

Opinnäytetyö (AMK)

Liiketalous | Taloushallinto

2022

Aleksi Lehtinen

# Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisen vapaaehtoinen verovelvollisuus

– Hakeutumisen kannattavuuden arviointi

Opinnäytetyö (AMK) | Tiivistelmä

Turun ammattikorkeakoulu

Liiketalous | Taloushallinto

2022 | 43 sivua

Alexi Lehtinen

## Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisen vapaaehtoinen verovelvollisuus

- Hakeutumisen kannattavuuden arviointi

Opinnäytetyön tavoitteena oli löytää selkeät arviointikohteet vapaaehtoiselle hakeutumiselle verovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta. Tarkoituksena oli tehdä opas, jonka avulla olisi helpompi lähteä selvittämään, onko taloudellisesti kannattavaa hakeutua vapaaehtoisesti verovelvolliseksi.

Teoriaosuus käsitteli yleisesti kiinteistöyhtiöitä ja niiden ominaispiirteitä. Teoriassa käsiteltiin myös yleisesti arvonnisäverollisuus ja miten se näyttäytyy kiinteistöyhtiöiden toiminnassa.

Empiriaosuus käsitteli kannattavuuden arviointia. Tuotoksena luotiin pääkohdat, joita kannattavuuden arvioinnissa lähdetään tarkastelemaan. Kohtien tarkoituksena on antaa selkeät ohjeet, mistä on tarkoitus lähteä liikkeelle. Arvioinnin kohteet ovat tulos, investoinnit, aika, hallinto ja hyödyn jakautuminen. Kaikkea kiinteistöyhtiön toiminnan muutoksia ei lähdetty avaamaan, koska tarkoituksena oli löytää vain lähtökohdat taloudellisen kannattavuuden arvioinnille.

Asiasanat:

Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttaminen, vapaaehtoinen verovelvollisuus, arvonnisävero, kiinteistöyhtiö, kannattavuus

Bachelor's Thesis | Abstract

Turku University of Applied Sciences

Business Administration | Financial Management

2022 | 43 pages

Aleksi Lehtinen

## Voluntary tax liability of real property conveyancing

- Evaluation of the profitability of the petition

The aim of the thesis was to find clear targets to evaluate voluntary tax liability of real property conveyancing. The aim was to make guidelines which are meant to be helpful at the start of the evaluation.

The theory part of the thesis examines the basics of the property companies. The theory also examines the tax liability overall and how that appears and affects on the field of real estate.

The empirical chapter defines the evaluation. There is made different targets for the evaluation of profitability. Those targets are income, investments, timeframe, administration and tax benefit distribution. The targets make the starting point for evaluation of voluntary tax liability profitability. All changes on the field of real estate are not determined because the aim of this thesis is only to set up the starting point for evaluation.

Keywords:

Conveyance of real property, voluntary tax liability, value added tax, immovable property, property company, profitability

# Sisältö

<b>1 Johdanto</b>	<b>6</b>
<b>2 Yleistä kiinteistöyhtiöistä</b>	<b>8</b>
2.1 Kiinteistömääritelmä arvonlisäverotuksessa	9
2.2 Vapaaehtoinen verovelvollisuus	10
2.3 Edellytykset vapaaehtoiselle verovelvollisuudelle	12
<b>3 Arvonlisäverovelvollisuus kiinteistöyhtiössä</b>	<b>13</b>
3.1 Juoksevien kulujen arvonlisävero	13
3.2 Verolliseksi haettavan kiinteistön tai sen osan koon merkitys	16
3.3 Kiinteistöinvestoinnin toteuttaminen ja vähentäminen	17
3.3.1 Kiinteistöinvestointi	18
3.3.2 Toteuttamisvaihtoehdot	19
3.4 Kiinteistöpalvelun oman käytön verotus	21
3.5 Hallinnolliset kustannukset	23
3.6 Vastikkeet ja rahoitusosuudet	24
3.7 Energiakulun vähennysoikeus	27
<b>4 Taloudellisen kannattavuuden arviointi</b>	<b>28</b>
4.1 Tuloksen arviointi	30
4.2 Investointien arviointi	33
4.3 Ajallinen arviointi	35
4.4 Hallinnollinen arviointi	36
4.5 Hyödyn jakautumisen arviointi	37
<b>5 Johtopäätökset</b>	<b>40</b>

## **Kaavat**

Kaava 1. Arvonlisäveron määrä (Suulamo 2013, 52).	13
Kaava 2. Verollisuusaste (Suulamo 2020, 306).	18
Kaava 3. Arvonlisäveron tarkastus (Räbinä & Myllymäki 2016, 539).	20

## **Taulukot**

Taulukko 1. Yli-/alijäämä arvio tilikaudella (Suulamo 2013, 53).	14
Taulukko 2. Yli-/alijäämäarvio tilikaudella arvonlisäverolla (Suulamo 2013, 56).	15
Taulukko 3. Piilevä arvonlisävero (Kallio ym. 2017, 63).	17
Taulukko 4. Oman käytön vero (Suulamo 2013, 58).	22
Taulukko 5. Arvonlisäverovastike (Heinonen 2017, 193).	26
Taulukko 6. Tilitettävä arvonlisävero.	30
Taulukko 7. Kiinteistön tilat.	31
Taulukko 8. Yli-/alijäämäarvio tilikaudella.	32
Taulukko 9. Yli-/alijäämäarvio tilikaudella arvonlisäverollisena.	33
Taulukko 10. Hyödyn jakautuminen.	38

# 1 Johdanto

Arvonlisäverolain 27 pykälän mukaan kiinteistön käyttöoikeuden luovutus on arvonlisäverotonta (Verohallinto 2021). Lähtökohtaisesti asunto-osakeyhtiö ei harjoita arvonlisäverollista toimintaa, joten sen vuokraustoiminta tai osakkeiden luovuttaminen osakkaiden käyttöön ei ole arvonlisäverollista. Tiettyjen edellytysten täytyessä voi asunto-osakeyhtiö ja niin ikään mikä tahansa kiinteistöyhtiö hakeutua vapaaehtoisesti arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta. (Salin & Roininen 2008, 113.) Opinnäytetyön tarkoituksena on käsitellä sitä, onko tämä vapaaehtoinen hakeutuminen taloudellisesti kannattavaa ja kuinka hakeutumisen vaikutusta taloudelliseen kannattavuuteen tulisi arvioida.

Työskentelin kiinteistöyhtiöiden taloushallinnon tehtävissä ja pääsin seuraamaan, miten arvonlisäverollisuus näyttäytyy asunto-osakeyhtiöissä. Täten sain käytännön kokemusta aiheesta ja koen, että aiheesta kannattaa tehdä enemmän selvitystä ja saada jaettua tietoisuutta suuremmalle yleisölle. Opinnäytetyö tehdään toiminnallisena työnä tilitoimistolle, joka on erikoistunut kiinteistöyhtiöihin.

Opinnäytetyön tavoitteena on vastata kysymyksiin, milloin kannattaa hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi ja miten hakeutumisen vaikutusta kannattavuuteen arvioidaan. Tarkoituksena on luoda ohjeistava tietopaketti verollisesta kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta ja seikoista, jotka tulee ottaa huomioon verovelvolliseksi hakeutumisessa. Lisäksi tarkoituksena on huomioida verovelvollisuuden vaikutukset kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamiselle ja käsitellä hakeutumisen vaikutus hakeutujan taloudelliselle kannattavuudelle. Verovelvolliseksi hakeutumisesta ja vaikutuksista taloudelliseen kannattavuuteen luodaan raamit arvioinnille, jolla hakeutumisen taloudellista kannattavuutta voidaan lähteä selvittämään.

Verovelvolliseksi hakeutumisen kannattavuudesta on vähäisesti tietoa saatavilla ja aihe on monimutkainen taloudellisen kannattavuuden näkökulmasta. Useasti törmää lausahdukseen, jossa hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi tulee

tehdä harkiten. Harkinnassa huomioonotettavista asioista ei kuitenkaan ole olemassa yleisiä ohjeita tai oppaita, joten kannattavuuteen vaikuttavat tekijät jäävät täysin hakeutujan määritettäviksi.

Opinnäytetyö tehdään laadullisena tutkimuksena. Opinnäytetyö alkaa teoriaosuudella, joka toimii tutkimuspohjana. Se käsittelee yleisesti kiinteistöyhtiöitä, koska kiinteistön käyttöoikeuden luovuttaminen on yleisintä kiinteistöyhtiötoiminnassa. Yleisesti käsitellään myös arvonlisäverovelvollisuus ja miten se näyttäytyy kiinteistöyhtiötoiminnassa. Pääosuus teoriasta käsittelee vapaaehtoista hakeutumista verovelvolliseksi ja sen tuomia muutoksia. Muutokset näkyvät taloudellisina ja hallinnollisina muutoksina, sillä tulo- ja kulurakenne muuttuvat. Empiirisessä osuudessa luodaan taloudellisen kannattavuuden arvioinnille kohteet ja osa-alueet, jotka tulee huomioida. Arvioitavien osa-alueiden havainnollistaminen toteutetaan esimerkin avulla, jossa pyritään huomioimaan tärkeitä muutoksia, joita hakeutumisesta voi tulla. Lopuksi johtopäätökset tiivistävät opinnäytetyön tekemisen vaiheet ja toteutumisen onnistumisen.

Verovelvollisuus tuo lisähaasteensa kiinteistöyhtiölle, joten joissain tilanteissa on harkittava, onko taloudellisesti kannattavaa hakeutua verovelvolliseksi. Aihe on hyvin monimutkainen ja laajalle levittäytyvä, joten opinnäytetyö on rajattu pääosin käsittelemään vain kiinteistöyhtiöön ja sen osapuoliin taloudellisesti vaikuttavia asioita verovelvolliseksi hakeutumisen kannattavuudessa ja sen arvioinnissa.

## 2 Yleistä kiinteistöyhtiöistä

Kiinteistöalalla toimivia yhtiöitä on erilaisia, joten niistä yleisesti puhuttaessa käytetään nimitystä kiinteistöyhtiö. Tällaisia yhtiömuotoja ovat kiinteistöosakeyhtiö, asunto-osakeyhtiö ja keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö. Ne eroavat esimerkiksi kirjanpidon, verotuksen ja yhtiöoikeuksien suhteen toisistaan. (Suulamo 2013,13.)

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on määrätty, että asunto-osakeyhtiö omistaa ja hallitsee vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevien huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on osakkeenomistajien hallinnassa olevia asuinhuoneistoja. Yhtiön osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta kiinteistöstä tai rakennuksesta. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö eroaa muista kiinteistöyhtiöistä omistajuussuhteissa. Yhtiöjärjestyksessä on määrätty yhtiön omistavan tai hallitsevan vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa, jossa alle puolet huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta on osakkeenomistajien hallinnassa olevia asuinhuoneistoja. Molemmissa yhtiömuodoissa osakkeenomistajat ovat velvollisia maksamaan vastiketta, jotta yhtiön menot voidaan kattaa. Kun osakkeenomistaja vuokraa hänelle kuuluvaa huoneistoaan, kuuluvat myös vuokratuotot hänelle. Yhtiö voi omistaa myös itse huoneistoja, jolloin niiden vuokratuotot kuuluvat yhtiölle. (Suulamo 2013, 13–14.)

Kiinteistöosakeyhtiössä sen sijaan yhtiön osakkeet eivät oikeuta huoneiston hallintaan, vaan osakkeet oikeuttavat suhteellisesti omistamaan osan yhtiöstä. Vuokratulot menevät tällöin kiinteistöyhtiölle. Myös voiton tuottaminen on mahdollista kiinteistöyhtiölle, ja ne voivat jakaa osinkoa osakkaille. (Suulamo 2013, 14.)

Yhtiömuodolla on vaikutusta arviointiin. Kun kiinteistö omistetaan suoraan ja kyseessä on tavallinen kiinteistöosakeyhtiö, arvioidaan hakeutumisesta saatavaa hyötyä yhtiön kannalta. Hakeutuminen voidaan siinä jakaa karkeasti kahteen päätavoitteeseen. Toinen on saada pienennettyä kuluja ja toinen tavoite on saada vähennettyä investointeihin sitoutuvia pääomavaroja. Näillä

keinoilla on tavoitteena saada vuokraustoiminnasta kannattavampaa sekä parantaa katetta. (Kallio ym. 2017, 61.) Sillä, joka kiinteistöä vuokraa tai kerää vastiketta, on keskeisin intressi verovähennyksiin (Räbinä & Myllymäki 2016, 541).

## 2.1 Kiinteistömääritelmä arvonlisäverotuksessa

Arvonlisäverolakia muutettiin vuonna 2017, jonka seurauksena kiinteistö on pääasiassa määritelty kaikissa EU:n jäsenmaissa samoilla kriteereillä. Jotkin kiinteistöjä koskevat tulkinnat saattavat kuitenkin vaihdella jäsenmaittain. Kiinteistömääritelmä poikkeaa monelta osin Suomen siviilioikeudessa tai muissa verolajeissa omaksutuista kiinteistömääritelmistä. Muutoksen myötä myös nykyinen käsite arvonlisäverotuksen kiinteistömääritelmästä on muuttunut. Kiinteistömääritelmällä arvonlisäverotuksessa on merkittävä vaikutus, kun vedetään rajaa verottoman kiinteistöluovutuksen ja muun verollisen myynnin välille. (Kallio ym. 2017, 15–21.)

Kiinteistömääritelmä määrittää täytäntöönpanoasetuksen 13b mukaan tietynä maa-alueena maan pinnalla tai sen alla, johon voidaan synnyttää omistus- ja hallintaoikeus sekä rakennuksena tai rakennelmana, joka on kiinteänä maaperässä merenpinnan ylä- tai alapuolella ja jota ei voida helposti purkaa tai siirtää. Lisäksi kiinteistömääritelmä määrittää osana, joka on asennettu rakennukseen tai rakennelmaan kiinteästi, jota ilman rakennus on puutteellinen, esimerkiksi ovet, ikkunat, katot, portaikot ja hissit sekä osana, laitteena tai koneena, joka on pysyvästi asennettu rakennukseen tai rakennelmaan eikä sitä voida siirtää ilman rakennuksen tai rakennelman tuhoamista tai muuttamista. (Council implementing regulation 282/2011, 5:13b.1.)

## 2.2 Vapaaehtoinen verovelvollisuus

Kun puhutaan kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta, tarkoitetaan yleensä jonkin maa-alueen, rakennuksen, huoneiston tai rakennuksen osaa, jota vuokrataan arvonlisäverolliseen tai -verottomaan käyttöön. Hakeutuja on se, joka hakeutuu arvonlisäverovelvolliseksi tästä kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta. Lähtökohtaisesti kiinteistön käyttöoikeuden luovuttaminen on arvonlisäverotonta, mutta siitä on mahdollista hakeutua verovelvolliseksi tiettyjen kriteerien täytyessä. Arvonlisäverolain 30 §:ssä säädetään erikseen verovelvolliseksi hakeutumisesta kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta. Hakeutujana voi olla osakas, kiinteistön omistaja, vuokralainen tai alivuokralainen. ”Hakeutumisen edellytyksenä on, että kiinteistöä käytetään jatkuvasti arvonlisäveron vähennykseen oikeuttavaan toimintaan tai että kiinteistön käyttäjänä on valtio, yliopistolain 1 §:n mukainen yliopisto tai ammattikorkeakoululain 5 §:ssä tarkoitettu ammattikorkeakouluosakeyhtiö tai 1.1.2018 alkaen opetus- ja kulttuuritoimen rahoituksesta annetun lain (1705/2009) 32 i §:ssä tarkoitettu yksityinen ammatillisen koulutuksen järjestäjä. Kuntien (AVL 130 §) ja elinkeinonharjoittajien palautukseen oikeuttava toiminta rinnastetaan vähennykseen oikeuttavaan toimintaan.” (Verohallinto 2021.)

Arvonlisä on arvonlisäverotuksen kohde. Se muodostuu liiketoiminnan harjoittajan toimista, karkeasti myynnin ja oston erotuksesta. Verovelvollinen on oikeutettu vähentämään toiselta verovelvolliselta ostamansa hyödykkeen sen veron määrän, jonka kyseisen hyödykkeen myyjä on velvollinen suorittamaan valtiolle. (Myrsky ym. 2016, 321.) Nimenomaan ostovähennysten vuoksi kiinteistön omistajat ja haltijat hakeutuvat vapaaehtoisesti arvonlisäverovelvollisiksi (Suomen kiinteistöliitto & Jukkola 2008, 275).

Arvonlisävero on yleinen kulutusvero, joka kohdistetaan usein lähes kaikkien tavaroiden ja palveluiden kulutukseen (Myrsky & Svensk 2016, 289).

Arvonlisäveroa sisältyy lähes aina kiinteistön korjaamiseen, rakentamiseen, huoltoon, käyttöön ja hallintoon liittyvien hyödykkeiden ostohintoihin. Kiinteistön omistajan on mahdollista tuottaa henkilökunnallaan kiinteistön huolto- ja

korjauspalvelut. Tämä ei kuitenkaan estä kiinteistön omistajan, vuokralaisen tai osakkaan välttämästä verorasitusta, kun kiinteistöä käytetään verottomaan toimintaan. Omalla henkilökunnalla tuotettujen palveluiden noustessa yli 50 000 euron, joutuu yhtiö hakeutumaan arvonlisäverovelvolliseksi ja maksamaan veroa kiinteistöpalvelun omasta käytöstä. Verovelvollisena voidaan vähentää ostetun palvelun tai tavaran hintaan sisältyvä arvonlisävero, kun tavara tai palvelu on hankittu käytettäväksi arvonlisäverolliseen toimintaan.

Vähennysoikeus edellyttää siis, että ostetun tavaran tai palvelun tulee olla liiketoiminnan kustannus sekä arvonlisäverovelvolliseksi rekisteröitymistä. (Kallio ym. 2017, 30.) Tilanteessa, jossa kiinteistö on sen omistajan omassa käytössä, tulee omistajan harjoittaa kiinteistössään verollista palvelun tai tavaran myyntiä. Esimerkiksi kiinteistön pitäminen toimistona, myymälänä, varastona tai tehtaana kattaa verollisen myynnin. (Kallio ym. 2017, 30.)

Vastaavasti vähennysoikeus on vuokralaisella tai keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkaalla, jos heille on siirretty kiinteistöön liittyvät verolliset kustannukset. Heidän tulee myös käyttää kiinteistöä verolliseen ja vähennykseen oikeuttavaan liiketoimintaan. On myös mahdollista, että esimerkiksi kiinteistön sähkö- ja vesisopimukset tehdään suoraan vuokralaisen tai osakkaan nimiin. Tällöin kiinteistön hoitoon ja kunnostukseen tai pienempiin parannustöihin liittyvät vähennysoikeudet on toteutettu niin, että arvonlisäverolliset kustannukset kuuluvat osakkaalle tai vuokralaiselle. (Kallio ym. 2017, 30.)

Koska lähtökohtaisesti kiinteistön käyttöoikeuden luovutus on säädetty laissa arvonlisäverottomaksi, niin vuokratiloihin liittyvät kustannukset huomioidaan vuokratasoa korottavasti, jolloin vuokranantajalle koitunut kustannus arvonlisäverosta saadaan katetuksi. Tällaisessa tilanteessa vuokralaiselle ei synny vähennysoikeutta, koska vuokra on arvonlisäveroton. Vuokralaisen maksaessa korkeampaa vuokraa arvonlisäveron sisältyessä siihen, syntyy vuokratiloihin ja sen käyttökustannuksiin veroa, jota ei voida vähentää. Tämä vähennyskelvoton vero, joka muodostuu verollisen liiketoiminnan kustannukseksi, on myytävän tavaran tai palvelun rasitteena olevaa piilevää veroa. Tämän arvonlisäverokustannuksen maksaa lopullinen kuluttaja.

(Suulamo 2013, 23.) Tällaisista tilanteista johtuvat verottomuus ja vähennysoikeuden puuttuminen ovat vastoin hyvän arvonlisäverojärjestelmän periaatteita. Sen takia on mahdollistettu hakeutua vapaaehtoisesti arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta. Tämä mahdollistaa myös tasapuolisen kohtelun ja aseman verovelvollisten välille hallinta- ja omistussuhteista riippumatta. (Suulamo 2013, 23.)

### 2.3 Edellytykset vapaaehtoiselle verovelvollisuudelle

Edellytys kiinteistön vuokraustoiminnan tai muun käyttöoikeuden verollisuudelle on, että nimenomaan tästä toiminnasta hakeudutaan verovelvolliseksi. Vaikka kiinteistö olisi jostain muusta toiminnasta arvonlisäverovelvollinen, tulee sen silti hakeutua erikseen kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta verovelvolliseksi. (Kallio ym. 2017, 30.) Verovelvolliseksi hakeutuva voi olla kiinteistön omistaja, kiinteistöyhtiö, kiinteistöyhtiön osakas tai esimerkiksi vuokraoikeuden nojalla kiinteistöä hallitseva vuokralainen. Edellytyksinä on kuitenkin hakeutumisketjun katkeamattomuus, osakkaan täysimääräinen vähennysoikeus, kiinteistön arvonlisäverollisen käytön jatkuvuus, luovutuksen pysyvyys ja kiinteistön käyttäminen verovähennykseen oikeuttavaan toimintaan. (Suulamo 2013, 24.)

### 3 Arvonlisäverovelvollisuus kiinteistöyhtiössä

#### 3.1 Juoksevien kulujen arvonlisävero

Verovelvolliseksi hakeutuminen tuo vähennysoikeuden. Juoksevista kuluista voidaan vähentää arvonlisäveron osuus, joka kohdistuu hakeutumisen kohteena olevalle kiinteistölle tai sen osalle. Kiinteistö- ja taloyhtiötoiminnassa keskeisiä juoksevia kuluja, joista vähennykset voidaan tehdä, ovat esimerkiksi erilaiset hoito-, huolto- ja siivouskulut. (Räbinä & Myllymäki 2016, 536.) Tuloslaskelmasta nähdään kiinteistön arvonlisäveroja sisältävät hoitokulut. Näistä kuluista voidaan laskea arvonlisäverojen suuruus ja arvioida näin vaikutusta taloudelliseen kannattavuuteen. Tulee kuitenkin huomioida, että nämä hoitokulut saattavat vaihdella tilikausittain huomattavasti esimerkiksi korjauskulujen osalta. On myös olemassa toistuvia kuluja, kuten kiinteistövero, vakuutukset ja henkilöstökulut, jotka eivät sisällä vähennettävää arvonlisäveroa. Arvonlisäverojen määrää voidaan yksinkertaisesti arvioida bruttomääräisistä kuluista kaavalla:

$$\text{Bruttokulut} \times 24/124 = \text{arvonlisäveron määrä}$$

Kaava 1. Arvonlisäveron määrä (Suulamo 2013, 52).

Hakeutumisella saavutetun arvonlisäverohyödyn määrä saadaan, kun arvonlisävero kerrotaan potentiaalisten verollisten tilojen prosentuaalisella osuudella kaikista vastiketta tai vuokraa vastaan luovutettavista tiloista. (Suulamo 2013, 52.)

Kun vain osasta kiinteistöä on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi, voidaan vähennyksetkin tehdä vain niiltä osin kuin kulut kohdistuvat hakeutumisen kohteena oleviin tiloihin. Esimerkiksi taloyhtiössä voidaan tehdä porraskäytävää koskeva parannus, joka kohdistuu sekä taloyhtiön verollisiin että verottomiin tiloihin. Tällöin arvonlisävero tulee jakaa vähennyskelpoiseen ja vähennyskelvottomaan osaan. Tähän jakoon käytetään verotusastetta, joka

voidaan muodostaa esimerkiksi verollisten ja verottomien tilojen pinta-alojen suhteella. (Räbinä & Myllymäki 2016, 536.)

Seuraavassa taulukossa verollisuusaste on 17 %. Oletetaan, että esimerkissä kiinteistöyhtiöllä on asuinhuoneistoja 3194 m<sup>2</sup> ja arvonlisäverottomina vuokraamaa liiketilaa 657m<sup>2</sup>. Yhteensä vastiketta tai vuokraa vastaan luovutettavia tiloja on siis 3851 m<sup>2</sup>. Verollisuusaste saadaan, kun verolliset tilat suhteutetaan kaikkiin tiloihin, eli  $657 \text{ m}^2 / 3851 \text{ m}^2 = 0,17$ . Laskelmasta nähdään, miten tilikauden ylijäämäksi jää 4 393 euroa, koska verollisuusasteen mukaan saadaan sen verran tehtyä vähennyksiä. (Suulamo 2013, 53–56.)

Taulukko 1. Yli-/alijäämä arvio tilikaudella (Suulamo 2013, 53).

Kiinteistön tuotot	ALV 0%	ALV 24%	
Vastikkeet	70 000 €	70 000 €	
Vuokrat alv. 0 %	85 000 €		
Vuokrat alv. 24 %		105 400 €	
Kiinteistön tuotot yhteensä	155 000 €	175 400 €	
Suoritettu alv.		20 400 €	
<b>Nettotuotot yhteensä</b>	<b>155 000 €</b>	<b>155 000 €</b>	
Kiinteistön hoitokulut sis. alv.			Sis. Alv.
Henkilöstökulut	1 500 €	1 500 €	0 €
Hallinto	18 000 €	18 000 €	3 484 €
Käyttö ja huolto	19 000 €	19 000 €	3 677 €
Siivous	10 000 €	10 000 €	1 935 €
Lämmitys	25 000 €	25 000 €	4 839 €
Vesi ja jätevesi	15 000 €	15 000 €	2 903 €
Jätehuolto	6 500 €	6 500 €	1 258 €
Kiinteistövero	15 000 €	15 000 €	0 €
Korjaukset	40 000 €	40 000 €	7 742 €
vakuutukset	5 000 €	5 000 €	0 €
<i>Hoitokuluista vähennetty alv (17%)</i>		- 4 393 €	
<b>Kiinteistön hoitokulut yhteensä</b>	<b>155 000 €</b>	<b>150 607 €</b>	<b>25 839 €</b>
<b>YLI/ALIJÄÄMÄARVIO TILIKAUDELLA</b>	<b>0 €</b>	<b>4 393 €</b>	

Taulukossa 1 vuokralaisella on 100 prosentin vähennysoikeus, jolloin arvonlisäverollisuus ei vaikuta vuokrakustannukseen. Vuokralaisen nettovuokra nousisi, jos vähennysoikeus olisi vain osittainen. Esimerkiksi, jos vähennysoikeus olisi vain 50 prosenttia, olisi vuokralaisen nettovuokra 165 200

euroa. Se olisi siis 10 200 euroa enemmän. Tällöin vuokralaiselle ei ole kannattavaa hyväksyä vuokran muuttamista arvonlisäverolliseksi. (Suulamo 2013, 53–56.)

On mahdollista, että vuokalainen haluaa vuokranalennuksen, jos vuokra muutetaan arvonlisäverolliseksi. Tällöin, jos nettovuokran alennusvaatimus ylittää vähennettävien verojen määrän, ei yhtiön kannalta ole yleensä kannattavaa hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi. (Suulamo 2013, 56.)

Taulukossa 2 vuokraa on alennettu 10 prosentilla. Siitä voidaan huomata, että nyt ylijäämään sijaan tilikauden arvio muodostuu alijäämäiseksi 4 107 euroa.

Taulukko 2. Yli-/alijäämäärä arvio tilikaudella arvonlisäverolla (Suulamo 2013, 56).

<b>Kiinteistön tuotot</b>	ALV 0%	ALV 24%	
Vastikkeet	70 000 €	70 000 €	
Vuokrat alv. 0 %	85 000 €		
Vuokrat alv. 24 %		94 860 €	
<b>Kiinteistön tuotot yhteensä</b>	<b>155 000 €</b>	<b>164 860 €</b>	
Suoritettu alv.		18 360 €	
<b>Nettotuotot yhteensä</b>	<b>155 000 €</b>	<b>146 500 €</b>	
<b>Kiinteistön hoitokulut sis. alv.</b>			<b>Sis. Alv.</b>
Henkilöstökulut	1 500 €	1 500 €	0 €
Hallinto	18 000 €	18 000 €	3 484 €
Käyttö ja huolto	19 000 €	19 000 €	3 677 €
Siivous	10 000 €	10 000 €	1 935 €
Lämmitys	25 000 €	25 000 €	4 839 €
Vesi ja jätevesi	15 000 €	15 000 €	2 903 €
Jätehuolto	6 500 €	6 500 €	1 258 €
Kiinteistövero	15 000 €	15 000 €	0 €
Korjaukset	40 000 €	40 000 €	7 742 €
vakuutukset	5 000 €	5 000 €	0 €
<i>Hoitokuluista vähennetty alv (17%)</i>		- 4 393 €	
<b>Kiinteistön hoitokulut yhteensä</b>	<b>155 000 €</b>	<b>150 607 €</b>	<b>25 839 €</b>
<b>YLI/ALIJÄÄMÄARVIO TILIKAUDELLA</b>	<b>0 €</b>	<b>- 4 107 €</b>	

Vuokrasopimuksessa voidaan määritellä tiettyjä ehtoja kiinteistön tai sen osan hoito- ja ylläpitovastuusta. Siinä voidaan antaa myös vuokralaiselle oikeudet suorittaa investointeja kiinteistöön perusparannuksen tai lisärakentamisen

muodossa. Jos kiinteistö on sen luonteinen, että yksi henkilö voi vuokrata sen kokonaan, kuuluu vastuu ylläpidosta usein vuokralaiselle. Kiinteistön vuokranantajalle jää tällöin vain valvontaoikeus. Koska vuokralainen hoitaa kaikki hoitokulut ja ylläpidon itse, ei vuokranantajalle koidu kiinteistöön liittyen mitään sellaisia kustannuksia, jotka sisältäisivät arvonlisäveroa.

Arvonlisäverolliset kustannukset kuuluvat siis vuokralaiselle, jolloin hänellä on oikeus vähentää ne verotuksessaan siltä osin, kuin kiinteistöä käytetään vähennykseen oikeuttavaan toimintaan. (Kallio ym. 2017, 64.)

Kun kiinteistön omistaja ei vastaa investoinneista ja ylläpitokuluista, on selkeää, ettei hänen ole järkeä hakeutua verovelvolliseksi. Se ei ole taloudellisesti mielekäästä, koska hänelle ei koidu vähennykseen oikeuttavia kuluja.

Arvonlisävero on kiinteistön omistajalle vain läpikulkuerä. Käytännössä verovelvollisena vuokrassa perittäisiin arvonlisävero, joka tilitetään valtiolle. Se ei siis vaikuta kiinteistön omistajan vuokrasta saatavaan nettotuottoon.

Hakeutuminen olisi harkittavaa, jos kiinteistön omistaja rahoittaisi kiinteistöön kohdistuvat ylläpito- ja hoitokulut. Siinä tapauksessa se johtaisi taloudellisen kannattavuuden paranemiseen. (Kallio ym. 2017, 64.)

### 3.2 Verolliseksi haettavan kiinteistön tai sen osan koon merkitys

Taloudelliseen kannattavuuteen yksi vaikuttava osatekijä on luovutettavan kiinteistön tai sen osan koko. Haettavaan kiinteistöön tai sen osaan kohdistuvan piilevän arvonlisäveron määrä pitää laskea. Piilevä arvonlisävero vaikuttaa taloudelliseen kannattavuuteen. Tällaista piilevää veroa esiintyy investointimenoissa ja niissä menoissa, jotka kirjataan tilikaudelle kuluksi. Koska hakeutuminen ja taloudellinen arvioiminen on tapauskohtaista, tulee myös kiinteistön hoitokuluihin sisältyä arvonlisävero laskea tapauskohtaisesti. Kun taloudellista kannattavuutta määritellään kiinteistössä sijaitsevan yksittäisen tilan osalta, joka on pinta-alaltaan pieni, voidaan määrittämiseen käyttää tilaan kohdistuvien kulujen sisältämän arvonlisäveron osuutta. (Kallio ym. 2017, 63.) Taulukossa 3 havainnollistetaan tilannetta.

Taulukko 3. Piilevä arvonlisävero (Kallio ym. 2017, 63).

<b>Asunto-osakeyhtiö</b>	
Liikehuoneistot	100 m <sup>2</sup>
Kohdistuvat kulut	3 e/m <sup>2</sup>
Piilevä arvonlisävero 15% ( $0,15 \cdot 3 = 0,45$ )	0,45 e/m <sup>2</sup>
Piilevä arvonlisävero vuodessa ( $0,45 \cdot 100 \cdot 12 = 540$ )	540 €

Taulukossa 3 asunto-osakeyhtiössä on yhteensä 100 neliötä liikehuoneistotilaa. Näihin tiloihin kohdistuu kiinteistönhoitokuluja 3 euroa/m<sup>2</sup>. Yleisesti voidaan käyttää 15 %:a piilevänä verona, kun kiinteistöllä on oma tontti. Piilevää arvonlisäveroa kertyy siis vuodessa yhteensä 540 euroa. Tämä summa olisi hyöty, jonka verovelvollisuudesta saisi vuosikulujen osalta sekä enimmäismäärä, joka parantaa vuokrauksen katetta. (Kallio ym. 2017, 63.)

### 3.3 Kiinteistöinvestoinnin toteuttaminen ja vähentäminen

Viimeistään suuria investointeja suunnitellessa tulisi taloyhtiön selvittää arvonlisäverolliseksi hakeutumisen mahdollisuus ja tarkoituksenmukaisuus. Yhtiön on mahdollista vähentää rahoitustarvettaan arvonlisäveron määrän verran. Tämä on mahdollista, koska investointien sisältämät arvonlisäverot voidaan vähentää niiltä osin, kuin ne kohdistuvat arvonlisäverollisiksi haettuihin tiloihin. Investoinneissa on mahdollisuus myös taannehtiviin vähennyksiin sekä mahdollinen tehtyjen vähennysten palautusvelvollisuus. (Suulamo 2013, 56–57.)

Kaavassa 2 asunto-osakeyhtiössä on 3 194 m<sup>2</sup> asuinhuoneistoja, jotka ovat osakkaiden hallinnassa ja verolliseksi haettuja liikehuoneistoja 250 m<sup>2</sup>. Sen lisäksi asuinhuoneistoja on yhtiön hallinnassa 487 m<sup>2</sup> ja verollisena vuokrattuja tiloja 657 m<sup>2</sup>. Yhtiön verollisuusaste on tällöin 19,77 %. Verollisia osakastiloja on 5,45 % ja verollisia yhtiötiloja 14,32 %. (Suulamo 2020, 306.)

$$19,77 \% = (250\text{m}^2 + 657\text{m}^2) / (3194\text{m}^2 + 250\text{m}^2 + 487\text{m}^2 + 657\text{m}^2)$$

Kaava 2. Verollisuusaste (Suulamo 2020, 306).

Tämä yhtiö aikoo tehdä investoinnin, joka on suuruudeltaan 2 000 000 euroa sisältäen arvonlisäveron 387 069 euroa. Urakan kohdistuessa tasapuolisesti kaikkiin tiloihin arvonlisäveroasteen mukaan veroa voidaan vähentää 76 529 euroa. Investoinnin nettokustannus pienenee tällöin 1 923 471 euroon. Yhtiön tiloihin kohdistuisi 55 432 euroa vähennettävää arvonlisäveroa ja osakastiloihin 21 097 euroa. Yhtiön tiloihin kohdistuva vähennys hyödyttäisi kaikkia osakkaita ja osakastiloihin kohdistuva vähennys yhtiöjärjestyksen mukaan hyödyttäisi kaikkia osakkaita tai arvonlisäverollisia osakkaita. (Suulamo 2020, 306.)

### 3.3.1 Kiinteistöinvestointi

Arvonlisäverotuksessa määritellään erikseen kiinteistöinvestointi. Se tarkoittaa sellaisen rakentamispalvelun ostamista tai suorittamista itse, mikä kohdistuu kiinteistön uudisrakentamiseen tai perusparantamiseen. Arvonlisäverotus määrittelee kiinteistöinvestoinnin lisäksi sellaiseksi kiinteistön hankkimiseksi, jossa myyjän on suoritettava vero rakentamispalvelujen oman käytön säännösten perusteella. Perusparannus tarkoittaa sellaista korjaamista, jolla laatutasoa nostetaan kohteessa alkuperäistä paremmaksi. Normaalit kulumisesta tai vioittumisesta johtuvat kiinteistön osien korjaukset eivät kuulu tällaiseen perusparantamiseen. (Kallio ym. 2017, 131.)

Käytännössä, kun kiinteistön omistajan tai haltijan on pakko aktivoida investointi tuloverotuksessa hankintameno, puhutaan perusparannuksesta.

Luonnollisesti arvonlisäverotuksessa tarkoitetut käsitteet kiinteistölle sekä rakentamispalvelulle vaikuttaa kiinteistöinvestoinnin määrittelyyn.

Rakentamispalveluiden määritelmä on yksiselitteinen ja laaja. Sillä katetaan rakentamis- ja korjaustyöt sekä tavarat, joita osana rakentamista luovutetaan.

Myös suunnittelu, valvonta ja vastaavanlaiset palvelut kuuluvat rakennuspalveluihin. (Kallio ym. 2017, 131.)

### 3.3.2 Toteuttamisvaihtoehdot

Arvonlisäverotuksen kannalta katsoen investointi voidaan suorittaa kahdella eri tavalla. Investoinnin tekijä voi joko ostaa tai suorittaa itse kiinteistön perusparannukseen tai uudisrakentamiseen liittyvän rakennuspalvelun. Toinen tapa on ostaa kiinteistö niin, että rakennuspalvelun oman käytön veron suorittaa myyjä. Koska investoinnit ovat taloudellisesti merkittäviä arvoja, sisältyy investointien kustannuksiin huomattava osuus veroa. Tällöin kiinteistöinvestoijan kannalta on hyvin merkittävää se, milloin vähennyksen voi tehdä ja minkä suuruisena. Kun vähennys saadaan tehtyä mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, vältetään mahdolliselta aiheettomalta rahoituskustannukselta. Sellaisella voi olla suurikin vaikutus käyttöpääoman määrään. (Kallio ym. 2017, 132.)

Verovelvollisuus alkaa yleisesti sinä päivänä, jolloin hakemus on saapunut. Ennen tätä ajankohtaa harjoitettu liiketoiminta katsotaan arvonlisäverottomaksi liiketoiminnaksi. Ennen hakeutumista tulleista kuluista ei voida siis tehdä verovähennyksiä. (Räbinä & Myllymäki 2016, 533.) On kuitenkin mahdollista, että hakeutuja merkitään rekisteriin rakennustöiden alkamispäivästä, kun kiinteistö suorittaa uudisrakentamis- tai perusparannustöitä (Arvonlisäverolaki 1993/1501, 18:173a.1). Tässäkin tapauksessa hakeutuminen merkitään sinä päivänä, jolloin ilmoitus on saapunut. Kun verovelvollisuus saadaan merkittyä rakentamisen alkamispäivästä, voidaan verovähennykset tehdä takautuvasti uudisrakentamis- tai perusparannustöistä johtuvista kuluista. Tällaiseen takautuvaan vähennykseen tarvitaan kuitenkin kattava selvitys kiinteistön tulevasta käytöstä. (Räbinä & Myllymäki 2016, 533–534.)

Takautuvaan arvonlisäverolliseksi rekisteröitymiseen sovelletaan kuuden kuukauden sääntöä. (Arvonlisäverolaki 1993/1501, 10:106,1). Hakeutumisen tulee tapahtua kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun uudisrakentamis- tai perusparannustöiden kohde on käyttöön otettu eli kun arvonlisäverollinen toiminta on alkanut. Tällöin hakeutuminen merkitään alkaneeksi takautuvasti ja perusparannus- tai uudisrakentamistöiden hankintahintaan sisältyvät

arvonlisäverot voidaan vähentää. Tämä aiheuttaa myös sen, että käyttöönottopäivästä asti saaduista vuokrista tai vastikkeista on suoritettava arvonlisävero. Käyttöönottopäivän jälkeen kiinteistö ei myöskään ole saanut olla arvonlisäverottomassa käytössä, jotta takautuva rekisteröinti onnistuisi. (Räbinä & Myllymäki 2016, 535.)

Verovelvollisuuden ajalliseen kohdistamiseen liittyy olennaisesti myös kiinteistöinvestoinnin tarkistamismenettely. Voi olla tilanne, jossa kiinteistöyhtiö on tehnyt investoinnin niin, ettei se ole ollut verovelvollinen kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta. Jos kiinteistössä kuitenkin aletaan myöhemmin harjoittamaan vähennykseen oikeuttavaa toimintaa, tulee mukaan sovellettavaksi kiinteistöinvestoinnin tarkistamismenettely. Se tulee mukaan myös, jos arvonlisäverollinen toiminta kasvaa tai pienenee. Tarkistusmenettelyä käytetään myös kiinteistön myynnin yhteydessä tai jos kiinteistön luovutus lopetetaan kokonaan. Tällaisiin tilanteisiin tarkistuskausi on yleisesti 10 vuotta siitä ajankohdasta, jolloin perusparannus tai uudisrakentaminen on valmistunut tai kiinteistö on vastaanotettu. (Räbinä & Myllymäki 2016, 537.)

Esimerkkinä tilanne, jossa verovelvolliseksi hakeutuminen tapahtuu tarkistamiskauden aikana. Perusparannus suoritetaan kiinteistöön vuoden 2015 lopussa. Se on valmis vuodenvaihteessa ja perusparannettu kiinteistö otetaan käyttöön 1.1.2016, joka on ensimmäinen tarkistusmenettelyn tarkistusvuosi kymmenestä. Arvonlisäveroa sisältyy kiinteistön perusparannuskustannuksiin 50 000 euroa, jota ei saada vähentää, koska ei olla hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi. Hakeutuminen verovelvolliseksi tapahtuu vuonna 2019 ja samalla aloitetaan kiinteistön luovutus verovelvolliselle yritykselle. 2019 on neljäs tarkistusvuosi ja silloin kiinteistö on kokonaan arvonlisäverollisen käytössä eli verovähennys saadaan tehdä täysimääräisenä. Tarkistuksessa saadaan vähennyksen osuudeksi 5000 euroa. (Räbinä & Myllymäki 2016, 539.) Vähennysosuuden laskeminen on kuvattu kaavassa 3.

$$1/10 \times (0-100) \% \times 50\,000 \text{ €} = -5000 \text{ €}$$

Kaava 3. Arvonlisäveron tarkastus (Räbinä & Myllymäki 2016, 539).

Kiinteistöä käytetään 100 %:sti vähennykseen oikeuttavaan toimintaan loput tarkistusvuodet 2020–2025. Tarkistettava määrä on tällöin sama 5000 euroa joka vuosi. Käytännössä tämä 5000 euroa ilmoitetaan vuosina 2019–2025 joulukuussa annettavassa valvontailmoituksessa. Siinä lisätään vähennettäviä arvonlisäveroja aina 5000 euroa. (Räbinä & Myllymäki 2016, 539–540.)

Olennaista on miettiä, voidaanko investoinnin toteutustavalla vaikuttaa investoijan rasitukseksi jäävän veron määrään ja myyjän suoritettavaksi tulevan veron määrään. Investointivaiheessa on tärkeää huomioida kaikki kustannukset ja varmistaa, että investointeihin sisältyvät arvonlisäverot lasketaan oikein. Veron perusteeseen tulee aina sisällyttää myös verollisten hankintojen kustannukset, kun lasketaan rakentamispalveluiden oman käytön veroa. Kun laskelmat tehdään kunnolla, niin voidaan olla varmoja koko lisävähennysprosenttipotentiaalin käyttämisestä kiinteistön luovutuksissa ja käyttötarkoituksen muutoksissa. (Kallio ym. 2017, 132.)

### 3.4 Kiinteistöpalvelun oman käytön verotus

Yhtiön on suoritettava oman käytön arvonlisäveroa, jos kiinteistöä käytetään jossakin muussa kuin arvonlisäverollisessa toiminnassa. Esimerkiksi jos kiinteistöä käytetään asuinkiinteistönä, täytyy omalla henkilökunnalla tuotetuista kiinteistöhallintapalveluista suorittaa oman käytön arvonlisäveroa. Käytännössä arvonlisäveroa suoritetaan muun muassa siivoojan ja talonmiehen palkoista ja sosiaalikulusta. Jos kiinteistöpalveluista aiheutuneet palkkakustannukset ja sosiaalikulut eivät ylitä 50 000 euron alarajaa, ei oman käytön arvonlisäveroa tarvitse suorittaa. (Suulamo 2013, 58.)

Taulukko 4. Oman käytön vero (Suulamo 2013, 58).

<i>Esimerkki</i>	Talonmies	Siivooja	Yhteensä
Palkat vuodessa	40 000 €	25 000 €	
Kiinteistön ylläpito	85 %	100 %	
Muut (kuten asukkaiden asiat)	15 %		
Kiinteistöhallintapalvelut	34 000 €	25 000 €	59 000 €
Oman käytön vero vuodessa 24%			14 160 €

Taulukossa 4 on havainnollistettu sitä, kuinka oman käytön arvonlisävero muodostuu vuodessa. Kiinteistön hallintapalveluihin kohdistuvat palkat ja sosiaalikulut muodostavat verotettavan summan, josta oman käytön arvonlisävero 24 % lasketaan. Esimerkissä 50 000 euron alaraja ylittyy, joten oman käytön arvonlisäveroa pitää maksaa. (Suulamo 2013, 58.)

Jos rakennuksen vähennykseen oikeuttavaan käyttöön rakentaa tai korjaa elinkeinonharjoittaja itse tai käyttää siihen omaa henkilökuntaa, voidaan siihen kohdistuvien kulujen arvonlisäverot vähentää. Tämä johtaa siihen, ettei oman käytön arvonlisäveroa tarvitse suorittaa kyseiseen rakentamiseen kuuluvasta rakentamispalvelun omasta käyttöönotosta. Tilanne on sama, jos kiinteistön haltija eli esimerkiksi vuokralainen tai osakas korjaa tai perusparantaa tilojaan, joita käytetään vähennykseen oikeuttavaan toimintaan. (Kallio ym. 2017, 133.) Kun yhtiö siis hakeutuu vapaaehtoisesti verovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta, ei hakeutumisen kohteena olevien tilojen osalta tarvitse suorittaa oman käytön arvonlisäveroa. Jos 50 000 euron alarajaa ei ylitetä suuresti, voi hakeutuminen verovelvolliseksi aiheuttaa sen, että oman käytön arvonlisäveron suorittaminen lakkaa. Hakeutumisella voidaan välttää siis oman käytön arvonlisäveron maksaminen ainakin osittain, mikä on itsessään taloudellisesti saavutettu hyöty verovelvolliseksi hakeutumisesta. (Suulamo 2012, 58–59.)

### 3.5 Hallinnolliset kustannukset

Verovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuvat kustannukset on syytä selvittää. Merkittävää on peilata näitä kustannuksia vähennettävissä olevien arvonlisäverojen määrään. (Suulamo 2013, 51.) Yksi huomioon otettavista asioista ovat hallinnolliset kulut. Kulut eivät välttämättä ole suuret, mutta lisäävät kynnyksen jo siihen, kannattaako erittäin vähäisen vähennysmahdollisuuden takia hakeutua verovelvolliseksi. Arvonlisävero tuo kirjanpitoon tietyt dokumentointi- ja ilmoitusvaatimukset. Tiliöintitapa muuttuu arvonlisäveron tarpeita ajatellen ja koko tilikarttaa joudutaan muokkaamaan. (Suulamo 2020, 308.) Luonnollisesti kirjanpidon muuttuessa myös hallinnolliset kulut kasvavat, koska tehtävää on enemmän. Hallinnolliset kulut luovat pääasiassa mahdolliset haitat, jotka johtuvat hakeutumisesta verovelvolliseksi. Haittana voidaan pitää siis hallinnollisten töiden lisääntymistä sekä mahdollista riskiä sille, ettei verokäsittely ole asianmukaista. Käsittelyn asianmukaisuuden puute voi johtua käytännössä siitä, että arvonlisäverotus on oma-aloitteista. Kiinteistön luovuttaja käsittelee siis arvonlisäverot kirjanpidossaan ja ilmoittaa ne. (Suomen kiinteistöliitto & Jukkola 2008, 280.)

Kirjanpidon lisäksi muita hallinnollisia toimia tulee lisää myös hakeutumisvaiheessa. Tällaisia ovat esimerkiksi taloyhtiön yhtiöjärjestyksen muuttaminen. Yhtiöjärjestyksen tulee sisältää tarvittavat määräykset arvonlisäveron osalta, ja tarvittaessa sitä pitää muuttaa. Tämän lisäksi hakeutuminen täytyy tehdä yritys- ja yhteisöjärjestelmässä perustamisilmoituslomakkeella tai muutos- ja lopettamisilmoituslomakkeella. (Suulamo 2020, 308.) Hakeutuminen kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta tulee tehdä, vaikka kiinteistö olisi jo verovelvollinen muusta toiminnastaan. Uusista tiloista, jotka tulevat arvonlisäverolliseen toimintaan, ei kuitenkaan tarvitse ilmoittaa uudestaan. (Räbinä & Myllymäki 2016, 553.)

Kun taloudellista kannattavuutta arvioidaan, tulee siis huomioida esimerkiksi hakeutumisen edellytysten selvittämisestä, vuokrasopimusten muuttamisesta, osakkaiden kanssa tehdyistä sopimuksista, yhtiöjärjestyksen muuttamisesta,

arvonlisäverollisen kirjanpidon ja viranomaisilmoituksista, dokumentointi tarpeiden lisääntymisestä sekä itse kannattavuuden selvittämisestä ja laskelmista johtuvat mahdolliset kustannukset. (Suulamo 2013, 63.)

### 3.6 Vastikkeet ja rahoitusosuudet

Hakeutumisen taloudellisen kannattavuuden arviointiin osakkaiden näkökulmasta vaikuttaa olennaisesti arvonlisäverovähennysten kanavointi osakkaille. Yhtiöjärjestys määrittelee sen, kuinka hakeutumisesta saatu hyöty kanavoidaan. Mitä laajemmasta ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kautta hajaantuneemmasta kiinteistön omistuksesta on kysymys, sitä enemmän yhtiöjärjestys vaikuttaa vuokraustoiminnan katteeseen. (Kallio ym. 2017, 61.) Hyöty, joka verovelvolliseksi hakeutumisesta saadaan, määritellään taloyhtiöllä yhtiöjärjestyksessä. Hyödyn jakaminen tulee päättää jo ennen hakeutumista verovelvolliseksi. Hyödyn jakamiseen on olemassa kaksi erilaista mallia. Ne ovat hyöty osakkaalle -malli ja hyöty yhtiölle -malli. Yleisesti ottaen hyöty osakkaalle -malli on käytössä arvonlisäverollisissa taloyhtiöissä. (Heinonen 2017, 192–193.)

Verovelvolliseksi hakeutumisen tarkoituksena on saada oikaistua taloyhtiössä toimiviin liikeyrityksiin kohdistuvaa piilevää veroa. Tämän takia on luonnollista, että arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisen hyöty ohjataan yhtiöstä niille arvonlisäverollisille yrityksille, jotka omistavat yhtiön tiloissa liikehuoneistoja. Tätä mallia kutsutaan hyöty osakkaalle -malliksi. Käytännössä tämä malli toteutetaan usein niin, että hoitovastike peritään verollisilta osakkailta täysin samalla tavoin kuin muiltakin osakkailta. Vastiketta ei siis ole korotettu arvonlisäveron osuudella. Hoitovastike kuitenkin sisältää arvonlisäveron, jolloin liiketoimintaa harjoittava osakas saa vähentää sen omassa arvonlisäverotilityksessään. Tällöin käytännössä arvonlisäverohyöty, joka syntyy juoksevassa hoitotaloudessa, kulkeutuu verollisille osakkaille. (Heinonen 2017, 193.)

Taloyhtiö joutuu tilittämään arvonlisäveron määrän arvonlisäverollisesta vastikkeesta, joka peritään verollisilta osakkailta. Vastikekertymä jää kuitenkin nettomääräisesti tällöin pienemmäksi kuin muilta osakkailta, joten vastikekertymään syntyy vaje. Tätä vajetta kompensoidaan keräämällä verollisilta osakkailta arvonlisäverovastike hoitovastikkeen lisäksi. Se tulee mitoittaa siinä suhteessa, ettei taloyhtiölle koidu tästä ylimääräisiä kustannuksia. Yleisesti ottaen vastikkeiden tulee pysyä samoina, eikä muille osakkaille saa koitua tästä muutoksia vastikkeisiin. (Heinonen 2017, 193.)

Kun tätä lisäksi kerättyä arvonlisäverovastiketta määritellään, tulee siihen huomioida verovelvollisuudesta saadut hyödyt sekä kustannukset. Käytännössä kustannukset näkyvät lisääntyneinä hallinnollisina töinä. Hyötynä sen sijaan on pääasiassa käytännössä vähennysoikeus. Verollisiin liiketiloihin kohdistuvien kustannusten arvonlisäverot saadaan siis vähentää arvonlisäverotilityksessä. Arvonlisäverovastike saadaankin laskettua lisäkustannusten ja hyötyjen erotuksena. Niin kuin hoitovastike, on myös arvonlisäverovastike arvonlisäverollinen, jolloin myös se on verolliselle osakkaalle vähennyskelpoinen. (Heinonen 2017, 193.)

Taulukossa 5 on havainnollistettu sitä, kuinka arvonlisäverovastike saadaan laskettua. Esimerkissä liiketiloja, jotka ovat osakkaiden hallinnassa, käytetään täysin verolliseen liiketoimintaan. Liiketilojen osuus on 20 %, joten juokseviin menoihin kuuluva arvonlisäveron vähennysoikeus on sen mukainen eli 8000 euroa. Kulut, joita verovelvollisuudesta syntyy, ovat tilitettävä arvonlisävero eli 9290,32 euroa sekä lisääntyneet hallinnolliset työt, jotka ovat 840 euroa. Näiden summasta saadaan laskettua rahoitusvaje, joka on 2130,3 euroa. Tämä summa siis peritään arvonlisäverovastikkeena osakkailta. Myös vastike kerätään verollisena, joten kuukaudessa kerättävä 0,18 euroa kerätään verollisena 0,22 euroa. (Heinonen 2017, 194–195.)

Taulukko 5. Arvonlisäverovastike (Heinonen 2017, 193).

Osakashallinnassa	Asuinitilat	Liiketilat	Yhteensä
Tilojen jakauma, m <sup>2</sup>	4000	1000	5000
Tilojen jakauma, %	80 %	20 %	100 %
Menoihin sisältyvä alv.	32 000 €	8 000 €	40 000 €
Alv-vastikkeen määrä			
Verollisten osakastilojen hoitovastikkeet	48 000 €	sis. Alv. 24%	
	38 709,68 €	alv. 0%	
Yhtiön tilittämä alv. hoitovastikkeista €/v	9 290,3 €		
-Verollisten tilojen alv. hyöty, €/v	- 8 000 €		
Kattamaton osuus	1 290,3 €		
+ hallinnolliset kulut alvista, €/v	840 €		
Alv-vastikkeella kerättävä määrä, €/v	2 130,3 €		
Alv-vastikkeella kerättävä määrä, €/m <sup>2</sup> /v	2,13		
Alv-vastikkeella kerättävä määrä, €/m <sup>2</sup> /kk	0,18		

Joskus on myös mahdollista, että verollisena kerätään esimerkiksi pääomavastike tai laajakaistavastike. Niiden kanssa käytäntö on samanlainen kuin edellä ja niille määritetään omat arvonlisäverovastikkeet. On kuitenkin huomattava, että pääomavastikkeilla katetaan arvonlisäverottomia eriä, kuten lainanlyhennyksiä ja korkomenoja. Verollisiin pääomavastikkeisiin ei siis sisälly arvonlisäveron vähennyksestä saatavaa hyötyä. Arvonlisäveron sisällyttäminen pääomavastikkeeseen edellyttää yhtiöltä myös sen, että pääomavastikkeet tulee tulouttaa tuloslaskelmaan. Rahastoinnissa pääomavastikkeen tulee olla arvonlisäveroton. Arvonlisäveroa ei voida lisätä, koska rahastoidut pääomavastikkeet ovat pääoman sijoituksia yhtiöön. Ne eivät tällöin kuulu arvonlisäverotuksen piiriin. (Heinonen 2017, 195.)

Hyötymalli voi olla myös yhtiölle suotuisa eli hyöty yhtiölle -malli. Tällöin hyöty, joka saadaan vähennyskelpoisuudesta, ohjataan taloyhtiölle. Tässä tapauksessa kaikki osakkaat hyötyvät verollisten osakastilojen osalta tehtävistä vähennyksistä. Tässä mallissa piilevää arvonlisäveroa jää kuitenkin rasittamaan verollisissa osakastiloissa toimivia yrityksiä, sillä se ei purkaudu kokonaan. Taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä määrätään toteutus hyöty yhtiölle -malliin. Jos

arvonlisäverovastiketta kerätään, se saadaan kertomalla arvonlisäveroprosentti hoitovastikkeen suuruudella. Jos näin ei toimita, peritään arvonlisäveron osuus korottamalla verollisen osakastilan hoitovastiketta arvonlisäveron osuudella. (Heinonen 2017, 196.)

### 3.7 Energiakulun vähennysoikeus

On huomattavaa, että verollista liiketoimintaa harjoittava vuokralainen on oikeutettu energiahyödykkeen arvonlisäveron vähentämiseen, vaikka kiinteistön omistaja ei olisi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta verovelvollinen kyseisestä tilasta. Vähennysoikeus koskee ainoastaan ostettua energiahyödykettä, kuten sähköä tai polttoainetta. Arvonlisäveron osuus tilakohtaisesti saadaan esimerkiksi suhteellisena osuutena koko kiinteistöstä. Se voidaan määritellä myös huoneistokohtaisten mittarien perusteella. Jotta verovähennys saadaan tehdä ilman, että kiinteistön omistaja on hakeutunut verovelvolliseksi, tulee omistajan toimittaa selkeä selvitys energiakuluista ja niihin sisältyvistä arvonlisäveroista. (Kallio ym. 2017, 66.)

Energiavähennys kohdistuu pääosin kiinteistön tai sen osan käyttäjälle. Jos kuitenkin esimerkiksi vuokranantaja on hakeutunut kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta verovelvolliseksi, voi energiavähennys vaikuttaa hänen vuokrakatteeseensa positiivisesti. Piilevää arvonlisäveroa voidaan vähentää verottomasta vuokrasta tai vastikkeesta, vaikka arvonlisäveroketju ei ole täydellinen ensimmäisestä kiinteistön luovuttajasta lähtien. Vähennettävä arvonlisäveron osuus vähentää keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkaan vastikekuluja, kun osakas on hakeutunut verovelvolliseksi huoneiston vuokraamisesta tai käyttää tilaa itse verovähennykseen oikeuttavaan toimintaan. Vähennettävä arvonlisävero voi vähentää myös vuokralaisen vuokrakuluja. (Kallio ym. 2017, 67.)

## 4 Taloudellisen kannattavuuden arviointi

Jokaisen yrityksen tulisi tehdä liiketoimintasuunnitelma, jolla kuvataan yrityksen liiketoimintaa. Suurissa yrityksissä laaditaan paljon erilaisia suunnitelmia toimintokohtaisesti. Tällaisia ovat esimerkiksi investointi- ja markkinointisuunnitelmat. Pienissä ja keskisuurissa yrityksissä sen sijaan toiminnot ja suunnitelmat eivät välttämättä ole niin selkeitä, ja resurssit toimintokohtaisille suunnitelmille ovat rajalliset. Yksityiskohtaiset toimintasuunnitelmat eivät välttämättä ole edes tarpeellisia pienille yrityksille. Jokainen yritys kuitenkin liiketoimintansa suunnittelee, dokumentoidaan se tai ei. (Koski & Virtanen 2005, 18.)

Yritystoiminnassa keskeinen käsite on kannattavuus ja se pätee myös kiinteistöyhtiöiden kannalta. Vaikka esimerkiksi taloyhtiömaailma on erilainen ja yleisen liiketoiminnan soveltaminen siihen voi olla haasteellista, on taloyhtiöidenkin ajateltava niiden kannattavuutta. Taloyhtiöillä ei ole tarkoituksena tuottaa voittoa, vaan tarjota asumispalveluita (Heinonen 2017, 17). Tuloksen tekemisestä ja kannattavuudesta tulee kuitenkin taloyhtiönkin huolehtia. Ääriesimerkkinä voi olla konkurssitilanne. Kiinteistöyhtiökin voi nimittäin ajautua konkurssiin. Taloyhtiöiden konkurssit ovat alkaneet yleistymään. Kyseessä on ihan oikea ilmiö, vaikka sen toteutumista teoriasta käytäntöön pidetäänkin harvinaisena. Jopa Suomessa on nähty ensimmäiset taloyhtiökonkurssit, mutta riski niiden yleistymiseen on toistaiseksi pieni. (Örn 2022.) Arvonlisäverollisuus ei suoranaisesti liity konkurssiin johtaviin tekijöihin, mutta voi olla mahdollisesti edesauttavana tekijänä, jos toimintaa ei suunnitella asianmukaisesti.

Kannattavuutta tulee käsitellä aina suhteessa tiettyyn laskentakohteeseen sekä ajanjaksoon. Yritysten tilinpäätöstunnusluvut ja vuositulokset ovat yleisesti paljon esillä, mutta näillä viitataan yleisesti menneeseen. Liiketoiminnan kehittämisen kannalta tulisi katse pitää tulevaisuudessa ja myös kohdistaa kannattavuuslaskelmat tulevaisuuteen. (Pellinen 2006, 163.)

Arviointi kannattaa jakaa osiin. Tärkeiksi arvioinnin kohteiksi voidaan jakaa tuloksen arviointi, investointien arviointi, ajallinen arviointi, hallinnollinen arviointi ja hyödyn jakautumisen arviointi. Yleisesti tulee arvioida myös saatua hyötyä ja kuinka se saadaan hyödynnettyä mahdollisimman tehokkaasti. Taloyhtiöiden kannalta hyödyn jakautuminen on merkittävässä roolissa. Vaikutus voi näyttäytyä niin kiinteistön luovuttajan kuin sen käyttäjän toiminnassa.

Hakeutumisen tarkoituksenmukaisuus sekä taloudelliset edellytykset ovat tapauskohtaisia, joten selkeää linjaa kannattavuudelle ei voida tehdä, vaan jokainen tapaus on erilainen. Hakeutumisesta saatavaan kannattavuuteen vaikuttaa esimerkiksi luovutettavan kiinteistön tai sen osan koko, kustannusten jako kiinteistön käyttäjien ja omistajan välillä, vuokrasopimukset, keskinäisen yhtiön yhtiöjärjestys sekä mahdollisesti arvonlisäverotuksen määrän muutos kiinteistöhallinnan omassa käytössä. (Kallio ym. 2017, 61.)

Asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön kohdalla vaikuttaa myös osakasnäkökulma. Näissä osakasnäkökulma tulee mukaan, koska viime kädessä osakkaat maksavat yhtiön kulut vastikkeiden muodossa.

Hakeutuminen ei siis loppujen lopuksi hyödytä niinkään yhtiötä vaan osakkeen omistajia, jotka myös saavat katetta kiinteistön luovuttamisesta. Keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä keskeinen asia osakkeen omistajien kannalta on sen yhtiöjärjestys. Sen perusteella voidaan arvioida verovelvolliseksi hakeutumisen taloudellisen kannattavuuden kasvua sekä se määrittelee osakkaalle kertyvän vuokrauksen katteen.

Verovelvolliseksi hakeutuminen tulee suunnitella ja valmistella hyvin. Pelkkä verovelvolliseksi hakeutuminen voi jo johtaa taloudellisen kannattavuuden paranemiseen. Suunnittelulla saadaan kuitenkin maksimoitua hakeutumisesta saavutettu hyöty ja hyödynnettyä se tehokkaasti. Suunnittelu tuo tulevaisuuden turvan, mahdollisiin poikkeavuuksiin on varauduttu ja tiedetään, kuinka verokäyttäytyminen voi muuttua ja miten silloin tulee toimia. Pelkästään hakeutuminen ilman sen suunnittelua ei siis välttämättä johda taloudelliseen kannattavuuteen ilman saatavien hyötyjen oikeaoppista hyödyntämistä.

#### 4.1 Tuloksen arviointi

Joissain tapauksissa juoksevat kulut voivat olla hyvin suuria esimerkiksi taloyhtiössä. Taulukossa 6 on yksinkertaistettu malli, jossa on havainnollistettu vähennysoikeudesta mahdollisesti muodostuvaa hyötyä. Ostoilla kuvataan juoksevia kuluja ja myynneillä vastikkeista tai vuokrasta saatavia tuloja. Jos juoksevat kulut ovat suuria, voi vähennysoikeuden tuoma hyöty olla taloudellisesti jopa erittäin kannattavaa. Juoksevia kuluja on 150 000 euroa. Vähennettävän arvonlisäveron osuus on  $150000 \cdot 24/124$  eli 29 032 euroa. Tuloja eli myyntiä on 100 000 euroa ja niistä tulee suorittaa arvonlisäveroa 19 355 euroa. Tilitettävä arvonlisävero saadaan ostojen ja myyntien arvonlisäverojen erotuksena. Taulukossa vähennettävää arvonlisäveroa on enemmän kuin tilitettävää, joten arvonlisäveroa palautuu 9 677 euroa.

Taulukko 6. Tilitettävä arvonlisävero.

	Ostot	Myynnit
	150 000 €	100 000 €
Netto	120 968 €	80 645 €
Vähennettävä alv.	29 032 €	
Suoritettava alv.		19 355 €
Tilitettävä alv.		9 677 €

Koska jokainen kiinteistö on erilainen, ja juoksevat kulut sekä tuotot ovat erilaiset, on kannattavuutta tarkasteltava aina tapauskohtaisesti. Juoksevat kulut ovat sen lisäksi muuttuvia kustannuksia, mikä tulee ottaa huomioon kannattavuutta suunniteltaessa. On tärkeää olla käsitys tuloslaskelman rakenteesta sekä sen mahdollisista tulevista muutoksista, jotta ne voidaan huomioida tulevaisuutta suunniteltaessa. Se mahdollistaa myös verovelvollisuuden vaikutusten todenmukaisen huomioimisen.

Arviointia on havainnollistettu esimerkin avulla. Esimerkki koostuu pienestä hypoteettisesta asunto-osakeyhtiöstä, jolle on tulossa putkiremontti. Kiinteistöön tuleva putkiremontti kohdistuu tasapuolisesti jokaiseen tilaan. Liiketoimissa on

vuokralla verovelvollista toimintaa harjoittavia yrityksiä, joten asunto-osakeyhtiö miettii niiden osalta hakeutumista verovelvolliseksi. Osakas A4 harjoittaa myös vähennykseen oikeuttavaa toimintaa, joten myös A4-tilan osalta hakeudutaan verovelvolliseksi. Vuokrat ja vastikkeet kerättäisiin jatkossa verollisina ja niillä on 100 % vähennysoikeus. Kaikille sopii hakeutuminen verovelvolliseksi. Kiinteistössä osakastiloja on yhteensä 230 m<sup>2</sup> ja vuokrattavia liiketiloja 210 m<sup>2</sup>. Yhteensä tiloja on 440 m<sup>2</sup>. Osakastiloista saadaan vastikkeita 17 520 euroa vuodessa ja liiketiloista vuokraa 20 160 euroa. Kiinteistön tilat on havainnollistettu taulukossa 7.

Taulukko 7. Kiinteistön tilat.

Osakastilat	m <sup>2</sup>	Vastike €/a
A1	55	4200
A2	55	4200
A3	60	4560
A4	60	4560
<b>yht:</b>	<b>230</b>	<b>17520</b>
Yhtiön tilat	m <sup>2</sup>	Vuokra €/a
L1	60	5760
L2	75	7200
L3	75	7200
<b>Yht:</b>	<b>210</b>	<b>20160</b>

Taulukossa 8 tilikaudesta on tehty arvio nykytilanteessa, jossa verovelvollisuutta ei olla vielä haettu. Arvio tilikaudelle on ylijäämäinen 220 euroa.

Taulukko 8. Yli-/alijäämäarvio tilikaudella.

<b>Tuotot</b>			
Vastikkeet			17 520 €
Vuokrat			20 160 €
<b>Kiint. Tuotot yhteensä</b>			<b>37 680 €</b>
<b>Kulut</b>			
Hallinto			2 000 €
Henkilöstökulut			1 500 €
Kiinteistönhuolto			1 600 €
Siivouskulut			500 €
Lämmitys			7 000 €
Sähkö			400 €
Vesi			850 €
Jätehuolto			700 €
Vahinkovakuutus			1 200 €
Kiinteistövero			3 500 €
Korjaukset			18 000 €
Muut hoitokulut			210 €
<b>Kulut yhteensä</b>			<b>37 460 €</b>
<b>yli-/alijäämäarvio</b>			<b>220 €</b>

Koska verovelvollisuus vaikuttaa kiinteistön tuottoihin ja kuluihin, tehdään tilikauden arvio uudestaan arvonlisävero huomioiden. Verollisuusaste saadaan laskemalla  $270 \text{ m}^2 / 440 \text{ m}^2 = 61 \%$ .

Taulukko 9. Yli-/alijäämäarvio tilikaudella arvonlisäverollisena.

<b>Tuotot</b>			alv24%
Vastikkeet alv 0%		12 960 €	
Vastikkeet alv 24%		5 654 €	
Vuokrat alv 24%		24 998 €	
Tilitettävä alv			5 933 €
<b>Kiint. Tuotot yhteensä</b>		<b>37 680 €</b>	
<b>Kulut</b>			
Hallinto		2 000 €	387 €
Henkilöstökulut		1 500 €	290 €
Kiinteistönhuolto		1 600 €	310 €
Siivouskulut		500 €	97 €
Lämmitys		7 000 €	1 355 €
Sähkö		400 €	77 €
Vesi		850 €	165 €
Jätehuolto		700 €	135 €
Vahinkovakuutus		1 200 €	232 €
Kiinteistövero		3 500 €	677 €
Korjaukset		18 000 €	3 484 €
Muut hoitokulut		210 €	41 €
<b>Kulut yhteensä</b>		<b>37 460 €</b>	<b>7 250 €</b>
Vähennettävä alv (61%)			4 423 €
Yhteensä		33 037 €	
<b>yli-/alijäämäarvio</b>		<b>4 643 €</b>	

Taulukossa 9 on tehty uusi talousarvio. Siinä ylijäämäksi tulee 4643 euroa. Arviossa huomioidaan nyt kuluista vähennettävät ja tuloista maksettavat arvonlisäverot. Talousarvion mukaan olisi siis kannattavaa hakeutua verovelvolliseksi.

#### 4.2 Investointien arviointi

Yksi verovelvolliseksi hakeutumisen suurimmista vaikutuksista näkyy investoinneissa. Investointiarviointi kattaa investointeihin liittyvän arvonlisäveron. Investointilaskelmat ovat osa yrityksen kannattavuusanalyseja. Ne ovat yleensä vaikeita, mutta kuitenkin tärkeitä ja investoinnin päätöksentekijän harkintakyvyllä on suuri merkitys. Investoinnit ovat usein pitkävaikutteisia, joten niitä tulee arvioida myös ajallisesti. Investoinnin

tarkistamismenettely on 10 vuotta, joten investointi voi muuttua vielä 10 vuoden jälkeen. Se lisää niiden monimutkaisuutta ja erilaiset huomioon otettavat asiat lisääntyvät. Investointihetken saatavilla oleva tieto on myös usein epätäydellistä tai sitä ei ole lainkaan. (Pellinen 2006, 170). Yrityksen kannattavuuslaskelmat tehdään yleisesti nettoperusteisesti, koska arvonlisävero on vain läpikulkuerä, jonka lopullinen käyttäjä maksaa ja myyjä tilittää valtiolle. (Saaranen ym. 2022, 39.)

Jos kiinteistöyhtiö ei ole arvonlisäverovelvollinen eikä näin oikeutettu vähennykseen, lasketaan investointilaskelmat bruttomääräisinä, koska arvonlisäveroa ei voida investoinnista vähentää. Investointilaskelmissa hankintamenolla tarkoitetaan investointiajankohdan kustannusta, joka on yleensä helpoin määrittellä sen toteutuessa ensimmäisenä. (Saaranen ym. 2022, 359.)

Taloyhtiön kannalta tällainen voi olla esimerkiksi putkiremontin urakkahinta. Hankintameno lasketaan siis bruttohintaisena, jos vähennysoikeutta ei ole. Jos kuitenkin hakeudutaan arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta ja saadaan oikeus verovähennykseen, tulee tämä huomioida investointilaskelmissa ja nimenomaan hankintamenossa. Nyt hankintameno voidaan huomioida nettomääräisenä siltä osin, kuin investointi kohdistuu verollisiin tiloihin. Rahoitustarve investoinnille on vähennyksen verran pienempi. Kun rahoitustarve pienenee, vaikuttaa se myös rahoitusvastikkeisiin, joilla investointi on tarkoitus kattaa.

Asunto-osakeyhtiö suunnittelee putkiremonttia, joka kohdistuu kaikkiin tiloihin. Investoinnin arvioitu kustannus on 100 000 euroa. Jos yhtiö hakeutuisi verovelvolliseksi, voidaan hinnasta vähentää arvonlisäveroa sen verran, mitä sitä kohdistuu verollisiin liiketiloihin. 100 000 eurosta arvonlisäveroa on 19 354,84 euroa. Verollisuusasteen mukaan vähennettävä arvonlisäveron osuus on tällöin 11 806,45 euroa. Investointi olisi nyt nettokustannukseltaan 88 193,55 euroa. Nyt rahoituspääoma on myös vähennyksen verran pienempi. Käytännössä lainaa tarvitaan vähemmän tai osakkailta perittävät lainaosuudet

ovat pienemmät. Hakeutuminen olisi investointien kannalta myös kannattavaa, koska investoinnin rahoituspääoma pienenee huomattavasti.

Verovelvollisuudesta saatava hyöty on suurimmillaan investointihankkeisiin syntyvissä arvonlisäveron vähennysoikeudessa. Tämä vähennyshyöty ohjataan hyöty osakkaalle -mallissa verollisille osakkaille, kun heidän rahoitusosuuksiaan suunnitellaan itse investointihankkeeseen. Verollisten osakkaiden rahoitusosuudet pienenevät tällöin vähennettävän arvonlisäveron takia. Käytännössä osakkaan maksaessa jonkin hankkeen rahoitusosuutensa pois kerralla esimerkiksi hankeosuussuorituksena, saa osakas arvonlisäveron vähennyshyödyn hankeosuussuorituksen vähennyskelpoisuuden kautta. Rahoitusosuus voidaan maksaa myös osissa yhtiölainana. Tällöin vähennyksen tuoma hyöty näkyy lainaosuudessa. Se on arvonlisäveron määrän verran pienempi verottomien osakkaiden lainaosuuksiin verrattuna. (Heinonen 2017, 195.)

#### 4.3 Ajallinen arviointi

Ajallisella arvioinnilla käsitellään hakeutumisajankohtaa sekä ajanjaksoa, johon verovelvollisuus vaikuttaa. Koska vapaaehtoisesti hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi on poikkeuksellinen toimenpide, tulisi ajallinen arviointi suunnitella hyvin. Hakeutumisen taloudellinen kannattavuus tulisi selvittää ennen kuin kiinteistöyhtiö hakeutuu arvonlisäverovelvolliseksi. Kiinteistöyhtiöön soveltaen verovelvollisuuden kannalta tulee siis investointi- ja kululaskelmat tehdä tulevaisuuden kannalta. Joissain tapauksissa verovelvollisuudesta johtuvat verovaikutukset voivat olla takautuvia, mutta sitä suuremmalla syyllä tulevaisuuteen tulee varautua, koska vaikutus näkyy siellä. Taloudellista kannattavuutta tulee tarkastella pitkällä tähtäimellä.

Ajallinen arviointi esimerkissä on investoinnin kannalta selkeää, koska investointia ei olla vielä toteutettu. Verollisuuden vaikutus investointiin nähdään siis heti, eikä siihen liity takautuvaa vaikutusta. Tulevaisuuden kannalta riippuu arvonlisäverollisten liiketilojen käyttäjistä se, muuttuuko verollisuus.

Käytännössä muutos voi tapahtua, jos jokin verollisen liiketilan vuokralainen lopettaa vuokrasuhteen, eikä tilalle löydetä uutta vuokralaista. Tällöin verollisuusaste muuttuu, mikä vaikuttaa siitä ajanjaksosta eteenpäin esimerkiksi tuloslaskelmassa.

Kiinteistön kulurakenne muuttuu, koska hakeutumisen jälkeen saadaan vähentää verollisiin tiloihin kohdistuvat kulut. Myös liiketilojen vuokrat ovat jatkossa verollisia. Jatkossa tulee siis huomioida arvonlisäveron vaikutus ja se, että tulevien kulujen arvonlisäverot voidaan myös vähentää.

#### 4.4 Hallinnollinen arviointi

Hallinnollisella arvioinnilla käsitellään hakeutumisesta syntyvät hallinnolliset kulut. Ne syntyvät ilmoituksen tekemisestä, yhtiöjärjestyksen muuttamisesta ja taloushallinnollisista asioista, kuten kirjanpidon muuttumisesta. Kiinteistön hallinnolliset asiat eivät välttämättä muutu kovin merkittävästi kannattavuuden kannalta. Vaikutus on kuitenkin tarpeellista arvioida. Kulut, jotka hakeutumisesta syntyvät, eivät saa kääntää tuloslaskelmaa alijäämäiseksi. Arvioitu ylijäämä taulukon 9 esimerkissä 4643 euroa, joten hallinnolliset kulut eivät todennäköisesti ylitä näitä kuluja, koska kyseessä on pieni asunto-osakeyhtiö. Lähtökohtaisesti tulee huomioida, että hallinnollisia asioita tulee lisää hoidettavaksi. Tässä tapauksessa tulee yhtiöjärjestys tehdä uudestaan ja sopia arvonlisäveromenettelyistä, tehdä uudet vuokrasopimukset ja mahdolliset rahoitusvastikelaskelmat. Työt taloyhtiön hallinnosta vastaavalle siis lisääntyvät myös hetkellisesti.

Koska jatkuvan verollisen liiketoiminnan harjoittaminen kiinteistössä on edellytyksenä verovelvollisuudelle, on liiketoiminnan harjoittajalla suuri merkitys. Koska vähennysoikeus voidaan saada takautuvasti, on se myös mahdollista menettää ainakin osittain. On siis syytä huolehtia, kenelle verollinen liiketila luovutetaan. Vähennysoikeus on siis riippuvainen vuokralaisesta. Jos verollinen luovutus loppuu, niin teoriassa myös verovelvollisuus kiinteistön käyttöoikeuden

luovuttamisesta loppuu, koska edellytykset sille eivät enää täyty. Tämä lopettaa arvonlisäverotoiminnan ja lisää sen suhteen hallinnollisia menoja.

#### 4.5 Hyödyn jakautumisen arviointi

Lopuksi arvioidaan verovelvollisuudesta saatavan hyödyn jakautumista. Taulukossa 10 on tehty hyötymalleista vertailu siitä, miten hyötyä on mahdollista jakaa ja mihin se vaikuttaa. Pieni asunto-osakeyhtiö, jossa on vain neljä asuinhuoneistoa ja kolme liiketilaa, on poikkeuksellinen verrattuna tavallisiin asunto-osakeyhtiöihin, joissa osakkaiden hallussa on useampi asunto. Hyöty osakkaalle -malli on yleisesti ottaen käytössä arvonlisäverollisissa asunto-osakeyhtiöissä. Taulukosta 10 voidaan kuitenkin huomata, millä tavoilla arvonlisäverokäsittely voidaan toteuttaa ja lopputulokseen vaikuttaa.

Taulukko 10. Hyödyn jakautuminen.

<b>Hoitokulut</b>	<b>Hyöty osakkaalle</b>	<b>Hyöty yhtiölle</b>
Kulut sis. Alv	37 460 €	37 460 €
ALV	600 €	4 423 €
<b>Yhteensä</b>	<b>36 860 €</b>	<b>33 037 €</b>
<b>Vuokratuotot</b>	<b>24 998 €</b>	<b>24 998 €</b>
ALV	4 838 €	4 838 €
Hoitovastike	16 700 €	12 877 €
<b>Yhteensä</b>	<b>36 860 €</b>	<b>33 037 €</b>
<b>Hoitovastikkeet</b>		
Verollinen osakas	4 175 €	3 219 €
Veroton osakas	4 175 €	3 219 €
<b>Verollisen osakkaan</b>		
<b>alv-vastike*</b>	259 €	773 €
Suoritettava alv	858 €	773 €
Vähennettävä alv	600 €	
	- €	- €
<b>Osakkaiden vastikkeet</b>		
Hoitovastike	4 175 €	3 219 €
Alv-vastike	259 €	773 €
<b>Yhteensä</b>	<b>4 434 €</b>	<b>3 992 €</b>
Osakas vähentää	600 €	773 €
Nettovastike	3 834 €	3 219 €
<b>Alv vastike*</b>		
vastikkeen alv	808 €	
väh alv	600 €	
	<b>209 €</b>	
Lisätään alv	50 €	
Alv-vastike	259 €	

Hoitokuluista voidaan tehdä vähennys eri tavoin. Voidaan vähentää joko osakkaalle kohdistuvat arvonlisäverot hyöty osakkaalle -mallissa tai voidaan suoraan vähentää koko taloyhtiölle kohdistuvat arvonlisäverot hyöty yhtiölle -mallissa. Koska tämä vähennystapa määrittelee hoitokulujen määrän, vaikuttaa se hoitovastikkeen suuruuteen. Vuokratuottojen jälkeen hoitovastikkeella katetaan jäljelle jääneet kulut, joita hyöty osakkaalle -mallissa jää 16 700 euroa ja hyöty yhtiölle -mallissa 12 877 euroa. Hyöty yhtiölle mallissa hoitovastike osakkaalla on siis pienempi.

Koska verollinen hoitovastike jää arvonlisäveron verran nettotuotoltaan alijäämäiseksi, täytyy sen lisäksi kerätä verolliselta osakkaalta arvonlisäverovastike. Arvonlisäverovastike saadaan hoitovastikkeen arvonlisäverosta ja myös se kerätään arvonlisäverollisena. Arvonlisäverovastike hyöty osakkaalle -mallissa saadaan osakkaalle kohdistuvasta arvonlisäverovähennyksestä.

Arvonlisäverovastikkeen laskemisen jälkeen saadaan laskettua kummankin mallin vastikkeet ja saadaan nettovastike. Tässä esimerkissä nähdään, että nettovastike on pienempi hyöty yhtiölle -mallissa. Hyöty kohdistuu kaikille osakkaille hyöty yhtiölle mallissa, eikä vain verolliselle osakkaalle. Suunnittelulla ja kannattavuuden arvioinnilla sekä toteutustavalla voidaan siis saada aikaan merkittäviä muutoksia kiinteistön taloudessa.

## 5 Johtopäätökset

Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttaminen on lähtökohtaisesti yksinkertainen ja selkeä asia. Kun siitä hakeudutaan verovelvolliseksi, tulee mukaan kuitenkin hyvin paljon muuttuvia osia, jotka tekevät kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta verrattaen monimutkaista. Huolellisella suunnittelulla ja asiaan perehtymisellä voidaan hakeutumisella kuitenkin saavuttaa taloudellista hyötyä.

Opinnäytetyön tavoitteena oli saada tehtyä syventävä selvitys kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta vapaaehtoisesti verovelvolliseksi hakeutumisen taloudellisesta kannattavuudesta ja sen arvioimisesta. Toimeksiannon tavoitteena oli tehdä ohjeistus, josta voidaan sekä tarkastaa asioita että ohjata tulevaisuudessa asiayhteyteen liittyvissä asioissa.

Opinnäytetyön pohjana oli teoriaosuus. Sen avulla saavutettiin yleinen tietopohja kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta ja vapaaehtoisesta verovelvollisuudesta. Teorian pääpaino on kiinteistöyhtiöissä, koska kiinteistön käyttöoikeuden luovuttaminen on yleinen toimenpide kiinteistöyhtiötoiminnassa. Hakeutuminen verovelvolliseksi koskee siis usein kiinteistöyhtiötä, vaikka verovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta pystyy hakeutumaan kuka tahansa kiinteistön tai sen osan luovuttaja. Teorian toinen pääpaino on arvonlisäverossa ja verovelvollisuuden vaikutuksissa kiinteistöyhtiöihin.

Opinnäytetyön lähteinä käytettiin pääasiassa kirjallisuutta sekä arvonlisäverolakia ja verohallinnon ohjeita. Aihe on hyvin rajattu, joten lähdemateriaalia ei luonnollisesti ollut paljon käytettävissä. Myös laki määrittelee aiheen tarkasti, minkä takia ei ole ollut tarvetta tehdä useaa teosta aiheesta. Laaja teoriapohja oli opinnäytetyön kannalta välttämätöntä, jotta verovelvollisuuden vaikutuksia taloudelliseen kannattavuuteen voitiin arvioida.

Lähdemateriaaliin ja tiedonhakuun pohjautuen opinnäytetyössä saavutettiin haluttu hyöty olla syventävänä tietolähteenä ja oppaana vapaaehtoiselle verovelvollisuudelle kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta.

Opinnäytetyöhön luotiin arviointikohteet, joiden avulla vapaaehtoisen verovelvollisuuden kannattavuutta on selkeää lähteä arvioimaan. Vaikka opinnäytetyö tehtiin toimeksiantona kiinteistöalaaan spesifioituneelle tilitoimistolle, on se hyödyllinen myös muille aihetta käsitteleville.

Henkilökohtaisen kokemuksen mukaan aihe voi olla vieras jopa alalla useamman vuoden toimineille taloushallinnon ammattilaisille. Taloyhtiöissä aihe on hyvin konkreettinen ja vastuu verovelvollisuudesta ja sen ympärillä olleista asioista on yleisesti ollut isännöitsijöillä. Mukautuvan taloushallintoalan kehityksessä taloudellinen päätöksenteko on kuitenkin suuntautunut yhä enemmän taloushallinnon palveluita tarjoaville. Tästä syystä esimerkiksi kirjanpitäjien rooli on laajentunut päätöksenteon avuksi yrityksen toiminnassa. Tällaisten asioiden tunteminen kirjanpitäjänä on siis ajankohtaista ja tulevaisuudessa vaadittavaa. Opinnäytetyö on siis ajankohtainen muuttuvassa tilitoimistoalassa.

## Lähteet

Arvonlisäverolaki 30.12.1993/1501.

Council implementing regulation (EU) 282/2011.

Heinonen, M. 2017. Taloyhtiön talous: Oppikirja isännöitsijälle. 2. painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Kallio, M., Korpelainen, T. & Nielsen, A. 2017. Kiinteistöjen arvonlisäverotus. 6. uud. painos. Helsinki: ST-Akatemia.

Koski, T. & Virtanen, M. 2005. Tulos: Liiketoiminnan suunnittelulla menestykseen. Helsingissä: Otava.

Länsiväylä <https://www.lansivayla.fi/paikalliset/5414579>.

Myrsky, M. & Svensk, N. 2016. Vero-oikeuden oppikirja. Helsinki: Talentum Pro.

Määttä, K. 2015. Arvonlisäverolain tulkintaongelmat. [Helsinki]: Kauppakamari.

Pellinen, J. 2006. Kustannuslaskenta ja kannattavuusajattelu. 2. uud. p. Helsinki: Talentum.

Räbinä, T. & Myllymäki, J. 2016. Kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden verotus. Helsinki: Talentum Pro.

Saaranen, P., Koltola, E. & Pösö, J. 2022. Liike-elämän matematiikka. 13., uudistettu painos. Helsinki: Edita.

Salin, M. & Roininen, A. 2008. Asunto-osakeyhtiön kirjanpito- ja verokirja. 9. uud. p. Helsinki: Verotieto.

Suomen kiinteistöliitto & Jukkola, J. 2008. Kiinteistöverotuksen käsikirja. 5. uud. p. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.

Suulamo, A. 2013. Kiinteistöyhtiön arvonlisäverotus. 1. p. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.

Suulamo, A. 2020. Taloyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. 14. painos. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Tuovinen N. 2019 Arvonlisäverotus kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta – kiinteistön vuokraus. Fiscales 9/2019. Viitattu 7.12.2022.

<https://www.fiscales.fi/veroblogi/arvonlisaverotus-kiinteiston-kayttooikeuden-luovuttamisesta-kiinteiston-vuokraus>.

Verohallinto. 2021. Hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta. Viitattu 7.12.2022.

<https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47957/hakeutuminen-arvonlis%C3%A4verovelvolliseksi-kiinteist%C3%B6n-k%C3%A4ytt%C3%B6oikeuden-luovuttamisesta3/>