

# RAKENNUSALAN KIRJANPIDON SYVENTÄVÄT KOULUTUKSET

Case: Talenom Oyj

Riecki Julia

Opinnäytetyö

Liiketalouden koulutus  
Tradenomi

2022

Liiketalouden koulutus  
Tradenomi

---

<b>Tekijä</b>	Julia Riekki	Vuosi	2022
<b>Ohjaaja</b>	Antti Ovaskainen		
<b>Toimeksiantaja</b>	Talenom Oyj		
<b>Työn nimi</b>	Rakennusalan kirjanpidon syventävät koulutukset		
<b>Sivu- ja liitesivumäärä</b>	27 + 28		

---

Tämä opinnäytetyö on toteutettu toiminnallisena työnä toimeksiantajalle. Työn tarkoituksena oli kehittää Talenom Oyj:lle rakennusalan kirjanpitoon koulutuksia, joita voi suorittaa itsenäisesti ympäri vuoden. Koulutukset sisältävät tuloutusta-  
poja, rakennusalan ilmoitusvelvollisuuden, käänteisen arvonlisäverotuksen, oman käytön arvonlisäverotuksen sekä perustajaurakointiin kirjanpito- ja verotus-  
käsittelyn.

Opinnäytetyön tavoitteena oli toteuttaa koulutukset organisaation Moodle-alus-  
talle, jossa ne ovat kaikkien saatavilla. Tavoitteena oli kehittää organisaation pe-  
rehtytys- ja koulutusprosessia rakennusalan kirjanpitoon sekä verotukseen liit-  
tyen. Koulutukset antavat hyvät lähtökohdat toimialatiimiin tuleville työntekijöille  
ja pienentää virheen mahdollisuutta alkuvaiheessa sekä keventää mentoreiden  
työtaakkaa. Koko organisaation näkökulmasta tämä parantaa myös kustannus-  
tehokkuutta perehtytysvaiheessa.

Opinnäytetyön koulutusten teoriassa on käytetty pääasiassa kirjanpitolautakun-  
nan ohjeita, verohallinnon ohjeita sekä ammattikirjallisuutta kyseisistä aiheista.

Opinnäytetyön valmistuttua tuloksena oli kolme koulutusta, jotka on julkaistu toi-  
meksiantajaorganisaation Moodle-alustalle. Koulutusten sisällöissä on toteutunut  
kaikki tavoitteena olleet seikat ja lisäksi on tullut täysin uuttakin sisältöä. Koulu-  
tukset antavat tarpeellisen teorian tiedon sekä käytännön ohjeet, kuinka rakennus-  
yritysten taloushallinto ja verotus tulee hoitaa. Koulutusten myötä kustannuste-  
hokkuus sekä työtaakka ovat parantuneet.

Avainsanat	rakennusalan kirjanpito, rakennusalan verotus, osatu- loutus, luovutuksen mukainen tuloutus, oman käytön alv, perustajaurakointi, perustajaurakointi verotuksessa
Muita tietoja	Työ sisältää liitteitä

Business Management  
Bachelor of Business Administration

---

<b>Author</b>	Julia Riekki	Year	2022
<b>Supervisor</b>	Antti Ovaskainen		
<b>Commissioned by</b>	Talenom Oyj		
<b>Subject of thesis</b>	Advanced training in construction accounting		
<b>Number of pages</b>	27 + 28		

---

This thesis has been implemented as a functional work for the commissioner. The purpose of this thesis was to develop training for Talenom Corporation in construction accounting, which can be completed independently throughout the year. The training includes revenue recognition methods, the construction industry's reporting obligation, reverse charge VAT, own use VAT and the accounting and tax treatment of founder contracting.

The aim of the thesis was to implement the trainings on the organization's Moodle platform, where they are available to everyone. The aim was to develop the organization's induction and training process in connection with construction accounting and taxation. The training provides a good starting point for employees joining the industry team and reduces the possibility of error in the initial stage, as well as reduces the workload of mentors. From an organization-wide perspective, this also improves cost-effectiveness during the induction phase.

In the theory of the thesis and education, the instructions of the Accounting Act, the instructions of the tax administration and professional literature on these topics are mainly used.

The result of this thesis was three trainings published on the Moodle platform of the commissioner. In the contents of the trainings, all the objectives have been achieved, and in addition, completely new content has become available. The training provides the necessary theoretical knowledge as well as practical instructions on how to manage the financial administration and taxation of construction companies. As a result of the training, cost efficiency and workload have improved.

Key words	construction accounting, taxation of the construction sector, partial revenue recognition, revenue on disposal, VAT on own use, founder contracting, founder contracting in taxation
Special remarks	The thesis includes appendices.

## SISÄLLYS

1 JOHDANTO .....	5
1.1 Toimeksiannon kuvaus ja menetelmät.....	5
1.2 Toimeksiannon tavoitteet.....	7
2 TOIMEKSIANTAJA.....	9
2.1 Talenom Oyj .....	9
2.2 Talenom raksa.....	10
3 RAKENNUSALA JA HARMAA TALOUS .....	11
3.1 Yleistä .....	11
3.2 Tilaajavastuu.....	12
3.3 Työntekijäilmoitus .....	12
3.4 Urakkailmoitus .....	13
3.5 Rakennusalan käännetty arvonlisäverovelvollisuus.....	13
4 RAKENNUSALAN KIRJANPITO JA VEROTUS .....	15
4.1 Projektiseuranta.....	15
4.2 Luovutuksen mukainen tuloutus .....	15
4.3 Osatuloutus.....	16
4.4 Omaan lukuun rakentaminen.....	17
4.5 Perustajaurakointi .....	18
4.5.1 RS-järjestelmä.....	18
4.5.2 Vanhan kirjanpitolautakunnan yleisohjeen mukainen kirjanpito- ja verotuskäsittely.....	19
4.5.3 Uuden kirjanpitolautakunnan yleisohjeen mukainen kirjanpito- ja verotuskäsittely.....	20
5 LOPPUTULOSTEN ANALYSOINTI.....	21
LÄHTEET.....	25
LIITTEET .....	27

## 1 JOHDANTO

### 1.1 Toimeksiannon kuvaus ja menetelmät

Opinnäytetyön aiheena on tehdä toimeksiantajalle rakennusalan kirjanpitoon tuleville uusille sekä kirjanpidon kokemusta omaaville työntekijöille rakennusalan kirjanpitoon liittyviä koulutuksia, joita voi suorittaa Moodle-alustalla ajasta ja paikasta riippumatta. Rakennusalan kirjanpitoon liittyvää koulutusta on järjestetty vuosittain live-koulutuksina, mutta organisaatiossa koetaan tarpeelliseksi saada koulutusta ympäri vuoden. Ympärivuotisen koulutuksen tarjoaminen helpottaa uusien työntekijöiden perehdyttämistä työtehtäviin sekä keventää heidän mentoreidensa työmäärää. Kasvuyrityksenä uusia työntekijöitä rekrytoidaan ympäri vuoden, joten itsesuoritettavat kurssit ovat hyvä lähtökohta rakennusalan kirjanpidon perehdytykselle. Toimialakohtaista koulutusta ei ole luotu, vaan perehdytysprosessi sisältää tällä hetkellä kirjanpidon, tilinpäätösten ja järjestelmien koulutusta.

Toiminnalliseen opinnäytetyöhön liittyy jokin konkreettinen tuotos. Toiminnallista opinnäytetyötä tehdessä on suositeltavaa olla toimeksiantaja, jolle konkreettinen tuotos tehdään. Toiminnallisessa opinnäytetyössä käy ilmi se mitä tehdään, kelle tehdään, miksi tehdään ja millainen prosessi työtä tehdessä on ollut. Lukijalle tulee välittyä prosessi, sekä työn tekijän omat johtopäätökset ja itsearviointi. (Vilkka & Airaksinen 2004, 16–65.)

Tutkimuksen ja kehittämistyön eroa voidaan kuvata niin, että tutkimus tuottaa tietoa ja uutta tietoa, joita voidaan soveltaa käytäntöön. Tutkimuksellinen kehittämistoiminta yhdistää nämä kaksi tapaa. Kehittämistoimintaa voidaan avata tutkimuksellisesta näkökulmasta. Kehitystyötä viedään eteenpäin soveltavan tutkimuksen ja perustutkimuksen avulla. Soveltava tutkimus pyrkii näin ollen käytännön ongelman ratkaisuun perustutkimuksesta saadun teoreettisen tiedon avulla. Perustutkimuksen myötä saatua tietoa voidaan soveltaa tai käyttää kehitystyön apuvälineenä. Tutkimuksen apuna asiantuntijatehtävissä voidaan tarvita myös kokemusta, jolle ei löydy tietoperustaa. (Toikko & Rantanen 2009, 19–21.)

Toimintatutkimuksen teoriaa ja käytäntöä ei eritellä, vaan ne täydentävät toisiaan. Tutkimuskysymyksen muotoilu alkaa tässä tapauksessa tutkimuksen tehtävän

määrittelystä. Toimintatutkimuksessa haetaan olemassa olevaa tietoa käytännön kehittämistä varten. Taustamateriaalia käsitellään kirjallisuuskatsauksen tavalla. Aineiston keräämisen jälkeen tietoa analysoidaan sekä rajataan olennaisimpaan, joka johtaa pohdintaan ja johtopäätöksiin. Toimintatutkimuksessa reflektiivisyys on keskeistä tulosten kannalta. (Valli & Aarnos 2018.) Aineiston keruuseen on paljon erilaisia menetelmiä, kuitenkin tässä tapauksessa käytän aineistona jo olemassa olevaa materiaalia sekä omaa kokemustani työelämän kehittämistehtävän vuoksi.

Kvalitatiivisessa analysoinnissa aineistoa katsotaan kokonaisuutena, jolla pyritään ymmärtämään kokonaisuuden rakennetta. Laadullisen analyysin voi jakaa kahteen osaan, havaintojen pelkistämiseen sekä kysymyksen ratkaisemiseen. Aineistoa hankkiessa keskitytään siihen, mikä on olennaista tutkimuskysymyksen kannalta. Tällaiseen pelkistämiseen liittyy myös erillisten havaintojen karsimista vielä pienemmäksi joukoksi, jonka avulla löydetään yhteinen nimittäjä. Kysymyksen ratkaisussa tarkoitetaan sitä, että tutkimuksen tulokselle annetaan analyysi aineistoon viittaamalla. (Alasuutari 2011.)

Opinnäytetyöni on toiminnallinen opinnäytetyö. Opinnäytetyöni aineisto kerätään jo olemassa olevien aineistojen pohjalta ja näistä koostetaan oleellinen tieto itse työelämän perehdytysprosessia kehittäviin koulutuksiin. Aineiston analyysimenetelmä on kvalitatiivinen. Opinnäytetyö jakautuu koulutuksiin sekä kirjalliseen opinnäytetyön raporttiin. Tässä opinnäytetyöraportissa esitellään opinnäytetyön tavoitteet, toimeksiantaja, työn toteutuminen sekä aiheeseen liittyvä teoriapohja, joka toteutetaan ammattikirjallisuuden ja lainsäädännön perusteella. Opinnäytetyön liitteeksi lisätään koulutuksen sisältö.

Työskentely taloushallinnon asiantuntijana organisaatiossa sekä mentorina toimiminen rakennusalan kirjanpitoon tuleville uusille työntekijöille on herättänyt ajatuksia siitä, miten perehdytysprosessia voitaisiin kehittää. Uudet työntekijät voivat olla joko pitkään alalla työskennelleitä tai vasta opiskelevia, joille harjoittelu on ensimmäinen yhteys oikean yrityksen kirjanpitoon. Lähtötasot voivat olla täysin erilaiset, mutta usein kuitenkin rakennusalan kirjanpidon ja verotuksen vaiheet voivat olla molemmille täysin uusia asioita. Rakennusala on kirjanpidon ja verotuksen näkökulmasta haastavimpia tehdä, joten tämän koulutuskokonaisuuden

rakentaminen tulee kasvattamaan myös omaa osaamistani näiden parissa huomattavan paljon. Työskentelytaustani sekä edellä mainittujen seikkojen vuoksi koen aiheen olevan erittäin mielenkiintoinen sekä hyödyllinen kehittämisen kohde itselleni sekä organisaatiolle.

## 1.2 Toimeksiannon tavoitteet

Rakennusalan kirjanpidon ja verotuksen koulutuskokonaisuuden kehittäminen organisaatiossa tulee hyödyttämään koko organisaatiota, uusia työntekijöitä, vanhoja työntekijöitä, mentoreita sekä myös itseäni. Perehdytykseen kuluva aika tulee vähenemään, koska koulutuksen voi jatkossa suorittaa ympäri vuoden itsenäisesti, tällöin ei tarvita kouluttajaa valmistelemaan koulutusta sekä pitämään sitä. Koulutuksen kävijälle tulee paljon tarpeellista teoreettista tietoa, jota ei tarvitse itsellä etsiä sekä myös käytännön kokemusta tehtävien myötä. Koulutusten lopussa tulee olemaan tehtäviä, joista saa palautteen välittömästi. Tämän avulla saa tärkeää tietoa siitä, miten hyvin asioita on ymmärretty ja mitkä asiat ovat sellaisia, joita kannattaa vielä kerrata ja opetella. Koulutus on avoin kaikille organisaation jäsenille, joten asiakkaiden liiketoiminnan muutostilanteissa tai uusien asiakkaiden kanssa on mahdollista tunnistaa paremmin tilanteita, joissa tarvitaan rakennusalan kirjanpidon taitoja. Näin ollen virheen mahdollisuudet koko organisaation osalta tulevat pienenemään.

Opinnäytetyön toimeksiantajana toimii Talenom Oyj. Toimeksiantajan odotuksena on kolme koulutusta, jotka sisältävät yleisen koulutuksen rakennusalan kirjanpitoon, oman käytön arvonlisäverotuksen käsittelyyn liittyvän koulutuksen sekä perustajaurakoinnin kirjanpitoon ja verokäsittelyyn liittyvän koulutuksen. Tavoitteena on saavuttaa kustannustehokkuutta, työajan säästöä sekä kasvattaa yrityksen työntekijöiden osaamista.

Tutkimuskysymyksen voi esittää muodossa: Kuinka Talenom Oyj:n perehdytysprosessia rakennusalan kirjanpitoon sekä verotukseen voitaisiin kehittää? Tutkimuskysymys on kuitenkin jo itsessään rajattu yhteen toimialaan, mutta kysymyseen tulee myös se, missä laajuudessa koulutukset tullaan toteuttamaan. Tarkoituksena ei kuitenkaan ole näiden koulutusten perusteella luoda vielä rakennus-

alan huippuasiantuntijaa, vaan auttaa perehdytysprosessin vaiheessa ymmärtämään teorian ja käytännön asioita. Rajaukseni perustuu omiin mielenkiinnon kohteisiin sekä organisaation tarpeisiin tämän toimialan osalta. Yhden henkilön olisi käytännössä mahdotonta opinnäytetyöprosessin aikana luoda jokaiselle toimialalle omaa toimialalle suunnattua koulutusta ympärivuotiseen käyttöön.

## 2 TOIMEKSIANTAJA

### 2.1 Talenom Oyj

Talenom Oyj on vuonna 1972 perustettu suomalainen tilitoimisto. Talenom on listautunut Helsingin pörssiin kesäkuussa 2017. Liikevaihto vuonna 2021 oli 82,8 miljoonaa euroa. Liiketoiminta-ajatus on helpottaa yrittäjien arkea helppokäyttöisillä sähköisillä työkaluilla sekä automaation avulla. Tilitoimistopalveluiden lisäksi Talenom tarjoaa asiantuntijapalveluita sekä rahoitus- ja pankkipalveluita pk-yrityksille. Vuonna 2021 Talenomin henkilöstön koko oli keskimäärin 1012 työntekijää. Talenom toimii Suomessa, Ruotsissa sekä Espanjassa 52 toimipisteessä. Talenomilla on tällä hetkellä yhdeksän toimialatiimiä, joiden avulla kyseisen toimialan osaaminen kohdentuu omaan yksikköönsä ja asiantuntijuus toimialoittain kasvaa. Viime vuosina kasvua on tapahtunut franchising-toiminnan avulla sekä liiketoimintakauppojen avulla. Näistä kahdesta pääasiallinen kasvun tuottaja on liiketoimintakaupat. (Talenom Oyj 2022a.)

Talenom Oyj:n tilitoimistopalveluihin kuuluu kirjanpito, myyntilaskutus, palkanlaskenta, laskujen maksu, tulosseuranta sekä HR-palvelut. Palvelulupaukseen kuuluu välitilinpäätöstasoinen kuukausiraportointi Talenom Online- palveluun. Huolenpitopalvelut sisältävät nimetyt taloushallinnon asiantuntijat ja toimialakohtaiset osaajatiimit, asiakaspalvelun sekä tilannetarkistukset, joita asiakkaille pidetään kolme kertaa vuodessa. Huolenpitopalvelut kuuluvat palveluun kiinteänä osana. Palvelut myydään kuukausilaskutuksena, joten hinnoittelu määräytyy asiakkaan valitseman kokonaisuuden mukaisesti. Asiakas saa käyttöön järjestelmäkokonaisuuden, joka on luotu toimialaa silmällä pitäen sekä lisäksi Talenomin toimialaosaamisen. (Talenom Oyj 2022a.)

Digitaalisia palveluita kehitetään jatkuvasti ja sen avulla saadaan tehostettua asiakkaiden taloushallinnon prosesseja. Talenomilla toimii noin 80 ohjelmistosuunnittelun ja digitaalisten palveluiden osaajaa. Talenom Online on kaikkien tilitoimistoasiakkaiden käytössä oleva taloushallinnon keskus, jossa hoidetaan myyntilaskutus sekä laskujen maksu sekä tulosseuranta. Onlinen kautta voi myös ostaa Talenomin kumppaneiden tarjoamia rahoitus- ja luottotietopalveluita. Talenom

App on mobiilisovellus, jolla asiakas voi toimittaa kuitit ja matkalaskut vaivattomasti kirjanpitoon kuvana. Talenom Tietoväylän avulla on mahdollista integroida asiakkaan omat järjestelmät Talenomin taloushallinnon prosessien kanssa. Tämä mahdollistaa toiminnanohjausjärjestelmien käytön jatkossakin alustaa vaihtamatta. Talenom Business Intelligence on tiedolla johtamisen apputyökalu, jonka tiedonlähteenä käytetään taloushallinnon dataa. (Talenom Oyj 2022a.)

Neuvontapalveluiden palvelut liittyvät juridiikan, verotuksen ja talouden neuvontaan. Neuvontapalveluista voidaan toteuttaa yritysrakenteiden muutoksia, sukupolvenvaihdoksia ja omistusjärjestelyitä asiakkaan tarpeen mukaisesti. Neuvontapalveluissa työskentelee lakimiehiä sekä muita talouden asiantuntijoita. (Talenom Oyj 2022a.)

Rahoituspalveluina Talenom tarjoaa myyntilaskujen rahoitusta, erämaksupalvelua sekä yrityslainoja. Pienyrittäjille on kehitetty TiliJaska-palvelu, jossa yrittäjä saa käyttöönsä ilmaisen kirjanpitosovelluksen sekä yrittäjä voi perustaa pankkitilit ja kortit. Talenomin omat tili- ja korttipalvelut ovat tarkoitus lanseerata kaikille asiakkaille käyttöön, jotta Talenom voi tarjota vieläkin laajempaa taloudenhoitoasioiden kokonaisuutta asiakkaille. (Talenom Oyj 2022a.)

## 2.2 Talenom raksa

Talenom raksa on toimialayksikkö, johon on keskitetty rakentajayritysten kirjanpito. Toimialayksikkö sisältää LVIS, perustajaurakointi, maanrakennus sekä muut rakennusyrietykset. Yksikkö on perustettu puhtaasti asiakastarpeiden pohjalta. Rakennusalan ollessa usein yrittäjillekin vaikein ala kaikkine lainsäädäntöineen ja verotuksen säännöksineen täytyy kirjanpitoa tekevän tahon olla asiantunteva ja auttaa yrittäjiä heidän pulmiensa kanssa. (Talenom Oyj 2022b.)

### 3 RAKENNUSALA JA HARMAA TALOUS

#### 3.1 Yleistä

Kirjanpito ja verotus ovat lakien puitteissa kaksi omaa yksikköään, jotka kuitenkin vahvasti liittyvät toisiinsa. Käytännössä kirjanpidosta tulee olla johdettavissa arvonlisäverotukseen sekä tuloverotukseen liittyvät erät. Hallituksen esityksessä (HE 208/2016) todetaan kirjanpitolain olevan yleislaki, jota tulee soveltaa kaikkiin kirjanpitovelvollisiin. Ahosolien mukaan (Ahosola & Ahosola 2020, 15–18) kirjanpitolaki edellyttää kirjanpitovelvollisia noudattamaan hyvää kirjanpitolakia. Hyvälle kirjanpitotavalle ei ole laissa erillisiä määritelmiä, mutta kirjanpitolain (KPL 1997/1336) esitöiden mukaisesti tärkeimmät lähteet ovat kirjanpitolautakunta ja heidän antamat yleisohjeet, lausunnot ja kannanotot.

Rakennussektorille käytetään julkisesta rahoituksesta suuri osuus. Rakennusala on yksi suurimmista harmaan talouden aloista Suomessa. Urakoita pilkotaan usein pienempiin kokonaisuuksiin ja käytetään aliurakkaketjuja sekä ulkomaista työvoimaa, jolloin harmaan talouden riski kasvaa. Rakennusalaa koskevat erityiset velvoitteet, joilla pyritään vähentämään harmaaseen talouteen liittyvää toimintaa sekä hiukan uudempia lainsäädännön muutoksia. Tällaisia ovat laajennettu tiedonantovelvollisuus, rakennusalan käänteinen arvonlisävero ja veronumerorekisteri. (Verohallinto 2022a.)

Harmaan talouden tyypillisiä ilmenneitä tapauksia rakennusalalla ovat kuittikauppa, peitehenkilöiden- tai yhtiöiden käyttö ja rypäsmuotoinen tekotapa, joka tarkoittaa sitä, että tekijät tekevät rikkeitä toistuvasti. Yleisimpiä rikkeitä ovat palkan maksu pimeästi, elinkeinotoiminnan tulojen pimittäminen, perusteettomien palautusten hakeminen sekä sosiaalimaksujen välttäminen. Myös muut rikollisuusmuodot ovat mahdollisia verorikosten lisäksi. Näitä ovat esimerkiksi rahanpesu ja liian halvan työvoiman käyttäminen sekä ympäristörikokset. (Verohallinto 2022a.)

### 3.2 Tilaajavastuu

Tilaajavastuu tarkoittaa käytännössä sitä, että työn tilaajan tulee huolehtia siitä, että sopimuskumppani on hoitanut lakisääteiset velvoitteensa. Näitä velvoitteita ovat ennakkoperintä-, työnantaja- ja arvonlisäverorekisteri, kaupparekisteriote, selvitys verojen maksuista, todistus työeläkevakuutusmaksujen ottamisesta, selvitys keskeisistä työehdoista, selvitys työterveyshuollon järjestämisestä sekä todistus työtapaturma- ja ammattitautilain mukaisen vakuutuksen ottamisesta. Näitä selvityksiä tulee säilyttää vähintään kaksi vuotta siitä, kun työ on saatu päätökseen. (Työsuojeluhallinto 2021.)

### 3.3 Työntekijäilmoitus

Verohallinnon ohjeistuksen mukaisesti (Verohallinto A52/200/2018) rakennustyömaalla työskentelevien henkilöiden on ennen työskentelyn aloittamista hankittava itselleen veronumero, joka on rekisteröity rakennusalan veronumerorekisteriin. Veronumero on otettu käyttöön tarkempaa verotuksen valvontaa varten työntekijöiden osalta. Suomalaisen henkilötunnuksen omaava työntekijä saa veronumeron automaattisesti, mutta ulkomailta ostetulla työvoimalla täytyy hakea suomalaista henkilötunnusta ennen veronumeron rekisteröintiä. Tunnistekortissa tulee olla nimi ja kuva, veronumero, työnantajan nimi sekä tieto työsuhteesta tai yksityisestä ammatinharjoittamisesta. Kaikilla työmaalla työskentelevillä, myös toimistotyöntekijöillä tulee olla tunnistekortit käytössä.

Rakennusurakan päätoteuttajalla on velvollisuus antaa työntekijätiedot työmaalla työskentelevistä henkilöistä joka kuukausi. Veronumeroita käytetään näissä ilmoituksissa. Jos urakka on pieni, alle 15 000 euron suuruinen, työntekijätietoja ei tarvitse ilmoittaa. Samoin, kuten tunnistekortin hankkimisessa, myös työntekijäilmoituksissa ilmoitetaan kaikki työmaalla työskentelevät henkilöt, vaikka he eivät tekisi itse rakentamistyötä. Päätoteuttaja on myös velvollinen pitämään kaikkia rakennustyömaalla työskentelevistä henkilöistä työntekijäluettelo. (VML 15 c §.)

### 3.4 Urakkailmoitus

Verotusmenettelylain (VML 15 c §) mukaan verohallintoon tulee antaa tiedot yrityksistä, jos yritys on suorittanut tilaajalle rakentamispalvelua, rakentamistelineiden purku- tai pystytystöitä taikka vuokrannut työvoimaa näihin tarkoituksiin. Tiedonantovelvollisuuden raja kulkee urakkasopimuksen 15 000 euron arvonlisäverottomassa kokonaisarvossa, jonka euromääräinen raja on sama, kuin työntekijätietojen kohdalla. Urakkasopimuksen sisällä voidaan sopia usealle työmaalle tehtävistä töistä. Rajaa tarkastellaan sopimuskohtaisesti, ei koko työmaan osalta. Tiedonantovelvollisuus on kaikilla yrityksillä, joilla nämä kohdat täyttyvät. Alihankintaketjussa jokainen on täten velvollinen ilmoittamaan omat urakkatietonsa verohallintoon. (VH/3877/00.01.00/2019.)

### 3.5 Rakennusalan käännetty arvonlisäverovelvollisuus

Arvonlisäverolain (AVL 8 c §) mukaan rakentamispalvelun myynnistä arvonlisäverosta vastaa ostaja, jos ostaja on rakentamispalvelujen tuottaja. Tämä poikkeaa myynnin perussäännöstä, jolloin myyjä tilittää arvonlisäveron. Käänneisen arvonlisäveron laskun arvonlisävero tilitetään verottajalle ostajan toimesta, mutta sen voi myös vähentää. Pykälä on otettu käyttöön rakennusalan harmaan talouden torjumiseksi. (Ahosola & Ahosola 2020, 30.) Käännettyä verovelvollisuutta sovelletaan, jos palvelu myydään Suomessa, sekä myyjä on yritys, joka tuottaa rakentamispalveluita ja ostaja on yritys, joka myy tai vuokraa rakentamispalveluja muuten kuin satunnaisesti. Pelkkä rakennustarvikkeiden myynti ei täytä käännetyn verovelvollisuuden kriteerejä, vaan silloin käytetään normaalia arvonlisäveroa. Yksityishenkilöille myytävässä rakentamispalvelussa tulee olla myös normaali arvonlisäverotus 24 %. (Verohallinto 2021b.)

Rakentamisen määritelmiä on useita, esimerkiksi korjaus- tai muutostyöt, perusparannus tai uudiskohteiden rakentaminen. Käännetyn arvonlisäverovelvollisuuden piiriin kuuluvia palveluita ovat kiinteistöön kohdistuvat palvelut, jotka liittyvät maapohjan tekoon, perustustöihin, rakennustöihin, -siivoukseen ja -asennukseen, rakennuksen viimeistelyyn ja työvoiman vuokraukseen rakentamista varten sekä rakennuskoneiden vuokraukseen silloin, kun koneen mukana

tilataan käyttäjä. Rakentamiseen ei lueta arkkitehti- tai suunnittelupalveluita, kuljetuspalveluita, tuotantokoneiden asennusta tai viheralueiden hoitoa tai istutusta. (Jokinen & Korkiamäki 2020.)

## 4 RAKENNUSALAN KIRJANPITO JA VEROTUS

### 4.1 Projektiseuranta

Pellisen (Pellinen 2019, 43) mukaan kustannuslaskennalla on kaksi perustehtävää, jotka ovat tiedon tuottaminen päätöksenteon tukemiseksi sekä yrityksen raportoinnin tueksi jaottelemaan myytyjen tuotteiden kustannukset ja valmistevä-  
raston arvo. Yrityksen kirjanpidon järjestelmä tulee olla sellainen, jolla voidaan kohdistaa kustannukset laskentakohteille. Projektiseurannan tavoitteena on kerätä mahdollisimman yksityiskohtaista ja oikeellista tietoa urakan etenemisestä. (Pellinen 2019, 43–46.)

Projektiluontoinen toiminta tarkoittaa toimintaa, jolla on selkeä alku- ja loppupäivämäärä. Projektit ovat kertaluontoisia toteutuksia. Rakennustoiminta on täten projektiluontoista toimintaa. Rakennusalan projektit, toisin sanoen rakennusurakat ovat kestoaltaan pitkiä sekä siihen liittyy suoritteiden tekeminen sopimuksen mukaisesti ostajan ja myyjän välillä. Rakennustoiminnan kustannukset jäävät rakennuttajan vastuulle, jolloin projektiseuranta on erityisen tärkeää kustannusten hallinnan kannalta. (Pellinen 2019, 93–94.) Myös oman käytön arvonlisäveron laskentaa sekä projektien jaksottamista varten täytyy olla osoitettavissa rakentamiseen liittyvät kustannukset ja muut kustannukset, jolloin projektiseuranta on käytännössä pakollinen. Projekteja varten tulee perustaa oma kohdenumero kirjanpitoon, jonne kirjataan urakkahinnan tai myyntituottojen lisäksi kaikki urakasta johtuvat välittömät kustannukset. Näin saadaan projekteista oma tuloslaskelma, jota voidaan tarkastella.

### 4.2 Luovutuksen mukainen tuloutus

Kirjanpitolain (KPL 1336/1197 5:1 §) mukaisesti tulojen jaksottamisen pääsääntö on luovutukseen perustuva tuloutus. Rakennusurakka tuloutetaan siinä vaiheessa, kun urakka luovutetaan tilaajalle. Tämä koskee myös omaan lukuun rakentamisen kohteita, jotka tuloutetaan siinä vaiheessa, kun ne on saatu myytyä ja luovutettua loppuasiakkaalle. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että kohteesta saadut tuotot kirjataan saatuihin ennakoihin ja liikevaihtoa ei esitetä. Kulut kirja-

taan keskeneräisten tuotteiden varastoon sekä varaston muutokseen, jolloin projektille ei tuloudu katetta ollenkaan ennen luovutusta. Samankaltaisten projektien kirjaamistavan täytyy olla johdonmukaista, eli hankkeiden tuloutuksessa käytetään samaa periaatetta.

### 4.3 Osatuloutus

Kirjanpitolaki (KPL 5:4 §) sallii pitkän valmistusajan vaativan suoritteen tuloutuksen valmiusasteen mukaisesti, mutta erilliskatteen tulee olla ennakoitavissa luotettavalla tavalla. Rakennusurakoissa pitkä suoritus aika ja osatuloutus on tämän vuoksi mahdollista. Osatuloutuksen etu luovutuksen mukaiseen tuloutukseen nähden on tilikausien välisen vertailukelpoisuuden säilyvyys, koska usein rakennusurakat ovat eri pituisia ja ne voivat valmistua eriaikaisesti. Sellainenkin on mahdollista, ettei jollakin tilikaudella valmistu ollenkaan kohteita, jolloin vertailu tilikausien välillä olisi käytännössä mahdotonta. Osatuloutuksessa tilikauden aikaiseksi tuotoksi kirjataan saatavasta tulosta se osa, joka vastaa urakan valmiusastetta. Esimerkiksi, jos rakennusurakka on puoliksi valmis, tällöin tuloutetaan puolet katteesta tilikaudelle. Valmiusasteen mukainen tuloutus ei vaikuta koko yrityksen tulokseen vaan siihen, miten tulos jakautuu eri tilikausien kesken. (Ihantola & Leppänen 2021, 103.)

Osatuloutus on yritykselle vapaaehtoista, mutta jos sitä päätetään soveltaa, niin kaikille samanlaisille hankkeille tulee soveltaa samaa tuloutustapaa, jotta kirjaamistavan johdonmukaisuus säilytetään. Pitkän valmistusajan vaativan suoritteen erilliskatte tulee määrittää jokaisen tilikauden päättyessä. Erilliskatte lasketaan vähentämällä myyntitulosta hankkeen kustannukset. Erilliskatteen todentaminen on mahdollista, jos kirjanpitovelvollisella on systemaattinen ja toimiva urakkakohtainen kustannuslaskenta eli rakennusyritysten tapauksessa projektiseuranta. Kaikki kohteen menot ja tulot on oltava arvioitavissa sekä hankkeen päättymiseen mennessä toteutuneet menot ovat projektiseurannan ja kirjanpidon kautta luotettavalla tavalla selvitettävissä sekä valmiusaste luotettavalla tavalla määritettävissä. Erilliskatteen arvioinnissa tulee noudattaa kirjanpitolaian mukaista varovaisuutta. Valmistusasteen mukaista tuloutusta ei voida käyttää, jos katteen ennakoinnista ei ole luotettavaa ja kokemusperäistä tietoa. (Kirjanpitolautakunta 2017.)

Valmistusasteen määrittäminen voidaan toteuttaa hankkeen toteutuneiden menojen suhteessa hankkeen arvioituihin kokonaismenoihin. Tällöin otetaan huomioon menot, jotka ovat toteutuneet, ei esimerkiksi aliurakoitsijoille suoritettuja ennakkomaksuja tai vastaavia suorituksia, joiden työ on vielä tekemättä. Jos työtä on vielä laskuttamatta tilinpäätöshetkellä, tulee se jaksottaa suoriteperusteisesti ja ottaa huomioon valmiusasteen määrittämisessä. Toinen vaihtoehto valmiusasteen määrittämiseen on käyttää tuotannontekijämäärän suhdetta hankkeen valmistumiseksi tarpeellisen koko tuotannontekijämäärään. Käytännössä tuotannontekijä voi olla esimerkiksi työpanoksen määrällä mitattuna. Kolmas vaihtoehto on määrittää valmiusaste hankkeen valmistusvaiheita kuvaavien tekijöiden perusteella. Hankkeen edistymistä verrataan valmistusprosessin välivaiheisiin, esimerkiksi maatyöt, perustustyöt, pystytys ja niin edelleen. (Kirjanpitolautakunta 2017.)

#### 4.4 Omaan lukuun rakentaminen

Omaan lukuun rakentaminen tarkoittaa sitä, kun elinkeinoharjoittaja rakentaa tai rakennuttaa hallinnassaan olevalle maa-alueelle rakennuksen myyntiä varten. Omaan lukuun rakentamiseksi määritellään myös pysyvän rakennelman rakentaminen tai vaikka vastikkeettomaan virkistyskäyttöön tulevan rakennuksen rakentaminen sellaiselle tontille, jossa on hallintaoikeus. Käytännössä hallintaoikeus määrittää sen, onko rakentaminen omaan lukuun rakentamista vai rakentamispalvelumyyntiä. Perustajaurakoinnin osalta hallintaoikeuden ajatellaan täyttyvän, koska rakentajayrityksellä on määräysvalta asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeista urakkasopimusta tehtäessä, jonne rakennus tai rakennukset rakennetaan. Kiinteistön myynti on arvonlisäverotonta ja tämän vuoksi omaan lukuun rakentaminen on tuotu arvonlisäverovelvollisuuden piiriin oman käytön arvonlisäveron avulla ja sitä tilitetään kertyneiden rakennuskustannusten perusteella. Perustajaurakoinnissa sovelletaan oman käytön arvonlisäverotusta silloin, kun rakentamispalvelun myyjä on elinkeinoharjoittaja, tehdään uusi kohde, eli uudisrakennus, rakentamispalvelun ostaa asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö ja rakentajayhtiöllä on määräysvalta urakkasopimushetkellä asunto- tai kiinteistöosakeyhtiössä. (VH/2151/00.01.00/2018.)

Omaan käytön arvonlisäveron veron perusteeseen luetaan materiaalien ostohinnat, valmistuksesta aiheutuneet kustannukset, rakentamispalveluostot, palkat, rakennustyöt, valvontakustannukset, tarkastuskustannukset, projektinjohtokustannukset, pihatöistä aiheutuvat kustannukset ja tontille istuttamisesta aiheutuvat kustannukset. Veron peruste ei sisällä arvonlisäveron määrää, vaan oman käytön arvonlisäveron määrä lasketaan veron perusteiden perusteella voimassa olevan arvonlisäverokannan mukaisesti. Veron peruste sisältää sekä välilliset, että välittömät kustannukset. Välittömillä kustannuksilla tarkoitetaan suoraan kohdistettavia kustannuksia, jotka voidaan osoittaa kuuluvan suoraan rakennusprojektiin. Näitä kustannuksia on työmaalle tehtävät työt, materiaalikustannukset, työko-nevuokrat, rakennussuunnittelu ja muut vastaavat kohdistettavat kustannukset. Välillisillä kustannuksilla tarkoitetaan muita kustannuksia, jotka kohdistuvat välillisesti projektiin. Tällaisia kustannuksia voi olla esimerkiksi kirjanpitol palveluiden ostot, hallintoon kuuluvien henkilöiden palkat, poistot ja työkalukustannukset. (Nyrhinen, Hyttinen & Lamppu, 2019, 664–665).

#### 4.5 Perustajaurakointi

Perustajaurakoinnilla tarkoitetaan asunto-osakeyhtiön tai kiinteistöosakeyhtiön perustamista niin, että rakentajayhtiöllä on määräysvalta perustettavassa yhtiössä ja rakennusyritys suunnittelee, tuottaa ja myy asuntoja tai liike- ja toimistotiloja myymällä hallintaoikeuden sen osakkeisiin. Rakennusliike hankkii tontin perustettavan yhtiön lukuun, laatii rakennuksen suunnitelmat sekä markkinoi rakennusta sen loppukäyttäjille, sopii urakkasopimuksen kohdeyhtiön kanssa ja rakentaa rakennuksen, perustaa kohdeyhtiön ja siirtää tontin kohdeyhtiölle ja rakennusliike järjestää rahoituksen kohdeyhtiölle sekä solmii tarpeen vaatiessa sopimukset rahoituslaitoksen ja vakuutusyhtiön kanssa. (Kirjanpitolautakunta 2006.)

##### 4.5.1 RS-järjestelmä

Keskeneräisiä huoneistoja ei voi myydä kuluttajalle, ellei kohde ole RS- kohde. Käytännössä yhtiön pitää valita RS-pankki ja tehdä sen kanssa sopimus, jotta asuntokauppalain mukaiset turvajärjestelmät ovat turvaamassa ostajan asemaa

rakentajan suorituskyvyttömyyden varalta. Rakennusaikainen vakuus ja rakentamisen jälkeinen vakuus tulee olla. Suorituskyvyttömyysvakuutus tulee myös olla hankittuna. RS- taloussuunnitelma, josta tulee ilmi urakkahinta, yhtiöön nostettavien lainojen määrä sekä lainojen ehdot ja vakuudet. Asuntokauppalaki edellyttää myös säilyttämään turva-asiakirjat sekä rakennusluvut ja -piirustukset. RS- järjestelmä edellyttää taloyhtiötä avaamaan pankkitilin rakentamisajalle ja sinne nostetaan laina sekä suoritetaan kauppahinnat. (AKL 23.9.1994/843.)

#### 4.5.2 Vanhan kirjanpitolautakunnan yleisohjeen mukainen kirjanpito- ja verotuskäsittely

Vanhan kirjanpitolautakunnan yleisohjeen mukaan taloudellisesta näkökulmasta perustajaurakoitsijayritys saa tuloja vain ulkopuolisilta tahoilta silloin, kun se myy osakkeita niiden loppukäyttäjilleen. Menot koostuvat ulkopuolisille maksetuista ostoista, suunnittelusta ja kaikista muista rakentamiseen liittyvistä kustannuksista. Tämä käsittely ei huomioi rakentajan ja taloyhtiön tekemää urakkasopimusta, tontin siirtoa taloyhtiölle eikä pääomasijoituksia. Kirjanpidollisesti tämä tarkoittaa, että vain ulkopuolisille maksetut kustannukset sekä ulkopuolisilta saadut tulot huomioidaan rakentamisurakan kuluina ja tuottoina. Luovutuksen mukaista tuloutusta noudatettaessa, urakka tuloutetaan siinä vaiheessa, kun se on valmistunut ja luovutettu kohdeyhtiölle. Urakan ollessa vielä keskeneräinen, tuotot kirjataan saatuihin ennakkoihin sen perusteella, onko ne lyhyt- vai pitkäaikaisia. Myymättä jääneet osakkeet voidaan arvostaa enintään rakennuskustannuksista tulevaan arvoon rakentajayhtiön taseelle. Osatuloutusmenettelyä käyttävän yhtiön valmiusaste määritetään rakentamisen valmiusasteen perusteella ja lisäksi otetaan huomioon myös myyntiasteen määrä. Käytännössä kirjanpidossa tuloutuu ainoastaan rakentamisasteen mukainen osuus myytyjen osakehuoneistojen velattomista myyntihinnoista. Valmiusasteen määrittämisessä tontin hankintameno jätetään rakennuskustannusten ulkopuolelle. Taseessa näytetään myymättömien huoneistojen osuus nostetusta lainasta. (Kirjanpitolautakunta 2006.)

Verotukseen ja kirjanpitoon keskenään tulee erotusta. Verotuksessa myytyjen osakkeiden velattomat myyntihinnat tuloutetaan silloin, kun osakkeet on luovutettu. Tämä tarkoittaa sitä, että kirjanpidossa ei ole tuloutettu osakemyyntejä, mutta verotuksessa ne tulee ilmoittaa tuloina myyntikaudelle. Myymättömien

osalta tuloutus tapahtuu sitten, kun huoneistot saadaan myytyä, siihen saakka ne ovat rakentajayhtiön vaihto-omaisuutta. Urakka tulee verotuksessa tulouttaa kokonaan sitten, kun urakka on valmis ja luovutettu. Valmiusasteen mukaisessa tuloutuksessa verotuksessa urakan valmiusaste määritetään rakennuksen valmiusasteen mukaisesti huolimatta myyntiasteesta. Tämän vuoksi kirjanpidon ja verotuksen välille syntyy erotusta myös urakan tulouttamisessa. Urakka tuloutetaan verotuksessa kokonaisuudessaan, kun se valmistuu. (A80/200/2012.)

#### 4.5.3 Uuden kirjanpitolautakunnan yleisohjeen mukainen kirjanpito- ja verotuskäsittely

Vanhassa kirjanpitolautakunnan yleisohjeessa eliminoitiin kohdeyhtiön ja perustajaurakoitsijan väliset liiketoimet. Uuden ohjeistuksen mukaisesti kaikki liiketoimet esitetään perustajaurakoitsijan kirjanpidossa mitään eliminoimatta. Tämä tarkoittaa sitä, että kirjanpidossa liikevaihtona esitetään taloyhtiön kanssa solmittu urakka, osakkeista saatava velaton myyntihinta sekä taloyhtiölle myyty tontti. Kuluina kirjanpidossa esitetään urakan rakentamiskustannukset, osakkeiden osuus rakennusrahastosta ja osakepääomasta sekä tontin hankintameno. Luovutuksen mukainen tuloutus koskee ainoastaan urakkaa, osakemyynnit tuloutetaan silloin, kun ne tapahtuvat. Osatuloutusmenettelyä käyttävien yhtiöiden rakentamisen valmiusaste määritetään toteutuneiden kustannusten perusteella, eikä myydyillä tai myymättömillä huoneistoilla ole tämän kannalta merkitystä. Rahoituslaitoslaina kirjataan ainoastaan kohdeyhtiölle, eikä sitä esitetä ollenkaan perustajaurakoitsijan kirjanpidossa. (Kirjanpitolautakunta 2017.) Käytännössä edellä mainitut seikat tarkoittavat sitä, että kirjanpitokäsittely on linjassa verohallinnon ohjeistuksen kanssa ja näin ollen kirjanpidon ja verotuksen välille ei synny minkäänlaista eroa, kun on kyse uuden yleisohjeen mukaisesta menettelystä.

Verohallinnon ohjeistuksessa ei ole määrätty katteen muodostumiselle minkäänlaista rajoitusta. Kate voi tämän vuoksi muodostua perustajaurakoitsijalla sekä osakemyynneistä, että urakasta. Jos perustajaurakoitsija yritys haluaa tehdä urakkasopimuksen nollakatteella ja sisällyttää katteen osakemyyntiin, kate tuloutuu osakkeiden myyntihetkellä kokonaisuudessaan. Urakkasopimuksen sisältämä kate tuloutuu kohteen valmistuessa tai osatuloutusmenettelyä käyttävällä yhtiöllä vaiheittain rakentamisen valmiusasteen mukaisesti. (A197/200/2017.)

## 5 LOPPUTULOSTEN ANALYSOINTI

Ensimmäinen julkaistu koulutus, joka on tämän opinnäytetyön liitteenä, on raksan yleinen koulutus. Keräsin koulutukseen sellaista tietoa, joka harjoitteluvaiheessa on hyvä tietää. Koulutuksen tarkoituksena oli antaa yleistä teoretietoa koulutuksen kävijälle rakennusalan ilmoitusvelvollisuudesta, kulurakenteesta kirjanpidossa, kohdelaskennan merkityksestä sekä erilaisista toimintamuodoista ja tuloutustavoista. Käymällä koulutuksen oppii tunnistamaan tilanteita, joita rakennusalalla yleensä tulee vastaan ja saa näistä myös käytännön tietoa. Mielestäni tämän koulutuksen osalta toimeksiantajan odotukset ja omat odotukset kohtasivat oikein hyvin. Koulutuksen sisältö on hyväksytty ja todettu hyväksi sekä selkeäksi toimeksiantajan puolelta. Ensimmäinen koulutus on julkaistu heti sen valmistuttua ja se on otettu heti käyttöön sekä jakeluun toimeksiantajan puolelta.

Toinen julkaistu koulutus, joka on tämän opinnäytetyön liitteenä, on raksan syventävä koulutus 1. Keräsin koulutukseen tietoa, joka on tarpeellista ja ehdotonta rakennusalalla toimivien yritysten kirjanpidon hoitamiseksi. Koulutuksen tarkoituksena oli antaa teoretietoa luovutuksen mukaisesta tuloutuksesta sekä osatuloituksesta, oman käytön arvonlisäveron laskennasta ja välillisten kulujen kertomen laskennasta. Näiden asioiden lisäksi koulutus sisältää käytännön ohjeita kirjanpitoa tekeväälle henkilölle kirjauksista, joilla on vaikutusta oman käytön arvonlisäveron laskennassa. Yhdessä ensimmäisenä julkaistun koulutuksen kanssa, tämä paketti on toimiva ohjeistus käytännön kirjanpitoa varten sekä teorian opettelua varten, jotta esimerkiksi laskutusurakointia, remontointia ja omaan lukuun rakentamista tekevien yritysten kirjanpitoa sekä verotusasioita voidaan hoitaa sujuvasti ja oikealla tavalla ilmoitusvelvollisuutta unohtamatta.

Koulutuksessa on myös otettu huomioon yleiset tilanteet, joissa kirjanpitoon tulee usein virheitä, jotka vaikuttavat yritysten kirjanpitoon sekä oman käytön arvonlisäveron laskentaan virheellisesti. Koulutukseen on myös lisätty konsultoivan työotteen innoittamana katetuottovertailu laskutusurakan ja oman käytön arvonlisäveron alaisen kohteen kannattavuuden vertailun avuksi. Usein yrittäjien ymmärrys oman käytön arvonlisäveron vaikutuksesta kohteen katteeseen on rajallinen ja he voivat ajatella laskutusurakan olevan parempi vaihtoehto, koska sen arvonlisäverokäsittely on helpompi ymmärtää. Katetuottovertailussa käy ilmi se,

kuinka pieneksi katteen voi todellisuudessa päästää ennen, kuin laskutusurakka tulee yritykselle kannattavammaksi, kuin omaan lukuun rakennettava kohde.

Toimeksiantajan antamat tavoitteet olivat tämän koulutuksen osalta rakennusyrityksen kirjanpidon hoitamisen mahdollisuus koulutuksen avulla, sekä omaan lukuun rakentamisen perusteet ja ymmärrys siitä, milloin omaan lukuun rakentamista harjoitetaan ja miten siitä tulee tilittää arvonlisäveroa. Mielestäni nämä tavoitteet täyttyivät perustelujen vuoksi oikein loistavasti. Koulutuksesta olen saanut hyväksynnän julkaisulle sekä hyvää palautetta toimeksiantajalta. Lisäksi konsultoivan näkökulman lisäys ja ongelmakohtien esiin otto koulutuksessa tuovat arvokasta lisäarvoa aiempiin live-koulutuksiin verrattuna sekä auttavat työntekijöiden matkaa kohti alati kehittyvää taloushallinnon konsultoivaa työtettä. Koulutusta on mahdollista käydä milloin vain ja niin usein, kun on tarpeellista, joten siitä on hyötyä sekä työnantajalle, perehdyttäjille sekä työntekijöille ja he voivat käyttää koulutusta myös ohjepohjana omassa työssään. Toinen koulutus on julkaistu heti sen valmistuttua sekä otettu käyttöön ja jakeluun toimeksiantajan puolelta.

Kolmas julkaistu koulutus, joka on tämän opinnäytetyön liitteenä, on nimeltään raksan syventävä koulutus 2. Keräsin koulutukseen tietoa, joka on tarpeellista ja ehdotonta perustajaurakointia harjoittavien yritysten kirjanpidon hoitamiseksi. Tämän koulutuksen aiheena oli perustajaurakointi ja siihen liittyvät kirjanpitolautakunnan ohjeistukset käytännön esimerkkeineen sekä perustajaurakoitsijan verotus vanhan sekä uuden kirjanpitolautakunnan ohjeen mukaisesti toimivalla rakentajayrityksellä. Koulutuksessa vertasin vanhan ja uuden kirjanpitolautakunnan yleisohjeen eroa kirjanpitokäsittelyssä sekä verotuksessa. Näiden lisäksi avasin myös tuloutustavan vaikutusta kirjanpidossa sekä hieman sitä, miten mikäkin käsittelytapa vaikuttaa rakennusyhtiön tunnuslukuihin. Koulutus sisältää myös tiliöintiohjeita kirjanpitojen tekijöitä varten. Yhdessä nämä kolme koulutusta sisältävät todella kattavan paketin kaikenlaisien rakennusyritysten taloushallinnon hoitoa varten ripauksella konsultoivaa otetta. Perustajaurakoinnin ollessa vaikea käsiteltävä kirjanpidossa sekä verotuksessa, koulutukset antavat todella hyvät valmiudet tällaisten asiakkuuksien omatoimiseen hallintaan. Keräsin myös lähteitä koulutuksen sisältöön, jotta perusteet on helppo löytää ja perehtyä niihin.

Toimeksiantajan tavoitteena tälle koulutukselle oli antaa perustajaurakointia harjoittavan yrityksen kirjanpidosta teorian tietoa sekä käytännön esimerkkejä, jotta perustajaurakoitsijan kirjanpitoa voidaan hoitaa mahdollisimman hyvällä tavalla ja oikein. Mielestäni nämä tavoitteet täyttyivät myös todella hyvin. Koulutuksesta olen saanut hyväksynnän julkaisulle sekä hyvää palautetta toimeksiantajalta. Lisäksi konsultoivan näkökulman lisääminen tähän itse suoritettavaan koulutukseen tuo myös lisäarvoa. Koulutusta on mahdollista käydä milloin vain ja niin usein, kun on tarpeellista. Koulutuksesta on hyötyä sekä työnantajalle, perehdyttäville sekä työntekijöille ja työntekijät voivat käyttää koulutusta myös ohjepohjana omassa työssään.

Tarkastellaan koko opinnäytetyön tavoitteita, jotka olivat kolmen koulutuksen luominen, yleinen koulutus, oman käytön arvonlisäveron koulutus sekä perustajaurakoinnin koulutus verotus mukaan lukien sekä saavuttaa kustannustehokkuutta, työajan säästöä sekä kasvattaa yrityksen työntekijöiden osaamista. Näiden kaikkien tavoitteiden osalta koen, että kokonaisuus on hyvin onnistunut, aikataulut ovat pitäneet hyvin, koulutukset ovat valmistuneet ja julkaistu ja koulutuksiin on saatu myös uutta sisältöä ja näkökulmia, jotka tuovat lisäarvoa normaalin teorian tiedon lisäksi sekä auttavat avaamaan kohti konsultoivampaa työtettä. Opinnäytetyön tuloksia voidaan käyttää ja ne ovat olleet käytössä jo heti, kun koulutukset ovat valmistuneet. Myöhemmin, jos käsittelytapoihin tai verotus-käsittelyyn tulee jotakin muutosta tai tulee jokin uusi ilmoitusvelvollisuuden piiriin liittyvä toimi, voidaan ne helposti käydä lisäämässä näiden koulutusten sisältöihin tarpeen vaatiessa. Osaamisen kasvattaminen toteutuu todella hyvin näiden koulutusten avulla. Näistä on myös todella paljon hyötyä perehdytystilanteissa, joista päästäänkin kustannustehokkuuteen, joka tulee selvästi parantumaan varsinkin perehdytysvaiheessa olevia työntekijöitä ja heidän ohjaajiaan ajatellen ja säästää ohjaajilta todella paljon työaikaa, kun näitä asioita ei tarvitse alusta saakka opettaa, vaan voi ohjata käymään koulutukset. Toimeksiantajan näkökulmasta koulutukset antavat yhteneväiset ohjeet kirjanpidon tekemiselle, joten se vaikuttaa toimeksiantajalla tehtävien rakennusalan yhtiöiden kirjanpitojen yhteneväisyyteen. Tämä edelleen edesauttaa tehokkuutta, koska käsittelytapoja on olemassa useita ja koulutusten myötä ohjeet yhteneväistyvät. Olen todella tyytyväinen koko opinnäytetyön toteutukseen. Jatkotutkimusta ajatellen työssäni on hyvä pohja lähteä

edelleen syventämään koulutuksia erilaisten toimialakohtaisten erikoistilanteiden tai esimerkiksi verotarkastuksien näkökulmasta, jotta voidaan välttyä yleisimmiltä ongelmilta, joita tarkastuksissa kohdataan.

Työn tavoitteet omalta osaltani oli osaamisen syventäminen opinnäytetyön edessä. Opinnäytetyöni oli alusta alkaen hyvin rajattu yhteen toimialaan sekä sen kirjanpidon sekä verotuksen haasteisiin, joten aiheen rajaus sekä tavoitteet täyttyivät niin kuin olin ajatellut. Käyttämäni lähdemateriaalit olivat pääsääntöisesti lakeja, virastojen ohjeistuksia sekä ammattikirjallisuutta, joten tulosten hyödynnettävyyden arviointia ajatellen ne ovat korrekkeja. Valitsin lähdemateriaaleista nämä niiden relevanttiuden vuoksi. Työmenetelmät olivat aiheen mukaisesti valittuja ja siihen sopivia. Opinnäytetyöprosessin aikataulu piti ja opinnäytetyö oli valmis ennen lopullisen palautuksen aikataulua. Opinnäytetyön eettisyys on omalta osaltani onnistunut. Opinnäytetyössä ei ole kuvattu prosesseja, jotta työn voi kokonaisuudessaan julkaista. Lähteiden relevanttius on myös varmistettu ja työ on tehty täysin omin sanoin sekä käyttäen asianmukaisia lähdeviittauksia sekä lähdeluettelo.

## LÄHTEET

Ahosola, J. & Ahosola, J. 2020. Kirjanpidon ja verotuksen erityiskysymyksiä käytännönläheisesti. Kauppakamari.

Alasuutari, P. 2011. Laadullinen tutkimus 2.0. Vastapaino.

Arvonlisäverolaki 30.12.1993/1501.

Asuntokauppalaki 23.9.1994/843.

Finlex 2016. HE 208/2016. Viitattu 27.1.2022 <https://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2016/20160208>.

Ihantola, E. & Leppänen, P. 2021. Yrityksen kirjanpito: Liiketapahtumista tilinpäätökseen. 5. laitos, 1. painos. Gaudeamus.

Jokinen, M. & Korkiamäki, A. 2020. Verohallinto. Rakennusalan käännetty arvonlisäverovelvollisuus. Diaarinumero VH/6003/00.01.00/2020. Viitattu 29.3.2022 <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48625/rakennusalan-k%c3%a4%c3%a4nnetty-arvonlis%c3%a4verovelvollisuus/>.

Kirjanpitolaki 30.12.1997/1336.

Kirjanpitolautakunta 17.1.2006. Kirjanpitolautakunnan yleisohje perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa. Viitattu 23.4.2022 <https://kirjanpitolautakunta.fi/-/perustajaurakoinnin-kasittely-tilinpaatoksessa-ja-toimintakertomuksessa>.

Kirjanpitolautakunta 5.6.2017. Kirjanpitolautakunnan yleisohje perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä. Viitattu 15.4.2022 [https://kirjanpitolautakunta.fi/documents/10197/10349155/GRYNDERI\\_P\\_suomi.pdf](https://kirjanpitolautakunta.fi/documents/10197/10349155/GRYNDERI_P_suomi.pdf).

Nyrhinen, R., Hyttinen, P. & Lamppu, K. 2019. Arvonlisäverotus käytännössä 12., uudistettu painos. Alma.

Pellinen, J. 2019. Kustannuslaskenta ja kannattavuusajattelu 3., uudistettu painos. Alma Talent.

Talenom Oyj 2022a. Talenom yhtiönä. Viitattu 26.2.2022 [https://sijoittajat.talenom.fi/fi/meista/talenom\\_yhtiona](https://sijoittajat.talenom.fi/fi/meista/talenom_yhtiona).

Talenom Oyj 2022b. Talenom raksa. Viitattu 26.2.2022 <https://www.talenom.fi/toimialat/talenom-raksa/>.

Toikko, T. & Rantanen, T. 2009. Tutkimuksellinen kehittämistoiminta: Näkökulmia kehittämissprosessiin, osallistumiseen ja tiedontuotantoon. Tampere University Press.

Työsuojeluhallinto 2021. Harmaa talous – Tilaajavastuu 31.12.2021. Viitattu 29.3.2021 <https://www.tyosuojelu.fi/harmaa-talous/tilaajavastuu>.

Valli, R. & Aarnos, E. 2018. Ikkunoita tutkimusmetodeihin: 1, Metodien valinta ja aineistonkeruu: virikkeitä aloittelevalle tutkijalle. 5., uudistettu painos. PS-kustannus.

Verohallinto 2022a. Rakennusalan harmaan talouden torjunta. Viitattu 29.1.2022 <https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/yhteisty-ja-palvelut/verotarkastus-ja-harmaa-talous/miten-verohallinto-torjuu-harmaata-taloutta/rakennusalan-harmaan-talouden-torjunta/>.

Verohallinto 2022b. Rakennusalan käännetty arvonlisäverovelvollisuus. Viitattu 29.1.2022 <https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/verot-ja-maksut/arvonlisaverotus/toimialakohtaista-tietoa/rakennusalan-kaannetty-arvonlisaverovelvollisuus/>.

Verohallinto 2018. Veronumero ja rakennusalan julkinen veronumerorekisteri. Diaarinumero A52/200/2018. Viitattu 29.1.2022 <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48791/veronumero-ja-rakennusalan-julkinen-veronumerorekisteri/>.

Verohallinto 2019. Rakentamisen tiedonantovelvollisuus. Diaarinumero VH/3877/00.01.00/2019. Viitattu 29.1.2022 <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48413/rakentamiseen-liittyv%c3%a4-tiedonantovelvollisuus/>.

Verohallinto 2019. Rakentamispalvelun myynti ja oma käyttö arvonlisäverotuksessa. Diaarinumero VH/2151/00.01.00/2018. Viitattu 23.4.2022 <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/77184/rakentamispalvelun-myynti-ja-oma-k%C3%A4ytt%C3%B6-arvonlis%C3%A4verotuksessa/>.

Verohallinto 2012. Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa. Diaarinumero A80/200/2012. Viitattu 23.4.2022 [https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47925/perustajaurakointiliiketoiminta\\_verotuk2/](https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47925/perustajaurakointiliiketoiminta_verotuk2/).

Verohallinto 2018. Perustajaliiketoiminta verotuksessa. Diaarinumero A197/200/2017. Viitattu 23.4.2022 <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47925/perustajaurakointiliiketoiminta-verotuksessa/>

Veromenettelylaki 15 c §.

Vilka, H. & Airaksinen, T. 2004. Toiminnallinen opinnäytetyö. Helsinki: Tammi.

## LIITTEET

- Liite 1. Raksan yleinen koulutus
- Liite 2. Raksan syventävä koulutus 1
- Liite 3. Raksan syventävä koulutus 2

## Raksan yleinen koulutus

### Johdanto

Rakennusliikkeiden säädöksiä säätelevät kirjanpitolaki, laki elinkeinotulon verotuksesta, arvonlisäverolaki, osakeyhtiölaki. Näiden lisäksi verottajalla on syventäviä vero-ohjeita sekä Kirjanpitolautakunnalla yleisohjeita rakennustoiminnasta.

Rakennusalan selkein erityispiirre on pitkäaikaishankkeet, joita tulee seurata tarkasti, jotta oikea kirjanpito- ja arvonlisäverokäsittely on mahdollista.

Tässä koulutuksessa käsitellään rakennusalan käännteistä arvonlisäverovelvollisuutta, rakennusalan ilmoitusvelvollisuutta, erilaisia toimintamuotoja sekä tuloutustapoja, joita rakennusyrityksillä yleisesti käytetään sekä käytännön kirjanpidon huomattavia seikkoja yleisellä tasolla.

### Rakennusalan käännteinen arvonlisäverotus

Arvonlisäverolain mukaan rakentamispalvelun myynnistä arvonlisäverosta vastaa ostaja, jos ostaja on rakentamispalvelujen tuottaja. Tämä poikkeaa myynnin perussäännöstä, jolloin myyjä tilittää arvonlisäveron. Käännteisen arvonlisäveron laskun arvonlisävero tilitetään verottajalle ostajan toimesta, mutta sen voi myös vähentää.

Käännettyä verovelvollisuutta sovelletaan jos:

- palvelu myydään Suomessa
- myyjä on yritys, joka tuottaa rakentamispalveluita
- ostaja on yritys, joka myy tai vuokraa rakentamispalveluja muuten kuin satunnaisesti.

Rakennustarvikkeiden myynti ei täytä käännetyn verovelvollisuuden kriteerejä, vaan silloin käytetään normaalia arvonlisäveroa. Yksityishenkilöille myytävässä rakentamispalvelussa on myös alv 24%.

Tarkempia ohjeita rakentamispalvelun käännteisen arvonlisäveron kriteereistä löytyy täältä: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48625/rakennusalan-k%C3%A4%C3%A4nnetty-arvonlis%C3%A4verovelvollisuus/>.

### Ilmoitusvelvollisuus

Rakennustyömaalla työskentelevien henkilöiden on ennen työskentelyn aloittamista hankittava itselleen veronumero, joka on rekisteröity rakennusalan veronumerorekisteriin. Suomalaisen henkilötunnuksen omaava työntekijä saa veronumeron automaattisesti, mutta ulkomailta ostetulla työvoimalla täytyy hakea suomalaista henkilötunnusta ennen

veronumeron rekisteröintiä. Tunnistekortissa tulee olla nimi ja kuva, veronumero, työnantajan nimi sekä tieto työsuhteesta tai yksityisestä ammatinharjoittamisesta. Kaikilla työmaalla työskentelevillä, myös esimerkiksi toimistotyöntekijöillä ja siivoajilla tulee olla tunnistekortit käytössä.

### Työntekijäilmoitukset

Rakennusurakan päätoteuttajalla on velvollisuus antaa työntekijätiedot työmaalla työskentelevistä henkilöistä joka kuukausi. Jos rakennuttajan tilaamien rakentamispalveluiden yhteismäärä on pieni, alle 15 000 euron suuruinen, työntekijätietoja ei tarvitse ilmoittaa. Samoin, kuten tunnistekortin hankkimisessa, myös työntekijäilmoituksissa ilmoitetaan kaikki työmaalla työskentelevät henkilöt, vaikka he eivät tekisi itse rakentamistyötä. Päätoteuttaja on myös velvollinen pitämään kaikista rakennustyömaalla työskentelevistä henkilöistä työntekijäluetteloa.

### Urakkailmoitukset

Verotusmenettelylain mukaan verohallintoon tulee antaa tiedot yrityksistä, jos yritys on suorittanut tilaajalle:

- rakentamispalvelua,
- rakentamislaineiden purku- tai pystytystöitä
- vuokrannut työvoimaa näihin tarkoituksiin.

Tiedonantovelvollisuuden raja kulkee urakkasopimuksen 15 000 euron arvonlisäverottomassa kokonaisarvossa. Urakkasopimus voi sisältää useita eri työmaita, jos ne sisältyvät samaan sopimukseen. Ilmoitettaviin töihin kuuluvat arvonlisäverolain mukainen rakentamispalvelun osto, työvoiman vuokraaminen rakennustöihin sekä rakennustelineiden pystytys- ja purkutyöt. Rajaa tarkastellaan sopimuskohtaisesti, ei koko työmaan osalta. Tiedonantovelvollisuus on kaikilla yrityksillä, joilla nämä kohdat täyttyvät. Alihankintaketjussa jokainen on täten velvollinen ilmoittamaan omat urakkatietonsa verohallintoon.

### Toimintamuodot

#### Laskutusurakointi

Laskutusurakointi on rakentamispalvelun suorittamista ulkopuoliselle tilaajalle. Tilaajia voivat olla:

- yksityishenkilöt
- yritykset
- kunnat
- toiset rakennusliikkeet

Laskutusurakoinnilla tarkoitetaan tilanteita, joissa rakentaminen kohdistuu jonkun muun kuin rakennusliikkeen hallitsemaan kiinteistöön.

Kuten aiemmin mainittiin yksityishenkilölle myytävä urakka sisältää alvin 24%

Tilaaaja on kunta taikka yritys, joka ei harjoita rakentamispalvelua, laskun tulee sisältää alv 24%.

Jos tilaaaja on myös rakennuttaja, käytetään rakennusalan käänteistä arvonlisäveroa (Alv 8c.) Laskut rakennustarvikkeista ovat myös rakennuttajille alv 24%.

### Omaan lukuun rakentaminen

Omaan lukuun rakentamisesta puhutaan silloin, kun:

- yritys rakentaa omalle omistamalleen tontille tai
- hallitsee esim. vuokraoikeuden kautta tonttia, jolle se rakentaa myytävän kiinteistön.

Omaan lukuun rakentamisen täten määrittää se, että tontin hallintaoikeus on rakennusliikkeellä itsellään. Koska kiinteistön myynti on arvonlisäverotonta, omaan lukuun rakentaessa tilitetään oman käytön arvonlisäveroa toteutuneiden rakennuskustannusten perusteella.

Omaan lukuun rakentamista on myös se, jos yritys suorittaa rakennustöitä hallinnoimalleen kiinteistölle arvonlisäverotuksessa vähennyskeltvottomaan käyttöön. Esimerkki tällaisesta tilanteesta voisi olla saunamökin rakentaminen virkistyskäyttöön.

### Perustajaurakointi

Perustajaurakoinnista eli gryndauksesta voidaan puhua silloin, kun rakennusliike perustaa asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ja:

- hankkii sen lukuun tontin (As Oy/Koy voi myös ostaa tontin itse)
- tekee urakkasopimuksen kohdeyhtiön kanssa
- rakentaa kiinteistön (urakkasopimuksen nojalla)
- myy huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet rakentamisen aikana tai sen jälkeen.

Joskus huoneistoja jää myymättä ja rakennusliike vuokraa näitä eteenpäin tai alun perinkin on tarkoitus rakentaa kiinteistö vuokrauskäyttöön, tällainen rakennustoiminta on myös perustajaurakointia.

Edellä todettiin osakkeiden myynnin olevan arvonlisäverotonta toimintaa, jonka vuoksi myös gryndauksessa tulee tilitettäväksi oman käytön arvonlisävero. Rakennusliikkeen tulee rakentamisen alkaessa kuitenkin hallita kiinteistöä yli 50 %.

### Työyhteenliittymät

Kahden rakennusyhtiön toteuttaessa rakennushankkeen yhdessä, usein päädytään perustamaan työyhteenliittymä. Työyhteenliittymä ei ole oikeudellinen toimija. Kirjanpidossa työyhteenliittymä käsitellään normaalisti ja sen tuloslaskelma sekä tase yhdistellään omistussuhteessa rakennusliikkeille. Työyhteenliittymän arvonlisävero käsitellään normaalisti, joten työyhteenliittymän pitää hakeutua arvonlisäverorekisteriin.

### Kirjanpitokäsittely ja verotus

#### Kohdelaskenta

Kohdelaskennan tarkoituksena on seurata yrityksen tuottoja sekä kustannuksia tietyn toiminnon osalta. Kun kohdelaskenta on käytössä, kannattavuuden seuraaminen eri kohteiden osalta helpottuu huomattavasti. Kirjanpidossa rakennusyhtiöillä on käytännössä pakko olla projektiseuranta käytössä, jotta oman käytön arvonlisäveron laskeminen sekä projektien jaksottaminen on mahdollista. Kohdelaskennan eri tasot ovat:

- Kustannuspaikat, joilla esim. maantieteellinen jako
- Kustannuslajit, joilla esim. toimintamuodot (laskutusurakat, perustajaurakointi)
- Projektit, seurataan esim. Omakotitalo 1, Omakotitalo 2 tai As Oy 1 jne.
- Projektilajit: esim. työvaihekohtaisesti, kattotyöt, perustukset, tontti jne

Kustannuspaikkojen ja -lajien seuranta on tilikausikohtaista. Kaikki kustannuspaikat = yhtiön tulos, eli kaikki kustannukset kirjataan jollekin kustannuspaikalle.

Projektiseuranta mahdollistaa tilikauden ylittävän seurannan, eli esimerkiksi kaksi vuotta kestävä rakennuskohteen kustannuksen ja tuotot ovat kaikki näkyvillä projektiraportilla. Projektiseuranta ei ole pakko olla pakotettu, mutta se on suositeltavaa, jotta kaikki tulee varmasti kirjattua projekteille ja yleensä perustetaankin hallinto/yleiskuluille oma projektinsa.

#### Kulurakenne

Kulujen jako muuttuviin ja kiinteisiin kustannuksiin on rakennusyhtiössä erilainen, kuin muissa yhtiöissä. Helppona rautalankaohjeena voidaan pitää sitä, että kaikki

työmaakohteelle (projektille) menevät kustannukset tulisi olla muuttuvia kustannuksia. Yleisprojektille/hallinnon projektille menevät kustannukset ovat kiinteitä kustannuksia. Tässä tulee kuitenkin olla tarkkana, koska kaikki yrittäjät eivät huomaa kaikkia työmaan kustannuksia kirjata työmaaprojektille.

Muuttuvia kustannuksia rakennusalalla ovat esimerkiksi:

- materiaalit ja palvelut
- palkat (rakentamiseen kohdistuvat)
- työkonevuokrat
- pientyökalut
- hankkeeseen kohdistuvat vakuutukset ja takaukset
- matkakulut
- sähköt

Huomiona normaalisti kiinteisiin kuluihin kirjattavat sähkö, pientyökalut sekä työkonevuokrat aiheuttavat usein ongelmia. Suoraan työmaahan kohdistettavat kustannukset kuitenkin ovat muuttuvia kustannuksia.

Oikean kulumakenteen omaksuminen on erittäin tärkeää, koska väärin käsiteltynä analysointi tulee hankalammaksi.

- Myyntikate voi näyttää liian hyvää, jolloin asiakas budjetoit urakan katteen liian pieneksi -> tällöin urakat voivat pahimmassa tapauksessa kääntyä tappiollisiksi.
- Projektijaksotukset tehdään väärin -> tällöin tulos vääristyy.
- Osatuloutettavien asiakkaiden budjetoidut kustannukset eivät vastaa kirjanpidon kustannuksia, jolloin tulos vääristyy.
- Oman käytön arvonlisäveron tilittäminen tapahtuu vääristä summista ja yleiskulukerroin kasvaa liian suureksi -> kulukertoimen laskeminen vaikeutuu huomattavasti.

## Tuloutustavat/projektijaksotukset

Luovutuksen mukainen tuloutus

Pidempiaikaisissa kohteissa tulee käyttää joko:

- luovutuksen mukaista tuloutusta
- osatuloutusta

Näistä kahdesta olettamasaäntö on luovutuksen mukainen tuloutus.

Luovutuksen mukaisessa tuloutuksessa kohteen tuotot ja kustannukset tuloutetaan siinä vaiheessa, kun kohde on myyty ja luovutettu loppuasiakkaalle. Kustannukset jaksotetaan keskeneräisten tuotteiden varastoon, liikevaihto saatuihin ennakkoihin. Käytännössä kirjanpidossa projektin tulos on nolla niin kauan, kun kohde on valmis. Luovutuksen

mukaista tuloutusta käytetään usein esimerkiksi omakotitaloprojekteissa. Kohde voi olla laskutusurakkakohde tai omaan lukuun rakentamisen kohde.

## Osatuloutus

Osatuloutuksessa tuloutetaan rakentamisasteen perusteella katetta kohteelle. Rakentamisaste lasketaan jakamalla kirjanpidon toteutuneet projektikustannukset projektin budjetoiduilla kustannuksilla. Käytännössä, kuinka monta prosenttia kustannuksia on jo syntynyt lasketusta kokonaiskustannusten määrästä.

Valmiusasteen avulla saadaan laskettua, kuinka paljonko kirjanpidossa pitää tuloutua liikevaihtoa sekä katetta jaksotushetkellä. Laskelman avulla kirjataan liikevaihtoa vähemmäksi tai lisää riippuen siitä, onko yritys laskuttanut etupainotteisesti vai jälkipainotteisesti.

Osatuloutusta käytetään usein sellaisissa tilanteissa, joissa urakan tai kohteen tulot ja kulut tulevat kirjanpitoon eri tahdissa valmiusasteen kanssa. Osatuloutusta on myös hyvä käyttää mahdollisuuksien mukaan silloin, kun yhtiöllä on vain sellaisia kohteita, jotka menevät usean tilikauden yli ja liikevaihtoa ei muuten tilikaudelle syntyisi. Tämän avulla tasataan kuukausien ja tilikausien välistä katteen tuloutumista vastaamaan rakentamisen oikeaa valmiusastetta.

Rakennusyrityksen samankaltaisissa projekteissa voi olla vain yksi tuloutustapa kerrallaan käytössä, eikä niitä voi vaihtaa ilman hyvää perustetta varsinkaan useasti.

## Tuloverotus

Laskutusurakoinnissa sekä omaan lukuun rakentaessa kirjanpidon ja verotuksen välillä ei synny eroja.

Perustajaurakoinnissa vanhan kirjanpitolautakunnan ohjeen mukaisesti voi syntyä eroa kirjanpidon ja verotuksen välille. Uuden KILA:n ohjeistuksen mukaisesti tätä ei kuitenkaan enää synny, vaan kirjanpito ja verotus kulkee käsi kädessä.

## Tenttikysymykset

1. Mikä on urakka- ja työntekijäilmoitusten tiedonantovelvollisuuden euromääräinen raja:

- a) 10 000€
- b) 15 000€**
- c) 20 000€

2. Mikä seurantakohte on välttämätön rakennusliikkeelle, joka harjoittaa omaan lukuun rakentamista tai gryndausta?
- a) kustannuspaikkaseuranta
  - b) projektilajiseuranta
  - c) projektiseuranta**
  - d) kustannuslajiseuranta
3. Jos rakennusliike ostaa suunnittelupalvelua kohteen suunnittelua varten, laskun arvonlisävero on 24%. **Kyllä/ei**
4. Jos rakennusliike rakentaa asiakkaan omistamalle tontille omakotitalon, on kyse omaan lukuun rakentamisesta. **Kyllä/ei**
5. Rakennusliike rakentaa vuokrauskäyttöön kiinteistön (As Oy/Koy), onko rakentaminen perustajaurakointia? **Kyllä/ei**
6. Valitse oikeat väittämät työyhteenliittymästä:
- a) on oikeudellinen toimija
  - b) ei ole oikeudellinen toimija**
  - c) ei tule hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi
  - d) tulee hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi**
7. Rakennuskohteen sähköt ovat kiinteitä kustannuksia? **Kyllä/ei**
8. Matkakustannukset ovat muuttuvia kustannuksia? **Kyllä/ei**
9. Luovutuksen mukaisesti tuloutettavassa kohteessa:
- a) katetta tuloutetaan tasaisesti projektin ajan ja kulut kirjataan varastoon
  - b) katetta ei tulouteta ja kustannukset kirjataan varastoon**
  - c) liikevaihto ja kustannukset kirjataan normaalisti, jaksotuksia ei tehdä
10. Osatuloutuksessa tuloutettava kate lasketaan:
- a) kohteen valmiusasteen perusteella**
  - b) kirjanpidon kustannusten perusteella
  - c) laskutetun liikevaihdon perusteella

## Raksan syventävä koulutus 1

### Johdanto

Tämän koulutuksen aiheena on tuloutustavat ja jaksotukset käytännön tasolla (luovutuksen mukainen tuloutus ja osatuloutus) sekä oman käytön arvonlisäveron ja välillisten kulujen kertoimen laskenta. Lisäksi koulutus sisältää käytännön esimerkkejä ja ohjeita kirjauksista, joilla on vaikutusta oman käytön arvonlisäveron laskennassa.

### Omaan lukuun rakentaminen

#### Oman käytön alv:n alainen toiminta

Kiinteistön ja osakkeiden myynti on arvonlisäverotonta, jolloin arvonlisävero tilitetään toteutuneiden rakentamiskustannusten perusteella, kun on kyse omaan lukuun rakentamisesta. Rakennuskustannuksiksi katsotaan välittömät kustannukset sekä välilliset kustannukset. Omaan lukuun rakentaessa projektiseuranta on käytännössä pakollinen, jotta oman käytön arvonlisävero voidaan laskea sekä tilittää oikein.

Oman käytön arvonlisäverotus tulee sovellettavaksi arvonlisäverolain mukaisesti silloin, kun:

- Yritys rakentaa tai rakennuttaa hallinnassaan olevalle tontille rakennuksen tai jonkin muun pysyvän rakennelman myyntiä varten.
- Rakennetaan perustajaurakointina toteutettava As Oy tai Koy
- Ostetaan vanhan As Oy:n tai Koy:n osakkeet, tehdään perusparannus ja sen jälkeen myydään osakkeet

Kaikissa näissä tapauksissa myynti on arvonlisäverotonta valmistumisen jälkeen -> myynti toteutetaan joko kiinteistö- tai osakekauppana.

Rakennusliike voi myös suorittaa rakentamispalvelun muuhun käyttötarkoitukseen, joka ei ole vähennyskelpoinen. Näitä tilanteita on esimerkiksi:

- rakentaminen arvonlisäverotonta vuokraustoimintaa varten
- Edustus- tai virkistyskäyttöön rakentaminen
- Yksittäisen osakkeen remontoiminen myyntitarkoitusta varten

## Takuu-, lisä- ja muutostyöt

Rakentamisen valmistumisen jälkeenkin voi syntyä rakentamiskustannuksia esimerkiksi reklamaation tai takuukorjauksien johdosta. Näistä kustannuksista tulee tilittää oman käytön arvonlisävero normaaliin tapaan. Tällaisten kustannusten kirjaus voidaan tehdä alkuperäiselle projektille tai voidaan perustaa oma takuutyöprojekti tai yleinen takuutyöprojekti riippuen asiakkaan tarpeesta eriyttää tai seurata näitä kustannuksia. Joskus voidaan myös varautua myöhemmin tuleviin kustannuksiin kuluvarauksien avulla. Nämä varaukset eivät ole oman käytön alv:n alaisia kustannuksia, vaan arvonlisäveron tilitysvastuu syntyy vasta sitten, kun kustannus realisoituu.

Lisätyötä ja muutostyötä myytäessä loppuasiakas ostaa rakentamispalvelua rakennusliikkeeltä, joten se on normaalia arvonlisäverollista myyntiä. Lisätöiden seuranta varten voidaan perustaa oma projekti, jotta kustannukset eivät sekoitu urakan kustannuksiin. Joskus lisätyön kustannuksia on vaikea erottaa urakan kustannuksista, jolloin kulujen määrä voidaan määrittää laskennallisen katteen kautta.

Laskutettu lisätyö 1 000€, kate 20% -> lisätöiden kustannukset = 800€.

## Työyhteenliittymät

Työyhteenliittymien kohdalla katsotaan määräysvallan toteutuvan, vaikka yhteenliittymät rakentavat pääsääntöisesti 50/50. Työyhteenliittymät perustetaan tietyn hankkeen toteuttamiseksi, joten sille ei tulisi syntyä yleiskustannuksia. Tämä mahdollistaa sen, että kaikki rakentamiskustannukset luetaan suoraan oman käytön arvonlisäveron perusteeseen.

Esimerkiksi tilitoimisto voi laskuttaa kirjanpitokustannuksia työyhteenliittymältä, jolloin nämä kustannukset käsitellään arvonlisäverottomasti kirjanpidossa. Tällöin yleiskulukerrointa ei ole tarvetta laskea työyhteenliittymälle.

## Kirjanpidon kirjaukset ja oman käytön alv:n laskenta

### Veron peruste - välittömät kulut

Välittömät kustannukset tarkoittavat suoraan rakennusurakkaan kohdistuvia kustannuksia, esimerkiksi työkustannukset, materiaalit ja palkat. Näistä kustannuksista vähennetään arvonlisäverot kirjanpidossa normaaliin tapaan. Pääsääntö on, että kaikki välittömät kustannukset ovat muuttuvia kustannuksia. Mikäli projektille kirjataan kiinteitä kustannuksia, jotka ovat selkeästi välittömiä kustannuksia, tulisi näiden kirjaustapaa jatkossa muuttaa. Oman käytön alvin vyörytyslaskennassa on mahdollista ottaa myös kiinteät kustannukset huomioon ja laskea alv myös näistä, mutta parempi vaihtoehto on kirjata kaikki suorat kustannukset muuttuviin kustannuksiin.

Tämä helpottaa myös raporttien tulkitsemista -> myyntikate ei näytä virheellisesti liian hyvää!

Työmaan veron perusteeseen kuuluvia välittömiä kuluja:

- raaka-aineet ja työkalut
- palkkakustannukset sivukuluineen
- matkakulut
- työkonevuokrat
- sähkö- ja vesikustannukset
- aliurakoitsijat, suunnittelu, rakennussiivous ja jätehuolto
- rakennustyömaa- ja suorituskyvyttömyysvakuutus
- RS-provisiot **tiliotteelta** kp tili: 4034 (HOX! menee usein virheellisesti rahoituskuluksi yleisprojektille!!)
- harjannostajaiskulut

Suoraan hankkeelle kohdistettavista kustannuksista osa on sellaisia, joista ei tarvitse tilittää oman käytön arvonlisäveroa. Vastaavasti näistä kustannuksista ei saa vähentää arvonlisäveroa. Tällaisia kustannuksia tiliointiohjeineen:

- Tontit ja maa-alueet (+varainsiirtovero) kp tili: 40641 (sis. tontin vuokra, kiinteistövero, lohkomis- ja mittauskulut)
- Rakennuslupa, -valvontamaksut ja osakekulut kp tili: 40642
- Liittymismaksut kp tili: 40643 (HUOM! Kaikki liittymismaksut, alv:a ei vähennetä)
- Muut kulut, ei oman käytön alv kp tili: 40644 (esim. rakennusvalvonta, viranomaismaksut)
- RS-palkkiot (pankilta yleensä jokin tasasumma RS-sopimuksen yhteydessä) kp tili: 40642 tai 40644

## Veron peruste – välilliset kulut

Välillisillä kustannuksilla tarkoitetaan laskennallista osuutta rakentamiseen kohdistuvista yleiskustannuksista. Nämä kustannukset eivät ole suoraan kohdennettavissa projektille esim. kiinteät kulut ja poistot. Oman käytön arvonlisäveroa täytyy tilittää myös kiinteiden kulujen laskennallisesta osuudesta. Tähän apuna on yleiskulukerroin.

Yleiskulukertoimella määritetään laskennallinen osuus kiinteistä kustannuksista, jotka kohdistuvat oman käytön alv:n alaiseen toimintaan. Käytännössä verrataan normaalin urakoinnin ja oman käytön alv:n alaisen urakoinnin suhdetta kiinteisiin kustannuksiin. Kerroin on aina yritysکوhtainen ja se voi myös vaihdella. Tämän vuoksi kerroin tulisi tarkastaa puolen vuoden välein, mutta aivan viimeistään tilinpäätöshetkellä. Vuosivaihtelun tasaamiseksi on hyvä käyttää 3–5 vuoden liukuvaa keskiarvoa. Uusilla asiakkailla käytetään 5 % kulukerointia muutaman kuukauden ajan, jos aiempien vuosien kulukerointia ei ole saatavilla ja tämän jälkeen lasketaan toteuman perusteella uusi kulukerroin.

Jos projektille suoraan kohdistuvia kiinteitä kustannuksia tulee, nämä kulut olisi hyvä kirjata vähentämättä arvonlisäveroa -> vastaavasti kuluja ei huomioida toistamiseen yleiskulukertoimen laskennassa, koska alv on vähentämättä varsinaisesta kulusta. Yleisin kustannus on As Oy:n tai talon myynti-ilmoituksesta aiheutuvat kustannukset.

Yrityksellä voi olla myös muuta, kuin oman käytön alv:n alaista liiketoimintaa. Näitä kuluja ei oteta huomioon yleiskulukerointia laskettaessa. Esimerkkejä tällaisista kustannuksista:

- vuokraustoimintaan liittyvät vastikkeet
- myymättömien huoneistojen vastikkeet
- muuhun toimintaan liittyvät yleiskustannukset tai poistot

## Oman käytön alv:n laskenta

Alla esimerkki oman käytön alv:n tarkistuksesta ja yleiskulukertoimen laskennasta.

<b>VÄLILLISTEN KULUJEN LASKENTATAULUKKO</b>			
<b>Tuloslaskelmalta</b>			
<b>Oman käytön alv:n alaisilta projektien tuloslaskelmilta. Huom! vain kuluvan tilikauden luvut</b>			
<b>Tieto asiakkaalta tuloslaskelmalta tai esim. kustannuspaikkaraportilta</b>			
<b>(mm. arvonlisäverottomat mark.kulut)</b>			
Asiakas:	Esimerkki Oy		
Vuosi:	2021	Kuukausi:	12
<b>Välillisten kulujen kerroin</b>			
<b>Muuttuvat kulut yhteensä</b>		<b>1 000 000,00</b>	
<b>Tili 40641-40644</b>		<b>-250 000,00</b>	veron perusteeseen kuulumattomat erät
<b>Tili 4380 ja 4387 erotus, oman käytön alv</b>		<b>-50 000,00</b>	Tilitetty oman käytön alv
<b>Aine ja tarvikevaraston muutos (lisäys + vähennys -)</b>		<b>10 000,00</b>	varaston lisäys
<b>Kuluvaraukset (lisäys + vähennys -)</b>		<b>0,00</b>	
<b>Muut mahdolliset lisäykset/vähennykset</b>		<b>0,00</b>	
<b>Kaikki välittömät kulut yhteensä</b>		<b>710 000,00</b>	
<b>Gryndauksen muuttuvat kulut</b>		<b>500 000,00</b>	Oman käytön alv:n kohteiden mukut tk:n aikana
<b>Tili 4060-40644 (ei oman käytön peruste)</b>		<b>-250 000,00</b>	veron perusteeseen kuulumattomat erät
<b>Tili 4380 ja 4387 erotus, oman käytön alv</b>		<b>-50 000,00</b>	Tilitetty oman käytön alv
<b>Aine- ja tarvikevaraston muutos (lisäys + vähennys -)</b>		<b>0,00</b>	
<b>Kuluvaraukset (lisäys + vähennys -)</b>		<b>0,00</b>	
<b>Muut mahdolliset lisäykset/vähennykset</b>		<b>0,00</b>	
<b>Omaan lukuun rakentamisen välittömät kulut</b>		<b>200 000,00</b>	

<b>Välilliset kulut:</b>			
<b>Kiinteät palkat</b>		<b>30 000,00</b>	Tk:n kiinteät palkat sivukuluineen
<b>Liiketoiminnan muut kulut (7000-8764)</b>		<b>40 000,00</b>	Tk:n muut kulut yht
<b>Poistot</b>		<b>15 000,00</b>	Poistot
<b>Muut vähennykset, ei omaan lukuun rakentamiseen</b>		<b>-5 000,00</b>	alvittomat markkinointikulut
<b>Kiinteät kulut yhteensä</b>		<b>80 000,00</b>	
<b>Omaan lukuun rakentamisen osuus kuluista</b>		<b>22 535,21</b>	
<b>Oman käytön arvonlisäveron kulukerroin</b>		<b>11,268 %</b>	Omaan lukuun rakentamisen osuus kuluista/ <b>omaan lukuun rakentamisen välittömät kulut</b>
	<b>Veron peruste</b>	<b>222 535,21</b>	
	<b>Laskettu oman käytön alv</b>	<b>50000,00</b>	Tilitetty oman käytön alv
	<b>Todellinen alv</b>	<b>53 408,45</b>	veron peruste*24%
	<b>Tilitysero</b>	<b>-3 408,45</b>	lasketun ja todellisen alv erotus

Kyseisen esimerkin oman käytön alv:n yleiskulukertoimeksi tulisi 11,27 %, joka tarkoittaa sitä, että tämän yrityksen yleiskulujen osuus, joka kohdistuu omaan lukuun rakentamiseen, on 11,27 %.

Tässä tapauksessa arvonlisäveroa tulisi tilittää 3 408,45€ lisää. Kirjanpidossa tämän kirjaus tapahtuu veron perusteen kautta.

Veron peruste:  $3408,45 / 24 * 100 = 14\ 201,88$ , joka kirjataan tileille 4380/4387 ja kohdistetaan niille projekteille, josta oman käytön arvonlisäveroa on laskettu. Projektien jakosuhte voidaan laskea oman käytön alv:n alaisten kustannusten perusteella -> paljonko mistäkin projektista on tullut oman käytön arvonlisäveron alaisia kustannuksia ja suhteutetaan tämä oman käytön arvonlisäveron alaisten kustannusten kokonaismäärään.

Huom! Veron perusteen kirjaus tulee toisinpäin, jos alv:a on maksettu liikaa.

Katetuottovertailu laskutusurakan ja oman käytön alv:n urakan välillä:

	Kiinteistönä (oman käytön alv)	Urakkana
Tontin myynti	0	150 000
Liikevaihto	400 000	250 000
Tilitettävä alv	0	48 387,09 (250 000/1,24*0,24)
<b>Nettoliikevaihto</b>	<b>400 000</b>	<b>351 612,91</b>
Tonttikulut	150 000	150 000
Rakentamiskulut netto	137 096,77	137 096,77
Oman käytön alv	32 903,23	0
Kulut yhteensä	320 000	287 096,77
Kate	<b>80 000</b>	<b>64 516,14</b>
Katetuotto- %	<b>20 %</b>	<b>18,3 %</b>

Näiden kustannusten lisäksi ostajalle syntyy varainsiirtoveroa maksettavaksi kiinteistön kauppahinnasta 4 %.

Varainsiirtovero oman käytön kohteesta tällöin yht. 16 000€

Urakkana myytävästä kohteesta varainsiirtovero tilitetään tontin osalta: 6 000€

Tästä voidaan päätellä, että varainsiirtoveron ero ostajalle 10 000€, voidaan edelleen alentaa kiinteistön kauppahinnasta alennuksena (oman käytön alv:n kohde) ja katetta jää silti kohteen myynnistä n. 5 500€ enemmän! Omaan lukuun rakentaminen tulee näin kannattavammaksi, kuin urakalla rakentaminen.

Alla esimerkki minimikatteesta **alennetulla** myyntihinnalla, jonka jälkeen omaan lukuun rakentaminen tulee kannattamattomammaksi, kuin laskutusurakka.

	Kiinteistönä (oman käytön alv)	Urakkana
Tontin myynti	390 384,62	150 000
Liikevaihto	0	250 000
Tilitettävä alv	0	48 387,09
<b>Nettoliikevaihto</b>	<b>390 384,62</b>	<b>351 612,91</b>
Tonttikulut	150 000	150 000
Rakentamiskulut netto	161 548,77	161 548,77
Oman käytön alv	38 771,71	0
Kulut yhteensä	350 320,48	311 548,77
Kate	<b>40 064,14</b>	<b>40 064,14</b>
Katetuotto-%	<b>10,26%</b>	<b>11,39%</b>

## Urakoiden tuloutustavat käytännössä

### Projektin tunnistaminen

Yleisolettama pitkäaikaishankkeiden tuloutuksessa on luovutuksen mukainen tuloutus, jolloin kohteen tulot ja kulut tuloutetaan kokonaisuudessaan hankkeen luovutushetkellä. Vaihtoehtoisesti yhtiö voi käyttää halutessaan tiettyjen hankkeiden osalta valmiusasteen mukaista tuloutusta (osatuloutus), jolloin katetta tuloutetaan hankkeen edetessä.

Jaksotusperiaatteet tulee olla johdonmukaisia-> käytännössä tarkoittaa sitä, että samanlaiset projektit tulee tulouttaa samalla tavalla, eikä tuloutustapoja voi vaihdella turhaan.

Osatuloutusta varten erilliskate tulee olla luotettavalla tavalla ennustettavissa ja todennettavissa. Kirjanpidossa tarvitaan projektilaskenta sekä budjetti liikevaihdon ja kustannusten osalta.

Osatulouttaminen vaikuttaa olennaisesti eri tilikausien välisten liikevaihdon ja tuloksen muodostumiselle -> ei tule suuria heittoja tilikausien välillä. Pitkäaikaishankkeille ei ole asetettu tarkkaa aika- tai eurorajaa.

Hankkeita, joissa osatulouttaminen on mahdollista:

- pitkäaikaishankkeet, jotka perustuvat sitovaan sopimukseen tilaajan/ostajan kanssa (urakkasopimukset) ja eivät tule peruuntumaan ilman merkittäviä seuraamuksia -> myynti tapahtuu.
- As Oy:n tai Koy:n rakentaminen perustajaurakointina. Vanhan KILA:n ohjeen mukaisesti projektia voi osatulouttaa vain myytyjen osakkeiden osalta. Uuden KILA:n ohjeen mukaisesti urakkaa voi osatulouttaa kuten mitä tahansa muuta urakkasopimusta ja osakkeiden myynnillä ei ole tähän vaikutusta.
- Omaan lukuun rakentaessa tai kohdeyhtiön kautta perustajaurakointina niin, että ostajan kanssa on tehty esisopimus kohteen myymisestä heti valmistumisen jälkeen. (HOX! Täytyykö sitovuus -> kannattaa varmistaa tilintarkastajalta!)

Hankkeita, joihin ei voida käyttää osatuloutusta:

- Kiinteistön tai osakehuoneiston rakentaminen tai remontointi omaan lukuun myyntitarkoituksessa.
- Omaan lukuun rakentaminen tai perustajaurakointi "omaan taseeseen" VANHAN KILA:n mukaan eli käyttöomaisuudeksi tai sijoitukseksi, jolloin myyntiä ei tapahdu. Uuden KILA:n ohjeen mukaan perustajaurakoinnin osalta urakka tuloutuu kirjanpidossa.

## Luovutuksen mukainen tuloutus

Laskutusurakoinnin osalta luovutuksen mukaisessa tuloutuksessa jaksotetaan projektin kertynyt liikevaihto saatuihin ennakoihin (3094/2864) ja kustannukset keskeneräisten tuotteiden varastoon (1511/3614). Projektin kate on nolla koko rakentamisen aikana.

Kohteen valmistuessa, kun rakennus on tarkastettu ja vastaanotettu hyväksytyksi, saadut ennakot tuloutetaan liikevaihdoksi (2864/3094) ja keskeneräisten tuotteiden varasto kuluksi (3614/1511). Projektin kate tuloutuu valmistumiskaudelle kokonaisuudessaan.

Jos kustannuksia tai urakkaeriä on vielä tulossa, nämä on huomioitava kuluvarauksina ja liikevaihdon jaksotuksina kirjanpidossa.

Perustajaurakan projektille maksetut kauppahinnat ja velkaosuudet kirjataan saatuihin ennakoihin (2864) ja rakentamiskulut tontteineen jaksotetaan hankkeen ajan keskeneräisten tuotteiden varastoon (1511/3614). Projektin kate nolla.

- Uuden KILA:n mukaan saadut ennakot tuloutetaan liikevaihtoon (urakka), rakennuskustannukset varastosta kuluksi luovutusvaiheessa.
- Vanhan KILA:n mukaan saadut ennakot tuloutetaan liikevaihdoksi myytyjen huoneistojen velattomien hintojen osalta ja velkaosuudet siirretään ennakoista rahalaitoslainoihin. Keskenäisten varasto puretaan kuluksi ja kate tuloutuu vain myytyjen huoneistojen osalta valmistumiskuukaudelle.

Omakotitalojen ja muiden omaan lukuun rakennettävien kustannukset jaksotetaan samaan tapaan (1511/3614) kuukausittain -> kate on nolla. Myynnin tapahtuessa projektille kirjataan liikevaihto kauppakirjan mukaisesti ja keskeneräisten varasto puretaan (3614/1511) ja kate tuloutuu kokonaisuudessaan.

## Osatuloutus

Laskutusurakointi, muu omaan lukuun rakentaminen sekä perustajaurakointi uuden KILA:n ohjeen mukaisesti osatuloutetaan seuraavasti:

- Projektille määritetään rakentamisen valmiusaste laskemalla toteutuneet kustannukset/budjetoidut kustannukset.
- Valmiusasteen perusteella lasketaan projektin valmiusasteen mukainen liikevaihto - > budjetoitu liikevaihto\*valmiusaste-%. Jaksotetaan liikevaihtoa niin, että valmiusasteen mukainen liikevaihto toteutuu.

- Riippuen siitä, tuleeko liikevaihtoa lisätä vai vähentää kirjataan jaksotus osatuloutuksen jaksotuksiin ja saatuihin ennakoihin/siirtosaamisiin. Lv:n lisäys 1849/3084 ja Lv:n vähennys 3084/2864.
- Valmistuessa jaksotukset puretaan ja katetta tuloutuu valmistumiskuukaudelle tulouttamaton osa kokonaiskatteesta. (Kuluvaraukset ja laskuttamattomat erät samalla tavalla, kuin luovutuksen mukaisessa tuloutuksessa)

Vanhan KILA:n ohjeen mukainen osatuloutus:

- Määritetään valmiusaste (ilman tonttia) ja myyntiaste (myytyt velattomat hinnat/kokonaisvelattomat hinnat=myyntiaste-%), joiden perusteella lasketaan kokonaisvalmiusaste (valmiusaste-%\*myyntiaste-%).
- Kokonaisvalmiusasteen perusteella lasketaan liikevaihto (velattomat myyntihinnat yht.\* kokonaisvalmiusaste-%) ja jaksotetaan liikevaihtoa kokonaisvalmistusasteen mukaisesti.
- Myymättömien osalta keskeneräisiin tuotteisiin jaksotetaan kustannukset myymättömien osakkeiden osalta laskemalla kokonaisvalmistusasteen mukaiset kustannukset samalla tavalla kuin myynneissä ja jaksottamalla erotus varastoon. Projektille tuloutuu kokonaisvalmistusasteen mukainen osuus budjetoidusta katteesta.
- Valmistuessa jaksotukset puretaan ja puuttuvat kustannukset ym. otetaan huomioon. Myymättömien osalta toimitaan samaan tapaan, kuin luovutuksen mukaisessa tuloutuksessa. Projektille tuloutuu valmistumiskuukaudelle tulouttamaton osa myytyjen kokonaiskatteesta.

Tenttikysymykset

1. Mikä väittämistä on oikein?
  - a) Takuu-, reklamaatio- ja lisätöistä maksetaan oman käytön alv
  - b) Takuu-, reklamaatio- ja lisätöistä maksetaan normaali alv 24%
  - c) Takuu- ja reklamaatiotyöt ovat oman käytön alv:n alaisia**
  - d) Lisätyöt ovat oman käytön alv:n alaisia
2. Oman käytön alv:n veron perusteeseen kuuluu?
  - a) RS-provisiot**
  - b) Tontit
  - c) RS-palkkiot

3. Mikä on oman käytön alv:n veron perusteen määrä, jos:  
välittömät kulut ovat yht. 450 000  
omaan lukuun rakentamisen välittömät kulut ovat 400 000  
yleiskustannukset ovat yht. 100 000  
Kulukerroin 22,2%
- a) 422 200€
  - b) 472 200€
  - c) 499 900€
  - d) 488 888€**
4. Mikä on oman käytön alv:n yleiskulukerroin, jos:  
Omaan lukuun rakentamisen osuus yleiskuluista 27 500  
Yleiskustannukset 150 000  
Välittömät kulut yht. 550 000  
Omaan lukuun rakentamisen välittömät kulut ovat: 522 500
- a) 6,2 %
  - b) 7,3 %
  - c) 5,3 %**
  - d) 4,8 %
5. Onko urakan vai omaan lukuun rakentamisen kate suurempi?
- a) Urakan
  - b) Omaan lukuun rakennettavan**
6. Pitkäaikaishankkeiden tuloutustapa on olettasäännöksen mukaan
- a) osatuloutus
  - b) luovutuksen mukainen tuloutus**
7. Projekti näyttää tältä:
- Ostot ja ulkopuoliset palvelut 300 000  
Matkakulut 2 000  
Markkinointikulut 6 000
- Osuus yleiskustannuksista on 15 000
- Paljonko on tilitettävän oman käytön alv:n määrä?
- a) 76 080€**

- b) 77 520€  
c) 74 530€
8. Osatuloutettavan kohteen budjetoitu liikevaihto on 500 000, kustannukset 350 000 ja kate 150 000. Kirjanpidossa liikevaihto on 300 000 ja kustannukset 200 000. Mikä on kohteen valmiusaste?
- a) 62 %  
**b) 57 %**  
c) 60 %
9. Osatuloutettavan kohteen budjetoitu liikevaihto on 500 000, kustannukset 350 000 ja kate 150 000. Kirjanpidossa liikevaihto on 300 000 ja kustannukset 200 000. Paljonko on kohteen tuloutuvan katteen määrä?
- a) 90 000€  
b) 87 210€  
c) **85 714€**
10. Mitä kirjanpidon tilejä seuraavista luovutuksen mukaisessa tuloutuksessa käytetään?
- a) 1849/3084 ja 1511/3614  
b) **3094/2864 ja 1511/3614**  
c) 3084/2864

## Raksan syventävä koulutus 2

### Johdanto

Koulutuksen aiheena on perustajaurakointi eli gryndaus, siihen liittyvät kirjanpitolautakunnan ohjeistukset käytännön esimerkkeineen sekä perustajaurakoitsijan verotus vanhan kirjanpitolautakunnan ohjeen mukaisesti toimivalla rakentajayrityksellä.

### Yleisohjeet ja tärkeät linkit

Kirjanpitolautakunnan oheistuksia perustajaurakoinnin kirjanpitokäsittelylle on kaksi.

Vanha kirjanpitolautakunnan ohjeistus 17.1.2006, jossa on myös käsitelty grynderin poikkeavaa osatuloutusmenettelyä: <https://kirjanpitolautakunta.fi/-/perustajaurakoinnin-kasittely-tilinpaatoksessa-ja-toimintakertomuksessa>

Verohallinnon ohjeistus perustajaurakoinnin verotuskohtelusta, joka ei ole yhteneväinen KILA:n ohjeen mukaisen kirjanpitokäsittelyn kanssa: [https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47925/perustajaurakointiliiketoiminta\\_verotuk2/](https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47925/perustajaurakointiliiketoiminta_verotuk2/)

- Kirjanpidon ja verotettavan tuloksen välillä muodostuu vanhan kirjanpitokäsittelyn mukaan väliaikaista erotusta.

KILA:n uusi yleisohje perustajaurakoitsijan kirjanpitokäsittelyyn:

<https://kirjanpitolautakunta.fi/-/perustajaurakoinnin-kasittely-tilinpaatoksessa-5-6-2017->

- KILA on täydentänyt tätä ohjetta lausunnolla, jonka mukaisesti kummankin yleisohjeen mukainen käsittelytapa on hyvän kirjanpitotavan mukainen sekä, että osatuloutusta voidaan soveltaa myös uuden ohjeen mukaiseen menettelyyn. <https://kirjanpitolautakunta.fi/-/valmistusasteen-mukaisen-tuloutusmenettelyn-kayttamisesta-perustajaurakoinniss-1>

Yritysten on mahdollista näiden ohjeistuksien puitteissa valita kahdesta esittämistavasta ja kummassakin esitystavassa kaksi eri tuloutustapaa (luovutuksen mukainen tuloutus ja osatuloutus).

## Mitä tarkoittaa RS-kohde?

Valtaosa perustajaurakointihankkeista toteutetaan RS-kohteina. RS tulee sanoista rahalaitosten neuvottelukunnan suosittama.

Asuntokauppalaki estää keskeneräisten huoneistojen myynnin kuluttajille silloin, kun rakennettava taloyhtiö ei ole RS-kohde. Käytännössä tämä tarkoittaa valitun RS-pankin hallinnoimaa järjestelmää, jossa asetetaan asuntokauppalain vaatimat turvajärjestelmät, jotka turvaavat ostajan aseman rakentajan suorituskyvyttömyyden varalta.

Järjestelmän keskeiset elementit ovat:

- Rakennusaikainen vakuus
- Rakentamisen jälkeinen vakuus
- Suorituskyvyttömyysvakuutus (10 vuoden voimassaoloaika, kattaa vuositarkastuksen jälkeen esille tulleet ongelmat)
- RS-taloussuunnitelma, kertoo mm. urakkahinnan, yhtiön nostettavien lainojen määrän sekä lainojen ehdot ja vakuudet.
- Maksuerätaulukko, jossa maksuerät määräytyvät työvaiheiden suoritteiden perusteella.
- Muut säilytettävät asiakirjat mm. rakennusluvut ja -piirustukset, urakkasopimukset, kiinteistörekisteriotteet ja rasiustodistukset.

RS-järjestelmä edellyttää taloyhtiötä avaamaan rakentamisen ajalle pankkitilin jonne kauppahintasuuritukset sekä laina nostetaan. Rahat tulevat ensin taloyhtiöön, joka maksaa rakentajalle urakkasuoritukset.

Tyypillisesti pankki edellyttää RS-kohteen rakentamista varten tietyn varausasteen (jopa 50 %), ennen kuin se rahoittaa kohteen ja rakentaminen voidaan aloittaa.

## Vanha KILA

Peruseriaatteena esitetään liiketoimet ainoastaan ulkopuolisten tahojen kanssa.

- Liikevaihtona: osakkeiden myyntitulot eli velaton myyntihinta
- Kustannuksina: ulkopuolisille maksetut kustannukset, eli rakentamiskulut ja tontin hankintameno.

Rakentajan ja As Oy:n/keskinäisen Koy:n väliset liiketoimet kaikkienensa (urakkasopimus, rakennusrahastosijoitukset ja tontin siirto) eliminoidaan grynderin kirjanpidossa, eikä näitä esitetä yhtiön luvuissa ollenkaan.

Myyntöomien huoneistojen/osakkeiden rakentamiskulut sekä lainaosuudet esitetään vaihto-omaisuudessa ja rahoituslaitoslainoissa.

Kate voi muodostua verotuksen näkökulmasta joko urakkasopimuksella tai osakemyynnillä. Urakkasopimuksessa kate on yleisimmin mukana.

Verotuksessa rakennusliike sekä kohdeyhtiö ovat erillisiä verosubjekteja.

Kirjanpidon ja verotuksen erotukset tulevat:

- Osakemyynti tuloutuu verotuksessa, mutta kirjanpidossa luovutuksen tai valmistumisen mukaan
- Urakan kate tuloutuu verotukseen valmistumishetkellä kaikkien huoneistojen osalta -> kirjanpidossa myyjien osalta
- Osatuloutettavassa urakassa verotuksessa käytetään rakentamisen valmiusastetta ja kirjanpidossa myyntiasteen mukaan.

Luovutuksen mukainen tuloutus kirjanpidossa ja verotuksessa – Vanha KILA

Luovutuksen mukainen tuloutus vanhan ohjeen mukaisesti tarkoittaa käytännössä sitä, että tuotot sekä kulut tuloutetaan vasta, kun taloyhtiö on valmis ja luovutettu.

Esimerkki luovutuksen mukaisesta tuloutuksesta kirjanpidossa:

	Kaikki myyty, valmis	50 % myyty, valmis	50 % myyty, kesken
Kauppahinta	500 000	250 000	0
Velkaosuus	500 000	250 000	0
Rakentamiskulut	-750 000	-750 000	-750 000
Varaston muutos	0	375 000	750 000
Kate	250 000	125 000	0

Verotuksessa vaihto-omaisuuden katsotaan syntyneen suoriteperiaatteen, eli osakkeen luovutuksen mukaisesti. Sopimuksen tekohetkeä pidetään sitovana ajankohtana tälle.

- Tämän vuoksi osakemyynti tuloutuu verotuksessa kauppakirjan mukaiselle myyntiajankohdalle, vaikka kirjanpidossa tuloutus tapahtuu vasta As Oy:n/Koy:n valmistumisen/käyttöönoton yhteydessä.

Verotuksessa esitetään tuottoja ja kustannuksia vastaavasti:

- Liikevaihtona: huoneiston kauppahinta
- Kuluna: myydyn huoneiston osuus osakepääomasta ja rakennusrahastosta (taloussuunnitelman mukainen sijoitus kohdeyhtiöön)
- Varastossa: myymättömien osuus osakepääomasta ja rakennusrahastosta

Esimerkki osakemyynnistä verotuksessa:

	Kaikki myyty, valmis	50 % myyty, valmis	50 % myyty, kesken
Kauppahinta	500 000	250 000	250 000
Rakennusrahasto	-497 500	-497 500	-497 500
Osakepääoma	-2 500	-2 500	-2 500
Varaston muutos	0	250 000	250 000
Kate	0	0	0

Rakennusurakan osalta vastaanottotarkastus katsotaan verotuksessa luovutusajankohdaksi. Rakennusurakka tuloutetaan kokonaisuudessaan luovutushetkellä, vaikka huoneistoja olisi vielä myymättä. Verotuksessa esitetään tuotot ja kulut urakan osalta seuraavasti:

- Liikevaihto: urakkasopimuksen hinta (sama, kuin taloyhtiön osakepääoma + rakennusrahasto + velkaosuus)
- Kulut: kaikkien huoneistojen osuus rakentamiskuluista.

Esimerkki urakan verotuskäsittelystä:

	Kaikki myyty, valmis	50 % myyty, valmis	50 % myyty, kesken
Urakkasopimus	1 000 000	1 000 000	0
Rakentamiskulut	-750 000	-750 000	-750 000
Varaston muutos	0	0	750 000
Kate	250 000	250 000	0

Valmiita huoneistoja myytäessä seuraavina vuosina, huoneistot tuloutuu kirjanpitoon, jolloin verotukseen tehty tuloutus peruutetaan. Kirjanpidon ja verotuksen tulosten erotus oikenee sitten, kun valmiit huoneistot on myyty.

Osatuloutus kirjanpidossa ja verotuksessa – Vanha KILA

Kirjanpidon osatuloutusmenettelyssä rakentamisaikaiset tuotot ja kulut voidaan esittää vain myytyjen huoneistojen/osakkeiden osalta. Liikevaihtona esitetään velattomat myyntihinnat myytyjen osakkeiden osalta, eli kokonaisvalmiusaste= rakentamisen valmiusaste\*myyntiaste. Keskenkärsäisiin tuotteisiin (kp tilit 1511/3614) kirjataan myymättömien osuus kustannuksista, esim. jos myyty 25 % ja kuluja on 500 000 € -> varastoon kirjataan 375 000 €.

Verotuksessa osatuloutus kohdistuu ainoastaan urakkasopimukseen -> siinä ei huomioida osakkeiden myyntejä tai myyntiastetta. Verotuksessa tuloutustapa on sama, kuin kirjanpidossakin.

Verotuksessa urakka osatuloutetaan niin, että liikevaihtoa ja katetta tuloutuu rakentamisen valmiusasteen perusteella. Myytyjen osakkeiden määrällä ei ole tässä merkitystä.

Keskeneräisten tuotteiden varastoa ei näin ollen verotuksessa myöskään synny myymättömien osalta.

## Uusi KILA

Uuden yleisohjeen mukaisesti kaikki liiketoimet esitetään grynderin kirjanpidossa mitään eliminoimatta.

Kirjanpidossa esitetään liikevaihtona:

- Taloyhtiön kanssa solmittu urakka
- Osakkeista saatava kauppahinta
- Taloyhtiölle myyty tontti

Kirjanpidossa esitetään kuluina:

- Urakan rakentamiskulut
- Osakkeiden osuus rakennusrahastosta ja osakepääomasta
- Tontin hankintameno

Urakan tuottojen ja kulujen tuloutus tapahtuu kohteen valmistuessa tai, jos osatuloutus on käytössä, rakentamisen valmiusasteen mukaisesti.

Tontti tuloutetaan heti, kun se siirretty taloyhtiölle -> taloussuunnitelma ja urakkasopimus on tehtynä.

Osakemyynnit tuloutetaan kauppakirjojen allekirjoituspäiville. Yhtiölainaosuus kirjataan ainoastaan taloyhtiölle, sitä ei esitetä ollenkaan grynderin kirjanpidossa.

Kate voidaan tässäkin tapauksessa saada joko urakasta tai osakemyynnistä.

Kirjanpidossa kirjataan:

- Rakennusrahasto 40642/2864
- 1543/4424 osakkeiden hankintameno ja jaetaan huoneistoittain
- Urakkasopimuksen mukainen hinta 1702/3004
- Myyntihetkellä puretaan hankintamenoa huoneistoista 4424/1543 ja myynti kirjataan 1702/3004
- Kohdeyhtiön tiliotteet kirjataan perustajaurakoitsijan kirjanpidossa

Verotuksessa ei tule erotusta kirjanpidon kanssa!

## Verotus – Uusi vs. vanha KILA

Alla esimerkki uuden ja vanhan KILA:n ohjeen mukaisesta verotuksesta silloin, kun kohde on 50 % valmis ja osakkeista puolet on myyty ja yhtiöllä on käytössä luovutuksen mukainen tuloutus sekä kate on laskettu urakkaan.

Vanha KILA		Uusi KILA	Rakentamispalvelu	Osakemyynti	Tonttimyynti	Yhteensä	Ero
Liikevaihto		Liikevaihto					
Kauppahinnat	0	Urakkasopimus	0				
Velkaosuudet	0	Kauppahinnat		375 000			
		Tontin myynti			500 000		
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>375 000</b>	<b>500 000</b>	<b>875 000</b>	<b>875 000</b>
<b>Varaston muutos</b>	<b>900 000</b>	<b>Varaston muutos</b>	<b>400 000</b>	<b>375 000</b>	<b>0</b>	<b>775 000</b>	<b>-125 000</b>
Kulut		Kulut					
Rakentamiskulut	-400 000	Rakentamiskulut	-400 000				
Tontin hankintameno	-500 000	Os.Po + Rak. Rah.		-750 000			
		Tontin hankintameno			-500 000		
<b>Kulut yhteensä</b>	<b>-900 000</b>	<b>Kulut yhteensä</b>	<b>-400 000</b>	<b>-750 000</b>	<b>-500 000</b>	<b>-1 650 000</b>	<b>-750 000</b>
<b>Kate</b>	<b>0</b>	<b>Kate</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kate-%	0 %	Kate-%	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

Alla esimerkki uuden ja vanhan KILA:n ohjeen mukaisesta verotuksesta samoilla tiedoilla, kun käytössä on osatuloutus.

Vanha KILA		Uusi KILA	Rakentamispalvelu	Osakemyynti	Tonttimyynti	Yhteensä	Ero
Liikevaihto		Liikevaihto					
Kauppahinnat	187 500	Urakkasopimus	500 000				
Velkaosuudet	187 500	Kauppahinnat		375 000			
		Tontin myynti			500 000		
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>375 000</b>	<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>500 000</b>	<b>375 000</b>	<b>500 000</b>	<b>1 375 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Varaston muutos</b>	<b>575 000</b>	<b>Varaston muutos</b>	<b>0</b>	<b>375 000</b>	<b>0</b>	<b>375 000</b>	<b>-200 000</b>
Kulut		Kulut					
Rakentamiskulut	-400 000	Rakentamiskulut	-400 000				
Tontin hankintameno	-500 000	Os.Po + Rak. Rah.		-750 000			
		Tontin hankintameno			-500 000		
<b>Kulut yhteensä</b>	<b>-900 000</b>	<b>Kulut yhteensä</b>	<b>-400 000</b>	<b>-750 000</b>	<b>-500 000</b>	<b>-1 650 000</b>	<b>-750 000</b>
<b>Kate</b>	<b>50 000</b>	<b>Kate</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100 000</b>	<b>50 000</b>
Kate-%	13 %	Kate-%	0 %	0 %	0 %	7 %	-6 %

Kuten esimerkeistä voidaan huomata, suurin ero tulee silloin, kun kohde on puoliksi kesken ja puoliksi myyty.

Vanha vai uusi? – lukujen valossa

Euromääräinen kate urakan päätteeksi on kaikilla tavoilla sama. Katteen esittämisajankohta vaihtelee merkittävästi eri käsittelytapojen ja tuloutustapojen välillä, sekä riippuen siitä mihin kate on laskettu.

Uuden yleisohjeen mukainen käsittely johtaa prosentuaalisen katteen heikkenemiseen -> eniten silloin, kun kate on laskettu urakkaan. Liikevaihto kasvaa -> euromääräinen kate pysyy samana, joten kate heikkenee prosentuaalisesti.

Uuden yleisohjeen mukainen käsittely poissulkee taloyhtiön lainan kirjaamisen rakennusliikkeelle, joten taseen tunnusluvut paranevat. Tästä on hyötyä etenkin rahoitusta hakiessa.

Tenttikysymykset

1. RS- kohdetta säätelee?

a) kirjanpitolaki

**b) asuntokauppalaki**

c) KILA:n ohjeet

2. Mitä varten RS- järjestelmä on olemassa?

**a) ostajan turvaa varten**

b) rakentajan turvaa varten

c) taloyhtiön turvaa varten

3. Millä tavalla vanhan KILA:n ohjeen mukaisesti liikevaihtoa ja kuluja esitetään?

a) liikevaihtona urakka ja osakemyynnit ja tontti sekä kuluina rakentamiskulut ja tontti

b) liikevaihtona osakemyynti, kuluina rakennusrahasto, rakentamiskulut ja osakepääoma

**c) liikevaihtona osakkeiden myyntitulot, kuluina ulkopuolisille maksetut kustannukset, eli rakentamiskulut ja tontin hankintameno**

4. Mistä vanhaa KILA:n ohjetta noudattavan yhtiön kirjanpidon ja verotuksen erotukset voivat tulla?

- a) Osakemyynti tuloutuu kirjanpidossa heti, mutta verotuksessa valmistumisen mukaisesti
- b) Urakan kate tuloutuu verotuksessa myytyjen huoneistojen mukaan, kirjanpidossa valmiusasteen mukaan
- c) Urakan kate tuloutuu verotuksessa valmistumishetkellä kaikkien huoneistojen osalta, kirjanpidossa myytyjen osalta**

5. Vanhaa KILA:n ohjetta noudattavan yhtiön lainaosuudet esitetään rahoituslaitoslainoissa? **Kyllä/ei**

6. Osatulouttava yhtiö, jonka urakka on 80 % valmis, osakkeista myyty 50 % ja käytössä vanhan KILA:n mukainen käsittelytapa tulouttaa verotuksessa urakkaa?

- a) 50 %
- b) 80 %**
- c) 0 %

7. Miten uutta KILA:n ohjeen mukaista käsittelytapaa noudattavan yhtiön kirjanpidossa voidaan tulouttaa?

- a) osakemyynti sekä tontin myynti taloyhtiölle heti, urakka valmiusasteen tai valmistumisen perusteella**
- b) osakemyynti sekä tontin myynti valmistumishetkellä, urakka valmiusasteen tai valmistumisen perusteella
- c) osakemyynti, tontin myynti sekä urakka valmiusasteen tai valmistumisen perusteella

8. Mikä väittämistä on oikein?

- a) Uutta KILA:n ohjetta noudattavan yhtiön kirjanpidossa ja verotuksessa on eroja.
- b) Uutta KILA:n ohjetta noudattavan yhtiön kirjanpidossa ja verotuksessa ei ole eroja.**
- c) Vanhaa KILA:n ohjetta noudattavan yhtiön kirjanpidossa ja verotuksessa ei ole eroja.

9. Mikä väittämistä on oikein?

a) Vanhaa KILA:n ohjetta noudattavan yhtiön kirjanpidossa kuluina esitetään rakennusrahasto ja osakepääoma.

**b) Uutta KILA:n ohjetta noudattavan yhtiön kirjanpidossa kuluina esitetään rakennusrahasto ja osakepääoma.**

c) Uutta KILA:n ohjetta noudattavan yhtiön kirjanpidossa esitetään vain ulkopuoliselle taholle maksetut kustannukset.

d) Vanhaa KILA:n ohjetta noudattavan yhtiön kirjanpidossa voidaan esittää myös taloyhtiölle maksetut kustannukset.

10. Mikä väittämistä on oikein?

a) Uuden KILA:n ohjeen mukaisessa käsittelyssä voidaan kirjata rahoituslaitoslaina rakentajayhtiölle.

b) Vanhan KILA:n ohjeen mukaisessa käsittelyssä prosentuaalinen kate on huonompi, kuin uuden KILA:n mukaisessa käsittelyssä.

**c) Uuden KILA:n ohjeen mukaisessa käsittelyssä ei voida kirjata rahoituslaitoslainaa rakentajayhtiölle.**