan velattomalla hinnalla, jolloin ulkopuolista rahoitusta lainan muodossa kyseessä olevaa huoneistoa varten ei tarvitsisi nostaa lainkaan. Mahdolliset rahastot, kuten rakennusrahoitus pe-

rustetaan ja pitkä-aikaiset lainat nostetaan pankista taloussuunnitelman mukaisesti. Lainoista aiheutuu myös kuluja, kuten korkokulut, mutta perustetun yhtiön sijaan niistä vastaa perustajaosakas, eli HRT Oy. Alasen kirjassa kuitenkin huomautetaan, että lainojen kulut tulevat tosiasiasa perustetun yhtiön maksettavaksi, koska kustannustietoinen rakennusliike sisällyttää rakennusaikaisen rahoituksen kaikki kustannukset urakkasummaan. Tontti, rakennusurakka ja muut menot maksetaan käyttöönottoon saakka perustetun yhtiön osakepääomalla, rakennusrahostolla ja pankkilainoilla (Alanen 2007, 105).

6.4 Annettavat vakuudet

Hyvinkään rakennustekniikan on asetettava rakennushankkeen aikana yhteensä kolme vakuutusta, joiden tarkoituksena on olla ongelmatilanteissa turvana osakkeenostajille. Jos rakennuksesta tai rakentamisesta löydetään epäkohtia, voivat osakkeenostajat kieltäytyä vapauttamasta vakuuksia ja näin painostaa urakoitsijaa korjaamaan virheet. Vakuuden saa takaisin rakennusliikkeen käyttöön vasta, kun kaikki on kunnossa ja ostajapuoli antaa luvan vapauttaa vakuuden.

Ensimmäinen asetettavista vakuuksista on rakentamisvaiheen vakuus, joka on alkuvaiheessa vähintään viisi prosenttia taloussuunnitelman mukaisesta urakkahinnasta. Vakuuden on kuitenkin aina vastattava vähintään kymmentä prosenttia myytyjen osakkeiden määrästä (Alanen 2007, 31). Hyvinkään rakennustekniikka saa tämän vakuuden vapaaksi vasta perustetun yhtiön hallituksen ja ostajien kirjallisilla suostumuksilla rakennuksen valmistumisen jälkeen.

Toinen HRT Oy:n asetettavista vakuuksista on rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus. Tämän vakuuden suuruus on kaksi prosenttia osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä ja se on voimassa vähintään 15 kuukautta sen jälkeen, kun rakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi rakennusvalvontaviranomaisen toimesta. Tämän vakuuden on tarkoitus olla takuuna sille, että vuositarkastuksessa havaitut virheet tulevat korjatuiksi, jonka jälkeen vakuus vapautetaan HRT Oy:n käyttöön.

Kolmas vakuus on kymmenen vuoden ajaksi asetettava suorituskyvyttömyysvakuutus, joka on käytännössä Hyvinkään rakennustekniikan vakuutusyhtiöltä hakema vakuutus. Tarkoituksena sillä on olla suojana sitä teoreettista tilannetta varten, että vuosien päästä mahdollisesti löytyy vikoja rakennuksesta, mutta HRT Oy olisi jo poistunut markkinoilta. Tämä vakuutus on suuruudeltaan 25 prosenttia urakkahinnasta.

Lisäksi on olemassa vakuus kauppasopimuksen täyttämistä, joka perustajaosakkaan, eli Hyvinkään rakennustekniikan on asetettava silloin, kun rakentamisvaiheen päättymisestä on kulunut alle vuosi. Vakuuden suuruus on vähintään kaksi prosenttia, mutta jos kauppa teh-

dään kolmen kuukauden aikana rakennuksen käyttöönotosta, on vakuus 10 prosenttia kauppahinnasta ja sen on oltava voimassa kuusi kuukautta kaupasta. Tämä on vakuus, joka koskee asunto-osakkeen kauppaa asuntokauppalaain sääntelyn alaisesta yhtiöstä. Vakuutta kauppasopimuksen täyttämiseksi ei kuitenkaan tarvita, jos rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus riittää kattamaan tällaisen kaupan.

6.5 Rakennusaikainen kirjanpito

Perustajaurakoinnissa, josta tässä projektissa on kyse, HRT Oy:n liikevaihdon muodostaa perustetun yhtiön osakkeista saatu velaton myyntihinta. Velaton myyntihinta sisältää osakehuoneiston kauppahinnan sekä ostajalle siirtyvän velan osuuden. Poikkeuksena aiempaan käyttöön, HRT Oy ei voi lukea liikevaihtoonsa sekä luovutetuista rakennuksista laskutettuja urakkasummia että rakennetun tilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden myyntihintoja. Täten projektin tulot muodostuvat vain myytyjen osakkeiden velattomien myyntihintojen lisäksi mahdollisista ostajan tilaamista lisä- ja muutostöistä. Hyvinkään rakennustekniikan kuluja projektin aikana ovat normaaliin tapaan ulkopuolisille maksetut korvaukset tuotannontekijöistä.

Hyvinkään rakennustekniikan varat muodostaa rakennusaikana vaihto-omaisuuteen merkitty osuus rakentamisen hankintamenosta, jota ei ole kirjattu tilikauden kuluksi sekä myytyjen osakehuoneistojen maksamattomat myyntisaamiset. HRT Oy tulee ottamaan perustetun yhtiön nimiin lainaa, jonka kuluista se vastaa. Käytännössä perustajaurakoitsija vastaa kohdeyhtiön veloista myymättömien tilojen osalta (KILA 2006). Hyvinkään rakennustekniikalle syntyy velkoja perustetulle yhtiölle otetun lainan myymättä olevien osakehuoneistojen osuudesta, jos laina on niiltä osin siirretty Hyvinkään rakennustekniikalle. Näiden varojen ja velkojen lisäksi on muita HRT Oy:n ja perustetun yhtiön välisiä liiketapahtumia. HRT Oy:lle syntyy saamia perustetulta yhtiöltä muun muassa tontin siirtämisestä perustetun yhtiön nimiin. HRT Oy laskuttaa rakentajana urakkasopimuksen mukaisesti perustamaansa asuntoyhtiötä tehdystä työstä. Vaikkakaan urakkalaskutuksesta ei varsinaisesti maksua suoriteta, syntyy siitä Hyvinkään rakennustekniikalle saamia kohdeyhtiöltä. Lisäksi HRT Oy:lle syntyy velkoja perustetulle yhtiölle rakentamisen aikana muun muassa pääomasiirroista, kuten rakennusrahas- ton myötä. Nämä velat ja saamiset eliminoidaan netottamalla keskenään tilinpäätökseen. Näiden erien käsittelyt tulee tilinpäätöksen liitetiedoissa tuoda esille. Lisäksi tilinpäätöksessä tulee ilmoittaa noudatetut arvostus- ja jaksotuseriaatteet kohteen myyntitulojen ja niihin kohdistuvien menojen jaksottamisessa sekä niiden perusteella syntyvien varojen ja velkojen arvostamisessa (KILA 2006).

6.5.1 Kirjaukset kirjanpidossa

Hyvinkään rakennustekniikka joutuu tietenkin pitämään kirjanpitoa rakennusliikkeen toiminnasta. Seuraavassa on esitetty esimerkkien avulla rakennusliikkeen kirjanpitokirjauksia perustajaurakointiprojektin aikana. Esimerkissä työt päästään aloittamaan vuoden 2012 alussa ja ne saadaan suoritetuksi saman tilikauden aikana. Muistetaan, että tontti, jonka arvo esimerkiksi on 80 000, on jo hankittu Hyvinkään rakennustekniikalle, joten se on ehtinyt aiheuttaa kustannuksia rakennusliikkeelle. Kaikki arvot ovat keksittyjä, eivätkä ne vastaa millään tavalla Kauppalankatu 37 projektin oikeita tuloja tai menoja. Näiden tarkoituksena on toimia esimerkkinä ja ohjeistuksena kokonaiskuvan rakentamisessa Hyvinkään rakennustekniikalle.

HRT Oy perustaa asunto-osakeyhtiön, As Oy Kauppalankatu 37, ja maksaa osakepääoman kokonaan perustamisen yhteydessä. Perustettavan yhtiön perustaminen ja osakkeet käsitellään Hyvinkään rakennustekniikan kirjanpidossa vaihto-omaisuusosakkeiden hankintana, koska ne eivät ole pysyvästi itselle hankittua omaisuutta. Osakepääoma maksetaan rakennusliikkeen pankkitililtä.

Osakemerkinnät	Pankkitili
100 000	100 000

Seuraavaksi on siirrettävä HRT Oy:lle hankittu tontti asunto-osakeyhtiön nimiin. Tontin luovutushetken ratkaisee kaupakirjassa oleva päivämäärä. Tontin hankintahintaan sisällytetään myös jälleen maksettava varainsiirtovero. Siirretty tontti kirjataan saamiseksi perustetulta yhtiöltä.

Perustajaurakointi- myynti	Saamiset Kauppalankatu 37
80 000	80 000

Kun asunto-osakeyhtiölle on perustettu rakennusrahasto, koituu siitä myös Hyvinkään rakennustekniikan kirjanpitoon merkintöjä. Esimerkissä perustettu yhtiö perustaa yhtiökokouksen päätöksellä rakennusrahaston, jonka suuruudeksi muodostuu 450 000. Rahat käsitellään kirjanpidossa HRT Oy:n käyttöön saatuina ennakoina.

Osakemerkinnät	Saadut ennakot Kauppalankatu 37
450 000	450 000

Perustetulle yhtiölle nostetut lainat aiheuttavat kirjauksia Hyvinkään rakennustekniikan kirjanpidossa silloin, kun rahat siirretään sopimuksen mukaisesti rakennusliikkeen käyttöön. Vielä myymättä olevien valmiiden osakehuoneistojen osuus veloista siirretään perustetulta

yhtiöltä HRT Oy:n kirjanpitoon lainoihin. Tässä esimerkissä kaikki osakkeet menevät kuitenkin kaupaksi samalla tilikaudella. Rakennusliikkeen siirretty laina käsitellään saatuina ennakoina.

Pankkitili	Saadut ennakot Kauppalankatu 37
280 000	280 000

Osakkeiden myynti kuuluu aina rakennusliikkeen kirjanpitoon ja myynniksi kirjataan kauppasopimuksen mukaisesti velallinen myyntihinta ja ostajat ottavat velat vastatakseen. Kuten jo mainittu, tässä esimerkissä kaikki osakehuoneistot myydään saman tilikauden aikana, eli vaihto-omaisuutta myymättömistä osakehuoneistoista ei pääse syntymään.

Osakemyyntisaamiset	Osakemyynti	Saadut ennakot Kauppalankatu 37
1020 000	1300 000	280 000

Hyvinkään rakennustekniikka laskuttaa perustettua yhtiötä rakennusurakasta sovitun suunnitelman mukaisesti, mistä syntyy perustajaurakointituloja. Maksetaan osa laskutuksesta perustetun yhtiön osakepääomalla, mikä kuitenkin käsitellään tässä saatuna enakkona.

Saamiset Kauppalankatu 37	Perustajaurakointi- myynti	Pankkitili	Saadut ennakot Kauppalankatu 37
850 000	850 000	100 000	100 000

Perustajaosakkaan on avattava kutakin rakennushanketta varten oma maksutilinsä, jolle osakkeiden myyntihinnat maksetaan (Lahti 2008, 134). Entisen käytännön mukaisesti Hyvinkään rakennustekniikka olisi joutunut avaamaan maksutilin perustettavan yhtiön nimiin, mutta nykyisin se on mahdollista avata myös rakennusyhtiön kirjanpitoon, kuten tässäkin tehdään. Tällöin asuinosakkeista saatuja maksuja ei tarvitse kierrättää perustetun yhtiön kautta Hyvinkään rakennustekniikalle. Toinen tili, jonka kuuluu asuntokauppalain 4 luvun 29 pykälän mukaan olla rakennusyhtiön kirjanpidossa, on myyjän lukuun avattu sulkutili, jonne maksetaan vähintään kaksi prosenttia kauppahinnasta. Sulkutilille tehty talletus vapautuu HRT Oy:n käyttöön vähintään kuukauden määräajan jälkeen. Valmiiden, mutta myymättä olevien osakehuoneistojen rakennuskustannuksista laskettava hankintameno kirjataan vaihto-omaisuuteen (Alanen 2007, 164). Tässä esimerkissä Hyvinkään rakennustekniikka saa suorituksen (1 020 000) osakkeiden ostajilta, josta kaksi prosenttia joudutaan tallettamaan sulkutilille ja loput kohdetta varten avatulle maksutilille.

Pankkitili Kauppalankatu 37	Sulkutili	Osakemyyntisaamiset
999 600	20 400	1020 000

Hyvinkään rakennustekniikalle koituu kustannuksia rakentamisen toteuttamisesta. Menoja syntyy tässä esimerkissä alihankinnasta (350 000), rakentamisessa käytetyistä materiaaleista (400 000) ja henkilöstön palkoista (85 000) sekä palkkojen sivukuluista, kuten pakollisista sosiaaliturva- ja vakuutusmaksuista (15 000).

Materiaalit	Ulkopuoliset palvelut	Palkat	Palkkojen sivukulut
400 000	350 000	85 000	15 000
Pankkitili			
	400 000		
	350 000		
	100 000		

6.5.2 Tilinpäätös

Jos rakennusprojekti ei valmistuisi saman tilikauden aikana, tulisi keskeneräisestä työn rakennuskustannuksista tehdä tilinpäätöksessä aktivoinnit taseen vaihto-omaisuuteen, jotka tietenkin poistetaan rakennuksen valmistuttua. Tässä esimerkissä kuitenkin rakennusprojekti saadaan valmiiksi yhden tilikauden aikana.

Tilinpäätökseen tulee netottaa rakennusliikkeen ja perustetun yhtiön keskinäisiä saamisia ja velkoja. Esimerkiksi Osakemerkinnät ja rakennusrahastosuoritukset sekä perustajaurakointitulot ja asunto-osakeyhtiön saamiset oikaistaan.

Saadut ennakot	Osakemerkinnät	Perustajaurakointimyynti	Saamiset As Oy:ltä
550 000	550 000	930 000	930 000

Tuloslaskelma		Rakennusurakka	
Liikevaihto	1 300 000	Urakkatulot	930 000
Materiaalit ja hankinnat	-400 000	Materiaalit ja hankinnat	-400000
Tontti	-80 000	Tontti	-80000
Ulkopuoliset palvelut	-350 000	Ulkopuoliset palvelut	-350000
Palkat	-85 000	Palkat	-85000
Palkkojen sivukulut	-15 000	Palkkojen sivukulut	-15000
Voitto	370 000	Kate	0

Liikevaihtoon luetaan osakemyynti velattomin hinnoin, mikä tarkoittaa, että velkaosuus myydyistä huoneistoista sisältyy liikevaihtoon. Taseeseen tulee vastattavien omaan pääomaan kirjattavaksi tilikauden voitto 370 000 sekä vaihtuviin vastaaviin pankkitilin lisäys 349 300 ja sulkutilin saldo 20 400. Tässä rakennusurakan katelaskelmasta näkee, että esimerkin urakka-hinnoittelu oli muodostettu rakennusurakan menojen perusteella, jolloin katetta asuntorakentamisesta ei muodostunut lainkaan.

6.5.3 Verotettava tulos

Hyvinkään rakennustekniikanerotettava kate voidaan muodostaa joko urakkasopimuksen tai osakemyynnin perusteella. Edellisessä esimerkissä urakkasopimuksen mukaan saatava tulo on laskettu rakennusliikkeen muuttuvien menojen perusteella, joten siihen ei sisälly katetta lainkaan. Tällöin erotettava kate on laskettava osakemyynnin perusteella. Toisin kuin tuloslaskelmassa oli menetelty, erotettavaa katetta laskettaessa liikevaihdoksi luetaan osakkeen myyntihinta ilman velkaosuutta. Tällöin verotuksessa hyväksyttävä liikevaihto saadaan, kun velattomasta summasta (1 300 000) vähennetään velkaosuus (280 000), jolloin tuotoiksi saadaan 1 020 000. Tästä summasta vähennetään osakkeiden hankintameno, joka muodostuu rakennusliikkeen sijoituksista perustettuun yhtiöön. Tässä esimerkissä hankintamenoa ovat rakennusliikkeen tekemät sijoitukset osakepääomaan (100 000) ja rakennusrahastoon (450 000) eli hankintameno on yhteensä 550 000. Verotettavaksi katteeksi saadaan näin 470 000.

Tuotot	1 020 000
Kulut	<u>-550 000</u>
Verotettava tulos	470 000

6.6 Käännetyn verovelvollisuuden vaikutukset

Huhtikuun ensimmäinen päivä vuonna 2011 voimaan astunut rakennusalan käänteinen arvonlisäverovelvollisuus muutti yritysten laskutusta. Kun ennen esimerkiksi aliurakoitsija laskutti Hyvinkään rakennustekniikkaa suoritetusta rakentamispalvelusta, oli laskuun merkittävät yleiset laskumerkinnot sekä arvonlisäverokanta ja samalla laskutettiin arvonlisävero palvelun ostajalta, eli HRT Oy:ltä. Tällöin myyjä oli velvollinen tilittämään veron valtiolle. Nyt tilanne on muuttunut rakennuspalveluita tarjoavien yritysten osalta uuden lain myötä. Suurimpana syynä muutokseen on taistelu harmaata taloutta vastaan.

Koska Hyvinkään rakennustekniikka on muutoin kuin satunnaisesti rakennuspalvelua myyvä yritys, on sen käytettävä käännettyä arvonlisäveroa aina rakentamispalveluita ostaessa. Edellä mainitun esimerkin mukainen aliurakoitsija laskuttaa nyt Hyvinkään rakennustekniikkaa

laskulla, jossa on yleisten laskumerkintöjen lisäksi ostajan, eli HRT Oy:n y-tunnus sekä merkintä koskien käännettyä verovelvollisuutta, esimerkiksi viittaus AVL 8 C §:ään tai direktiiviin (Art. 199, Dir. 2006/112/EY). Luonnollisesti laskun summaan ei saa sisällyttää arvonlisäveroa, koska sitä ei myöskään laskunmaksun yhteydessä rakennuspalvelun myyjälle tilitetä. Laskua ei saa kuitenkaan merkitä arvonlisävero nolla prosenttia laskuksi, koska verotonta myyntiään se ei ole.

Rakennuspalvelua ostaessa Hyvinkään rakennustekniikka tilittää arvonlisäveron suoraan verohallinnolle ja laskuttajalle maksetaan veroton summa. Rakennuspalvelun ostosta tilitetty arvonlisävero on Hyvinkään rakennustekniikan kausiverotuksessa vähennyskelpoinen. Samaten HRT Oy:n toimiessa itse rakentamispalvelujen myyjänä, on laskutettava käännteisen verovelvollisuuden mukaisesti, jos palvelun tilaajana toimii muutoin kuin satunnaisesti rakentamispalveluja myyvä yritys. On aina myyjän velvollisuus selvittää ostajan tilanne, jotta oikeita menetelmiä osataan soveltaa.

Tulevassa projektissa ostettavaa rakentamispalvelua tulee olemaan runsaasti. Hyvinkään rakennustekniikka tilaa suuren osan suunnittelutyöstä ulkopuolisilta ja vaikka kyseessä on rakennuspiirustusten ja kohteen muu suunnittelu, eivät nämä kuitenkaan ole käännetyn verovelvollisuuden piiriin kuuluvia, vaan näissä menetellään yleisen tavan mukaisesti. Toisin sanoen suunnittelupalvelun myyvä taho laskuttaa Hyvinkään rakennustekniikkaa normaalisti arvonlisäveron sisältävällä laskulla. Luonnollisesti myös markkinointi- ja muut hallintokulut kuuluvat normaalin arvonlisäverovelvollisuuden piiriin, jossa ilmoitus- ja tilitysvelvollinen on palvelun myyjä.

Kuten jo aiemmin mainittu, tullaan tulevassa projektissa käyttämään useita alihankkijoita myös rakennusvaiheessa. Esimerkiksi LVIS- ja maanrakennustyöt tullaan ulkoistamaan alan ammattilaisille. Näissä tapauksissa sovelletaan yleisesti käännteistä verovelvollisuutta. Poikkeuksena on tilanteet, joissa materiaali laskutetaan erikseen tai jos Hyvinkään rakennustekniikka hankkii materiaalin muualta kuin palvelukokonaisuutena alihankkijalta. Rakennusmateriaalit sellaisenaan hankittuina eivät ole rakentamispalvelua, joten materiaalin myyjä on velvollinen tilittämään niistä arvonlisäveron normaaliin tapaan. Tilanne on kokonaan toinen, jos esimerkiksi maanrakentamisesta tehdään urakkasopimus, joka kattaa myös materiaalihankinnat. Tällöin kyseessä on palvelukokonaisuus ja käännettyä verovelvollisuutta sovelletaan koko sovittuun urakkaan.

Projektin aikana tarvitaan monenlaista vuokrakalustoa, kuten rakennustelineitä ja työkoneita. Tätä kaluston vuokrausta ei lasketa rakentamispalveluksi, ellei vuokratun koneen mukana tule henkilö, joka suorittaa työn. Telineiden kokoaminen ei tosin ole rakentamispalvelua, koska työn kohteena ei ole pysyvä rakennelma. Mutta esimerkiksi timanttiporauslaitteita ei välttä-

mättä vuokrata erikseen vaan mukana tulee työkoneiden käyttäjä, jolloin kyseessä on ostettu rakentamispalvelu. Lisäksi rakentamispalveluksi ei lasketa jätehuoltoa, jossa ulkopuolinen taho kuljettaa jätteet työmaalta kaatopaikalle. Tosin rakentamispalvelua taas on rakennussii-
vous, jos se tilataan ulkopuoliselta taholta. Hyvinkään rakennustekniikka tulee käyttämään isompien aliurakoitsijoiden lisäksi vuokrattua työvoimaa sekä muun muassa toiminimellä toi-
mivia tuntityöläisiä ja nämä tapaukset edellyttävät käännetyn verovelvollisuuden soveltamis-
ta. Nyrkkisääntönä voitaisiin sanoa, että käännettyä verovelvollisuutta sovelletaan aina, kun
joku tekee työmaalla jotain, mistä laskuttaa.

Myyntilaskutuksessa tämän projektin yhteydessä ei sovelleta käännettyä verovelvollisuutta, koska Hyvinkään rakennustekniikka ei tässä tapauksessa myy rakentamispalvelua toiselle muu-
toin kuin satunnaisesti rakentamispalvelua myyvälle yritykselle, eli perustamalleen asunto-
osakeyhtiölle. Urakkasopimus tehdään perustetun yhtiön kanssa, jota HRT Oy laskuttaa raken-
tamisen edistymisen mukaan. Perustetun yhtiön sekä Hyvinkään rakennustekniikan väliset
tapahtumat ovat sisäisiä tapahtumia ja ne tulee eliminoida tilinpäätöksiin. Näistä sisäisistä
tapahtumista maksetaan arvonlisäveroa niin sanotusti oman käytön verona.

6.7 Oman käytön arvonlisävero

Hyvinkään rakennustekniikan tulee suorittaa arvonlisäveroa tulevasta perustajaurakointipro-
jektistaan oman käytön arvonlisäverona. Veronperustetta laskettaessa selvitetään ensin suo-
raan kohdistettavat rakentamisen välittömät menot, kuten maapohjaan ja rakentamiseen
liittyvien töiden kustannukset. Välittömistä kustannuksista vähennetään veronperusteeseen
kuulumattomat erät, esimerkiksi tilaajan puolesta maksetut maksut. Kolmanneksi veronperus-
teeseen lisätään omilla laskelmilla rakentamisen osuus välillisistä kustannuksista, esimerkiksi
johdon palkkiot ja muut hallinnolliset kulut. Erilaiset liittymämaksut tai perustetun yhtiön
aiheuttamat ja sen puolesta maksetut kulut, kuten tontin mittauskulut, eivät kuulu veronpe-
rusteeksi laskettavaan summaan. Kun veron peruste saadaan lasketuksi, suoritetaan siitä
normaalin arvonlisäverokannan, eli 23 prosentin mukainen arvonlisävero. Veron peruste laske-
taan aina arvonlisäverottomista summista. Esimerkiksi, jos laskennan mukainen veronperuste
olisi 930 000 euroa, tilitettävä vero saadaan laskemalla 23 prosenttia summasta 930 000, jol-
loin tilitettävä arvonlisävero olisi 213 900 euroa.

Liite 1 on verohallinnon arvonlisäveron kausiveroilmoitus, joka on täytetty case-osion esimer-
kin lukujen mukaisesti. Todellisuudessa HRT Oy on kuukausi-ilmoittaja, mutta tässä esimerkis-
sä havainnollistamisen helpottamiseksi on käsitelty koko vuosi kerralla.

7 Johtopäätökset ja pohdinta

Rakennusliikkeen harjoittama perustajaurakointi on yleinen tapa toteuttaa etenkin uusien asuntokohteiden rakentamista kotimaassamme. Myös tässä työssä käsiteltiin rakennusalalta nimenomaan perustajaurakointia. Kuten työssä käy ilmi, on Hyvinkään rakennustekniikka aloittamassa ensimmäistä perustajaurakointiprojektiaan seuraavan vuoden aikana Hyvinkäällä ja ajatuksena oli saada tästä työstä heille pienimuotoinen opas, joka perehdyttää perustajaurakoitsijan taloushallinnon eri osa-alueisiin ja perustajaurakoinnin erityiskysymyksiin.

Perustajaurakoinnin osalta kirjanpito- ja tilinpäätöskäsittelyä on vuosien saatossa muokattu ja yritetty selkiyttää. Viimeisin muutos tuli vuonna 2006, kun kirjanpitolautakunta antoi yleisohjeen koskien perustajaurakoinnin käsittelyä tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa. Lähtökohtana muutoksille oli hyvän kirjanpitotavan selkiyttäminen ja yhdenmukaistaminen entisestään sekä kansainvälisten tilinpäätösstandardien vaatimukset suuremmille rakennusyrityksille. Aikaisemmassa mallissa tilinpäätökseen syntyi liikevaihtoa ainakin osittain kaksinkertaisena, koska kohdeyhtiön ja rakennusliikkeen välisiä pääomasiirtoja ja urakkalaskutusta ei netotettu tilinpäätökseen, vaikka ne olivat käytännössä sisäisiä liiketapahtumia. Uuden mallin mukaan perustajaurakointia harjoittavan rakennusliikkeen, kuten Hyvinkään rakennustekniikan, liikevaihto syntyy vain asuinosa-keiden myynnistä. Rakennusliike kyllä laskuttaa perustamaansa asunto-osakeyhtiötä sovitun rakennusurakan mukaisesti, mutta maksua tästä urakkalaskutuksesta ei koskaan suoriteta. Rakennusliikkeelle siis syntyy saamia kohdeyhtiöltä urakkalaskutuksesta ja esimerkiksi tontin siirrosta perustetun yhtiön nimiin. Rakentamisen aikana syntyy kuitenkin myös velkoja kohdeyhtiölle erilaisista pääomasiirroista, kuten rakennusrahosta ja lainaerien siirrosta perustajaurakoitsijan käyttöön. Nämä keskinäiset saamiset ja velat netotetaan tilinpäätökseen keskenään, jolloin liikevaihtoon jää vain osakemyynnin tuoma liikevaihto.

Yhtiön maksettavaksi tulevat verot taas lasketaan vielä hieman eri tyylillä. Nimittäin verottajan silmissä rakennusliike, HRT Oy, ja perustettu asunto-osakeyhtiö, Kauppalankatu 37, ovat erillisiä yksiköitä ja molemmilla on veronmaksuvelvollisuus omasta toiminnastaan. Rakennusliikkeen toimintaa verotetaan tuloutetun urakkasumman perusteella, paitsi silloin kun rakennusurakan hinta on laskettu menojen mukaisesti, jolloin kate on pyöreä nolla. Tällöin verotettavan katteen muodostaa osakemyynnin kauppahinnan ja osakkeiden hankintamenon erotus. Osakemyyntiin lasketaan vain kauppahinta ilman velkaosuutta. Tätä katteen muodostamista käytettiin myös esimerkissä selventämään eroa tilinpäätöksen tulosta ja verotettavaa katetta laskiessa.

Kirjanpitolautakunnan uusi yleisohje on oikeaan suuntaan vievä, koska sen myötä muodostuu paketista yksi kokonaisuus, johon kuuluvat rakennusliike ja sen perustama asuntoyhtiö. Myös

tilinpäätösinformaatio on oikeampaa, kun siinä ei näytetä esimerkiksi liikevaihdossa päällekkäisinä sekä urakkalaskutusta että osakemyyntiä. Toisaalta, vaikka suunta ehkä on oikea, on perustajaurakoitsijan taloushallinto edelleen kohtuullisen monimutkaista ja raskasta verrattuna normaaliin rakennusliiketoimintaan saati muuhun yritystoimintaan. Erikoisinta tapauksessa on erilainen käytäntö tilinpäätöksen tuloslaskelmaa ja verotettavaa tuloa laskettaessa, jossa siinäkin on kaksi mahdollisuutta. Mielestäni tätä pitäisi edelleen yhdenmukaistaa ja mahdollisesti saada perustajaurakointi ja kohdeyhtiö samaksi yksiköksi myös verottajan silmissä.

Perustajaurakoinnin taloushallinnon monimutkaisuudesta johtuen on suotavaa, että perustajaurakoitsijalla, kuten Hyvinkään rakennustekniikallakin, on taloushallinto suurimmassa määrin ulkoistettu osaavalle ammattilaiselle. Esimerkiksi myynti- ja ostoreskontrat yritys onnistuu helposti hoitamaan myös yrityksen sisällä, mutta muuten kirjanpidon tekeminen sisäisenä ei välttämättä ole kovinkaan kannattavaa saati kustannustehokasta. Olisi kuitenkin hyvä tutustua tätä työtä syvemmin tuloutus ja verotuskäytäntöihin myös yrityksen sisällä.

Perustajaurakoitsijan tilitettävä arvonlisävero lasketaan muusta rakennusliiketoiminnasta poiketen oman käytön arvonlisäverona. Toisaalta tämä kyllä on oikeudenmukainen, ellei jopa ainoa oikea tapa toteuttaa arvonlisäverotus tässä tapauksessa, koska rakennusliikkeen ja kohdeyhtiön välisiin liiketapahtumiin sekä urakkasummiin pääsee rakennusyhtiö selvästi vaikuttamaan, onhan kyseessä käytännössä yksi ja sama toimija. Tämä tulee esille muun muassa tämän opinnäytetyön toisessa osiossa olevista esimerkeistä, jossa perustajaurakoinnista ei olisi jäänyt lainkaan katetta. Kun työn tilaaja ja pääurakoitsija on perustajaurakoinnissa sama taho, niin rakennusliike käytännössä rakentaa omaan käyttöönsä myymistä varten. Täytyy muistaa, että osakemyynti ei ole arvonlisäveron alaista, joten sitäkään ei voida pitää veron perusteena.

Huhtikuun alussa 2011 astui voimaan rakennusalan käänteinen verovelvollisuus. Tätä mallia sovellettaessa arvonlisäveron tilitysvelvollisuus on rakentamispalvelun ostajalla, kun se normaalissa tilanteessa on myyjällä. Normaalisti myyjä siis laskuttaa asiakastaan arvonlisäveron sisältävällä laskulla, mutta käänteisessä mallissa arvonlisäveroa ei liitetä laskuun vaan laskussa ilmaistaan merkinnöin ostajan velvollisuus ilmoittaa ja tilittää arvonlisävero verohallinnolle. Kokonaan uudesta ja mykistävästä asiasta ei kuitenkaan ole kyse vaan käännettyä arvonlisäveroa on käytetty jo muun muassa Euroopan Unionin sisäisessä palvelujen ja tavaroiden kaupassa. Rakennusalan käänteinen verovelvollisuus kuulostaa huomattavasti hankalammalta toteuttaa kuin se itse asiassa onkaan.

Työn rajaus oli ehkä liian laaja, koska mihinkään osa-alueeseen ei päästy pureutumaan erityisen syvällisesti ja laajasti vaan jokaista perustajaurakointiin liittyvää asiaa käydään läpi mel-

ko pintapuolisesti. Jos aiheeksi olisi valinnut vain esimerkiksi käännetyn verovelvollisuuden vaikutukset rakennusalaan, olisi työ ollut huomattavasti helpompi käsitellä ja rakentaa. Samalla tieto olisi ollut selvästi spesifisempää kuin tässä työssä nyt on. Toisaalta työ toimii tällaiseen nopeasti läpikäytävä ja aiheesta yleiskuvan antava oppaana, kuten tarkoitus olikin. Joka tapauksessa tästä työstä on hyötyä ensikosketuksen saamiseksi aihekokonaisuuteen Hyvinkään rakennustekniikalle ja miksipä ei muillekin rakennusliikkeille, jotka suunnittelevat perustajaurakointia.

Lähteet

20.10.2005/835. Oikeusministeriö. 2005. Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asunto-kaupoissa. Viitattu 05.03.2011.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2005/20050835>

Alanen, S., Vuorentausta A. Kiinteistöyhteisön hallinto ja kirjanpito rakentamisesta asumiseen. 2007. Helsinki: Gummerus Kirjapaino Oy.

Auranen, K., Tannila E. Rakentamispalvelujen käännetty arvonnävero. 2011. Helsinki: Helsingin Kamari Oy.

AVL. Arvonlisäverolaki. 30.12.1993/1501.

EVL. Laki elinkeinotulon verottamisesta. 24.6.1968/360.

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

HRT Oy 2011. Hyvinkään Rakennustekniikka Oy. Kotisivu.

<http://www.hyvinkaanrakennustekniikka.fi/>

KRP/RTP 393/213/2010. Keskusrikospoliisin teematilannekuva. Viitattu 08.02.2011

[http://www.intermin.fi/intermin/hankkeet/turva/home.nsf/files/Yrityksiin%20kohdistuvan%20rikollisuuden%20teematilannekuva%2020100419/\\$file/Yrityksiin%20kohdistuvan%20rikollisuuden%20teematilannekuva%2020100419.pdf](http://www.intermin.fi/intermin/hankkeet/turva/home.nsf/files/Yrityksiin%20kohdistuvan%20rikollisuuden%20teematilannekuva%2020100419/$file/Yrityksiin%20kohdistuvan%20rikollisuuden%20teematilannekuva%2020100419.pdf)

Kettunen 2010. Laatukäsikirja. Maxbuilt Oy. Viitattu 15.02.2011

<http://www.maxbuild.fi/page14.php>

Kauppa- ja teollisuusministeriö. Kirjanpitolausunto. 17.1.2006. Kirjanpitolausannon yleisohje perustajaurakointin käsittelystä tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa. Viitattu 14.01.2011.

<http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/all/562A48A8A72BDD0BC22571020061B854?openDocument>

Kirjanpitoasetus 30.12.1997/1339.

KPL. Kauppalaki. 27.3.1987/355.

Lahti, P., Viljaranta, J. Rakennusyrityksen kirjanpito ja tilinpäätös. 2008. Helsinki: Suomen rakennusmedia.

Malmlund 2009. Verotus ja perustajaurakointi. Håkan Malmlund. Tilisanomat. Viitattu 15.02.2011.

<http://www.tilisanomat.fi/lehti/printview.php?catid=10&artid=605>

Rakennuslehti. 2011. Rakennusmarkkinat Suomessa. Viitattu 15.02.2011.

http://www.rakennuslehti.fi/tietoa/rakennusmarkkinat_suomessa/

Rakennusteollisuus 2010. Suhdanekatsaus. Viitattu 15.02.2011.

<http://www.rakennusteollisuus.fi/RT/Tilastot+ja+julkaisut/RT%3an+suhdanekatsaukset/>

RALA 2011. Rakentamisen Laatu ry. Yritysraportti.

http://intra.rala.fi/rala/yritys_raportti.phtml?yritys_id=108807

Terho, S. Haastattelut. 2.12.2010, 15.4.2011. Hyvinkää: Hyvinkään Rakennustekniikka Oy

Sari Valto. Kuningaskuluttaja. 10.02.2005. Mikä on asuntokaupan RS-järjestelmä? Viitattu 05.03.2011
<http://kuningaskuluttaja.yle.fi/node/132>

Tomperi, S. Käytännön kirjanpito. 2006. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Verohallinto 2010. Verohallinto. 6.10.2010. Rakennusalan käännetty verovelvollisuus 1.4.2011 alkaen. Viitattu 20.12.2010.
http://www.vero.fi/?article=9536&domain=VERO_MAIN&path=5,39,482&language=FIN

Verohallinto 1447/345/2008. Verohallinto. 2008. Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa. Viitattu 16.3.2011.
http://www.vero.fi/?article=7404&domain=VERO_MAIN&path=5,40,87&language=FIN

Vuorela, K., Urpola, J., Kankainen, J. Johdatus rakentamistalouteen. 2001. Helsinki: Otamedia Oy.

Yritystutkimusneuvottelukunta ry 2007. Analyysityöryhmä. Viitattu 14.01.2011.
<http://www.yritystutkimusneuvottelukunta.fi/julkaisut/Perustajaurakointi.pdf>

Kuvat

Kuva 1. Esimerkkilasku rakentamispalvelusta.....	29
--	----

Liitteet

Liite 1. Kausiveroilmoitus 1.4.2011 alkaen.....	48
Liite 2. Asunto-osakeyhtiön perustamissopimus.....	49
Liite 3. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys.....	50

Liite 1. Kausiveroilmoitus 1.4.2011 alkaen (HRT Oy case-esimerkin mukaisesti täytetty)

VEROHALLINTO
Kausiveroilmoitusten optinen lukupalvelu
PL 5000
00053 VERO

Jos korjaatte aiemmin ilmoitettuja tietoja,
ilmoittakaa vain muutosten määrät.

Verovelvollisen nimi	010 Y-tunnus tai henkilötunnus
Hyvinkään Rakennustekniikka Oy	1076933-1

ARVONLISÄVERON TIEDOT**TYÖNANTAJASUORITUSTEN TIEDOT**

050 Ilmoitusjakso		052 Kohdekausi	053 Vuosi	
<input type="checkbox"/> Kuu- kausi	<input type="checkbox"/> Neljän- nesvuosi		2012	
			<input checked="" type="checkbox"/> Vuosi	
Vero kotimaan myynnistä verokannoittain		euro	snt	
301	23 %:n vero	213900	00	
302	13 %:n vero			
303	9 %:n vero			
305	Vero tavaraostoista muista EU-maista			
306	Vero palveluostoista muista EU-maista			
318	Vero rakentamispalvelun ostoista 1.4.2011 alkaen (käännetty verovelvollisuus)	80500	00	
307	Kohdekauden vähennettävä vero	92000	00	
308	Alarajahuojennuksen määrä (siirretään kohdasta 317)			
308	Maksettava vero / Palautukseen oikeuttava vero (-)	41400	00	
309	0-verokannan alainen liikevaihto			
311	Tavaroiden myynnit muihin EU-maihin			
312	Palveluiden myynnit muihin EU-maihin			
313	Tavaraostot muista EU-maista			
314	Palveluostot muista EU-maista			
319	Rakentamispalvelun myynnit 1.4.2011 alkaen (käännetty verovelvollisuus)			
320	Rakentamispalvelun ostot 1.4.2011 alkaen (käännetty verovelvollisuus)	350000	00	
Ei alv-toimintaa				
054 Kohdekausi -alku	055 Vuosi	056 Kohdekausi -loppu	057 Vuosi	

050 Ilmoitusjakso		052 Kohdekausi	053 Vuosi	
<input type="checkbox"/> Kuukausi	<input type="checkbox"/> Neljännesvuosi			
			euro	
			snt	
601	Ennakkonpidätyksen alaiset palkat ja muut suoritukset			
602	Toimitettu ennakkonpidätys			
605	Lähdeveron alaiset palkat ja muut suoritukset			
606	Lähdevero palkoista yms.			
609	Sosiaaliturvamaksun alaiset palkat			
610	Maksettava työnantajan sosiaaliturvamaksu			
Ei palkanmaksua				
054 Kohdekausi -alku	055 Vuosi	056 Kohdekausi -loppu	057 Vuosi	

Arvonlisäveron alarajahuojennukseen oikeutettu täyttää		
	euro	snt
315	Alarajahuojennukseen oikeuttava liikevaihto	
316	Alarajahuojennukseen oikeuttava vero	
317	Alarajahuojennuksen määrä	

Päiväys	Allekirjoitus ja nimen selvennys	042 Puhelin

VEROH 4001/1 1.2011



K

Liite 2. Asunto-osakeyhtiön perustamissopimus

Perustamissopimus

1. Perustamme tällä perustamissopimuksella asunto-osakeyhtiön,

jonka toiminimi on _____

2. Merkitsemme yhtiön osakkeet seuraavasti:

Täydellinen nimi	Syntymäaika/Y-tunnus	Osakkeiden numerot

3. Osakkeesta on yhtiölle maksettava _____ euroa (merkintähinta).

4. Osake on maksettava viimeistään _____ (pv.kk.vvvv).

5. Yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus alkaa _____

6. Osakkeiden tuottama hallintaoikeus alkaa _____

7. Yhtiön hallituksen varsinaiseksi jäseniksi valitaan _____

joista _____ puheenjohtajaksi

8. Tilin- ja toiminnantarkastuksesta on sovittu seuraavaa:

9. Yhtiön isännöitsijäksi valitaan _____
(isännöitsijä ei ole pakollinen, täytetään tarvittaessa)

10. Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi. Ensimmäinen tilikausi päättyy _____ (pv.kk.vvvv).

11. Yhtiöjärjestys on tämän perustamissopimuksen liitteenä.

12. Valtuutetaan ilmoituslomakkeella nimetty kaupparekisterin asiamies tekemään rekisteriviranomaisen mahdollisesti edellyttämät korjaukset kaikkien osakkeenomistajien puolesta perustamissopimukseen ja yhtiöjärjestykseen.

**Kaikkien osakkeenomistajien
allekirjoitukset**

nimenselvennykset

päiväys

