

Antti Ruuska

Aktivointia ja rahastointia koskevan oppaan laatiminen asunto-osakeyhtiön päättäjille

Realia Isännöinti Oy

Opinnäytetyö

Syksy 2018

SeAMK Liiketalous ja kulttuuri

Liiketalouden tutkinto-ohjelma

SeAMK 

SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU
SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU

Opinnäytetyön tiivistelmä

Koulutusyksikkö: Liiketoiminta ja kulttuuri

Tutkinto-ohjelma: Liiketalouden koulutusohjelma

Suuntautumisvaihtoehto: Taloushallinto

Tekijä: Antti Ruuska

Työn nimi: Aktivointia ja rahastointia koskevan oppaan laatiminen asunto-osakeyhtiön päättäjille: Realia Isännöinti Oy

Ohjaaja: Erkki Kytönen

Vuosi: 2018 Sivumäärä: 86 Liitteiden lukumäärä: 3

Opinnäytetyön tavoitteena oli kehittää aktivointia ja rahastointia koskeva opas asunto-osakeyhtiöiden isännöitsijöille ja hallitusten jäsenille. Oppaan tavoitteena on toimia tilinpäätössuunnittelun ja laajemminkin taloyhtiön pitkäjänteisen taloussuunnittelun apuvälineenä. Pyrkimyksenä on, että opas lisää isännöitsijöiden ja hallitusten jäsenten tietämystä aktivoinnin ja rahastoinnin käsitteistä ja niiden vaikutuksesta taloyhtiön ja osakkaiden talouteen. Kehittämistyöllä pyritään näin osaltaan parantamaan toimeksiantajan, Realia Isännöinti Oy:n asiakaspalvelua.

Aktivoinnilla tarkoitetaan asunto-osakeyhtiön kohdalla perusparannus- tai muiden suurehkojen korjausmenojen aktivoimista taseeseen esimerkiksi rakennuksen arvon lisäykseksi. Rahastointi on menettely, jossa aktivoituihin menoihin kohdistuvat osakassuoritukset kirjataan tilikauden tuottojen sijaan taseen oman pääoman lisäykseksi. Kiinteistöjen perusparannusmenot, joiden avulla kohotetaan kiinteistön laatutasoa, on lainsäädännön nojalla pakko aktivoida taseeseen. Suurehkot korjausmenot voidaan taloyhtiön harkinnan mukaan joko aktivoida tai kirjata vuosikuluiksi.

Kehittämistyö toteutettiin laadullisena tutkimuksena, joskin oppaan toteuttamista varten laadittiin myös laskelmia, jotka ovat luonteeltaan määrällisiä. Tutkimuksen tärkein tavoite oli selvittää, mitkä ovat oppaan käyttäjien kannalta oleelliset aiheeseen liittyvät tiedot. Tiedonhankinnassa käytettiin teemahaastatteluja, jotka kohdistettiin isännöinnin, kiinteistöalan edunvalvonnan sekä tilintarkastuksen asiantuntijoille. Teemahaastattelujen vastauksissa korostui asunto-osakeyhtiön osakkaiden ja korjaushankkeisiin liittyvien osakassuoritusten yhdenvertaisuuden vaatimus. Esille tuli myös korjaushankkeiden ja niiden kattamiseksi kerättyjen suoritusten kirjanpidollisen käsittelyn huolellinen suunnittelu. Lisäksi varsinkin sijoittajaosakkailta on usein toiveita siitä, millä tavoin korjausmenoja ja niihin kohdistuvia taloyhtiön tuloja käsitellään kirjanpidossa. Oppaassa on käytetty lähteinä lainsäädännön ja aiheeseen liittyvän kirjallisuuden lisäksi haastateltujen asiantuntijoiden näkemyksiä. Aktivoinnin ja rahastoinnin käsitteiden ja niiden vaikutusten havainnollistamiseksi laadittiin lisäksi esimerkkilaskelmia.

Avainsanat: aktivointi, asunto-osakeyhtiö, kirjanpito, rahastointi, tilinpäätös

SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Thesis abstract

Faculty: School of Business and Culture

Degree programme: Business Management

Specialisation: Accounting

Author: Antti Ruuska

Title of thesis: Creating a Guide for Decision-makers of Limited Liability Housing Companies Concerning the Capitalization of Costs and Transfer to Reserves: Realia Isännöinti Oy

Supervisor: Erkki Kytönen

Year: 2018 Number of pages: 86 Number of appendices: 3

The aim of the Thesis was to develop a guide for decision-makers of Limited Liability Housing Companies (LLHCs) concerning the capitalization of costs and transfer to reserves. The aim of the guide was to assist the planning of financial statements and, more broadly, the long-term financial planning of LLHCs. The aim was to increase the knowledge of real estate managers and board members of LLHCs about the concepts of capitalization of costs and transfer to reserves and their impact on the economy of a LLHC and its shareholders. Thus, the objective of the guide was to improve the customer service of its commissioner, Realia Isännöinti Oy.

The capitalization of costs means that the costs of basic improvement renovations or other major repairs are transferred to the balance sheet of a LLHC, for instance to increase the value of a building. Transfer to reserves is a procedure in which the payments made by shareholders collected to cover the capitalized costs are recognized as an increase in the equity, instead of being recorded as income for the accounting period. The renovation costs of a real estate increasing the quality of the property must be capitalized. Large-scale renovation costs can either be capitalized or recorded as costs of the accounting period at the discretion of the LLHC.

The development work was carried out as a qualitative study, but some calculations were made as examples. The main objective of the study was to find out what kind of information about the subject is relevant to the users of the guide. In the acquisition of information, semi-structured interviews were used with experts in real estate management, lobbying and advising in real estate management, and auditing, respectively. In the answers to the interviews, the requirement for equality among the shareholders of LLHCs and in the management of their payments in accounting was emphasized. Careful financial planning for major renovations also came up. In addition to the legislation and related literature, opinions of the interviewed experts were used as the sources of the guide. Examples of calculations were also included in the guide to illustrate the basic concepts and their effects.

Keywords: capitalization of costs, limited liability housing company, accounting, transfer to reserves, financial statements

SISÄLTÖ

Opinnäytetyön tiivistelmä.....	2
Thesis abstract.....	3
SISÄLTÖ.....	4
Kuva-, kuvio- ja taulukkoluettelo.....	6
Käytetyt termit ja lyhenteet.....	7
1 JOHDANTO.....	8
1.1 Yleistä opinnäytetyön aihepiiristä.....	8
1.2 Aiempia tutkimuksia.....	11
1.3 Opinnäytetyön tavoitteet ja rakenne.....	12
2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TOIMINTA JA HALLINTO, KIRJANPITO JA TILINPÄÄTÖS.....	14
2.1 Lainsäädäntö.....	14
2.2 Asunto-osakeyhtiön toiminta ja tarkoitus.....	15
2.3 Asunto-osakeyhtiön hallinto.....	17
2.3.1 Yhtiöjärjestys.....	17
2.3.2 Yhtiökokous.....	20
2.3.3 Hallitus.....	22
2.3.4 Isännöitsijä.....	23
2.4 Asunto-osakeyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös.....	24
2.4.1 Kirjanpito ja tuloslaskelma.....	24
2.4.2 Tase.....	29
2.5 Asunto-osakeyhtiön tilinpäätössuunnittelu.....	31
2.5.1 Tulojen lykkääminen ja menojen kiihdyttäminen.....	32
2.5.2 Edellisten tilikausien vahvistetut tappiot.....	35
2.5.3 Poistot.....	36
2.5.4 Asuintalovaraus.....	37
2.5.5 Rahastoinnit.....	38
3 AKTIVOINNIT JA RAHASTOINNIT ASUNTO-OSAKEYHTIÖSSÄ	39
3.1 Aktivoinnin käsite.....	39
3.2 Uudisrakentaminen.....	40

3.3 Korjausmenojen käsittely	41
3.3.1 Perusparannusmenot.....	42
3.3.2 Vuosikorjaukset.....	44
3.4 Yhteenveto aktivoinneista	45
3.5 Rahastoinnit asunto-osakeyhtiössä.....	47
3.5.1 Yleistä rahastoinneista	47
3.5.2 Rakennusrahasto	50
3.5.3 Ennakkorahastointi	51
3.5.4 Perusparannus- ja korjausrahasto	51
3.5.5 Lainanlyhennysrahasto	52
3.5.6 Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto.....	52
3.5.7 Rahastojen käsittely kirjanpidossa	53
3.6 Yhteenveto rahastoinneista.....	53
4 OPPAAN LAATIMINEN: TUTKIMUSMENETELMÄ, TULOKSET JA	
JOHTOPÄÄTÖKSET	55
4.1 Kehitystehtävän toimeksiantaja.....	55
4.2 Tutkimusmenetelmä ja lähestymistapa	56
4.3 Tutkimusaineiston hankinta.....	57
4.4 Teemahaastattelujen tulosten analysointia	59
4.5 Aktivoinnit ja rahastoinnit asunto-osakeyhtiössä-oppaan toteutus	62
4.6 Johtopäätökset.....	67
5 YHTEENVETO.....	69
LÄHTEET	71
LIITTEET	76

Kuva-, kuvio- ja taulukkoluetelo

Kuvio 1. Hankintamenon aktivointi kirjanpidossa. 46

Kuvio 2. Pääomavastikkeiden rahastoinnin kirjanpidollinen käsittely 49

Kuvaotsikkoluettelon hakusanoja ei löytynyt.

Taulukko 1. Kiinteistön hallintaan perustuvan toiminnan tuloslaskelmakaava. 26

Taulukko 2. Esimerkki asunto-osakeyhtiön taseesta. 30

Taulukko 3. Vastikerahoituslaskelman malli. 33

Taulukko 4. Korjausmenojen käsittelyn vaikutus tilikauden tulokseen. 64

Taulukko 5. Rahastoinnin vaikutus tuloslaskelmaan. 65

Taulukko 6. Pääomavastikkeen kirjanpidollisen käsittelyn vaikutus
vuokranantajaosakkaan vuokratulon verotukseen. 67

Käytetyt termit ja lyhenteet

Aktivointi	Pitkäaikaista tuloa tuottavan menon merkitseminen taseen pysyviin vastaaviin
HE 24/2009	Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi
KILA	Kirjanpitolautakunta
Rahastointi	Osakkaiden suoritusten, jotka kohdistuvat aktivoituun menoon, kirjaaminen taseen oman pääoman lisäykseksi

1 JOHDANTO

1.1 Yleistä opinnäytetyön aihepiiristä

Tämä opinnäytetyö käsittelee asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen yhteydessä suoritettavia hankintamenojen aktivointeja sekä niihin liittyviä rahastointeja. Työssä selvitetään suoritettujen kirjanpidollisten ratkaisujen perusteita, päätöksentekoa niiden taustalla sekä suoritettujen ratkaisujen taloudellisia ja verotuksellisia vaikutuksia. Teoreettisen ja empiirisen osuuden pohjalta laaditaan aiheeseen liittyvä opas asunto-osakeyhtiön isännöitsijöille ja hallitusten jäsenille.

Suomessa on tällä hetkellä yli 89 700 asunto-osakeyhtiötä (Patentti- ja rekisterihallitus 2018). Tilastokeskuksen (2018) mukaan kerrostaloissa asui vuonna 2017 1 941 100 ja rivi- tai ketjutaloissa 711 700 henkilöä, yhteensä siis 2 652 800 henkilöä. Käytännössä siis noin puolet suomalaisista on asunto-osakeyhtiöiden asukkaita. Suomalainen asunto-osakeyhtiöjärjestelmä on tiettävästi ainutlaatuinen koko maailmassa. Asunto-osakeyhtiöissä päätösvalta on järjestetty demokraattisesti ja myös kustannukset jaetaan yhdessä yhtiöjärjestyksen määräysten ja yhtiökokouksen päätösten mukaisesti (Grass ym. 2009, 18). Vanhemmissa EU-valtioissa omistusasuminen kerrostaloissa ei ole kovin yleistä. Käytännössä useissa valtioissa huoneiston omistajan omistusoikeus rajautuu huoneiston sisäseiniin ja rakennuksen yhteiset osat ja tontti ovat yhteisomistuksessa. Yhteisiä osia ja maapohjaa voidaan hallita yhdistyksen tai osuuskunnan kautta tai pelkästään yleisten oikeusperiaatteiden nojalla. Käytännössä tällaiset mallit ovat asunto-osakeyhtiöön verrattuna ongelmallisia. Näitä ongelmia aiheuttavat muun muassa yhteiseen päätöksentekoon, lainojen vakuuksien saatavuuteen, yhteisten kulujen maksamiseen, perittävien maksujen turvaamiseen sekä yleisesti ottaen yhteisen toiminnan ja talouden läpinäkyvyyteen liittyvät seikat. (HE 24/2009.)

Koska asuminen asunto-osakeyhtiössä on Suomessa niin yleistä, huolellisesti laaditulla lainsäädännöllä on myös merkittäviä taloudellisia vaikutuksia. Kunnossapitoon ja muutostöihin liittyvät säädökset edistävät kiinteistöjen ja rakennusten kun-

nossapitoa ja kehittämistä. Lainsäädännön avulla määritellään myös osakkeenomistajan asemaa, vastuuta ja vaikutusmahdollisuuksia sekä yhtiön hallinnon asemaa. (HE 24/2009.)

Kevään 2018 aikana medioissa käytiin verrattain vilkasta keskustelua asunto-osakeyhtiöiden taloudesta. Helsingin Sanomien toimittaja Anni Lassila on useaan otteeseen (2018a, 2018b, 2018c) käsitellyt kriittisellä otteella taloyhtiöiden lainoihin liittyviä riskejä. Lassila kritisoi muun muassa sitä, että uusien asuntojen yhtiölainat voivat olla varsin suuria, mutta osakkaiden maksukykyä ei tarkisteta yhtä tarkasti kuin tavallisen pankkilainan yhteydessä. Kirjoittaja kiinnittää huomiota myös mahdollisiin osakkaalle koituviin veroseuraamuksiin (Lassila 2018b). Seuraamukset realisoituvat tilanteessa, jossa osakkeenomistaja myy asuntonsa asuttuaan siinä alle kaksi vuotta. Tällöin asunnon myyntivoitosta tulee maksaa luovutusvoittovero. Veron peruste on siis myyntivoitto, joka lasketaan myyntihinnan ja hankintamenon erotuksesta. Mikäli osakas on maksanut osuutensa yhtiölainasta kokonaisuudessaan ostaessaan asunnon tai myydessään sen (kertasuoritus), lainaosuussuoritus voidaan lukea osaksi hankintamenoa. Jos taas osakas on maksanut lainaosuutensa kertasuorituksena muuna ajankohtana tai on suorittanut yhtiölainan lyhennyksiä ja korkoa varten perittävää pääomavastiketta ja yhtiössä on päätetty kirjata lainaosuussuoritukset ja pääomavastikkeet yhtiön tuloksi, näitä suorituksia ei voida lisätä hankintamenuun. Tämä Verohallinnon verotusohje pohjautuu korkeimman hallinto-oikeuden päätökseen (KHO 4706/8.11.2016). Lassilan mukaan (2018b) tällainen menettely voi johtaa jopa kymmenien tuhansien eurojen veroseuraamuksiin, vaikka asuntoa myyvä osakas olisi maksanut osuutensa yhtiölainasta tai maksanut huomattavia summia pääomavastikkeita.

Edellä kuvattu tilanne liittyy erääseen keskeiseen tämän opinnäytetyön teemaan: millä tavalla osakkaan maksamat lainaosuussuoritukset ja pääomavastikkeet käsitellään asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa? Molemmat suoritukset voidaan kirjata yhtiön tilikauden tuotoiksi eli tulouttaa tilinpäätöksen yhteydessä. Toinen vaihtoehto on kirjata suoritukset pääomasijoitukseksi yhtiölle, jolloin suoritukset rahastoidaan taaseen oman pääoman lisäykseksi. Etenkin kiinteistösijoittajia voidaan houkutella jopa kuuden vuoden mittaisilla lainojen lyhennysvapailta sekä yhtiöjärjestykseen kirja-

tulla ns. sijoittaja-/tuloutuspykälillä, joiden perusteella hanke- ja lainaosuussuoritukset sekä maksetut pääomavastikkeet voidaan tulouttaa eli kirjata tilikauden tuotoiksi, jolloin sijoittajaosakas (vuokranantaja) voi verotuksessa vähentää pääomavastikkeet vuokratuloistaan (Lassila 2018b; Tyynelä 2018). Lassilan (2018b) mukaan uusissa taloyhtiöissä sekä lainaosuussuoritukset että pääomavastikkeet tuloutetaan, koska se on asuntosijoittajien toiveiden mukaista. Suomen Vuokranantajat ry:n toiminnanjohtaja Mia Koro-Kanerva (28.2.2018) reagoi varsin nopeasti Helsingin Sanomien kirjoitukseen todeten, että useimmiten vain pääomavastikkeet tuloutetaan ja lainaosuussuoritukset rahastoidaan ja näin ristiriidat olisivat näennäisiä. Lisäksi Koro-Kanerva toteaa, että on harvinaista, että omassa käytössä oleva asunto myytäisiin alle kahden vuoden asumisajan jälkeen. Koro-Kanerva näkee ongelmana pikemminkin sen, että hänen mukaansa monissa taloyhtiöissä ei mahdollisteta tulouttamista, jolloin vuokranantajalle ei synny vuokratuloihin kohdistuvaa verovähennysoikeutta. Markku ja Maria Kulomäki toteavat puolestaan Helsingin Sanomien mielipidekirjoituksessaan (18.3.2018), että taloyhtiössä hallituksen tulisi ajaa koko yhtiön etua. Pääomavastikkeiden rahastointia tarvitaan kirjoittajien mielestä siksi, että mikäli ne tuloutetaan, kertyy yhtiölle voittoa, jonka eliminoimiseksi tilinpäätöksessä tehtävät poistot eivät välttämättä riitä koko laina-ajalta.

Keskustelu asunto-osakeyhtiöiden lainoista jatkui myöhemmin keväällä 2018. Nordean lehdistötiedotteessa (14.5.2018) ilmaistiin huoli suomalaisten velkaantumisesta, jonka yhtenä keskeisenä tekijänä nähtiin taloyhtiölainojen kasvu. Keinoiksi näiden lainojen hallitsemattomalle kasvulle Nordea esitti esimerkiksi ylärajaa lainaosuudelle (kuten esimerkiksi 50 prosenttia uuden asunnon hinnasta) sekä rajoituksia lainanlyhennysvapaille, jolloin lainaa tulisi maksaa tietty osuus, ennen kuin lyhennysvapaata voitaisiin myöntää. Yle (19.6.2018) uutisoi puolestaan, että taloyhtiölainoja koskevalle sääntelyn kehittämiseksi on olemassa laaja poliittinen tuki. Artikkelin mukaan suurikin yhtiölaina voi olla kannattava erityisesti asuntosijoittajalle, mikäli yhtiöjärjestykseen on kirjattu ns. tuloutuspykälä, jonka avulla sijoittaja voi vähentää vuokratulosta sekä lainan korot että lyhennykset. Uutisoinnissa haastateltu kokenut asuntosijoittaja Timo Metsola pitää nykyistä järjestelmää vaarana koko asunto-osakejärjestelmälle, sillä nykyiset rahoitusmenettelyt sisältävät suuria riskejä asunto-osakeyhtiön osakkaille ja tätä kautta koko yhtiölle.

Tämän opinnäytetyön aihe nousi esille kirjoittajan työskennellessä harjoittelijana Realia Isännöinti Oy:n Kirjanpitokeskuksessa Seinäjoella. Realia Isännöinti Oy:llä on asiakkanaan sekä vanhempia asunto-osakeyhtiöitä että uudiskohteita. Vanhemmat taloyhtiöt joutuvat suorittamaan kunnossapito- ja korjaustöitä, jotka useimmiten rahoitetaan vieraalla pääomalla, käytännössä siis pankkien myöntämällä yhtiölainoilla. Uudiskohteilla taas on usein rakennusaikaista lainaa. Näin aktivointeihin ja rahastointeihin liittyvät seikat ovat merkittävä osa sekä taloyhtiöiden kirjanpitoa että tilinpäätössuunnittelua. Realia Isännöinti Oy:n talousraporttiryhmässä on käyty keskusteluja, millä tavalla voitaisiin luoda aktivointeihin ja rahastointeihin liittyviä toimivia käytäntöjä asunto-osakeyhtiöille. Usein taloyhtiön hallituksen jäsenet ovat talouden suunnittelun suhteen maallikoita ja mikäli isännöitsijällä ei ole kirjanpitäjän taustaa tai muuten tietämystä laskentatoimesta, hänenkin saattaa olla vaikea muodostaa kantaa siitä, mitä menoja tulisi tai voidaan aktivoida taseeseen tai millainen rahastointipäätös olisi optimaalinen yhtiön kannalta. (Tyynelä 2018.) Tämä opinnäytetyö pyrkii antamaan opastusta asunto-osakeyhtiöiden päättäjille taloyhtiön talous-suunnittelua varten. Aiemmin ei ole julkaistu tutkimuksia aktivoinneista ja rahastoinneista siinä laajuudessa, kuin aihetta käsitellään tässä opinnäytetyössä.

1.2 Aiempia tutkimuksia

Koska suomalainen asunto-osakeyhtiöjärjestelmä on niin ainutlaatuinen koko maailmassa, aiheeseen liittyviä ulkomaisia tutkimuksia ei käytännössä ole saatavilla. Asunto-osakeyhtiön tilinpäätöstä ja siihen liittyvää suunnittelua käsitteleviä opinnäytetöitä on sen sijaan julkaistu jonkin verran. Mikko Laaksonen (2007) on käsitellyt työssään asunto-osakeyhtiön tilinpäätössuunnittelua ja eri sidosryhmien tilinpäätösvoitteita. Yhtiön ja osakkeenomistajien tavoitteenahan on yleensä se, että tilinpäätöksessä ei muodostu verotettavaa tuloa. Samaa aihetta on selvitelty Juuso Häkkinen Laurea-ammattikorkeakoulun opinnäytetyössään (2014). Tässä työssä tavoitteena oli myös selvittää aiheeseen liittyviä seikkoja maallikoille kuten hallituksen jäsenille; tilinpäätössuunnittelua käsiteltiin yleisellä tasolla. Sirpa Määttä (2013) on puolestaan laatinut opinnäytetyössään tilinpäätösoppaan asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsenille. Työssä selvitetään, mistä tilinpäätös koostuu ja mitä päättäjien olisi

hyvä tietää. Opinnäytetyö käsittelee aihetta yleisellä tasolla ja on liitteineen kohtalaisen suppea sisältäen noin 50 sivua. Hämeen ammattikorkeakoulussa julkaisussa Anu Valkilan opinnäytetyössä (2014) on tilinpäätössuunnittelun lisäksi käsitelty asunto-osakeyhtiön tilintarkastusta. Teoreettisen tiedon lisäksi työn empiirisessä osassa havainnointiin asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksiä suunnittelun näkökulmasta ja haastateltiin kahta KHT-tilintarkastajaa tavoitteena selvittää tilintarkastajan havaintoja ja näkökulmia asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksissa. Sami Loukkolan opinnäytetyö ”Rahastoinnin vaihtoehdot asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätössuunnittelussa” (2010) on ehkä kiinnostavin aiempi työ tämän opinnäytetyön kannalta. Loukkola on työssään selvittänyt, millaisia vaihtoehtoja vastikkeiden rahastoinneille on asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätössuunnittelussa. Tutkimuksen tuloksena esitetään rahastoinnin vaihtoehtoina esimerkiksi poistot, tappiontasaukset sekä asuintalovaurauksen muodostaminen. Loukkola toteaa, että vanhemmilla yhtiöillä mahdollisuus kirjata poistoja on heikko suhteessa suurempien korjaushankkeiden menoihin. Työ osoittaa myös, että tilinpäätössuunnittelussa valituilla keinoilla on suuri taloudellinen merkitys osakkaille, jotka ovat vuokranneet huoneistonsa. Tämän vuoksi tällaisen osakkaan kannalta olisi usein parempi vaihtoehto kirjata pääomavastikkeet tilikauden tuotoiksi kuin rahastoida ne. Tämä ratkaisu vaikuttaa oleellisesti muun muassa vuokranantajaosakkaan verovähennysoikeuteen. Osakehuoneistossaan asuvalle osakkeenomistajalle rahastointipäätöksillä ei näyttäisi olevan oleellista taloudellista merkitystä. Opinnäytetyön toimeksiantajana toimi Keski-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, joka on kiinteistönomistajien ja vuokranantajien etujärjestön Kiinteistöliiton jäsenyhdistys. Tämän vuoksi voidaan olettaa, että toimeksiantaja on saattanut käyttää opinnäytetyön tuloksia oman vaikuttamistyönsä apuna.

1.3 Opinnäytetyön tavoitteet ja rakenne

Opinnäytetyön aiheena on siis asunto-osakeyhtiöiden aktivoinnit ja rahastoinnit. Teema liittyy vahvasti taloyhtiön tilinpäätöksen laatimiseen ja laajemmin kokonaisvaltaiseen taloussuunnitteluun. Aiheen käsittelyssä tulee ottaa huomioon kirjanpidon, lainsäädännön, verotuksen ja myös tilintarkastuksen näkökohdat. Teoreettisen tiedon, haastattelujen ja laskelmien pohjalta tavoitteena on luoda asunto-osakeyhtiöille selkeä ja helposti ymmärrettävä opas tilinpäätössuunnittelun tueksi. Oppaan

käyttäjiksi toivotaan taloyhtiöiden päättäjiä eli hallituksen jäseniä ja laajemmin ajateltuna yhtiökokousten osallistujia sekä taloyhtiöiden isännöitsijöitä, jotka käytännössä ovat tekemisissä aktivointi- ja rahastointipäätösten kanssa. Näin oppaan tavoitteena on osaltaan parantaa toimeksiantajan, Realia Isännöinti Oy:n, asiakaspalvelua. Koska aktivointeja ja rahastointeja koskevat vahvasti yhtiöoikeudelliset ja kirjanpitoon liittyvät lakisäännökset, on asunto-osakeyhtiön hallintoa, kirjanpitoa ja tilinpäätöksen suunnittelua käsitelty verrattain laajasti. Lakien säännökset muodostavat ne raamit, joiden pohjalta asunto-osakeyhtiön yhtiökokous tekee päätöksiä taloussuunnittelun yhteydessä. Asunto-osakeyhtiön hallintoa, toimintaa, kirjanpitoa sekä tilinpäätössuunnittelua on käsitelty luvussa 2. Luvussa 3 selvitetään aktivoinnin ja rahastoinnin käsitteitä ja edellytyksiä. Luku 4 sisältää empiirisen kehitystyön, jonka pohjalta on laadittu opinnäytetyön käytännöllinen tuotos, opas asunto-osakeyhtiöiden isännöitsijöille ja hallitusten jäsenille. Oppaan tavoitteena on selventää päättäjille aktivoinnin ja rahastoinnin käsitteitä, tuoda esille niiden vaikutukset, esittää mahdollisia vaihtoehtoja rahastoinnille, ja näin luoda käytännöllinen opas taloyhtiön talouden suunnitteluun.

Opinnäytetyön toimeksiantajana on Realia Isännöinti Oy, jonka Kirjanpitokeskuksessa opinnäytetyön tekijä suoritti viiden kuukauden mittaisen työharjoittelun keväällä 2018. Toimeksiantajan toivomuksesta tutkimustyön käytännöllinen tuotos, opas asunto-osakeyhtiön päättäjille, tulee vain toimeksiantajan omaan käyttöön.

2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TOIMINTA JA HALLINTO, KIRJANPITO JA TILINPÄÄTÖS

Opinnäytetyön teoreettisen viitekehyksen muodostavat asunto-osakeyhtiön toiminta, hallinto, kirjanpito ja tilinpäätös. Asunto-osakeyhtiön toiminnalle ja taloudelliselle raportoinnille on tyypillistä, että sitä ohjataan vahvasti lainsäädännöllä. Lait sisältävät kuitenkin osittain tahdonvaltaisia säännöksiä, jolloin asunto-osakeyhtiö voi päättää kyseisestä asiasta parhaaksi katsomallaan tavalla. Yhtiöjärjestys muodostaa asunto-osakeyhtiön ”sisäisen lain”, jonka määräykset ovat yhtiön toimielimiä ja osakkaita sitovia. Kirjanpitolaki (L 30.12.1997/1336) sisältää puolestaan joitakin poikkeuksia osakeyhtiöille, joiden toiminnan tarkoitus on kiinteistöjen ja rakennusten omistaminen ja hallinta. Lisäksi toimintaa ohjaavat yleisesti hyväksytyt tai muuten suositeltavat hyvät käytännöt, joita ovat esimerkiksi hyvä hallintotapa taloyhtiössä, hyvä kirjanpitolaki sekä hyvä isännöintitapa.

2.1 Lainsäädäntö

Asunto-osakeyhtiön toiminnasta ja hallinnosta säädetään asunto-osakeyhtiölaissa (L 22.12.2009/1599), joka tuli voimaan vuonna 2010. Tuolloin oli kyseessä lain kokonaisuudistus, jolloin edellinen, vuonna 1992 voimaan tullut laki korvattiin kokonaisuudessaan (Kuhanen ym. 2010). Uusi laki on huomattavasti edellistä laajempi, sillä uudistuksen yhteydessä aiemmin osakeyhtiölaissa olleet asunto-osakeyhtiötä koskevat säädökset sisällytettiin uuteen asunto-osakeyhtiölakiin. Uudistuksen tavoitteena oli edistää asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajien asumisen tehokkuutta, turvallisuutta ja ennakoitavuutta (HE 24/2009). Lain esitöiden mukaan tämä koskee erityisesti kiinteistön kunnossapitovastuuta ja muutostöitä. Näiden osalta uudessa laissa pyrittiin selventämään yhtäältä osakkeenomistajan itsemääräämisoikeutta ja toisaalta osakkaan ja yhtiön vastuun rajoja sekä yhtiön päätöksentekomenettelyä. Asunto-osakeyhtiölain käyttäjien kannalta uudessa laissa merkittävää oli se, että asunto-osakeyhtiötä koskevat yhtiöoikeudelliset säännökset on koottu samaan säädökseen.

Tärkeitä yleisperiaatteita asunto-osakeyhtiön toiminnassa ovat oikeushenkilöys, pääoman pysyvyys, osakkeen siirtämisen rajoituksettomuus, enemmistöperiaate sekä osakkaiden yhdenvertaisuus. Asunto-osakeyhtiö on itsenäinen oikeushenkilö, joka syntyy rekisteröimisen kautta (L 22.12.2009/1599, 1 luku, 6 §). Osakkeenomistajat eivät siis ole henkilökohtaisesti vastuussa yhtiön velvoitteista ja vastuista. Asunto-osakeyhtiöllä tulee olla osakepääoma, joka on vähintään 2 500 euroa (L 22.12.2009/1599, 1 luku, 7 §). Osakepääoman merkitys asunto-osakeyhtiössä on yleensä pieni ja usein rakennuksen ja maapohjan arvo on huomattavasti suurempi kuin osakepääoma (Kuhanen ym. 2010, 76). Asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 8 § mukaan yhtiön osakkeita voidaan siirtää rajoituksetta esimerkiksi kaupan, lahjoituksen tai perinnön kautta. Yhtiöjärjestys voi kuitenkin sisältää siirtoa koskevia rajoituksia, mutta nämä rajoitukset vaativat sen osakkeenomistajan suostumuksen, jonka osakkeita rahoitus koskee (Kuhanen ym. 2010, 77). Enemmistöperiaatteen mukaan yhtiökokouksen päätökset tehdään tavallisesti annettujen äänten enemmistöllä. Laissa tai yhtiöjärjestyksessä voi olla kuitenkin poikkeuksia tästä periaatteesta. Yhdenvertaisuusperiaatteella tarkoitetaan sitä, että pääsääntöisesti kaikki osakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet, jollei yhtiöjärjestyksessä tästä poiketa. Yhtiön toimielimet eivät voi myöskään toimia siten, että toimista koituu epäoikeutettua etua osakkeenomistajalle yhtiön tai toisen (toisten) osakkeenomistajan kustannuksella. Yhdenvertaisuusperiaate suojaa etenkin vähemmistöosakkaita. Tilanteita, joissa periaate korostuu, ovat esimerkiksi yhteisten tilojen käyttöoikeuksien jakaminen, uudistustöiden rahoituksesta päättäminen sekä yhtiön varojen jakaminen (Kuhanen ym. 2019, 78).

2.2 Asunto-osakeyhtiön toiminta ja tarkoitus

Asunto-osakeyhtiö määritellään osakeyhtiöksi, jonka tarkoituksena on hallita ja omistaa vähintään yhtä rakennusta tai rakennuksen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen lattiapinta-alasta yli puolet on osakkeenomistajien hallinnassa olevia asuinhuoneistoja (L 22.12.2009/1599, 1 luku, 2 §). Lain mukaan yhtiöjärjestyksessä tulee olla nimenomainen määräys yhtiön tarkoituksesta ja huoneistojen hallintaan oikeuttavista osakkeista. Osakkeet tuottavat siis niiden omistajalle oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa

olevasta kiinteistöstä tai rakennuksesta. Tavallinen käytäntö on suhteuttaa osakkeiden lukumäärä huoneiston pinta-alaan (Kuhanen ym. 2010, 56). On tärkeää huomata, että osakas ei siis todellisuudessa omista asuntoaan, vaan yhtiö. Hallintaoikeuteen eivät myöskään kuulu esimerkiksi piha-alueet ja rappukäytävät, vaan ne ovat yhtiön omaisuutta, josta osakkaat vastaavat yhdessä (Grass ym. 2009, 17-18). Asunto-osakeyhtiön ei kuitenkaan tarvitse omistaa maapohjaa, jolla rakennus sijaitsee, vaan se voi esimerkiksi vuokrata tontin kunnalta ja rakennuttaa sille yhtiön omistukseen tulevan rakennuksen (Kuhanen ym. 2010, 53). Huomion arvoista on se, että asunto-osakeyhtiöksi ei voida rekisteröidä yhtiötä, jossa huoneistojen luovuttaminen asuinkäyttöön perustuu ainoastaan vuokrasopimukseen tai yhtiökokouksen päätökseen (mts. 55). Näin esimerkiksi kiinteistöyhtiö, jonka hallinnassa olevia huoneistoja kunta vuokraa asuinkäyttöön, ei voi olla asunto-osakeyhtiö. Kuten edellä olevasta käy ilmi, asunto-osakeyhtiön tarkoitus poikkeaa siis olennaisesti ”tavallisen”, liiketoimintaa harjoittavan osakeyhtiön tarkoituksesta, joka on yleensä voiton tuottaminen osakkeenomistajille (L 21.7.2006/624, 1 luku. 5 §).

Asunto-osakeyhtiö ei siis tavoittele taloudellista voittoa, vaan tuottoja, pääasiassa yhtiövastikkeita, kerätään yhtiön kulujen kattamiseksi. Asunto-osakeyhtiötä voidaan kuvailla eräänlaiseksi yhteisomistuksen muodoksi. Grass ym. (2009) huomattavat, että vaikka sen perustehtävä ei ole tuottaa taloudellista voittoa, hyvin hoidettuna asunto-osakeyhtiön toiminta tuottaa muunlaista arvoa osakkaille. Näitä ovat turvallinen, terveellinen ja laadukas asuminen ja siihen liittyvät palvelut. Lisäksi järkevästi ja asiantuntevasti toteutettu kiinteistön hoito ylläpitää ja voi lisätä yhtiön osakkeiden arvoa, mikä tietysti realisoituu osakkeenomistajalle myyntitilanteessa.

Asunto-osakeyhtiön perustamisesta säädetään asunto-osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599) luvussa 12. Perustaminen tapahtuu siten, että kaikki osakkeenomistajat ovat tiedossa jo perustamishetkellä ja kaikki perustamistoimet tehdään yhdessä vaiheessa. Kyseessä on siis ns. simultaaniperustaminen (Kuhanen ym. 2010, 667). Perustamista varten tulee laatia kirjallinen perustamissopimus, joka sisältää sopimuksen päivämäärän, kaikki osakkeenomistajat ja heidän merkitsemänsä osakkeet, osakkeen merkintähinnan ja maksuajan, perusteet yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden alkamiselle, hallintaoikeuden alkamisen perusteet sekä

yhtiön hallituksen jäsenet. Perustamissopimukseen tulee liittää yhtiöjärjestys ja yhtiön tilikaudesta on määrättävä joko perustamissopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä. Tarvittaessa mainittavia perustamissopimuksen tietoja ovat tiedot isännöitsijästä, tilintarkastajista ja toiminnantarkastajista. Yhtiölle voidaan myös nimetä jo tässä vaiheessa hallituksen puheenjohtaja. Osakkeen merkintähinta suoritetaan rahamaksuna tai ns. apporttiomaisuutena, jolla tulee olla vähintään rahamaksua vastaava taloudellinen arvo. Kuhasen ym. (2010, 679) mukaan tyypillinen apportti on tontti, jolle yhtiön omistama rakennus rakennetaan.

Asunto-osakeyhtiö on ilmoitettava rekisteröitäväksi kolmen kuukauden kuluessa perustamissopimuksen allekirjoittamisesta (L 22.12.2009/1599, 12 luku, 7 §). Muussa tapauksessa perustaminen raukeaa. Asunto-osakeyhtiö syntyy varsinaisesti rekisteröintitoimenpiteellä eli yhtiöstä tulee itsenäinen oikeushenkilö, jolla on oikeuksia ja velvoitteita.

2.3 Asunto-osakeyhtiön hallinto

Asunto-osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599) mukaan yhtiöllä on oltava hallitus. Sillä voi olla myös isännöitsijä, joka yhdessä hallituksen kanssa muodostaa yhtiön johdon. Yhtiön ylin päättävä toimielin on yhtiökokous, jossa osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa. Yhtiön ”sisäisen lain” muodostaa puolestaan jo perustamisvaiheessa laadittu yhtiöjärjestys. Seuraavissa alaluvuissa selvitetään asunto-osakeyhtiön hallinnon ja eri toimielinten peruseriaatteita.

2.3.1 Yhtiöjärjestys

Jokaisella asunto-osakeyhtiöllä tulee olla yhtiöjärjestys, joka on osa perustamisasiakirjoja. Yhtiöjärjestyksen määräykset ovat joko pakollisia tai valinnaisia ja sitä voidaan luonnehtia merkittävimmäksi yhtiön hallintaa sääteleväksi asiakirjaksi. Yhtiöjärjestyksen määräykset velvoittavat yhtiön toimielimiä samalla tavoin kuin lait ja muut viranomaismääräykset. Edellytyksenä tälle on luonnollisesti se, että yhtiöjärjestys ei ole ristiriidassa näiden määräysten kanssa. (Kuhanen ym. 2010, 96.)

Asunto-osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599) 1 luvun 13 § mukaan yhtiöjärjestyksen tulee aina sisältää seuraavat tiedot:

- yhtiön toiminimi. Nimessä tulee olla sana ”asunto-osakeyhtiö” tai yleisesti tunnettu lyhennys, kuten Asunto Oy tai As. oy. Ajantasaisen lainsäädännön mukaan toiminimestä pitää ilmetä myös yhtiön kotipaikka. Ennen tätä vaatimusta rekisteröidyt yhtiöt voivat kuitenkin säilyttää vanhan toiminimensä. (Kuhanen ym. 2010, 97–98.)
- kotipaikkana oleva Suomen kunta. Tavallisesti kotipaikka on se kunta, jonka alueella rakennukset ovat. Kotipaikka ratkaisee myös yhtiökokouspaikan ja sen, missä tuomioistuimessa yhtiötä vastaan nostettava kanne käsitellään. (HE 24/2009.)
- yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste. Hallintaperuste voi omistus tai muu, kuten tavallisimmin vuokraoikeus (Kuhanen ym. 2010, 99).
- osakehuoneistojen sijainti kiinteistöllä tai rakennuksessa, huoneiston numero tai kirjaintunnus, pinta-ala, käyttötarkoitus sekä huoneiden lukumäärä. Kuhasen ym. (2010, 99) mukaan käyttötarkoitus on tärkeä, jotta voidaan todeta, täytyvätkö yhtiön osalta lain vaatimat asunto-osakeyhtiön tunnusmerkit ja mitkä huoneistot ovat asuinkäytössä
- järjestysnumeroilla yksilöitynä, mikä osake tai osakkeet tuottavat oikeuden hallita mitään huoneistoa. Tässä kohdassa ilmoitetaan varsinaisten huoneistojen lisäksi myös muut tilat, kuten autotallit ja varastotilat (Kuhanen ym. 2010, 100).
- yhtiön välittömässä hallinnassa olevat osakehuoneistoja vastaavat tilat ja muut yhtiön välittömässä hallinnassa olevat tilat. Näitä voivat olla esimerkiksi ullakkotilat ja muut säilytystilat. Näiden sijaintia ei yleensä kannata yksilöidä tarkasti, koska yhtiön kannalta voi olla tarkoituksenmukaista muuttaa tilat myöhemmin osakehuoneistoiksi tai siirtää varastotilat muualle (HE 24/2009).
- yhtiövastikkeen määräämisen perusteet sekä kuka määrää vastikkeen suuruuden ja maksutavan. Vastikkeiden maksuperuste voidaan valita vapaasti, jolloin vastike voi olla eri huoneistojen kohdalla erisuuruinen ja

määräytyä eri perusteella. Koska yhtiön toiminnan aikana vastikeperusteen muuttaminen vaatii erityistä määräenemmistöä tai jopa kaikkien osakkeenomistajien suostumusta, vastikeperusteen muotoilu kannattaa harkita tarkoin. Peruste on myös muotoiltava siten, että yhtiökokoukselle, hallitukselle tai muulle toimielimelle ei jää harkinnan- tai tulkinnanvaraa siitä, miten vastikkeen maksuvelvollisuus jakautuu osakkaiden kesken. Jos tietyn huoneiston käytölle on yhtiöjärjestyksessä määrätty eri tarkoituksia, kuten asuin- tai liiketilana toimiminen, voidaan yhtiöjärjestyksessä jyvittää liikehuoneistolle korkeampi vastikeperuste kuin siinä tapauksessa, että kyseessä olisi asuinhuoneisto. (Kuhanen ym. 2010, 102–103; HE 24/2009.)

Näiden pakollisten tietojen lisäksi yhtiöjärjestys voi sisältää muitakin määräyksiä. Suulamon (2016, 279) mukaan taloyhtiön tuottojen rahastointia koskevien päätösten tulee aina perustua joko yhtiöjärjestyksen nimenomaiseen määräykseen tai yhtiökokouksen päätökseen. Myös rahaston perustamisesta päättää yhtiökokous, ellei yhtiöjärjestys sisällä nimenomaista määräystä rahaston perustamisesta. Opinnäytetyön kirjoittajan työkokemuksen perusteella käytännössä yhtiökokous tekee rahastoihin liittyvät päätökset, mutta toisinaan yhtiöjärjestykseen voi sisältyä pykälä, jossa ilmaistaan se, että rahastoja voidaan perustaa yhtiökokouksen päätöksellä.

Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta säädetään asunto-osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599) 6 luvun 34 §:ssä. Lain mukaan muuttamisesta päätetään yhtiökokouksessa ja päätökseen tarvitaan vähintään kahden kolmasosan määräenemmistö. Kuhanen ym. (2010, 434) toteavat, että yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä, että sen muuttamiseen tarvitaan suurempi kuin kahden kolmasosan määräenemmistö. Edelleen voidaan määrätä, että muuttamisesta on päätettävä kahdessa yhtiökokouksessa tai että joidenkin yhtiöjärjestyspykälien tai koko yhtiöjärjestyksen muuttamiseen vaaditaan kaikkien osakkeenomistajien suostumus. Laki sisältää kuitenkin helpotuksen, jonka mukaan yhtiöjärjestyksen sisältämää vastikeperustetta vesimaksujen osalta voidaan muuttaa yksinkertaisen eli yli 50 prosentin enemmistön päätöksellä siten, että perusteeksi otetaan luotettavasti mitattavissa tai arvioitavissa oleva vedenkulutus. Tämän poikkeuksen tarkoituksena on helpottaa

veden kulutuksen todellisten kustannusten jakoa (HE 24/2009). Yhtiöjärjestyksen muutos on viivytyksettä ilmoitettava rekisteröitäväksi kaupparekisteriin.

Tietyissä tilanteissa yhtiöjärjestyksen muuttamiseen vaaditaan määräenemmistön lisäksi vielä osakkeenomistajan suostumus. Näistä tilanteista säädetään asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 35 §:ssä.

2.3.2 Yhtiökokous

Asunto-osakeyhtiön ylin päättävä toimielin on yhtiökokous. Yhtiökokousta koskevat säännökset sisältyvät pääosin asunto-osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599) 6 lukuun. Osakkeenomistajat päättävät yhtiökokouksessa niistä asioista, joita ei erikseen ole määrätty lain tai yhtiöjärjestyksen nojalla yhtiön hallituksen päätettäväksi. Asunto-osakeyhtiössä yleistoimivalta on siis annettu yhtiökokoukselle toisin kuin muissa osakeyhtiöissä (Kuhanen ym. 2010, 324). Lain mukaan osakkeenomistajat voivat tehdä päätöksiä myös yhtiökokousta pitämättä, kun asiasta vallitsee yksimielisyys. Kaikilla osakkeenomistajilla tulee olla mahdollisuus osallistua päätöksentekoon. Tällaisesta päätöksestä tulee laatia asiakirja, jonka allekirjoittaa vähintään kaksi osakasta.

Yhtiökokous päättää niistä asioista, jotka sille lain mukaan kuuluvat. Lisäksi yhtiökokous voi ottaa päätettäväkseen asian, joka ei lain mukaan nimenomaisesti kuulu hallituksen tai isännöitsijän toimivaltaan. Yhtiön hallitus voi myös siirtää hallituksen tai isännöitsijän toimivaltaan kuuluvan asian yhtiökokouksen päätettäväksi. (L 22.12.2009/1599, 6 luku, 2 §.) Kuhanen ym. (2010, 327) toteavat, että tällainen asia voi olla vähäinenkin, mutta osakkeenomistajan mielestä merkityksellinen. Edelleen voi olla hallituksen kannalta perusteltua siirtää asia yhtiökokouksen päätettäväksi, mikäli on epäselvää, kuuluuko asia hallituksen yleisiin tehtäviin vai ei. Lienee siis niin, että hallituksen on syytä olla kohtalaisen hyvin selvillä yhtiöoikeudellisista säännöksistä ja siitä, millaiset asiat osakkeenomistajat kokevat tärkeiksi oman etunsa ja yhdenvertaisuuden kannalta.

Asunto-osakeyhtiön varsinainen yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä (L 22.12.2009/1599, 6 luku, 3 §). Yhtiöjärjestyksessä

voidaan määrätä useammastakin varsinaisesta yhtiökokouksesta; monesti taloyhtiöissä pidetäänkin kevät- ja syyskokous (Kuhanen ym. 2010, 329). Lain mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa tulee esittää tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus sekä toiminnantarkastuskertomus. Toimintakertomuksen kohdalla on kyse hallituksen toimintakertomuksesta, joka vain esitetään, mutta jota ei vahvisteta eikä siitä päätetä. Esittämisellä on kuitenkin vahva informatiivinen merkitys (Kuhanen 2010, 330; HE 24/2009). Mikäli yhtiöllä ei ole lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan velvollisuutta valita tilintarkastajaa tai toiminnantarkastajaa, eikä näitä ole valittu, näihin liittyviä kertomuksia ei luonnollisesti ole mahdollista esittää (HE 24/2009). Edelleen hallituksen tulee esittää kirjallinen selvitys seuraavan viiden vuoden kuluessa realisoituvista rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon liittyvistä tarpeista, jotka olennaisesti vaikuttavat huoneiston käyttöön, yhtiövastikkeeseen tai muihin huoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. Lisäksi hallituksen tulee esittää kirjallinen selvitys yhtiössä tilikauden aikana suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä sekä niiden tekoajankohdat. Yhtiökokouksessa päätettäviä asioita ovat lain mukaan tilinpäätöksen vahvistaminen, mahdollisten voittovarojen käyttäminen, hallituksen ja isännöitsijän vastuuvapauden myöntäminen sekä talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä päättäminen, mikäli jälkimmäinen kuuluu yhtiökokoukselle. Lisäksi yhtiökokous valitsee hallituksen jäsenet, tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan, mikäli laissa tai yhtiöjärjestyksessä ei toisin määrätä. Yhtiökokous päättää myös muista asioista, jotka yhtiöjärjestyksessä on mahdollisesti määrätty yhtiökokouksessa käsiteltäviksi.

Muut yhtiökokousta koskevat lain säännökset sisältyvät asunto-osakeyhtiölain 6 luvun pykäliin 4–33. Yhtiön osakkeenomistajien yhdenvertaisuuden ja päätöksenteon kannalta merkittävä seikka on pykälässä 25 mainittu kyselyoikeus, jonka perusteella hallitus ja isännöitsijä ovat velvollisia antamaan osakkeenomistajan pyynnöstä lisätietoja seikoista, jotka voivat vaikuttaa kokouksessa käsiteltävän asian arvioinnissa. Grass ym. (2009, 54–56) suosittavatkin, että osakkaille annettaisiin jo ennen yhtiökokousta riittävästi tietoa käsiteltävistä asioista ja että isännöitsijä, hallituksen puheenjohtaja sekä hallituksen enemmistö on läsnä yhtiökokouksessa.

2.3.3 Hallitus

Asunto-osakeyhtiöllä on aina oltava hallitus. Isännöitsijä sen sijaan on tahdonvaltainen toimielin (L 22.12.2009/1599, 7 luku, 1 §). Kuhasen ym. mukaan (2010, 462) hallitukset eivät aina ole riittävästi mieltäneet asemaansa johtavana toimielimenä, vaan ovat tukeutuneet liikaa isännöitsijän resursseihin hoitaa yhtiön asiat. Kirjoittajat toteavatkin, että on tärkeää, että hallitus valvoo ja tukee isännöitsijää yhtiön käytännön asioiden hoitamisessa.

Hallituksen yleisenä tehtävänä on huolehtia yhtiön hallinnosta ja kiinteistön ja rakennusten pidon ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä (L 22.12.2009/1599, 7 luku, 2 §). Lisäksi hallitus on vastuussa yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan järjestämisestä. Hallituksen on edistettävä yhtiön etua toimimalla huolellisesti (L 22.12.2009/1599, 1 luku, 11 §). Asunto-osakeyhtiön hallituksen yleiset tehtävät ovat siis pitkälle analogiset verrattaessa niitä muun osakeyhtiön hallituksen tehtäviin. Lain mukaan hallitus tarvitsee yhtiökokouksen päätöksen toimiin, jotka ovat yhtiön koko ja toiminta huomioon ottaen epätavallisia tai laajakantoisia, vaikuttavat olennaisesti osakkaan hallinnassa olevan huoneiston käyttämiseen tai vaikuttavat olennaisesti osakkaan velvollisuuteen maksaa yhtiövastiketta tai muita huoneiston käyttämisestä aiheutuvia kustannuksia. Hallituksen päätöksenteossa noudatetaan enemmistöperiaatetta, jollei yhtiöjärjestys määrää muuta. Äänen mennessä tasan on hallituksen puheenjohtajan ääni ratkaiseva (L 22.12.2009/1599, 7 luku, 3 §). Hallitus kokoontuu tarvittaessa; puheenjohtaja vastaa kokoontumisesta, mutta hallituksen jäsen tai isännöitsijä voi vaatia koolle kutsumista (ratkaiseva (L 22.12.2009/1599, 7 luku, 4 §). Yhtiökokous vastaa päätöksestä, valitaanko yhtiölle isännöitsijä, mutta valinnan suorittaminen kuuluu yksinomaisesti hallitukselle (Kuhanen ym. 2010, 462). Pätevän ja luotettavan isännöitsijän valitseminen lieneekin eräs hallituksen tärkeimmistä tehtävistä.

Grass ym. (2009, 58–76) ovat laatineet suosituksia hallituksen työskentelyä varten hyvän hallintotavan toteutumiseksi taloyhtiöissä. Suositusten mukaan hallituksen tulisi muun muassa laatia toiminnalleen työjärjestys ja kokoussuunnitelma ja tiedottaa osakkaille näiden sisällöstä. Edelleen hallituksen tulisi arvioida toimintaansa ja työ-

tapojaan vuosittain. Hallituksen puheenjohtajalla ja jäsenillä tulisi olla riittävä pätevyys tehtävään ja mahdollisuus käyttää aikaa riittävästi tehtävän hoitamiseen. Puheenjohtajan tulisi myös perehdyttää uudet hallituksen jäsenet tehtäväänsä.

2.3.4 Isännöitsijä

Isännöitsijää koskevat asunto-osakeyhtiölain säännökset on pääosin kirjattu lain 7 luvun pykäliin 17–21. Isännöitsijän tehtävänä on huolehtia yhtiön kiinteistön ja rakennusten pidosta ja hoitaa yhtiön muuta päivittäistä hallintoa hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaan. Isännöitsijän vastuulla on myös kirjanpidon lain mukaisuus sekä varainhoidon luotettavuus. Isännöitsijän toimenkuvan voidaan siis katsoa vastaavan periaatteiltaan osakeyhtiön toimitusjohtajan tehtävää. Isännöitsijä voi olla myös läsnä hallituksen kokouksessa ja käyttää siellä puhevaltaa, ellei hallitus päätä toisin. Kuten aiemmin mainittiin, yhtiökokous päättää, valitaanko yhtiölle isännöitsijää, mutta isännöitsijän valitseminen kuuluu hallituksen tehtäviin. Isännöitsijä voi erota tehtävistään tai hallitus voi erottaa isännöitsijän tehtävästään, jolloin ero tulee voimaan välittömästi (Kuhanen ym. 2010, 515). Erottamiselle ei tarvita perusteluita eikä mitään erityistä syytä. Hallitus voi kuitenkin päättää myöhemmästä erottamisajankohdasta. Isännöintisopimus voi kuitenkin sisältää määräyksiä irtosanomisperusteista ja -ajankohdasta, joita tulee noudattaa, jotta ei syyllisty sopimusrikkomukseen. (mp.)

Asunto-osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599) säännösten mukaan isännöitsijä voi olla luonnollinen henkilö tai isännöintiyhteisö; jos isännöitsijänä toimii yhteisö, tämän on ilmoitettava yhtiölle, kenelle kuuluu päävastuu isännöinnistä. Isännöitsijän käytännön tehtävät määritellään isännöintisopimuksessa, joka laaditaan asunto-osakeyhtiön ja isännöitsijän välille. Usein sopimus sisältää tehtäväluettelon, jossa tehtävät on määritelty yksityiskohtaisesti (Kuhanen ym. 2010, 510). Isännöitsijän hallinnollisiin tehtäviin kuuluvat usein esimerkiksi asioiden valmistelu kokouksiin, päätösten toimeenpano, ilmoitukset viranomaisille sekä taloussuunnittelu. Lisäksi tehtäviin kuuluu muun muassa kiinteistön hoidon ja kunnossapidon järjestäminen. Näihin kuuluvat muun muassa kiinteistön huollon, siivouksen ja jätehuollon järjestäminen. (Ammattinetti [20.9.2018].)

2.4 Asunto-osakeyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös

Tässä alaluvussa esitellään asunto-osakeyhtiön kirjanpidon ja tilinpäätöksen laatimista koskevaa sääntelyä sekä kirjanpidon ja tilinpäätöksen muotoa ja sisältöä. Lopuksi selvitetään tilinpäätöksen suunnittelun lähtökohtia ja keinoja. Kirjanpidon osalta ei selvitetä säädöksiä yksityiskohtaisesti, vaan keskitytään siihen, millaisista tapahtumista kirjanpito koostuu. Näkökulma on siis vahvasti toiminnallinen: luvussa esitetään kirjanpito asunto-osakeyhtiön tilikauden aikaisten tuottojen ja kulujen avulla pyrkimyksenä esittää tilikauden tuloksen muodostuminen. Valittu esittämis-tapa tähtää siihen, että tilikauden tulos ja sen käsittely muodostavat lähtökohdat tilinpäätössuunnittelulle.

2.4.1 Kirjanpito ja tuloslaskelma

Asunto-osakeyhtiö on itsenäinen oikeushenkilö, jota koskee kirjanpitovelvollisuus kirjanpitolain (L 30.12.1997/1336) 1 luvun 1 § nojalla. Kirjanpitovelvollisuus alkaa viimeistään perustettavan yhtiön osakkeiden merkintäpäivästä. Laki edellyttää kirjanpitovelvollisen noudattavan hyvää kirjanpitotapaa (L 30.12.1997/1336, 1 luku, 3 §). Hyvää kirjanpitotapaa ei ole erikseen määritelty lainsäädännössä, mutta se merkitsee rehellistä ja huolellista toimintaa kirjanpidon kaikissa vaiheissa koskien myös tilinpäätöstä ja toimintakertomusta. Hyvää kirjanpitotapaa määrittävät kirjanpitolakit ja -asetukset sekä viranomais määräykset. Määrittelyssä huomattava merkitys on myös työ- ja elinkeinoministeriön yhteydessä toimivan Kirjanpitolautakunnan ohjeilla ja lausunnoilla. Kirjanpitolautakunta on laatinut myös yleisohjeen asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä (KILA 1.2.2017). (Suulamo, 2016, 24.)

Asunto-osakeyhtiön tuotot

Kirjanpitovelvollisen on laadittava kuluneelta tilikaudelta tuloslaskelma. Tuloslaskelman tehtävänä on selvittää, miten tilikauden tulos on muodostunut L 30.12.1997/1336, 3 luku, 1 §). Kirjanpitoasetuksessa (A 30.12.1997/1339, 1 luku 4 §) on erikseen määritetty tuloslaskelmakaava yhteisöille, joiden toiminta perustuu

kiinteistön hallintaan. Myös asunto-osakeyhtiöt käyttävät siis tätä tuloslaskelmakaavaa, joka on esitetty taulukossa 1. Kaikkien osakkeidenomistajien suostumuksella yhtiössä voidaan käyttää myös kululajikohtaista tuloslaskelmakaavaa, joka on esitetty kirjanpitoasetuksen 1 luvun 1 §:ssä. Asunto-osakeyhtiössä voidaan periä useita erinimisiä ja eri tarkoituksiin kerättyjä vastikkeita. Kuten aiemmin esitettiin, vastikkeiden määräytymisen perusteet tulee olla esitettynä yhtiöjärjestyksessä. Hoitovastikkeita peritään osakkailta kiinteistön hoitomenoja varten (Suulamo, 2016, 146). Näillä vastikkeilla katetaan muun muassa kiinteistön ja rakennusten käytöstä ja kunnossapidosta aiheutuvia menoja. Sen sijaan hoitovastikkeilla ei voida kattaa niitä menoja, jotka on tarkoitettu katettavaksi pääomavastikkeilla (mp.). Pääomavastikkeilla tarkoitetaan käytännössä yhtiön lainojen ja niiden korkojen hoitamiseen kerättyjä vastikkeita. Nämä esitetään tuloslaskelman erässä muut rahoitustuotot (KILA 1.2.2017). Yhtiöllä voi olla luonnollisesti useampiakin lainoja, joten kirjanpitolautakunnan yleisohjeen mukaan eri lainoja varten perityt pääomavastikkeet tulee esittää tuloslaskelmassa erillisinä. Myös hankeosuudet eli osakkaiden kertasuoritukset esitetään tuloslaskelman vastikkeet-erässä (Suulamo, 2016, 146–147). Hankeosuudet ovat osakkaiden suorituksia, jotka nämä ovat maksaneet ennen esimerkiksi rakennus- tai uudistushanketta, joka rahoitetaan vieraalla pääomalla. Osakkaiden yhdenvertaisuus maksujen suhteen varmistetaan laatimalla hankeosuuslaskelma, josta ilmenee kullekin osakkaalle kuuluva osuus, maksoipa tämä osuutensa kertasuorituksena tai pääomavastikkeina.

Taloyhtiössä voidaan periä myös käyttöön perustuvia kulutusvastikkeita, kuten esimerkiksi vesivastikkeita. Tilikaudelle kirjataan tuotoiksi ne vastikkeet, jotka on yhtiökokouksen päätöksen nojalla päätetty periä. Tosiasiallinen maksuajankohta ei ole ratkaiseva, vaan mahdollisesti saamatta olevat vastikkeet esitetään taseen saamisissa (vastikesaamiset) ja ennakkoon maksetut vastikkeet vieraan pääoman veloissa (vastike-ennakot). (Suulamo, 2016, 148.)

Yhtiön omistamien tilojen vuokrat tuloutetaan tilinpäätöksessä suoriteperusteisesti. Käyttökorvauksia voivat olla esimerkiksi sauna- ja pesutupamaksut. Muita kiinteistön tuottoja voivat olla esimerkiksi omaisuuden myyntivoitot. Luottotappioita voivat aiheuttaa muun muassa saamatta jääneet vuokrat tai muut saamiset; oikaisuerissä

esitetään mahdolliset jälkiperintätuotot ja vuokrien ja vastikkeiden pyöristykset ja oikaisut. (Suulamo, 2016, 149.)

Taulukko 1. Kiinteistön hallintaan perustuvan toiminnan tuloslaskelmakaava. (Kirjanpitoasetus 1 luku, 4 §)

1. Kiinteistön tuotot

- a) Vastikkeet
- b) Vuokrat
- c) Käyttökorvaukset
- d) Muut kiinteistön tuotot

2. Luottotappiot ja oikaisuerät

3. Kiinteistön hoitokulut

- a) Henkilöstökulut
- b) Hallinto
- c) Käyttö ja huolto
- d) Ulkoalueiden hoito
- e) Siivous
- f) Lämmitys
- g) Vesi ja jätevesi
- h) Sähkö ja kaasu
- i) Jätehuolto
- j) Vahinkovakuutukset
- k) Vuokrat
- l) Kiinteistövero
- m) Korjaukset
- n) Muut hoitokulut

4. HOITOKATE

5. Poistot ja arvonalentumiset

- a) Rakennuksista ja rakennelmista
- b) Koneista ja kalustosta
- c) Muista pitkävaikutteisista menoista

6. Rahoitustuotot ja -kulut

- a) Osinkotuotot
- b) Korkotuotot
- c) Muut rahoitustuotot
- d) Korkokulut
- e) Muut rahoituskulut

7. VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA

8. Tilinpäätössiirrot

- a) Poistoeron muutos
- b) Verotusperusteisten varausten muutos
- c) Konserniavustus

9. Välittömät verot

10. TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)

Rahoitustuotot- ja kulut esitetään kiinteistön tuloslaskelmakaavassa poistojen ja arvonalentumisten jälkeen (taulukko 1). Rahoitustuottoihin kuuluvat osinkotuotot, korkotuotot sekä muut rahoitustuotot. Asunto-osakeyhtiö voi saada vähäisiä määriä osinkotuottoja esimerkiksi omistamistaan puhelin- tai aluehuoltoyhtiön osakkeista (Heinonen 2017, 53). Korkotuottoja yhtiö voi saada pankkitalletuksistaan tai osakkailta tai vuokralaisilta perityistä viivästyskoroista (Suulamo, 2016, 153). Pääomavastikkeet esitetään siis tuloslaskelman erässä muut rahoitustuotot, toisin kuin muut osakkailta perityt vastikkeet. Pääomavastikkeista on aiemmin käytetty yleisesti nimitystä rahoitusvastikkeet, minkä voidaan ajatella kuvaavan hyvin vastikkeen käyttötarkoitusta: pääomavastikkeita kerätään lainojen pääoman lyhentämiseen sekä korko- ja muiden lainoihin liittyvien rahoitusmenojen kattamiseen. Taloyhtiöllä voi olla useitakin pääomalainoja, joista aiheutuvien menojen kattamiseksi kerätään eri pääomavastikkeita. Kullakin pääomavastikkeella katetaan vain siihen kohdistuvia tapahtumia (KILA 1.2.2017). Usein osa pääomavastikkeista rahastoidaan oman pääoman lisäykseksi lainanlyhennysrahastoon (Suulamo 2016, 154). Kirjanpitolautakunta suosittelee (1.2.2017), että informatiivisuuden vuoksi pääomavastikkeet esitetään tuloslaskelmassa bruttomääräisinä ja siirto rahastoon esitetään tämän erän vähennyksenä aluerässä ”rahastoidut vastikkeet”. Asunto-osakeyhtiössä osakkailla on usein mahdollisuus maksaa lainaosuutensa yhtiölainasta tietyinä ajankohtana yhtiöjärjestyksen määräyksen tai yhtiökokouksen päätöksen perusteella. Myös nämä lainaosuussuoritukset esitetään omana alueränään tuloslaskelman muissa rahoitustuotoissa (Suulamo 2016, 155). Mikäli lainaosuussuorituksia on rahastoitu, rahastoitu osa esitetään omana alueränä ”rahastoidut lainaosuudet” tai ”rahastoidut osuudet” (mp.; KILA 1.2.2017).

Asunto-osakeyhtiön kulut

Kiinteistön tuloslaskelmakaavassa (taulukko 1) taloyhtiön kulut esitetään luonteensa mukaisesti omissa erissään käyttäen tarvittavaa määrää kuluja selventäviä aleriä (Suulamo 2016, 149). Kiinteistön hoitokulut on tuloslaskelmakaavassa eritelty huomattavan tarkasti. Kirjanpitolautakunta on lausunnossaan (18.10.2005) ottanut kantaa ja todennut, että tarkka ja läpinäkyvä kuluerittely on välttämätöntä osakkaiden tiedonsaannin ja tietojen tilastoinnin vuoksi. Tämän vuoksi lausunnossa

todetaan, että eri hoitokuluerien yhdistelylle tuloslaskelmassa ei yleensä ole perusteita.

Henkilöstökuluissa esitetään taloyhtiön ennakonpidätyksen alaiset palkat ja palkkiot sekä näiden sivukulut, kuten esimerkiksi sosiaaliturvamaksut ja työeläkemaksuja. Palkkoja ja palkkioita voidaan maksaa hallituksen jäsenille tai palkatulle siivoojalle tai talonmiehelle (Suulamo, 2016, 150). Hallintokuluja ovat puolestaan isännöinti-palkkiot sekä maksut tilintarkastustoimistoille ja muille asiantuntijatahoille. Isännöinnin kulut on pyrittävä esittämään mahdollisimman tarkoin, mikäli isännöintiyritys laskee esimerkiksi kiinteän kuukausimaksun ja sen lisäksi erikseen kokous- tai suunnittelupalkkiot.

Käytön ja huollon kuluja aiheutuu muun muassa kiinteistöhuoltoyhtiön suorittamista palveluista sekä sähkö-, puhelin- ja kaapelitelevisiotietojärjestelmien sekä hissien huollosta ja ylläpidosta. Ulkoalueiden hoitoon kuuluvat esimerkiksi nurmikkoalueiden hoidot sekä lumityöt. Siivouskuluina esitetään esimerkiksi siivouspalveluyrityksille suoritettavat maksut. Lämmön-, veden- ja sähkön käyttöön liittyvät kulut on esitetty omissa erissään. Vahinkovakuutuksiin kuuluvat kiinteistön täysarvovakuutus sekä mahdollisesti asukkaille otetut vakuutusturvat. Vuokrakuluja taloyhtiölle voi aiheutua tontti- ja autopaikkavuokrasta. (Suulamo 2016, 150–151.) Kiinteistövero maksetaan sekä tontista että rakennuksesta ja saadaan kertomalla kiinteistön verotusarvo kiinteistön sijaintikunnan kiinteistöveroprosentilla (Heinonen 2017, 53).

Tuloslaskelman erässä ”korjaukset” esitetään muun muassa rakennusten ja koneiden ja laitteiden vuosi- ja peruskorjauksista aiheutuneet kulut. Kirjanpitolautakunta suosittaa (1.2.2017), että korjausmenot esitetään bruttomääräisinä, mikä lisää tuloslaskelman informatiivisuutta. Tällöin korjausmenoihin mahdollisesti liittyvät aktiivoinnit, saadut avustukset ja vakuutus- tai vahingonkorvaukset esitetään korjauskuluja vähentävinä oikaisuerinä. Tuloslaskelman erään ”muut hoitokulut” kirjataan kulut, jotka eivät kuulu luontevasti muihin tuloslaskelman kohtiin. Tuloslaskelman kohdassa poistot ja arvonalentumiset esitetään rakennuksiin ja rakennelmiin, koneisiin ja kalustoon ja muihin pitkävaikutteisiin menoihin liittyvät poistot.

Kiinteistöyhtiön rahoituskuluja ovat kaikkien yhtiön lainojen korkokulut, jotka jaksotetaan tilikaudelle suoriteperusteisesti. Muita rahoituskuluja ovat muun muassa kiinnityskustannukset sekä lainojen nostokulut. (Suulamo 2016, 155.) Ennen tilikauden lopullista tulosta tuloslaskelmassa otetaan huomioon vielä mahdolliset tilinpäätössiirrot, joita ovat poistoeron muutos, verotusperusteisten varausten muutos sekä konserniavustus. Asunto-osakeyhtiön verotusperusteisista varauksista merkittävin on asuintalovaraus, jota käsitellään tässä työssä myöhemmin tilinpäätössuunnittelun yhteydessä. Tilikauden tuloksesta vähennetään vielä taloyhtiön maksamat verot. Taloyhtiöt suunnittelevat pääsääntöisesti tilinpäätöksensä siten, että verotettavaa tuloa ei kerry, joten riviä ”välittömät verot” ei yleensä esiinny asunto-osakeyhtiöiden tuloslaskelmassa (Heinonen 2017, 54).

2.4.2 Tase

Tilinpäätöksen tulee tuloslaskelman lisäksi sisältää muun muassa tilinpäätöspäivän taloudellista asemaa kuvaava taseen (L 30.12.1997/1336, 3 luku, 1 §). Tasekaava on yhteinen kaikille kirjanpitovelvollisille. Tästä johtuen virallisessa tasekaavassa on runsaasti sellaisia nimikkeitä, joita ei esiinny asunto-osakeyhtiöiden taseissa. Taulukossa 2 on esitetty esimerkinomaisesti tyypillinen asunto-osakeyhtiön tase ennen tilinpäätössuunnitteluun kuuluvia toimenpiteitä. ”Maa- ja vesialueet”-erä sisältää muun muassa tonttien hankintahinnat sekä niihin liittyvät varainsiirtoverot ja lainhuudatuskustannukset (Suulamo, 2016, 169). Liittymismaksuissa näkyvät vuokratontin sähkö- ja vesiliittymät. Rakennuksissa ja rakennelmissa on esitetty esimerkiksi asuin- ja liikerakennusten jäljellä oleva tasearvo. Koneisiin ja kalustoon sisältyvät esimerkiksi hissit, lämpökeskuksen koneet sekä ilmanvaihtolaitteet (mts.170).

Taulukko 2. Esimerkki asunto-osakeyhtiön taseesta.
(Asunto Oy X, Realia Isännöinti Oy)

	31.12.201X
VASTAAVAA	
PYSYVÄT VASTAAVAT	
Aineelliset hyödykkeet	
Maa- ja vesialueet	1 678 756,77
Sähköliittymä	18 947,20
Vesiliittymä	17 162,10
Liittymismaksut	36 109,30
Rakennukset ja rakennelmat	
Asuin- ja toimistorakennukset	8 788 267,26
Myymäla-, varasto- ym. rakennukset	801 436,00
Väestönsuojat	69 440,00
Rakennuksen koneet ja laitteet	104 794,00
Rakennukset ja rakennelmat	9 763 937,26
Koneet ja -kalusto	123 586,67
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	11 602 390,00
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	11 602 390,00
VAIHTUVAT VASTAAVAT	
Saamiset	
Lyhytaikaiset saamiset	
Vastike- ja vuokrasaamiset	5 027,15
Saamiset kiinteistön tuotoista	5 027,15
Vakuutusmaksujaksotussaamiset	4 712,66
Siirtosaamiset	3 402,61
Korkojaksotussaamiset	323,99
Siirtosaamiset	8 439,26
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	13 466,41
Rahat ja pankkisaamiset	49 518,91
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	62 985,32
VASTAAVAA YHTEENSÄ	11 665 375,32

	31.12.201X
VASTATTAVAA	
Oma pääoma	
Osakepääoma	2 500,00
Rakennusrahasto	3 724 890,00
Lainanlyhennysrahasto	3 863 767,50
Tilikauden tulos	375 809,60
Oma pääoma yhteensä	7 966 967,10
Vieras pääoma	
Pitkäaikainen vieras pääoma	
Lainat rahoituslaitoksilta	3 644 977,50
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	3 644 977,50
Lyhytaikainen vieras pääoma	0,00
Vastike- ja vuokraennakot	537,63
Saadut ennakot	537,63
Ostovelat, lyhytaikaiset	52 893,09
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	53 430,72
Vieras pääoma yhteensä	3 698 408,22
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	11 665 375,32

2.5 Asunto-osakeyhtiön tilinpäätössuunnittelu

Asunto-osakeyhtiön tilinpäätöstä koskeva yleinen sääntely sisältyy pääosin kirjanpitolain 3 lukuun sekä asunto-osakeyhtiölain 10 lukuun. Kirjanpitolain (3 luku, 1§) mukaan tilinpäätös sisältää aina tilinpäätöspäivän taloudellista asemaa kuvaavan taseen ja tuloksen muodostumista kuvaavan tuloslaskelman, näiden vertailutiedot sekä liitetiedot. Muista osakeyhtiöistä poiketen asunto-osakeyhtiön on aina laadittava toimintakertomus (L 22.12.2009/1599, 10 luku, 5 §). Toimintakertomukseen tulee sisällyttää muun muassa tiedot yhtiövastikkeen käytöstä, jos niitä voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein, tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä, tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen sekä arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä. Velvoitus yhtiövastikkeesta annettavista tiedoista merkitsee käytännössä laskelmaa taloyhtiön

vastikeperinnän toteutumisesta, mikäli yhtiössä peritään useampaa kuin yhtä vastiketta (Etelämaa 2014, 19). Jos yhtiössä peritään vain hoitovastike, laki ei sinänsä velvoita antamaan tietoja vastikkeen käytöstä. Jotta jälkilaskelma olisi laaja-alainen ja osakkaat saisivat tuloslaskelmaa ja tasetta tarkemman kuvan yhtiön rahoitusasemasta ja vastikkeiden perinnän riittävydestä, on suositeltavaa laatia jälkilaskelma myös silloin, kun yhtiössä peritään vain hoitovastiketta. Asunto-osakeyhtiölaki ei sisällä säädöksiä jälkilaskelman esittämistavasta tai ulkomuodosta, vaan laskelmalli on muodostunut käytännössä. Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen (1.2.2017) liite sisältää jälkilaskelman eli vastikerahoituslaskelman mallin, joka on esitetty taukossa 3.

Koska asunto-osakeyhtiön toiminnan tarkoituksiksi on laissa ja yhtiöjärjestyksessä määritelty rakennuksen tai sen osien omistus ja hallinta, yhtiössä ei tavoitella taloudellista voittoa. Tämä näkyy muun muassa siinä, että tilinpäätös pyritään laatimaan siten, että välittömiä veroja ei jouduta maksamaan (Suulamo 2016, 249). Tilinpäätösuunnittelussa lähtökohtana ovat verotukseen vaikuttavat tekijät ja se, millainen taloyhtiön kirjanpidollinen tulos tulisi olla, jotta verotuksellisesti saavutetaan haluttu tulos (mts. 249–250). Tilinpäätöksen suunnittelu ja laatiminen liittyvätkin läheisesti yhteen verotuksen kanssa. Tilinpäätöksen sisältämää tietoa käytetään hyväksi veroilmoituksessa, verotuksen toimittamisessa ja tarkastamisessa (Leppiniemi & Walden 2014, 18). Jotta kirjanpidosta saatua tuloksen ja varallisuuden laskentaa voidaan käyttää määrittäessä nettovarallisuutta, kirjanpidon ja verotuksen laskentakausi tulee olla sama. Edelleen verolainsäädäntö muodostaa tiettyjä sidoksia kirjanpitoon. Elinkeinoverolaissa on muun muassa säännöksiä hankintamenosta ja sen jaksottamisesta sekä muitakin menojen ja tulojen jaksotusratkaisuja (mts.77–78; L 24.6.1968/360, 14 §, 54 §). Tässä alaluvussa esitellään asunto-osakeyhtiön keinoja säädellä verotettavan tulon muodostumista eli tuloksentasauskeinoja.

2.5.1 Tulojen lykkääminen ja menojen kiihdyttäminen

Asunto-osakeyhtiön merkittävin tulonlähde on yleensä vastikkeet. Mikäli arvioidaan, että tilikaudelta kertyvät vastiketuetot ovat ylimitoitettuja ja sen vuoksi tuloksesta on muodostumassa liian suuri, voidaan vastikkeen suuruutta muuttaa yhtiökokouksen

päätöksellä, kuitenkin ennen tilikauden päättymistä (Suulamo 2016, 250–251). Sama koskee myös käyttökorvaustuloja. Vuokratuloja ei sen sijaan voida lykätä, vaan ne on tuloutettava suoriteperusteisesti sille kuukaudelle, jota ne koskevat. Yhtiökokous voi myös antaa valtuutuksen hallitukselle olla tarvittaessa perimättä esimerkiksi tilikauden viimeisen kuukauden yhtiövastiketta (Heinonen 2017, 99). Tulosten lykkäämiseen perustuva tuloksentasaus vaatii sitä, että yhtiön johto seuraa talousarvion toteumista ja laatii ajoissa välitilinpäätöksen, jotta voidaan tehdä päätös vastikkeen perimättä jättämisestä.

Taulukko 3. Vastikerahoituslaskelman malli.
(KILA 1.2.2017)

VASTIKERAHOITUSLASKELMA		
KIINTEISTÖN HOITO JA RAKENTAMINEN		
HOITOTUOTOT		
Hoitovastikkeet	0,00	
Kulutusperusteiset vastikkeet	0,00	
Vuokrat	0,00	
Käyttökorvaukset	0,00	
Omaisuuksien myyntituotot	0,00	
Muut kiinteistön tuotot	0,00	
Korkotuotot	0,00	
Osinkotuotot	0,00	
Muut rahoitustuotot	0,00	
Poikkeukselliset tuotot	0,00	
Luottotappiot ja oikaisuerät	+/- 0,00	0,00
HOITOKULUT		
Hoitokulut	0,00	
Korkokulut	0,00	
Muut rahoituskulut	0,00	
Poikkeukselliset kulut	0,00	
Välittömät verot	0,00	
Aktivoidut hankinnat ja korjaukset	0,00	
Luottolimiitin käytön vähennys	0,00	
Muut lainojen lyhennykset	0,00	- 0,00
		0,00
HANKEOSUUSUORITUKSET		0,00
LUOTTOLIMIITIN KÄYTÖN LISÄYS		0,00
MUUT LAINOJEN NOSTOT		0,00
OSAKEPÄÄOMAN MAKSULLINEN KOROTTAMINEN		0,00
MUUT OMAN PÄÄOMAN MAKSULLISET SIOJITUKSET		0,00
OMIEN OSAKKEIDEN HANKKIMINEN/LUNASTAMINEN		- 0,00

HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		+/- 0,00	
EDELLISTEN TILIKAUSIEN HOITOVASTIKEJÄÄMÄ		+/- 0,00	
SIIRTYVÄ HOITOVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		+/- 0,00	
ERITYISVASTIKKEET			
ERITYISVASTIKETUOTOT			
Eryitysvastikkeet	0,00		
Muut tuotot	0,00		0,00
ERITYISVASTIKEKULUT			
Hoitokulut	0,00		
Korkokulut	0,00		
Muut kulut	0,00		
Aktivoitujen hankinnat ja korjaukset	0,00		
Lainojen lyhennykset	0,00		- 0,00
			<u>0,00</u>
HANKEOSUUSUORITUKSET (erityisvastike)			0,00
LAINOJEN NOSTOT (erityisvastike)			0,00
MUUT OMAN PÄÄOMAN MAKSULLISET SIOITUKSET			0,00
ERITYISVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		+/- 0,00	
EDELLISTEN TILIKAUSIEN ERITYISVASTIKEJÄÄMÄ		+/- 0,00	
SIIRTYVÄ ERITYISVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		+/- 0,00	
RAHOITUS			
PÄÄOMATUOTOT			
Pääomavastikkeet	0,00		
Pääomavastikkeet (rahastoidut)	0,00		
Lainaosuussuoritukset	0,00		
Lainaosuussuoritukset (rahastoidut)	0,00		0,00
PÄÄOMAKULUT			
Korkokulut	0,00		
Muut rahoituskulut	0,00		
Lainojen lyhennykset	0,00		
Lainaosuuslyhennykset	0,00		- 0,00
			<u>0,00</u>
PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		+/- 0,00	
EDELLISTEN TILIKAUSIEN PÄÄOMAVASTIKEJÄÄMÄ		+/- 0,00	
SIIRTYVÄ PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ		+/- 0,00	
KOKONAISJÄÄMÄ			<u><u>+/- 0,00</u></u>
TARKISTUS KIRJANPITOON			
Hoitovastikeyli/alijäämä		+/- 0,00	
Eryitysvastikeyli/alijäämä		+/- 0,00	
Pääomavastikeyli/alijäämä		+/- 0,00	
			<u>+/- 0,00</u>

Kokonaisjäämä		+/- 0,00
Rahoitusomaisuus		0,00
- Lyhytaikainen vieras pääoma	0,00	
./ Seuraavan tilikauden lainanlyhennykset	- 0,00	- 0,00
Taseen rahoitusasema		<u>+/- 0,00</u>
	Erotus	0,00

Loppuvuodesta laadittu välintilinpäätöksen laatiminen ja sen pohjalta laadittavat toimenpiteet ovat erityisen tärkeitä, mikäli tiedetään, että muita tuloksentasauskeinoja ei ole riittävästi käytettävissä (Suulamo 2016, 251). Eräs menoja kiihdyttävä ja siten näytettävää tulosta pienentävä toimenpide on toteuttaa jokin korjaus tai hankinta jo kuluvalle tilikaudella (Heinonen 2017, 99). Tässä tulee kuitenkin toimia talousarvion puitteissa. Korjausmenojen käsittelyn yhteydessä tulee kuitenkin selvittää korjaustoimenpiteen luonne, toisin sanoen selvitettävä, onko kyse perusparannuksesta vai vuosikorjauksesta. Näitä käsitteitä selvitetään tarkemmin asunto-osakeyhtiön aktiivointien ja rahastointien käsittelyn yhteydessä luvussa. Heinosen (2017, 99) mukaan tulojen lykkäämistä tai menojen kiihdyttämistä tarvitaan taloyhtiöissä käytännössä harvoin, sillä yleensä muiden käytettävissä olevien tuloksentasauskeinojen avulla tilinpäätös saadaan laadittu halutulla tavalla.

2.5.2 Edellisten tilikausien vahvistetut tappiot

Jos taloyhtiöllä on aiemmilta tilikausilta olevia, verotuksessa vahvistettuja tappioita, nämä tappiot hyödynnetään yleensä ennen muiden tilinpäätöksen järjestelykeinojen käyttöä (Heinonen 2017, 100). Vahvistettujen tappioiden käyttö tuloksentasauksessa perustuu Tuloverolain (L 30.12.1992/1535) tappiontasauksesta koskeviin säädöksiin, joista asunto-osakeyhtiön kannalta tärkeimmät ovat lain 117 ja 120 §. Asunto-osakeyhtiön tulot muodostuvat pääosin muun toiminnan tulolähteeseen kuuluvista tuloista (Suulamo 2016, 290). Tällaisesta toiminnasta syntyneet tappiot voidaan tuloverolain 120 § mukaan vähentää toiminnan tuloksesta seuraavan 10 verovuoden aikana sitä mukaa, kuin tuloa syntyy. Lain 117 § mukaan tappiot vähennetään siinä järjestyksessä kuin ne ovat syntyneet.

Tappioiden hyödyntäminen tilinpäätöksen suunnittelussa merkitsee käytännössä sitä, että tilikauden tulos voidaan mitoittaa enintään vahvistettujen tappioiden suuruiseksi. Koska verottaja huomioi aiempien tilikausien vahvistetut tappiot tilikauden verotettavaa tuloa pienentävänä, tilinpäätöksessä esitetty voitto ei johda veroseuraamuksiin. (Heinonen 2017, 100–101.) Edelleen Heinosen (mts.101) mukaan tappioiden vähennysoikeus voidaan menettää jo ennen 10 vuoden määräaikaa, mikäli tappioiden syntymistilikauden ja suunnitellun hyödyntämiskauden välisenä aikana yli 50 prosenttia yhtiön osakkeista vaihtaa omistajaa muun syyn kuin perinnön tai testamentin johdosta. Asunto-osakeyhtiöille on kuitenkin myönnetty tätä säännöstä koskevia poikkeuslupia.

2.5.3 Poistot

Kirjanpitolain (L 30.12.1997/1336, 5 luku, 5 §) mukaan aineelliseen omaisuuteen kuuluvan hyödykkeen, joka todennäköisesti tuottaa tuloa useana tilikautena, hankintameno poistetaan kirjaamalla se suunnitelman mukaan kuluksi kullekin tilikaudelle tämän hyödykkeen vaikutusaikana. Tätä tilikausittaista kulukirjausta kutsutaan poistoksi. Käytännössä asunto-osakeyhtiössä poistoja tehdään taseen pysyvistä vastaavista. Pysyvien vastaavien hyödykkeet tulee olla jaoteltu riittäväällä tavalla. Esimerkiksi rakennuksen hankintahinta tulee jakaa vähintään seuraaviin osiin (Suulamo 2016, 261):

- rakennus
- erilaiset rakennelmat
- väestönsuoja
- rakennuksen koneet ja laitteet

Muut koneet ja kalusto muodostavat yhden kokonaisuuden, jota ei poistojen osalta eritellä tarkemmin. Muita asunto-osakeyhtiön aineellisia hyödykkeitä, joista on mahdollista tehdä poistoja, ovat esimerkiksi pihatyöt sekä piha- ja paikoitusalueiden asfaltoinnit. Kirjanpitolaki (L 30.12.1997/1336, 5 luku, 12 §) sisältää poistojen suhteen merkittävän poikkeuksen, joka koskee muun muassa asunto-osakeyhtiöitä. Lain mukaan kirjanpitovelvollisen, jonka toiminta perustuu kiinteistön hallintaan, voi tehdä poistot taseen pysyvistä vastaavista ilman ennalta laadittua suunnitelmaa.

Tämän vuoksi asunto-osakeyhtiön kirjanpidossaan vähentämät poistot ovat usein sidoksissa verotuksissa vaadittaviin poistoihin, ja näin poistoja ei välttämättä tehdä jokaisella tilikaudella (KILA 1.2.2017). Kirjanpitolautakunnan mukaan tällaiset verotusperusteiset poistot ovat hyvän kirjanpitotavan mukaisia. Käytännössä asunto-osakeyhtiö voi siis tuloksentasauksen välineenä kirjata tilinpäätöksessä sellaiset poistot, jotka johtavat tilikauden tuloksen suhteen haluttuun tulokseen. Nämä poistot tulee kuitenkin suorittaa verotuslainsäädännön määrittämässä puitteissa. Elinkeinoverolain (L 24.6.1968/360) 3 luvussa on määritelty enimmäisrajat käyttöomaisuudesta tehtäville verovuotta koskeville poistoille. Asunto-osakeyhtiöön sovellettuna tämä merkitsee, että maksimipoistot verovuotta kohti ovat seuraavat:

- asuin- ja toimistorakennukset: 4 % menojäännöksestä
- myymälä- ja varastorakennukset: 7 % menojäännöksestä
- kevyet rakennelmat (esim. roskakatos): 20 % menojäännöksestä
- koneet ja kalusto sekä rakennuksen tekniset laitteet: 25 % menojäännöksestä
- väestönsuojat: tasapoisto 25 % menojäännöksestä
- asfaltointi, piha-alueen kunnostus: tasapoisto 10 vuotta tai 10 % menojäännöksestä.

Yllä oleva lista asunto-osakeyhtiön pysyvistä vastaavista ei ole kaiken kattava, mutta sisältää yleisemmät taloyhtiöiden taseeseen kuuluvat hyödykkeet, joista on mahdollista kirjata poistoja.

2.5.4 Asuintalovaraus

Asuintalovarauksella tarkoitetaan verotusperusteista varausta, jota esimerkiksi asunto-osakeyhtiö voi hyödyntää tilinpäätöksen suunnittelussa. Asuintalovarauksen muodostamisesta säädetään laissa asuintalovarauksesta verotuksessa (L 28.11.1986/846). Lain mukaan tuloverolain 3 §:ssä määritetyt yhteisöt, kuten esimerkiksi kunnat, seurakunnat ja osakeyhtiöt voivat vähentää veronalaisesta tulostaan asuintalovarauksen, joka on muodostettu vähennyskelpoisista menoista, jotka aiheutuvat asuinrakennukseen liittyvästä rakentamisesta, käytöstä, huollosta ja korjausrakentamisesta sekä asuinrakennukseen liittyvän tontin huollosta ja käytöstä.

Asuintalovaraus voi siis liittyä esimerkiksi taloyhtiössä suoritettaviin perusparannus- ja vuosikorjausmenoihin (Suulamo 2016, 272). Edelleen laki määrittelee asuinrakennuksen rakennukseksi, jonka huoneistojen pinta-alasta vähintään puolet on vakituisesti asumiskäytössä verovuoden päättyessä. Varaus tulee muodostaa viimeistään tilinpäätöksen yhteydessä ja sen enimmäismäärä on 68 euroa asuinrakennuksen pinta-alan neliometriä kohden. Alle 200 neliometriä vastaava tai 3 500 euroa pienempi varaus ei ole verotuksessa vähennyskelpoinen. Asuintalovaraus on käytettävä edellä mainittujen menojen kattamiseen kymmenen verovuoden kuluessa lähtien siitä verovuodesta, jolta toimitetusta verotuksesta asuintalovaraus on vähennetty. Asuintalovaruksia voidaan tehdä useampana verovuotena, mutta nämä on siis käytettävä edellä mainittuna aikana siten, että aiemmin tehty varaus käytetään ennen myöhemmin tehtyjä. Kirjanpidossa asuintalovaraus kirjataan tuloslaskelmaan erään ”verotusperusteisten varausten muutos” tulosta pienentävänä eränä ja taseen vastattaviin erään ”asuintalovaraukset” (Suulamo 2016, 276).

2.5.5 Rahastoinnit

Rahastointimenettelyssä osakkaiden taloyhtiölle maksamia suorituksia ei käsitellä tuloina vaan pääomasijoituksina, jotka kasvattavat yhtiön omaa pääomaa. Mikäli siis esimerkiksi osakkaiden suorittamat pääomavastikkeet rahastoidaan, tilikauden tulos pienenee vastikkeiden summaa vastaavalla määrällä ja yhtiön oma pääoma vastaavasti kasvaa samalla summalla (Suulamo 2016, 279). Rahastointeja käsitellään tarkemmin luvussa 3.

3 AKTIVOINNIT JA RAHASTOINNIT ASUNTO-OSAKEYHTIÖSSÄ

Aiemmissa luvuissa on perehdytty asunto-osakeyhtiön toiminnan ja hallinnon sekä tilinpäätöksen ominaispiirteisiin. Tässä luvussa käsitellään tämän opinnäytetyön keskeisiä teemoja, asunto-osakeyhtiön harkitsemia tai jo suorittamia aktivointeja ja rahastointeja. Aihetta selvitellään lainsäädännön, oikeuskäytännön, kirjallisuuden ja aiempien tutkimusten avulla. Lähtökohtana on vahvasti asunto-osakeyhtiön tilinpäätös sekä sen suunnittelu ja laatiminen. Taloushallinnon näkökulman lisäksi pyritään ottamaan huomioon taloyhtiön etu sekä osakkaiden yhdenvertaisuuden periaate. Tässä luvussa tehtävän selvitystyön tehtävä on antaa perusteet opinnäytetyön empiiriselle osuudelle, asunto-osakeyhtiön isännöitsijälle ja hallitukselle suunnatun oppaan laatimiselle.

3.1 Aktivoinnin käsite

Kirjanpitolain 5 luvun 5 § mukaan aineelliseen omaisuuteen kuuluvan hyödykkeen, jonka arvioidaan tuottavan tuloa useana tilikautena, hankintameno tulee poistaa suunnitelman mukaisesti. Kyse on siis hankintameno jaksoittamisesta sille ajalle, jolta sen odotetaan tuottavan tuloa. Kun hankintameno vähennetään kuluvan tilikauden poisto, saadaan menojäännös, joka tulee kirjanpitolain mukaan merkitä pysyviin vastaaviin taseeseen. Tätä hankintameno jäännöksen kirjaamista taseeseen kutsutaan aktivoinniksi. Yksinkertaisemmin sanottuna aktivointi merkitsee siis pitkävaikutteisen menon kirjaamista taseeseen (Heinonen 2017, 221). Kirjanpitolaki (L 30.12.1997/1336, 4 luku, 5 §) määrittelee hankintamenoiksi hyödykkeen hankinnasta ja valmistuksesta aiheutuneet välittömät kustannukset. Myös kohtuullinen osuus tuotantopakettiin liittyvistä välillisistä kustannuksista voidaan lukea hankintameno, kuten myös tuotantoon kohdistettavissa olevat lainan korkomenot. Välilliset kustannukset tulee voida osoittaa kustannuslaskelmien avulla. Laki ei tässä kohdalla selvennä, mitä kohtuullisilla kustannuksilla tarkoitetaan (Leppiniemi & Kaisanlahti 2016, 183). Kirjanpitolautakunta on yleisohjeessaan (31.1.2006) määritellyt esimerkkejä kiinteistä menoista, joita voidaan lukea hankintameno. Näitä ovat muun muassa hankinnan ja valmistuksen kuljetus- ja vakuutusmenot. Kirjanpitolautakunta on myös lausunnossaan (1768/2005) ottanut kantaa siihen, kuuluvatko isännöitsijän

laskuttamat korjaushankkeeseen liittyvät kulut hallinnollisiin kuluihin vai tuloslaskelman kohtaan "Korjaukset". Lausunnolla on merkitystä siksi, että hallinnolliset kulut ovat tuloslaskelman vuosikuluja, mutta korjausmenoihin laskettavat hallintokulut voidaan tietyn edellytyksen aktivoida taseeseen. Kyseessä olevassa tapauksessa tällaisia isännöitsijän laskuttamia kuluja olivat muun muassa korjausten tilaamisesta ja järjestämisestä, työmaa- ja hallituksen kokouksista, korjausprojektin taloushallinnosta ja korjausten suunnittelusta ja valvonnasta aiheutuneet kulut. Kirjanpitolautakunta toteaa kannanotossaan, että siltä osin kuin nämä menot olisivat jääneet syntymättä, jos korjauksia ei olisi toteutettu, ne kuuluvat ne kirjanpitolain 4 luvun 5 pykälän 1 momentin nojalla korjausten hankintamenoon ja merkitään siis tuloslaskelman "korjaukset"-erään. Kirjanpitolautakunta on käsitellyt myös toista vastaavaa kysymyksenasettelua lausunnossaan 1973/2017 ja todennut, että isännöitsijän palkkiot, jotka ovat luonteeltaan korjauskuluja, esitetään tuloslaskelman erässä "korjaukset", luetaan korjauksen hankintamenoon ja voidaan siten mahdollisesti aktivoida taseeseen. Asunto-osakeyhtiön kohdalla hankintameno aktivointi liittyy käytännössä yleensä uudisrakentamiseen, rakennuksiin liittyviin korjauksiin tai taloyhtiön koneiden ja kaluston hankintoihin. Tuloverolain (L 30.12.1992/1535) 33 § perusteella irtaimen käyttöomaisuuden kuten koneiden ja kaluston hankintameno voidaan kuitenkin poistaa kokonaisuudessaan verovuoden kuluna, jos todennäköinen taloudellinen käyttöikä on enintään 3 vuotta, tai hankinta on arvoltaan enintään 850 euroa (ns. pienhankinta). Verovuotta kohden pienhankintoja voidaan vähentää yhteensä enintään 2 500 euroa.

3.2 Uudisrakentaminen

Asunto-osakeyhtiö voi toimia itse uudiskohteen rakennuttajana. Tällöin rakennusaikeisessa kirjanpidossa tulee ottaa huomioon kaikki tositteet, joista ilmenevät menot muodostavat yhtiön tontin ja rakennuksen hankintameno. Tällaisia menoja ovat muun muassa rakennusmiesten ja -valvojen palkat sivukuluineen, raaka- ja tarvikkeiden menot, rakennusliikkeen laskut sekä viranomaispalvelujen maksut. (Suulamo 2016, 350.) Rakentamisen voi suorittaa myös rakennusliike asunto-osakeyhtiön kanssa solmimansa urakkasopimuksen perusteella. Tällöin rakennusliike huo-

lehtii rakennusaikaisesta kirjanpidosta (mp.). Vastaanottotarkastuksen jälkeen rakennus luovutetaan asunto-osakeyhtiölle ja lopulliseksi hankintamenoksi aktivoidaan taseeseen tontin, rakennuksen ja rakennelmien, koneiden ja kaluston sekä liittymismaksujen hankintamenot (Suulamo 2016, 351). Koska kyse on hankintamenosta, joka tuottaa tuloa useana tilikautena, kaikki hankintamenoon luettavat menot aktivoidaan taseeseen omiin eriinsä. Näitä taseen pysyviin vastaaviin kuuluvia eriä ovat maa- ja vesialueet, liittymismaksut, rakennukset ja rakennelmat sekä koneet ja kalusto. Kun rakennus tai rakennukset on hyväksytty käyttöön otettaviksi, järjestetään hallinnonluovutuskokous, jossa muun muassa esitetään rakennusaikaisesta kirjanpidosta johdettu välitilinpäätös ja siihen kuuluva luovutustase (Heinonen 2017, 179). Luovutustaseessa pitkävaikutteiset omaisuuserät eli aktiivat on esitetty eriteltyinä poistokohteisiin, joita useimmiten ovat tontti, rakennus, koneet ja laitteet, väestönsuoja, liittymismaksut ja osakkeet (Suulamo 2016, 353). Tontin, liittymismaksujen ja osakkeiden hankintamenoista ei tehdä poistoja. Rakennuksen, koneiden ja laitteiden sekä väestönsuojien osalta taloyhtiö ei siis ole velvollinen kirjaamaan poistoja ennalta laaditun suunnitelman mukaisesti, vaan yhtiö voi kirjata poistot verotusperusteisesti EVL:n määrittämässä puitteissa.

3.3 Korjausmenojen käsittely

Korjausmenojen luonteella ja jaottelulla on erittäin tärkeä merkitys siinä suhteessa, miten näitä menoja käsitellään kirjanpidollisesti tilinpäätöksessä. Periaatteessa korjausmenot voidaan joko kirjata tilikauden kuluiksi tai aktivoida taseen omaisuuseriin (Heinonen 2017, 102). Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen (1.2.2017) mukaan korjausmenot vähennetään kirjanpidossa lähtökohtaisesti kirjanpitolainsäädännön jaksotussääntöjen mukaan. Yleisohjeen mukaan keskinäisissä kiinteistöyhtiöissä, joihin asunto-osakeyhtiökin kuuluu, on kuitenkin tarkoituksenmukaista noudattaa yhtenevää jaksotusmenettelyä sekä kirjanpidossa että verotuksessa. Kuten aiemmin mainittiin, kirjanpitolain 5 luvun 5 § edellyttää, että hankintameno, jonka odotetaan tuottavan tuloa useana tilikautena, on aktivoitava taseeseen. Myös elinkeinoverolaki (L 24.6.1968/360) sisältää säännöksiä hankintamenojaksottamisesta. Lain 30 § ja 35 § jaottelevat korjausmenot perusparannusmenoihin, suurehkoihin korjausmenoi-

hin ja muihin menoihin. Tällaista jaottelua on siis luontevaa käyttää myös kirjanpidollisen käsittelyn suhteen. Kirjanpitolautakunta (1.2.2017) toteaa, että sovellettaessa tätä jaottelua yksittäisiin hankkeisiin on aina käytettävä tapauskohtaista arviointia. Seuraavassa esitetään millaisia korjausmenoja asunto-osakeyhtiössä esiintyy ja millä tavoin erilaiset korjausmenot käsitellään kirjanpidossa ja verotuksessa.

3.3.1 Perusparannusmenot

Perusparannus on korjaustoimi, jolla luodaan jotain uutta taloyhtiön kiinteistöön (Suulamo 2016, 252). Tämä voi tapahtua laajentamalla, muuttamalla kiinteistön käyttötarkoitusta tai parantamalla olennaisesti kiinteistön tasoa. Perusparannus kohottaa yleensä kiinteistön käyttöarvoa ja sillä on useimmiten pitkäaikainen vaikutus rakennuksen kuntoon ja toimintaan. Verotuksen suhteen perusparannus merkitsee kiinteistön laatutason kohottamista olennaisesti alkuperäistä tasoa korkeammaksi. Korjaushankkeen luokittelu perusparannukseksi johtaa täten siihen, että siitä aiheutuvat menot on tilinpäätöksen yhteydessä pakko aktivoida taseeseen (aktivointipakko) (Suulamo 2016, 253; Heinonen 2017, 103). Tämä aktivointipakko perustuu olennaisesti kirjanpidon 5 luvun 5 § 1 momentin säännökseen, jossa edellytetään hankintamenon aktivointia, mikäli siihen liittyy tuotto-odotuksia usealta tilikaudelta. Asunto-osakeyhtiössä rakennuksen laajentaminen tai sen laatutason olennainen kohottaminen korjaustöillä synnyttää siis tällaisia vastaisia tulonodotuksia.

Suulamo (2016, 253) ja Heinonen (2017, 102) mainitsevat esimerkkeinä joitakin taloyhtiössä tehtäviä tyypillisiä perusparannuksia. Näitä ovat muun muassa

- hiekkapohjaisen pihan tai paikoitusalueen päällystäminen kivetyksellä tai asfaltoinnilla
- rakennuksen laajennustyöt
- olennaiset tilojen muutostyöt. Esimerkiksi kylmävarasto voidaan muuttaa lämminvarastoksi tai varastotila liiketilaksi
- hissien jälkiasennus hissittömään rakennukseen
- ilmanvaihtojärjestelmän muuttaminen painovoimaisesta ilmanvaihdosta koneelliseen

Perusparannustöiden yhteydessä on syytä huomioida, että perusparannus voi olla vain osa laajempaa korjaustyötä. Suulamo (2016, 253) mainitsee esimerkkinä katon korjaustyön. Mikäli huopakaton tilalle laitetaan kuparikatto, osa kattotyöstä on perusparannusta. Mikäli huopakate uusitaan, on kyse vuosikorjauksesta, jota käsitellään tässä luvussa myöhemmin. Vaihdettaessa huopakatto kuparikattoon se osa työstä, joka luetaan perusparannukseksi, tulee aktivoida taseeseen. Aktivoitavaa osuutta selvitetessä joudutaan käyttämään harkintaa ja asiantuntijoiden, kuten rakennusvalvojan ja urakoitsijan antamia tietoja. Useimmiten perusparannustoimenpiteet kohdistuvat rakennukseen, jolloin hankintameno kirjataan taseeseen rakennuksen arvon lisäykseksi(mp.).

Asunto-osakeyhtiöissä tehdään myös peruskorjauksia, jotka tulee erottaa aktivointipakon alaisista perusparannuksista. Peruskorjauksella tarkoitetaan korjausta, joka tehdään vain harvoin kiinteistön elinkaaren aikana ja joka pidentää rakennuksen taloudellista pitoaikaa, mutta ei paranna oleellisesti kiinteistön laatutasoa (Heinonen 2017, 102). Tällaisia peruskorjauskohteita ovat tyypillisesti muun muassa rakennuksen ulkoseinien, parvekkeiden, ikkunoiden sekä lämmitys-, vesi- ja viemärijärjestelmien saneeraukset (Suulamo 2016, 252). Peruskorjaukset luetaan muiksi pitkävaikutteisiksi menoiksi (L 30.12.1997/1336, 5 luku, 11 §), jotka voidaan aktivoida, mikä ei kuitenkaan ole pakollista. Kirjanpitolautakunta on kuitenkin lausunnossaan (14.5.2002) todennut, että on hyvän kirjanpitotavan mukaista aktivoida taseeseen myös tällaisista korjauksista aiheutuneet menot. Käytännössä siis asunto-osakeyhtiössä voidaan peruskorjauksista aiheutuneet menot kirjata joko tilikaudelle kuuluviksi kuluiksi tai aktivoida menot taseeseen (Heinonen 2017, 102–103). Tässä päätöksessä taloyhtiö voi siis käyttää omaa harkintaa ja päätökseen vaikuttavat luonnollisesti yhtiön odotettavissa oleva tulos kuluvalta ja tulevilta tilikausilta sekä yhtiön varallisuusasema. Kuten edellä on mainittu, osa korjaustyöstä voi olla perusparannusta ja osa perus- tai vuosikorjausta. Tällaisen jaon suorittamisessa jaon perusteet on hyvä dokumentoida huolellisesti, mikäli tarvitaan selvitystä verotusta varten (Heinonen 2016, 103). On myös huomioitava, että mikäli korjaushanke on kesken tilikauden päättyessä, sitä käsitellään kirjanpidossa keskeneräisenä hankkeena ja

päätös hankkeen kirjanpidollisesta käsittelystä siirtyy siihen tilinpäätökseen, joka laaditaan tilikaudelta, jolloin urakka on valmistunut (mp.).

3.3.2 Vuosikorjaukset

Korjausmenot, jotka eivät nosta rakennuksen laatutasoa tai eivät pidennä rakennuksen taloudellista pitoaikaa, tulee vähentää tilikauden kuluna (KILA 1.2.2017). Tämä perustuu kirjanpitolain 5 luvun 1 pykälään, jonka mukaan menot, joista ei todennäköisesti enää kerry niitä vastaavaa tuloa, kirjataan tilikauden kuluiksi. Tällaiset korjaukset, joita voidaan kutsua myös vuosikorjauksiksi, ovat luonteeltaan tontin, rakennusten sekä koneiden ja laitteiden alkuperäistä tasoa säilyttäviä (Suulamo 2016, 255). Edelleen Suulamo kuvailee vuosikorjauksia huolto- ja kunnossapitotoimenpiteiksi, joita rahoitetaan hoitovastikkeella ja luettelee tyypillisiä asunto-osakeyhtiössä suoritettavia vuosikorjauksia:

- asfaltoinnin paikkaukset
- nurmikko- ja istutustyöt
- antennien korjaukset
- katon korjaukset (jolloin siis alkuperäistä tasoa ei nosteta)
- julkisivun ja porrashuoneen seinien paikkaukset ja maalaukset
- hissien huolto ja korjaus

Mikäli vuosikorjaukset ovat laajuudeltaan ja kustannuksiltaan suuria tai suurehkoja, voidaan niiden hankintameno kuitenkin verovelvollisen vaatimuksesta aktivoita taseeseen elinkeinoverolain (L 24.6.1968/360) 30 § ja 35 § nojalla. Tästä seuraa se, että suurehkojen vuosikorjausten menoja voidaan taloyhtiön kirjanpidossa käsitellä joko tilikauden kuluina tai vaatia niitä aktivoitavaksi taseeseen. Tämä muodostaa taloyhtiölle joustavan kuluvaraston tilinpäätöksen suunnittelua varten (Suulamo 2016, 256). Merkittävää on myös se, että vuosikorjausmenoja voidaan käsitellä eri tavalla kirjanpidossa ja verotuksessa. Keskusverolautakunnan päätöksessä 47/2013 todetaan, että vaikka asunto-osakeyhtiö oli kirjanpidossaan käsitellyt suurehkoja korjausmenoja käyttöomaisuuden hankintamenona eli aktivoitunut menot taseeseen, yhtiöllä oli oikeus vähentää menot verotuksessa vuosikuluina. Tämä perustui siihen, että yhtiö ei nimenomaisesti vaatinut, että korjausmenot katsottaisiin

käyttöomaisuuden hankintamenoksi *verotuksessa*. Kuten aiemmin mainittiin, Kirjanpitolautakunta (14.5.2002) toteaa, että on hyvän kirjanpitotavan mukaista aktivoida taseeseen myös rakennuksen taloudellista pitoaikaa kasvattavat menot, vaikkakaan se ei ole pakollista. Tämä koskee siis paitsi peruskorjauksia myös suurehkoja vuosikorjauksia. Korjausmenoista on mahdollista myös aktivoida vain osa, eli taloyhtiö voi jakaa korjausmenot aktivoitavaan ja vuosikuluna vähennettäviin osiin (KILA 1.2.2017).

Asunto-osakeyhtiöllä on myös koneita ja teknisiä laitteita, jotka katsotaan kuuluvan rakennuksen ainesosiin. Tällainen on esimerkiksi rakennuksen hissilaitteisto. Mikäli hissilaitteisto ja -kalusto uusitaan kokonaan, kyseessä on hyödykkeen hankintameno, joka tuottaa tuloa useamman tilikauden aikana. Näin ollen hankintameno voidaan aktivoida taseeseen sekä kirjanpidossa että verotuksessa. (Suulamo 2016, 257.) Heinonen (2017, 102) erittelee omaksi korjaustyyppiksi vielä vika- ja vauriokorjaukset. Näille on tyypillistä, että ne ovat äkillisiä ja suunnittelemattomia. Erimerkkejä näistä korjauksista ovat kosteusvauriokorjaukset ja laitevikojen korjaukset. Vika- ja vauriokorjauksista aiheutuvat menot esitetään tilinpäätöksessä tilikauden kuluina, ellei sitten niiden yhteydessä ole päätetty tehdä korjausta siinä laajuudessa, että sen voidaan katsoa olennaisesti kohottavan rakennuksen laatutasoa.

3.4 Yhteenveto aktivoinneista

Aktivoinnilla tarkoitetaan kirjanpidossa pitkävaikutteisen menon kirjaamista taseeseen. Tällainen meno, jota lainsäädännössä kutsutaan myös hankintamenoksi, lisätään siis kyseisen taseen erän, kuten esimerkiksi rakennuksen arvon lisäykseksi. Hankintamenon aktivoinnin kirjanpidollinen käsittely on havainnollistettu kuviossa 1. Aktivoinnilla on siten tilikauden tulosta kasvattava vaikutus, kun meno siirretään tuloslaskelmasta taseeseen. Tällainen taseeseen aktivoitu hankintameno on pääsääntöisesti poistettava vaikutusaikanaan ennalta laaditun suunnitelman mukaan. Koska asunto-osakeyhtiön toiminta perustuu kiinteistön hallintaan, se voi kuitenkin lainsäädännön nojalla tehdä poistot ilman ennalta laadittua suunnitelmaa. Uudisrakentamisen ja perusparannuksen hankintamenot, joilla luodaan jotain uutta kiinteis-

töön, on lainsäädännön mukaan pakko aktivoida taseeseen. Uudisrakentamisen yhteydessä tontin, rakennusten ja rakennelmien sekä koneiden ja laitteiden hankintamenot kirjataan taseeseen asianomaisiin eriin. Aktivointipakko koskee siis myös kiinteistön perusparannuksia, joilla luodaan kiinteistöön jotain uutta laajentamalla, muuttamalla kiinteistön käyttötarkoitusta tai kohottamalla olennaisesti kiinteistön laatutasoa. Peruskorjaukset ja vuosikorjaukset, joilla kiinteistön taso säilytetään tai saatetaan vastaamaan alkuperäistä tasoa, kirjataan tilikauden kuluksi. Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen (1.2.2107) mukaan suurehkot korjausmenot, joilla kasvatetaan kiinteistön taloudellista pitoaikaa, on kuitenkin hyvän kirjanpitotavan mukaista aktivoida taseeseen, ja se on myös lainsäädännön mukaan mahdollista. Nämä aktivoinnit eivät kuitenkaan ole pakollisia, mikä tuo joustavuutta asunto-osakeyhtiön tilinpäätössuunnitteluun. Yhtiö voi siis harkintansa mukaan kirjata suurehkot korjausmenot joko tilikauden kuluksi tai aktivoida ne taseeseen. On myös huomioitava, että suurehkoja korjausmenoja voidaan käsitellä eri tavoin kirjanpidossa ja verotuksessa. Taloyhtiö voi siis tällöin kirjanpidossaan aktivoida hankintamenon taseeseen, mutta verotuksessa yhtiö voi vähentää menot vuosikuluina. Vuosi-, vika- ja vauriokorjaukset, joilla säilytetään tai palautetaan kiinteistön alkuperäistä tasoa, kirjataan aina tilikauden kuluksi. Korjausmenojen kirjanpidollisessa käsittelyssä tulee ottaa myös huomioon, että suuri korjausurakka voi sisältää sekä perusparannus- että peruskorjaustoimenpiteitä, jolloin osa menoista aktivoidaan ja osa kirjataan tilikauden kuluksi. Tätä jaottelua tehtäessä on hyvä käyttää apuna esimerkiksi rakennusvalvojan ja urakoitsijan teknistä asiantuntemusta.

Kuvio 1. Hankintamenon aktivointi kirjanpidossa.

Tuloslaskelma:		Tase:	
Korjaukset	- 36 392,40	Rakennukset ja rakennelmat	550 755,20
Aktivoinnit taseeseen	33 725,49	Asuin- ja toimistorakennukset, lisäys	33 725,49

3.5 Rahastoinnit asunto-osakeyhtiössä

3.5.1 Yleistä rahastoinneista

Asunto-osakeyhtiöllä on yleensä kolmenlaisia kassaan kertyviä maksusuorituksia: osakkeenomistajien maksamat tulot, kuten vastikkeet ja käyttökorvaukset, omistajien (osakkeenomistajien) yhtiöön tekemät oman pääoman sijoitukset sekä rahoittajilta lainattu vieras pääoma (Heinonen 2017, 88). Näistä maksuista osakkaiden maksamat tulot näkyvät tuloslaskelmassa tilikauden tuottoina ja ovat taloyhtiölle veronalaista tuloa. Oman ja vieraan pääoman sijoitukset ovat sen sijaan verovapaita tuloja. Rahastointimenettelyssä on kyse siitä, että taloyhtiön osakkaiden maksamat vastikkeet ja/tai hanke- ja lainaosuussuoritukset kirjataan tilinpäätöksen yhteydessä tilikauden tuottojen sijaan oman pääoman sijoitukseksi. Rahastointimenettely perustuu pitkälti Elinkeinoverolain (L 24.6.1968/360) 6 § säännökseen, jonka mukaan yhteisön pääomasijoituksina saamat erät eivät ole veronalaista tuloa. Rahastointi pienentää tuloslaskelmassa esitettyjä tuottoja, joten sitä voidaan tehokkaasti käyttää tuloksentasauksen keinona. Suuren korjaushankkeen yhteydessä taloyhtiölle voi kertyä tuottoina suuria hanke- tai lainaosuussuorituksia, joita vastaavia kulukirjauksia ei pystytä tekemään esimerkiksi poistojen avulla (Suulamo 2016, 279). Rahastointimenettelyn avulla nämä tuotot voidaan kirjata taseeseen pääomasijoituksina. Rahastoitavissa olevia tuottoja ovat niin hoito- ja pääomavastikkeet kuin osakkaiden hanke- ja lainaosuussuorituksetkin (KILA 1.2.2017). Vain osakkailta tulevia suorituksia on mahdollista rahastoida, joten esimerkiksi vuokralaisilta saatuja tuloja ei voida rahastoida (Suulamo 2016, 279). Jos asunto-osakeyhtiö on hakeutunut osittain arvonnisäverovelvolliseksi ja verovelvollisen osakkaan vastikkeeseen sisältyy arvonnisäveroa, arvonnisäveron osuutta ei rahastoida (KHO 3186/24.8.1995; Suulamo 2016, 308). Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti kaikkien osakkaiden suorituksia on käsiteltävä kirjanpidossa ja verotuksessa samalla tavalla. Verohallinnon ohjeen (16.6.2017) mukaan vuokranantajaosakkaiden suorituksia ei siis voida tulouttaa, jos muiden osakkaiden vastaavat suoritukset rahastoidaan. Erityyppiset suoritukset voidaan käsitellä eri tavoin: esimerkiksi hankesuoritukset voidaan tulout-

taa ja pääomavastikkeet rahastoida. Edelleen taloyhtiö voi myös halutessaan tulouttaa esim. 50 % hankeosuuksista ja rahastoida näistä 50 %. Tällöinkin siis kaikkien osakkaiden suoritukset tulee jakaa samalla tavalla.

Rahastoinnin tulee perustua joko asiaa koskevaan lain säännökseen, yhtiöjärjestyksen määräykseen tai yhtiökokouksen päätökseen. Yhtiöjärjestyksessä on yleensä annettu osakkeenomistajille mahdollisuus suorittaa osuutensa yhtiön ottamista lainoista. Yleensä yhtiöjärjestyksessä ei kuitenkaan oteta kantaa näiden suoritusten kirjanpidolliseen käsittelyyn. Täten rahastoitavien tuottojen käsittely tilinpäätöksessä perustuu käytännössä yhtiökokouksen päätökseen. Oikeuskäytännön mukaan rahastoitavien varojen käyttökohteita voivat olla uusinvestoinnit, peruserärahat ja aktivoidut suurehkot korjausmenot sekä näiden kohteiden rahoittamiseen otettujen lainojen takaisinmaksu. Aktivoinnin ja rahastoinnin yhteys on siis siinä, että mikäli esimerkiksi korjauksia varten kerättyjä tuottoja tai korjausta varten otetun lainan kustannusten kattamiseksi kerättyjä suorituksia halutaan rahastoida, tulee korjausmenojen olla aktivoituna taseeseen. Mikäli varoja rahastoidaan lainanlyhennysrahastoon, lainoja tulee lyhentää vähintään rahastointia vastaavalla määrällä tilikauden aikana. Siten seuraavan tilikauden lainanlyhennyksiä varten kerättyjä varoja ei voida rahastoida. Tulee myös huomata, että rahastointi ei koske korkomenoja, joten pääomavastikkeista voidaan rahastoida vain lainanlyhennyksiin käytetty osuus. Kirjanpitolausunto suosittaa, että tilinpäätöksen informatiivisuuden lisäämiseksi vastikkeet sekä hanke- ja lainaosuussuoritukset esitetään tuloslaskelmassa bruttomääräisinä. Rahastointi esitetään kyseisten tuottojen oikaisuerinä nimikkeillä ”Rahastoidut vastikkeet” ja ”Rahastoidut osuudet”. (KILA 1.2.2017; Suulamo 2016, 279–280.) Pääomavastikkeiden rahastoinnin kirjanpidollinen käsittely on havainnollistettu kuviossa 2. Tässä esimerkissä pääomavastikkeet on rahastoitu lainanlyhennysrahastoon.

Kuvio 2. Pääomavastikkeiden rahastoinnin kirjanpidollinen käsittely

Tuloslaskelma:		Tase:	
Rahoitustuotot ja -kulut		Lainanlyhennysrahasto	1000
Muut rahoitustuotot		Lainanlyhennysrahaston lisäys	50
Pääomavastikkeet	100		
Rahastoidut vastikket	-50		

Samalla tavoin lainaosuussuoritukset esitetään muissa rahoitustuotoissa, niiden rahastoinnit tuloslaskelman oikaisuerässä ”rahastoidut osuudet” ja taseessa lainanlyhennysrahaston lisäyksenä.

Rahastoinnin yhteydessä taloyhtiössä on syytä toimia huolellisesti, jotta rahastoinnit hyväksytään verotuksessa verovapaina oman pääoman sijoituksina. Rahastointimenettelyn hyväksyminen verotuksessa edellyttää seuraavaa (Heinonen 2017, 94):

- Taloyhtiön yhtiökokous on tehnyt päätöksen rahastoinnista sen tilikauden aikana, jonka tilinpäätökseen rahastointikirjaus kohdistuu
- Mikäli rahastointi koskee korjausvastikkeina tai hankeosuussuorituksina kerättyjä varoja, hankkeen hankintameno tulee olla aktivoituna taseeseen. Rahastoiduilla varoilla ei siis voida kattaa vuosikuluiksi katsottavia korjaus- ja muita menoja
- Mikäli rahastointi koskee pääomavastikkeita ja lainaosuussuorituksia, niitä koskevalla yhtiölainalla on tullut rahoittaa edellisen kohdan tapaan aktivoitua menoa
- Hankkeeseen tai sitä varten otetun lainan maksamiseen liittyviä tuloja voidaan rahastoida vain aktivoituun määrään saakka. Mikäli siis korjaushanke sisältää sekä aktivoitavia että vuosikuluiksi katsottavia menoja, jälkimmäisiä koskevaa osaa ei voida rahastoida
- Ennakkorahastoon kerätyt varat on käytettävä kohtuullisessa ajassa rahastoinnin aloittamisesta (noin 3–5 vuotta). On myös huomioitava, että kun ennakkorahaston varat käytetään, on taseeseen aktivoitava menoista vähintään ennakkorahastoa vastaava määrä

Rahastointiin liittyen on syytä ymmärtää, että rahastoihin merkityt rahamäärät on yleensä jo käytetty joko hankkeisiin tai niitä varten otettujen lainojen takaisinmaksuun. Osakkaiden maksamat hanke- ja lainaosuussuoritukset sekä vastikkeet on siis jo käytetty hankkeesta tai lainasta aiheutuvien menojen kattamiseen sillä tilikaudella, kuin ne on suoritettu, mutta suoritukset on kirjattu tuottojen sijaan oman pääoman lisäykseksi. Vain ennakkorahastossa olevat varat odottavat vielä hankkeen käynnistystä. Rahastoinnit ovat siis taloyhtiössä pysyviä oman pääoman sijoituksia, jotka näkyvät taseessa senkin jälkeen, kun korjaus- tai muut hankkeet on toteutettu ja niitä koskevat lainat on maksettu takaisin. Taseen vastaavissa näkyy siis rahan käyttö (esimerkiksi rakennuksen arvon lisäys) ja vastattavissa rahan lähde (rahastoidut varat). Taloyhtiössä voidaan myös periä korjausvastikkeita ennakkoon, ilman että kyse olisi välttämättä rahastoinnista. Ratkaisu siitä, tuloutetaanko nämä vastikkeet vai kirjataanko ne ennakkorahastoon, tehdään kyseisen tilikauden aikana yhtiökokouksen päätöksellä. (Heinonen 2017, 92–93.)

Seuraavassa esitellään erilaisia taloyhtiöissä esiintyviä rahastotyypppejä. Rahaston nimeke kuvaa yleensä rahastoitavien sijoitusten käyttötarkoitusta.

3.5.2 Rakennusrahasto

Asunto-osakeyhtiölain mukaan asunto-osakeyhtiön sidottua omaa pääomaa ovat osakepääoma, rakennusrahasto, kirjanpitolain mukainen arvonkorotusrahasto, käyvän arvon rahasto sekä uudelleenarvostusrahasto (L 22.12.2009/1599, 10 luku, 1 §). Muut rahastot sekä tilikauden ja edellisten tilikausien voitto ovat vapaata omaa pääomaa. Asunto-osakeyhtiötä perustettaessa tai kiinteistön rakennusvaiheessa osakkeen merkintähinta voidaan merkitä osittain rakennusrahastoon (L 22.12.2009/1599, 12 luku, 3 §). Tämän merkinnän tulee perustua yhtiön perustamissopimukseen tai yhtiöjärjestysmääräykseen. Itse rahaston perustamisesta päättää yleensä yhtiön perustajien muodostama yhtiökokous (Suulamo 2016, 281). Rakennusrahastoon kirjataan rakennusvaiheen menojen kattamiseen tehdyt oman pääoman sijoitukset (Heinonen 2017, 90). Käytännössä näillä sijoituksilla rahoitetaan siis tontin hankkimisesta ja rakennuksen rakentamisesta aiheutuvia menoja. Rakennusrahastomerkinnoistä voidaan päättää myös myöhemmin ja siihen voidaan

kirjata yhtiökokouksen päätöksellä esimerkiksi osakkaiden lainaosuussuoritukset ja ennakkoon perusparannuksia varten kerätyt varat (Suulamo 2016, 282).

3.5.3 Ennakkorahastointi

Taloyhtiössä suoritettavat laajennukset tai suuret vuosikorjaukset vaativat huomattavasti rahoitusta. Yhtiössä voidaan kerätä tällaisia tarkoituksia varten osakkailta varoja muuna omana pääomana kuin osakepääomana (Suulamo 2016, 282). Tällaisen ennakkorahastoinnin verovapauden edellytyksenä on, että kerätyt varat käytetään rakennuksen laajennukseen tai muuhun aktivoitavaan hankkeeseen 3–5 kuussa rahastoinnin aloittamisesta. Käytännössä siis perusparannus- tai korjaushanke on toteutettava viimeistään viiden vuoden kuluessa rahastoinnin aloittamisesta (Verohallinto, 16.6.2017). Muussa tapauksessa rahastoidut varat katsotaan yhtiön veronalaiseksi tuloksi. Taloyhtiöllä on oltava siis suunnitelma ennakkorahastoon kerättyjen varojen käytölle (Kuhanen ym. 2010, 173). Ennakkorahastoon kerättyjä varoja ei voida käyttää tuloslaskelmassa esitettäviin hoitokuluihin, vaan varoja on säilytettävä pankkitilillä, kunnes laajennus tai muu hanke toteutetaan.

3.5.4 Perusparannus- ja korjausrahasto

Perusparannusrahastoon merkitään pääomasijoitukset, joiden avulla kohotetaan kiinteistön arvoa esimerkiksi laajentamalla tai kohottamalla kiinteistön laatutasoa. Suulamon (2016, 283) mukaan perusparannusrahastointi on lähellä rakennusrahastointia. Korjausrahasto-nimekettä käytetään silloin, kun rahoitetaan suurehkoja korjausmenoja, jotka aktivoidaan taseeseen. Edelleen Suulamo toteaa, että perusparannus- ja korjausrahastointi ovat luonteeltaan hyvin samanlaisia. Molemmissa rahastoinnin käyttökohde aktivoidaan tilinpäätöksessä rakennuksen tai koneiden ja laitteiden arvon lisäykseksi

3.5.5 Lainanlyhennysrahasto

Rahastointimenettely voi siis perustua yhtiöjärjestyksen määräykseen tai yhtiökouksen päätökseen. Yhtiöjärjestys voi sisältää määräyksen lainojen takaisinmaksurahastosta, joka yleensä on perustettu rakennusaikaisten lainojen takaisinmaksuun (Suulamo 2016, 284). Tällöin osakas voi maksaa velkaosuutensa osittain tai kokonaan, ja yhtiö lyhentää pitkäaikaisia lainojaan vastaavalla määrällä. Yhtiöjärjestyksen määräykset rahastoista tulisi olla riittävän yksilöityjä, jolloin määräyksestä ilmenee, mitä lainaa tai lainoja määräys koskee. Määräys voi koskea sekä rakennusaikaisia lainoja että perusparannuksia ja suurehkoja korjausmenoja varten otettuja lainoja (mp.). Kun osakas suorittaa huoneistokohtaisen velkaosuutensa lainasta joko ostaessaan huoneiston tai jälkikäteen lainaosuussuorituksena, hän vapautuu kyseistä lainaa koskevien pääomavastikkeiden maksamisesta.

Edellä on ollut kyse yhtiöjärjestyksen määräykseen perustuvasta rahastoinnista. Lainanlyhennysrahasto voidaan perustaa myös yhtiökokouksen päätöksellä. Tällöin on usein kyse siitä, että taloyhtiö on ottanut lainaa perusparannusta tai aktivoitavaa suurehkoa korjausta varten (Suulamo 2016, 285). Yhtiökokous voi päättää, että lainanlyhennykset rahastoidaan osittain tai kokonaan. Tämä tuo joustavuutta tilinpäätössuunnitteluun. Pääomavastikkeista ja lainaosuussuorituksista voidaan rahastoida enintään tilikauden lainanlyhennyksiä vastaava määrä. Tulee myös ottaa huomioon, että pääomavastikkeista koron maksuun käytettyä osuutta ei voida rahastoida.

3.5.6 Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Asunto-osakeyhtiölain 10 luvun 2 § nojalla sijoitetun vapaan pääoman rahastoon (SVOP-rahasto) merkitään se osa osakkeiden merkintähinnasta, jota ei perustamis- sopimuksen tai osakeantipäätöksen mukaan merkitä osakepääomaan tai rakennusrahastoon. SVOP-rahastoon merkitään myös se osa merkintähinnasta, jota ei kirjanpitolain mukaan merkitä vieraaseen pääomaan tai muu oman pääoman sijoitus, jota ei merkitä muuhun rahastoon. Lisäksi se määrä, jolla osakepääomaa mahdollisesti alennetaan ja jota ei käytetä tappion kattamiseen tai varojen jakamiseen, merkitään SVOP-rahastoon.

3.5.7 Rahastojen käsittely kirjanpidossa

Rahastoille tulee kirjanpidossa avata kullekin oma tilinsä, jolloin oma pääoma voidaan eritellä tarkemmin tilinpäätöksen yhteydessä (Suulamo 2016, 286). Kuten edellä on käynyt ilmi, pääomavastikkeet sekä hanke- ja lainosuussuoritukset on syytä esittää bruttomääräisinä, siis kokonaisuudessaan, tuloslaskelman asianmukaisissa erissä. Tilinpäätöksessä rahastoitava määrä esitetään oikaisuerissä ”Rahastoidut vastikkeet” ja ”Rahastoidut osuudet”. Vastaava määrä esitetään taseessa rahastotilin (esimerkiksi ”Lainanlyhennysrahasto”) lisäyksenä. Kirjanpitolautakunta (1.2.2017) suosittaa, että muissa vapaan oman pääoman rahastoissa olevat varat siirretään joko SVOP-rahastoon tai rakennusrahastoon. Tämä siirto tehdään sen tilikauden päättyessä, jolloin rahastoinnin perustana oleva hanke on saatu päätökseen tai niitä koskeva laina on maksettu takaisin. Esimerkiksi sen tilikauden päättyessä, jolloin lainan viimeinen lyhennyserä on maksettu, lainanlyhennysrahasto lakkautetaan, ja varat siirretään siis joko SVOP-rahastoon tai rakennusrahastoon. Tällaisesta siirrosta on päätettävä yhtiökokouksessa tai muulla asianmukaisella yhtiöoikeudellisella päätöksentekomenettelyllä. Rahastosiirron tavoite ja merkitys on selkeyttää oman pääoman erää, jolloin vapaan oman pääoman rahastoissa (esimerkiksi perusparannusrahasto tai lainanlyhennysrahasto) olisi vain sellaisia varoja, jotka koskevat vain tulevia tai keskeneräisiä hankkeita tai lainoja, joita ei ole kokonaan maksettu takaisin.

3.6 Yhteenveto rahastoinneista

Rahastoinnilla tarkoitetaan asunto-osakeyhtiössä sitä, että tietyt osakkaiden maksumat suoritukset kirjataan tilinpäätöksessä oman pääoman sijoituksiksi sen sijaan, että ne kirjattaisiin tilikauden tuotoiksi. Rahastoinnilla on siten tilikauden tulosta pienentävä vaikutus ja sitä voidaan käyttää tilinpäätössuunnittelun keinona. Rahastoinnin edellytyksenä on se, että siitä on olemassa yhtiökokouksen päätös siltä tilikaudelta, jonka aikana saatuja suorituksia rahastoidaan. Edellytyksenä on myös se, että rahastoitavat varat liittyvät menoihin, jotka on aktivoitu taseeseen. Rahastoitavilla varoilla ei siis voida kattaa vuosikuluiksi katsottavia menoja. Osakassuorituksia,

joita voidaan rahastoida, ovat aktivoituun menoon liittyvät korjausvastikkeet ja hankeosuussuoritukset. Mikäli taseeseen aktivoitua menoa varten on otettu yhtiölaina, siihen liittyvät pääomavastikkeet ja lainaosuussuoritukset voidaan myös rahastoida, sillä rajoituksella, että korkokuluja vastaava osuutta pääomavastikkeista ei voida rahastoida ja suorituksia voidaan rahastoida enintään yhtiön tilikaudella suorittamia lainanlyhennyksiä vastaava määrä, mikäli rahastoinnit kirjataan lainanlyhennysrahastoon. Mikäli vastike sisältää arvonlisäveroa, tätä osuutta ei voida myöskään rahastoida. Rahastoidut varat näkyvät pysyvästi taseen omassa pääomassa. On kuitenkin suositeltavaa, että korjaushankkeen tultua valmiiksi tai kun hanketta koskeva laina on maksettu kokonaan, näihin liittyvissä rahastoissa (esimerkiksi peruserärahasto tai lainanlyhennysrahasto) olevat varat siirretään yhtiökokouksen päätöksellä sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon tai rakennusrahastoon. Näin muissa oman pääoman rahastoissa näkyy vain keskeneräisiin hankkeisiin tai lainoihin liittyviä rahastoja.

4 OPPAAN LAATIMINEN: TUTKIMUSMENETELMÄ, TULOKSET JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Tässä luvussa esitellään käytännöllisen kehitystyön laatimisen prosessi. Aluksi esitellään lyhyesti kehitystyön toimeksiantaja, Realia Isännöinti Oy. Tämän jälkeen käsitellään valittua tutkimusmenetelmää, aluksi yleisellä tasolla ja sen jälkeen yksityiskohtaisesti. Tutkimuksen tuloksia analysoidaan alaluvussa 4.5 ja oppaan laatimisen prosessi kuvaillaan alaluvussa 4.6. Tämä alaluku sisältää myös esimerkkilaskelmat, joita laadittiin haastateltujen asiantuntijoiden suosituksesta. Lopuksi arvioidaan lyhyesti kehitystehtävää kokonaisuudessaan.

4.1 Kehitystehtävän toimeksiantaja

Realia Isännöinti Oy kuuluu osana Realia Group-konserniin, joka on monialainen asunto-, kiinteistö- ja toimitilaomaisuuden hallintaan keskittynyt yritys. Realia Groupin omistaa pääomasijoitusyhtiö Altor ja kaiken kaikkiaan konsernin henkilöstömäärä on noin 1 900. Konsernin liikevaihto on noin 139 miljoonaa euroa. Realia Groupin toiminta on jakaantunut kolmeen sektoriin. Kiinteistöjohtamisen alalla toimivat Realia Isännöinti ja Realia Management. Kiinteistövälitystoimintaa harjoittavat Huoneistokeskus, SKV-Kiinteistövälitys sekä Huom! (Huoneistomarkkinointi). Kansainvälistä liiketoimintaa edustavat OberHaus sekä Hestia, jonka Realia Group osti vuonna 2017. Realia Groupilla on toimintaa Suomessa, Ruotsissa, Norjassa sekä Baltian maissa. (Realia Group [24.9.2018].)

Realia Isännöinti Oy:n Seinäjoen kirjanpitokeskuksessa hoidetaan noin 2 500 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön kirjanpitoa. Kirjanpitokeskuksessa työskentelee noin 40 kirjanpitäjää, jotka muodostavat viisi ryhmää, joita johtavat vastaavat kirjanpitäjät. Kirjanpitäjät tekevät kiinteää yhteistyötä etenkin isännöitsijöiden sekä kiinteistösihteerien kanssa. Vuoden kiireisin ja työteliäin aika sijoittuu alkuvuoteen, jolloin laaditaan taloyhtiöille tilinpäätökset, jolloin ollaan luonnollisesti tekemisissä aktivointi- ja rahastointipäätösten kanssa.

4.2 Tutkimusmenetelmä ja lähestymistapa

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on luoda yleispätevä opas asunto-osakeyhtiöiden päättäjien käyttöön. Päättäjillä tarkoitetaan tässä asunto-osakeyhtiöiden isännöitsijöitä ja hallitusten jäseniä. Tutkimusongelmana on selvittää, millaiset tiedot, ohjeet ja mahdolliset esimerkit olisivat oleellisia ja hyödyllisiä taloyhtiön päättäjille. Näkökulmana on ensisijaisesti asunto-osakeyhtiön etu, mutta tutkimuksessa ja oppaassa pyritään huomioimaan myös erilaisten osakkeenomistajien intressit.

Kehittämistyön tutkimusmenetelmäksi on valittu kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimusmenetelmä. Kvalitatiivinen tutkimus voidaan määritellä tutkimukseksi, jossa tutkitaan merkityksiä sisältävää ja tulkintaa edellyttävää aineistoa; tutkimuksen tavoite on tutkimuskohteen laadun ymmärtäminen (Kvalitatiivinen tutkimus [25.10.2018]). Opinnäytetyön tavoite on nimenomaan selvittää taloyhtiöiden päättäjille aktivoinnin ja rahastoinnin käsitteitä, erilaisia vaihtoehtoja päätöksenteossa sekä tehtyjen päätösten vaikutuksia yhtiön ja osakkaiden taloudelliseen tilaan ja verotukseen. Kvalitatiiviselle tutkimukselle on tyypillistä muun muassa se, että tutkimusaineistoa tarkastellaan havaintoina yhdestä ainoasta tai muutamasta tutkimuksen kohteena olevasta tapauksesta, joten tutkimuksessa on aina tapaustutkimuksen piirteitä (Alasuu-tari).

Laadullisen tutkimuksen yleisimpiä aineistonkeruumetodeja ovat haastattelut, kyselyt, havainnoinnit ja erilaisista dokumenteista koottu informaatio. Näitä metodeja voidaan käyttää vaihtoehtoisina tai rinnakkaisina menetelminä. Erilaisia haastattelu-muotoja ovat puolestaan lomakehaastattelu, teemahaastattelu ja syvähaastattelu. Lomakehaastattelu on yleensä kvantitatiivisen eli määrällisen tutkimuksen aineis-tonkeruumenetelmä. Teemahaastattelu eli puolistruktuoitu haastattelu on menetelmä, joka perustuu etukäteen valittujen teemojen ja niihin liittyvien kysymysten avulla. Etuna on se, että teemahaastattelussa voidaan vielä tarkentaa tai syventää kysymyksiä haastateltavan vastauksiin perustuen. Teemahaastattelun kysymykset voivat olla kaikille haastatelluille samat tai teemahaastattelun toteutus voi vaihdella paljonkin siinä, missä määrin haastattelu on struktuoitu eli etukäteen kaavailtu. Syvähaastattelu on puolestaan usein keskustelunomainen haastattelu, jossa vain keskustelun aiheena oleva ilmiö on määritelty. (Tuomi & Sarajärvi 2018.)

Tämä tutkimustyö toteutettiin puolistrukturoituina teemahaastatteluina. Haastatteluja varten haastateltaville toimitettiin opinnäytetyön tekijän etukäteen laatimat teoriaperustaan pohjautuvat kysymykset, jotka muodostivat rungon teemahaastatteluille. Näin haastatteluissa otettiin huomioon se, mitä tutkittavista ilmiöistä jo tiedetään. Etuna tässä menetelmässä on se, että haastattelun kuluessa voidaan esittää vielä tarkentavia kysymyksiä (Tuomi & Sarajärvi 2018). Kysymysten aihepiiri oli kaikille haastateltaville sama, mutta kysymysten muotoilu poikkesi jonkin verran riippuen haastateltavan asemasta ja tehtävistä.

Laadullisessa tutkimuksessa pyritään kuvaamaan ilmiöitä ja tapahtumia. Tämän vuoksi tutkimuksessa on tärkeää, että esimerkiksi haastateltavilla henkilöillä on runsaasti tietoa ja kokemusta tutkittavasta ilmiöstä. Tavoitteena on myös saavuttaa tilanne, jolloin uudet tiedonantajat eivät enää tuo esille uutta oleellista tietoa (saturaatio). Saturaation saavuttaminen on luonnollisesti aina tapauskohtaista. (Tuomi & Sarajärvi 2018.)

Tässä tutkimustyössä haastateltavien määrä on suhteellisen vähäinen. Tutkimuksen luotettavuutta lisännee kuitenkin se, että haastateltavat on valittu siten, että aiheet selvitettäisiin mahdollisimman monipuolisesti. Suomen Kiinteistöliitto ry edustaa varsin suurta osaa asunto-osakeyhtiöistä ja niiden asukkaista, joten yhdistyksen asiantuntijan näkemysten ja yhdistyksen laatiman ohjeistuksen voitaneen katsoa olevan luotettavia. Haastatellulla isännöitsijällä on puolestaan pitkä kokemus tehtävästään ja sen vuoksi hänellä voidaan katsoa olevan luotettavaa, käytännössä testattua tietoa ja kokemusta aihepiiristä. Myös haastatellun tilintarkastajan työkokemus on 20 vuoden mittainen ja tätä voidaan pitää tutkimuksen tulosten kannalta positiivisena asiana.

4.3 Tutkimusaineiston hankinta

Tutkimusta varten lähetettiin haastattelupyyntö Realia Isännöinti Oy:lle, Suomen Kiinteistöliitto ry:lle sekä yksityiselle HT-tilintarkastajalle. Haastattelujen lisäksi käytävissä oli Isännöintiliiton jäsenohje ”Vastikesuoritusten kirjanpidollinen käsittely” sekä Suomen Kiinteistöliitto ry:n jäsenilleen kohdistama ohje ”Korjaushanke kirjanpidossa ja verotuksessa”.

Realia Isännöinti Oy on Suomen johtava isännöintipalveluja tarjoava yritys. Haastattelupyynnöksi kohdistettiin viestintäpäällikkö Laura Tuomelle. Haastateltavaksi valikoitui isännöitsijä Raija Kuusisto Seinäjoelta, joka on toiminut isännöitsijänä 29 vuoden ajan.

Suomen Kiinteistöliitto ry toimii kiinteistönomistajien edunvalvojana ja siihen kuuluu asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöitä, asuinvuokralojen omistajia sekä vuokranantajia (Kiinteistöliitto [25.10.2018]). Yhdistys on perustettu vuonna 1907 ja sen muodostavat 23 alueellista yhdistystä sekä valtakunnallinen järjestö Suomen Vuokranantajat ry. Kiinteistöliittoon kuuluu yli 26 000 taloyhtiötä, joiden asukasmäärä on lähes kaksi miljoonaa. Haastattelupyynnöksi kohdistettiin Kiinteistöliiton viestinnälle ja haastateltavaksi saatiin Suomen Kiinteistöliitto ry:n talous- ja veroasiantuntija Juho Järvinen. Haastateltava on toiminut tehtävässään noin 4 vuotta ja sitä ennen noin 3 vuotta muissa taloushallinnon tehtävissä. Järvisen tehtäväkuvaan kuuluu jäsenistön kouluttaminen, neuvonta sekä edunvalvonta.

Tilintarkastuksen näkökulmaa varten haastateltiin asiantuntijaa, joka esiintyy pyynnöstään tässä nimettömänä. Haastateltava on työskennellyt tilintarkastuksen parissa noin 20 vuotta, joista noin 15 vuotta HT-tilintarkastajana. Koko tämän ajan haastateltava on myös suorittanut asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksia.

Kaikille haastateltaville toimitettiin haastattelukysymykset etukäteen, jolloin heillä oli mahdollisuus tutustua haastattelun teemoihin. Isännöitsijä Raija Kuusistoa haastateltiin kasvotusten haastattelutilanteessa, Suomen Kiinteistöliitto ry:n ja tilintarkastuksen asiantuntijoiden haastattelut toteutettiin puhelinhaastatteluina. Kaikki haastattelut tallennettiin digitaalisesti ja kuunneltiin useaan kertaan ja aineisto litteroitiin eli kirjoitettiin puhtaaksi tekstimuotoon (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006). Litterointia ei suoritettu sanasta sanaan, eikä siinä käytetty erikoismerkkejä. Litterointi tapahtui valikoiden ja myötäillean teemaa, pyrkimyksenä selväkieliset ilmaisut. Suluisissa olevat kysymykset ovat haastattelijan tekemiä, aihetta syventäviä ja tarkentavia kysymyksiä. Teemahaastattelujen kysymykset ja vastaukset litteroituina on esitetty liitteessä 1.

4.4 Teemahaastattelujen tulosten analysointia

Olellaiset tiedot laadittavan oppaan käyttäjien kannalta

Haastatteluista kävi ilmi, että oppaan tulisi olla mahdollisimman selkeä ja sisältää perustietoutta aktivoinnista ja rahastoinnista. Myös aivan perustavan laatuinen yleistieto taloyhtiön taloudesta on joskus tarpeellista. Isännöitsijä kertoi haastattelussa tapauksen, jossa uusi taloyhtiön puheenjohtaja oli kysynyt, kuinka paljon yhtiön pankkitilillä voi olla rahaa. Kysymyksen taustalla lienee väärinkäsitys siitä, että pankkitilillä olevia varoja voitaisiin verottaa. Myös Juho Järvinen totesi, että usein hallitusten puheenjohtajillakaan ei ole kovin paljon tietämystä aiheeseen liittyen.

Aktivoinnin osalta päättäjille tulisi selvittää, millaisia korjausmenoja taloyhtiössä voi olla ja miten niitä käsitellään kirjanpidossa. Perusparannusmenoja koskevan aktivointipakon ja kiinteistön laatutason ylläpitoa varten tehtävien vuosikorjausten menojen osalta taloyhtiön hallituksella ei ole juuri mahdollisuuksia vaikuttaa tehtäviin ratkaisuihin. Suuret ja suurehkot korjausmenot ja niiden osuus kokonaisuudesta sen sijaan tuovat joustavuutta päätöksentekoon. Tulisikin pyrkiä siihen, että jo korjaushankkeen suunnitteluvaiheessa selvitetäisiin, millainen osuus korjausmenoista tullaan aktivoimaan ja millainen osuus kirjataan vuosikuluiksi. Huolellisen korjaushankkeisiin liittyvän taloussuunnittelun merkitystä ei voida liiaksi korostaa. Mittavalla korjaushankkeella voi olla vaikutusta taloyhtiön talouteen jopa 10-20 vuoden ajan, mikäli hanketta varten on otettu mittava laina. Mitä tarkemmin hanke suunnitellaan, sitä helpompi on ennustaa taloyhtiön talouden kehitystä ja myös osakkaat voivat valmistautua tuleviin maksueriin ja niiden käsittelyyn taloyhtiön kirjanpidossa.

Kirjanpitolautakunnan ohjeen mukaan on hyvän kirjanpitotavan mukaista aktivoida taseeseen suurehkot korjausmenot, jotka kasvattavat kiinteistön taloudellista käyttöikää. Tämän ohjeen taustalla lienee se, että tällöin kiinteistön tasearvo vastaisi mahdollisimman hyvin sen todellista arvoa. Voidaan myös ajatella, että etenkin vanhempien taloyhtiöiden, joilla kiinteistön arvosta on jo tehty runsaasti poistoja, voi olla hyödyllistä aktivoida korjausmenoja taseeseen, jolloin lisääntyvä kiinteistön arvo toimii poistopohjana, jota voidaan pitää tulevien tilikausien kuluvarastona. On myös syytä selvittää päättäjille, että pelkästään korjausmenojen euromääräinen summa ei ole ratkaiseva aktivointipäätöksen kannalta, vaan keskeinen tekijä on korjauksen

luonne: nostaako se kiinteistön laatutasoa tai kasvattaako se kiinteistön käyttöikä vai ei. Haastatteluissa tuli esille, että sijoittajaosakkaat toivovat, että mahdollisimman suuri osuus korjausmenoista kirjattaisiin vuosikuluiksi, jolloin nämä osakkaat voivat vähentää verotuksessa korjausmenoihin liittyvät maksusuorituksensa vuokratuloistaan. Eräs keino ratkaista korjausmenoihin ja osakassuorituksiin liittyvät ongelmat on kirjata tilikaudelta korjausmenojen aiheuttama mittava tappio, joka vahvistetaan verotuksessa. Kun tulevilla tilikausilla taloyhtiön tulos on voitollinen suurten korjaukseen liittyvien osakassuoritusten vuoksi, voitollinen tulos voidaan ”kuitata” vahvistetuilla tappioilla. Jokaisen taloyhtiön osalta joudutaan kuitenkin pohtimaan, onko tämä paras ratkaisu. Joka tapauksessa ei ole tarkoituksenmukaista kirjata korjauskuluja enempää kuin sen verran, kuin arvioidaan tulevan korjaukseen liittyviä tuottoja tulevilla tilikausilla. Pienten korjausten osalta isännöitsijän näkemys oli se, että kerättävä hoitovastike olisi hyvä olla mitoitettu niin, että siitä jäisi kulujen jälkeen jonkin verran ylimääräistä varallisuutta pankkitilille. Näin voitaisiin hoitaa pienemmät korjaushankkeet ilman vierasta pääomaa.

Aktivointia ja rahastointia mietittäessä on hyvä olla selvillä niiden yhteydestä: aktivointi ei velvoita rahastointiin, mutta rahastoinnin edellytyksenä on se, että rahastoitavilla varoilla katettavat menot on aktivoitu taseeseen. Kysymykset korjausmenoista ja rahastoinneista ovat yleisimpiä, joita Kiinteistöliiton asiantuntijoille esitetään. Siinä mielessä aiheen käsittely on erittäin tärkeää. Haastatteluissa isännöitsijän ja Kiinteistöliiton asiantuntijan kokemukset rahastointipäätöksistä poikkesivat jonkin verran. Isännöitsijän kokemuksen perusteella rahastointia kaihdetaan, Juho Järvisen mukaan rahastointipäätös tehdään liian usein rutiininomaisesti, ”niin kuin aina ennenkin on tehty”. Kaikkien osakkeenomistajien palvelemiseksi on hyödyllistä esittää ratkaisuja tehtäessä kysymys: onko tehtävästä ratkaisusta jotain haittaa taloyhtiölle tai joillekin osakkaille? Mikäli rahastointia koskeva päätös ei kuluvaan tai tulevien tilikausien osalta johda taloyhtiölle veroseuraamuksiin, on nähdäkseni perusteltua tulouttaa mahdollisimman paljon osakassuorituksista, jolloin vuokranantajaosakkaille syntyy näiden osalta verovähennysoikeus vuokratuloista. Asunnossaan itse yli kaksi vuotta asuneelle osakkaalle aktivointi- ja rahastointipäätöksillä ei ole henkilökohtaisen talouden kannalta käytännössä mitään merkitystä. Tällaisen osak-

kaan maksusuorituksia ei voida vähentää verotuksessa, vaan ne ovat elantomaksuja, ja kahden vuoden asumisajan jälkeen tapahtuvan asunnon myynnin jälkeen myyntivoitosta ei tarvitse maksaa luovutusvoittoveroa.

Tilintarkastajan haastattelussa korostui erityisesti huolellisen taloussuunnittelun lisäksi huolellinen dokumentointi sekä yhtiöoikeudelliset näkökohdat. Tämä merkitsee sitä, että taloyhtiön hallinnossa esimerkiksi korjausmenoihin liittyvien laskujen tarkastus ja hyväksyntä on järjestetty suunnitelmallisesti ja läpinäkyvästi ja myös dokumentoitu selkeästi. Yhtiöoikeudellisesti osakkaiden yhdenvertainen kohtelu on erittäin tärkeää. Mikäli osakkaiden yhdenvertaisuutta rikotaan selkeästi, tällä saattaa olla ikäviä seurauksia: ilmapiiri taloyhtiössä heikkenee, luottamus osakkaiden ja taloyhtiön johdon välillä kärsii ja hankalimmillaan taloyhtiön ja osakkaiden välisiä ristiriitoja voidaan joutua selvittämään oikeuslaitoksen toimesta.

Erilaiset taloyhtiöt, erilaiset osakkeenomistajat

Maamme lähes 90 000 asunto-osakeyhtiön joukkoon mahtuu luonnollisesti hyvin erikokoisia ja omistuspohjaltaan erilaisia yhtiöitä. Optimaalinen tilanne taloyhtiön kannalta on se, että yhtiön hallinnossa on päättäjiä, joilla on käytettävissä riittävästi tietoa, aikaa ja mielenkiintoa yhtiön hallinnon hoitoa varten. Tämä korostuu suurten projektien, kuten perusparannuskorjausten yhteydessä. Huonossa tilanteessa taloyhtiön hallituksen jäsenet on valittu ”puolipakolla” ja ratkaisut tehdään sen mukaan, kuin on helpointa ja nopeinta. Erityisesti Kiinteistöliiton Juho Järvinen painotti, että aktivointien ja rahastointien osalta tulisi olla paitsi selvillä näistä käsitteistä ja niiden vaikutuksista, myös mahdollisista vaihtoehtoista. Ainakin isännöitsijältä tulee voida edellyttää, että hän kykenee ymmärtämään korjaushankkeeseen liittyvät käsitteet ja esittelemään myös mahdollisesti vaihtoehtoja rahastoinnille. Myös taloyhtiön omistuspohja vaikuttaa tehtäviin päätöksiin: tavallaan voidaan ajatella, että mitä homogeenisempi yhtiön omistuspohja on, sitä helpompaa päätöksenteon voidaan olettaa olevan. Asunnossaan itse asuvilla osakkailla on erilaiset lähtökohdat kuin vuokranantajaosakkailla, joilla asunto toimii tulonlähteenä. Luultavasti juuri vuokranantajaosakkaiden vuoksi Juho Järvinen toivoi, että rahastointipäätöstä ei tehtäisi rutiininomaisesti, vaan selvitetäisiin vaihtoehtoja. Aiemmin esitetty tappiollisen tilikauden suunnittelu ja verotuksessa vahvistettujen tappioiden hyödyntäminen tulevana tilikausina on eräs vaihtoehto. Mikäli kiinteistöjen arvo taloyhtiön taseessa on suuri

eli poistopohja on vahva, aktivoituun menoon kohdistuvia maksusuorituksia voidaan eliminoida EVL:n sallimilla maksimaalisilla poistoilla. Asuintalovaraus on myös tehokas keino tasata tilikauden tulosta ja se on keinona joustava, koska varauksen muodostaminen ei vaadi yhtiökokouksen päätöstä. Asuintalovaraus vaatii kuitenkin erityisesti ennakkosuunnittelua, koska se on luonteeltaan ennakkoon tehty kulukirjaus. Kaiken kaikkiaan vaihtoehtoja on siis olemassa, mutta aktivoinnista ja rahastoinnista päätettäessä taloyhtiön johdolta vaaditaan erityistä harkintaa ja asiaan paneutumista.

Yhteenvedona haastatteluista voidaan todeta, että osakkaiden ja näiden maksusuorituksen yhdenvertaisuus korostui useassa kohdassa. Vastauksista kävi myös ilmi, että sijoittajaosakkaat suhtautuvat usein kielteisesti korjausmenojen aktivointiin ja menoja koskevien osakassuoritusten rahastointiin. Isännöitsijä ja tilintarkastaja totesivat, että usein rahastointeja halutaan välttää, mutta toisaalta Kiinteistöliiton asiantuntijan mukaan suorituksia rahastoidaan, koska ”niin on tehty ennenkin”. Molemmat näkökulmat on syytä ottaa huomioon opasta laadittaessa. Sekä isännöitsijä Raija Kuusisto että Kiinteistöliiton Juho Järvinen toivat esille, että kaiken kattavien laskelmien laatiminen suositeltavia toimintatapoja varten ei ole mahdollista, mutta esimerkinomaiset laskelmat voivat olla hyödyllisiä aktivoinnin ja rahastoinnin käsitteiden ja vaikutusten havainnollistamiseksi.

4.5 Aktivoinnit ja rahastoinnit asunto-osakeyhtiössä-oppaan toteutus

Opas aktivoinneista ja rahastoinneista asunto-osakeyhtiöiden päättäjille toteutettiin kolmessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa oppaalle laadittiin sisällöllinen runko lainsäädännön, kirjallisuuden ja muiden lähteiden pohjalta. Toisessa vaiheessa toteutettiin asiantuntijoiden haastattelut ja niiden analysointi ja lisättiin oppaaseen painotuksia, jotka asiantuntijat kokivat oleellisiksi ja merkityksellisiksi. Seuraavaksi laadittiin esimerkkilaskelmia aktivoinnin ja siihen liittyvien rahastointien vaikutuksista asunto-osakeyhtiön tilinpäätökseen sekä sijoittajaosakkaan verotettavaan tuloon. Apuna tässä käytettiin muun muassa Tilastokeskuksen tilastotietoja. Koska asunto-osakeyhtiöitä on todella paljon ja niiden koko sekä taloudellinen tilanne ovat hyvin erilaisia, laskelmia varten konstruointiin Tilastokeskuksen tietojen

avulla jonkinlainen keskimääräinen taloyhtiö. Tilastokeskus on laatinut taulukon (Tilastokeskus, 11.9.2018), jossa on ilmaistu asunto-osakeyhtiöiden keskimääräiset tuotot ja kulut (senttiä neliometriä kohti kuukaudessa). Asunto-osakeyhtiöt on lisäksi jaoteltu rakennusvuosittain. Tämä taulukko esitetään liitteessä 1. Laskelmissa käytetään lukemia, jotka on saatu kaikkien asunto-osakeyhtiöiden keskiarvoina. Nämä lukemat on liitteessä 1 korostettu keltaisella värillä. Näin on konstruoitu virtuaalisen asunto-osakeyhtiön tuloslaskelma, jota on selkeyden vuoksi yksinkertaistettu. Taloyhtiön yhteenlaskettu asuin-pinta-ala on 3 260 neliometriä. Esimerkiksi hoitovastikkeet yhteensä (132 225,60) on saatu kaavasta $3\,260\text{ m}^2 \times 3,38$ (euroa neliometriä kohti kuukaudessa) $\times 12$ kk. Kiinteistön hoitokulut esitetään yhtenä summana ja korjaukset sisältyvät näihin. Korjaukset on eritelty, jotta voidaan havainnollistaa korjausmenojen käsittelyn vaikutus tilikauden tulokseen. Taulukossa 4 on esitetty tuloslaskelman lisäksi vaihtoehdot A, B ja C sen mukaan, miten korjausmenot käsitellään kirjanpidossa. Kohdassa A kaikki korjausmenot kirjataan vuosikuluiksi. Kohdassa B 95 prosenttia korjausmenoista lasketaan perusparannusmenoiksi, jotka aktivoidaan taseeseen ja kohdassa C on aktivoitu taseeseen 50 prosenttia korjausmenoista. Taulukko 4 tarkoitus on havainnollistaa aktivoinnin vaikutusta tilikauden tulokseen. Vaihtoehdoissa B ja C syntyy verotettavaa tuloa, joka täytyy eliminoida jollakin tuloksentasauskeinolla. Taulukossa 5 on esitetty tilanne, miten pääomavastikkeiden rahastointi vaikuttaisi edellä mainituissa vaihtoehdoissa A, B ja C.

Taulukko 4. Korjausmenojen käsittelyn vaikutus tilikauden tulokseen.

TUOSLASKELMA				
Asunto-osakeyhtiön asuinpinta-ala yhteensä		3260 m²		
A: kaikki korjauskulut ovat vuosikuluja				
B: 95% korjauskuluista on perusparannusmenoja, jotka aktivoidaan taseeseen				
C: 50% taseeseen aktivoitavia korjausmenoja				
	Tuloslaskelma	A	B	C
Kiinteistön tuotot				
Hoitovastikkeet yhteensä	132 225,60	132 225,60	132 225,60	132 225,60
Vuokratuotot yhteensä	5 085,60	5 085,60	5 085,60	5 085,60
Käyttökorvaukset yhteensä	17 212,80	17 212,80	17 212,80	17 212,80
Muut kiinteistön tuotot	1 173,60	1 173,60	1 173,60	1 173,60
Luottotappiot ja muut oik.erät	-391,20	-391,20	-391,20	-391,20
Kiinteistön tuotot yhteensä	155 306,40	155 306,40	155 306,40	155 306,40
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-158 436,00	-158 436,00	-158 436,00	-158 436,00
Korjaukset yhteensä	-35 990,40	-35 990,40	-35 990,40	-35 990,40
Aktivoidut korjausmenot	0,00	0,00	34 190,88	17 995,20
Hoitokate	-3 129,60	-3 129,60	31 061,28	14 865,60
Poistot	-16 821,60	-16 821,60	-16 821,60	-16 821,60
Rahoitustuotot ja -kulut				
Korko- ja muut rahoitustuotot	1 564,80	1 564,80	1 564,80	1 564,80
Pääomavastikkeet	23 863,20	23 863,20	23 863,20	23 863,20
Korko- ja muut rahoituskulut	-5 085,60	-5 085,60	-5 085,60	-5 085,60
Satunnaiset tuotot ja kulut yht.	391,20	391,20	391,20	391,20
Varausten lisäys tai vähennys	-1 173,60	-1 173,60	-1 173,60	-1 173,60
Välittömät verot yhteensä	0,00	0,00	0,00	0,00
Tilikauden tulos	-391,20	-391,20	33 799,68	17 604,00

Taulukossa 5 esitetään tilanne, jossa on rahastoitu pääomavastikkeet korko- ja muita rahoituskuluja lukuun ottamatta. Kohdissa A, B ja C tulee olla edellytyksenä pääomavastikkeiden rahastoinnille, että niillä katetaan tilikaudella tai aiemmin nostetun korjauslainan kustannuksia.

Taulukko 5. Rahastoinnin vaikutus tuloslaskelmaan.

TUOSLASKELMA				
Asunto-osakeyhtiön asuinpinta-ala yhteensä		3260 m²		
A: kaikki korjauskulut ovat vuosikuluja				
B: 95% korjauskuluista on perusparannusmenoja, jotka aktivoidaan taseeseen				
C: 50% taseeseen aktivoitavia korjausmenoja				
	Tuloslaskelma	A	B	C
Kiinteistön tuotot				
Hoitovastikkeet yhteensä	132 225,60	132 225,60	132 225,60	132 225,60
Vuokratuotot yhteensä	5 085,60	5 085,60	5 085,60	5 085,60
Käyttökorvaukset yhteensä	17 212,80	17 212,80	17 212,80	17 212,80
Muut kiinteistön tuotot	1 173,60	1 173,60	1 173,60	1 173,60
Luottotappiot ja muut oik.erät	-391,20	-391,20	-391,20	-391,20
Kiinteistön tuotot yhteensä	155 306,40	155 306,40	155 306,40	155 306,40
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-158 436,00	-158 436,00	-158 436,00	-158 436,00
Korjaukset yhteensä	-35 990,40	-35 990,40	-35 990,40	-35 990,40
Aktivoitavat korjausmenot	0,00	0,00	34 190,88	17 995,20
Hoitokate	-3 129,60	-3 129,60	31 061,28	14 865,60
Poistot	-16 821,60	-16 821,60	-16 821,60	-16 821,60
Rahoitustuotot ja -kulut				
Korko- ja muut rahoitustuotot	1 564,80	1 564,80	1 564,80	1 564,80
Pääomavastikkeet	23 863,20	23 863,20	23 863,20	23 863,20
Rahastoidut vastikkeet	0,00	-18 777,60	-18 777,60	-18 777,60
Korko- ja muut rahoituskulut	-5 085,60	-5 085,60	-5 085,60	-5 085,60
Satunnaiset tuotot ja kulut yht.	391,20	391,20	391,20	391,20
Varausten lisäys tai vähennys	-1 173,60	-1 173,60	-1 173,60	-1 173,60
Välittömät verot yhteensä	0,00	0,00	0,00	0,00
Tilikauden tulos	-391,20	-19 168,80	15 022,08	-1 173,60

Seuraavassa on esitetty vielä pääomavastikkeen rahastoinnin vaikutusta vuokranantajaosakkaan verotettavaan vuokratuloon. Asunnossaan asuvalle osakkeenomistajalle asumismenoihin ei liity tulon hankkimista, joten osakkaan taloyhtiölle maksamat suoritukset katsotaan elantomenoiksi eikä niihin liity verovähennysoikeutta (L 30.12.1992/1535, 31 §). Näin vastikkeiden ja muiden suoritusten kirjanpidollisella käsittelyllä ei ole tällaiselle osakkeenomistajalle merkitystä henkilökohtaisen verotuksen kannalta. Poikkeuksen muodostaa tilanne, jossa osakas on myymässä asuntoaan ja on asunut itse siinä alle 2 vuotta. Tällöin osakas maksaa asunnon myyntivoitosta luovutusvoittoveroa (L 30.12.1992/1535, 45 §). Mikäli osakkaan

mahdollisesti maksamat lainaosuussuoritukset ja pääomavastikkeet on taloyhtiön kirjanpidossa tuloutettu, niitä ei voida laskea osaksi luovutusvoittoveron perustetta vähentäväksi hankintamenoksi (Verohallinto 4.1.2017). Vuokranantajaosakas voi puolestaan vähentää vuokratulostaan taloyhtiölle maksamansa hoitovastikkeet sekä myös pääomavastikkeet, mikäli ne on tuloutettu. Taulukossa 6 esitetään rahastointipäätöksen vaikutuksia vuokranantajaosakkaan vuokratulosta tehtäviin vähennyksiin. Lähtökohtana on Tilastokeskuksen (8.3.2018) taulukko, jossa on esitetty keskimääräiset kuukausivuokrat (euroa/neliö). Taulukko on esitetty osittain (koko maan keskimääräiset vuokratulot) liitteessä 2. Laskelmien pohjaksi on otettu koko maan vapaarahoitteisten asuntojen keskimääräiset kuukausivuokrat (korostettu liitteessä 2 keltaisella). Näin siis esimerkiksi taulukossa 6 oleva 35 m² yksiön keskimääräinen vuokratulo vuodessa (7 354,00 €) on saatu kaavasta $17,51 \text{ €/m}^2 \times 35 \text{ m}^2 \times 12 \text{ kk}$. Vähennettävän asuinhuoneiston hoitovastikkeiden määrä (1 327,00 €) on saatu liitteen 1 taulukon avulla kaavasta $3,16 \text{ €/m}^2/\text{kk} \times 35 \text{ m}^2 \times 12 \text{ kk}$ ja 55 m² sekä 75 m² asuntojen hoitovastikkeet on laskettu samalla kaavalla. Taulukossa 6 on testattu, millainen vaikutus pääomavastikkeen määräytymisperusteella on verotettavaan tuloon. Laskelma osoittaa, että mitä enemmän pääomavastiketta peritään ja mitä enemmän vuokranantajalla on vuokralla olevia asuinhuoneistoneliöitä, sitä suurempi vaikutus osakkaan vuokratuloista verotettavaan veroon on sillä, rahastoidaanko vai tuloutetaanko pääomavastikkeet taloyhtiön tilinpäätöksessä.

On huomattava, että tässä esitetyt laskelmat ovat jossain määrin keinotekoisia eivätkä vastaa täydellisesti todellista tilannetta. Tarkoituksena on kuitenkin havainnollistaa aktivointeihin ja rahastointeihin liittyvien päätösten vaikutuksia ja siinä mielessä laskelmat tarjoavat osaltaan suuntaviittoja päätöksenteon avuksi.

Taulukko 6. Pääomavastikkeen kirjanpidollisen käsittelyn vaikutus vuokranantaja-osakkaan vuokratulon verotukseen.

Vuokrattavan asunnon pinta-ala	Yksiö 35 m²	Kaksio 55 m²	Kolmio 75 m²
Keskimääräinen vuokratulo/vuosi	7 354,20	8 685,60	10 458,00
- Keskimääräiset asuinhuoneiston hoitovastikkeet	-1 327,20	-2 085,60	-2 844,00
A: Pääomavastikkeet rahastoidaan			
Vuokratuloista verotettavan pääomatulon peruste	6 027,00	6 600,00	7 614,00
Pääomatulovero vuokratuloista (30%)	1 808,10	1 980,00	2 284,20
B: Pääomavastikkeita ei rahastoida, vastikeperuste 2,50 x asunnon pinta-ala			
Vähennettävät pääomavastikkeet	-1 050,00	-1 650,00	-2 250,00
Vuokratuloista verotettavan pääomatulon peruste	4 977,00	4 950,00	5 364,00
Pääomatulovero vuokratuloista (30%)	1 493,10	1 485,00	1 609,20
C: Pääomavastikkeita ei rahastoida, vastikeperuste 3,50 x asunnon pinta-ala			
Vähennettävät pääomavastikkeet	-1 470,00	-2 310,00	-3 150,00
Vuokratuloista verotettavan pääomatulon peruste	4 557,00	4 290,00	4 464,00
Pääomatulovero vuokratuloista	1 367,10	1 287,00	1 339,20

4.6 Johtopäätökset

Opinnäytetyön empiirinen osuus on toteutettu kvalitatiivisena tutkimuksena käyttäen metodina isännöinnin, kiinteistöalan edunvalvonnan ja koulutuksen sekä tilintarkastuksen asiantuntijan teemahaastatteluja. Teemahaastatteluissa korostui se, että mietittäessä asunto-osakeyhtiössä aktivointeja ja rahastointeja koko taloyhtiön etu on lähtökohtaisesti etusijalla. Kuitenkin on tarpeen miettiä, onko mahdollista toteuttaa kaikkien osakkeenomistajien toiveita näistä asioista päätettäessä. Mikäli on mahdollista, vuokranantajaosakkaiden kannalta olisi edullista, jos ainakin taloyhtiössä kerätyt pääomavastikkeet voitaisiin tulouttaa eli kirjata tilikauden tuotoiksi. Tämä menettely mahdollistaa sen, että vuokranantajaosakas voi vähentää verotuk-

sessä vuokratuloistaan maksamansa pääomavastikkeet. Huoneistossaan itse asuvalle osakkaalla osakassuoritusten kirjanpidollisella käsittelyllä ei ole juurikaan merkitystä osakkaan henkilökohtaisen verotuksen kannalta. Asunto-osakeyhtiössä joudutaan pohtimaan suurehkojen korjausmenojen käsittelyä kirjanpidossa. Perusrannusmenoja koskee aktivointipakko ja niihin ei voida päätöksenteolla vaikuttaa. Samoin vuosikorjausmenot tulee kirjata tilikauden kuluiksi. Suurehkojen korjausmenojen osalta taloyhtiöllä on harkinnanvaraa. Näiden osalta vuokranantajaosakkaat usein toivovat menojen kirjaamista tilikauden kuluiksi, jotta edellä mainittu verovähennysoikeus realisoituu. Teemahaastatteluissa tuli esille, että osakkaita ja näiden suorituksia taloyhtiölle tulee kohdella yhdenvertaisesti ja samalla tavoin. Tämä ei kuitenkaan merkitse sitä, että aina tulisi menetellä niin kuin on aiemmin toivottu, vaan yhtiössä tulisi miettiä, mitä suunnitellut ratkaisut merkitsevät ja millaisia vaikutuksia niillä on. Olisi tarpeellista miettiä myös, onko pääomavastikkeiden ja myös hanke- ja lainaosuussuoritusten rahastoinneille olemassa vartenotettavaa vaihtoehtoa. Näitä ovat lähinnä edellisten tilikausien verotuksessa vahvistetut tappiot, poistot rakennuksesta, koneista ja kalustosta sekä asuintalovarauksen muodostaminen. Asunto-osakeyhtiöiden isännöitsijöille ja hallitusten jäsenille suunnattua opasta varten laaditut esimerkkilaskelmat osoittavat, että korjausmenojen aktivoinnilla ja pääomavastikkeiden rahastoinnilla on varsin merkittävä vaikutus paitsi taloyhtiön tilikauden tulokseen, myös vuokranantajaosakkaan verotettavaan tuloon.

5 YHTEENVETO

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli laatia asunto-osakeyhtiöiden isännöitsijöille ja hallitusten jäsenille opas aktivoinneista ja rahastoinneista. Oppaan toivotaan palvelevan taloyhtiön päättäjiä tilinpäätösten ja talouden suunnittelussa. Oppaassa on pyritty kattavaan mutta selkeään esitystapaan. Opinnäytetyön toimeksiantajana toimi Realia Isännöinti Oy. Lähtökohtana oppaan laatimisessa on ollut se, että aktivoinnista ja rahastoinnista säädellään suhteellisen tarkoin muun muassa kirjanpito-laissa, mutta asunto-osakeyhtiöllä on kuitenkin kohtalaisen paljon mahdollisuuksia toteuttaa tahdonvaltaisesti korjausmenojen aktivointeja ja niihin liittyvien osakasuoritusten kirjanpidollista käsittelyä. Oppaan sisältö on koostettu opinnäytetyön teoriaosuuden sisällöstä, asiantuntijoiden haastatteluista sekä esimerkkilaskelmista, joiden avulla havainnollistetaan aktivoinnin ja rahastoinnin käsitteitä sekä niiden vaikutuksia asunto-osakeyhtiön ja osakkaiden talouteen. Opasta varten haastateltiin isännöitsijää, Suomen Kiinteistöliitto ry:n talous- ja veroasiantuntijaa sekä tilintarkastuksen ammattilaista.

Opinnäytetyön johdannossa kuvaillaan työn aihepiiriä, ajankohtaisuutta sekä esitellään aiempia aihepiiriin liittyviä tutkimuksia. Toinen luku sisältää kaksi laajaa aihepiiriä: asunto-osakeyhtiön toiminnan ja hallinnon sekä kirjanpidon ja tilinpäätössuunnittelun esittelyn pääpiirteissään. Luvussa 3 käsitellään tarkemmin tämän työn kahden keskeisen käsitteen, aktivoinnin ja rahastoinnin perusteita. Teoriaosuuden lähteinä on käytetty pääosin voimassaolevan lainsäädännön säädöksiä sekä aiheeseen liittyvää kirjallisuutta.

Opinnäytetyön neljäs luku sisältää työn empiirisen osuuden. Tutkimustyö toteutettiin kvalitatiivisena tutkimuksena; metodina käytettiin teemahaastatteluja, joiden kysymykset oli etukäteen toimitettu haastateltaville. Kysymysten avulla pyrittiin selvittämään, millaiset tiedot olisivat haastateltujen näkemysten mukaan oleellisia ja merkittäviä kehiteltävän oppaan käyttäjien kannalta. Ennalta laadittuja kysymyksiä täydennettiin haastattelujen aikana tarkentavilla ja syventävillä kysymyksillä. Haastattelujen vastausten analysointi osoitti, että keskeisiä seikkoja ovat asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajien yhdenvertainen kohtelu, taloyhtiön talouden ja etenkin korjaushankkeiden huolellinen ja hyvissä ajoin tehty suunnittelu sekä pyrkimys siihen,

että kaikkien osakkeenomistajien toiveet aktivoinneista ja rahastoinneista päätettäessä otettaisiin mahdollisuuksien mukaan huomioon. Haastateltujen näkemyksen perusteella opasta varten laadittiin vielä esimerkkilaskelmia aktivoinnin ja rahastoinnin vaikutuksista taloyhtiön tuloslaskelmaan ja vuokranantajaosakkaan verotettavaan tuloon.

Opinnäytetyön haasteena on ollut luoda runsaan aineiston pohjalta riittävän kattava, mutta kuitenkin helposti lähestyttävä opas, joka olisi todelliseksi hyödyksi asunto-osakeyhtiöiden päättäjille. Tämän vuoksi oppaaseen on jouduttu tiivistämään keskeiset seikat. Runsaan lähdemateriaalin, asiantuntijoiden näkemysten ja itse laadittujen esimerkkilaskelmien avulla opinnäytetyön tekijän on ollut mahdollista syventyä varsin monipuolisesti työn aihepiiriin. Opinnäytetyön prosessi käynnistyi huhtikuulla 2018 aiheen valinnalla. Varsinainen työskentely käynnistyi lähdemateriaaliin perehtymisellä heinäkuulla 2018. Tällainen pitkäkö prosessi on ollut palkitseva opinnäytetyön tekijälle siinä mielessä, että tiedot ja näkemykset aiheesta ovat syventyneet jatkuvasti työn edetessä. Opinnäytetyön toimeksiantajan toivomuksesta opas asunto-osakeyhtiön päättäjille tulee vain toimeksiantajan käyttöön.

LÄHTEET

A 30.12.1997/1339. Kirjanpitoasetus.

Alasuutari, P. Ei päiväystä. Mitä on laadullinen tutkimus? [Verkkajulkaisu]. Tampere: Tampereen yliopisto. [Viitattu 25.10.2018]. Saatavana: http://www.edu oulu.fi/tohtorikoulutus/jarjestettava_opetus/Alasuutari/Mita_laadullinen_tutkimus_on.pdf

Ammattinetti. Ei päiväystä. Isännöinti. [Verkkosivu]. [Viitattu 20.9.2018]. Saatavana: <http://www.ammattinetti.fi/ammattialat/detail/20/4182c5cdc0315a8d002979332f575cc3;jsessionid=7A24BE22ACD9ABEA9E828D5EE9D92FCF>

Asunto-osakkeen hoitovastikkeet ja pääomavastikkeet – mitä voit vähentää vuokratulosta. Päivitetty 5.3.2018 (b). [Verkkosivu]. Helsinki: Verohallinto. [Viitattu 19.10.2018]. Saatavana: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/hoitovastike-ja-paaomavastike/#paaomavastike>

Etelämaa, J. 2014. Jälki- ja lainaosuuslaskenta. 4. painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus.

Grass, B., Heino, J., Kaivanto, K. & Kulomäki, M. 2009. Hyvä hallintotapa taloyhtiössä. Kolmas, täysin uudistettu painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus.

HE 24/2009. Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi.

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

Häkkinen, J. 2014. Asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen suunnittelu. [Verkkajulkaisu]. Hyvinkää: Laurea-ammattikorkeakoulu. Liiketalous. Opinnäytetyö. [Viitattu 25.9.2018]. Saatavana: <http://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-201405218964>

Keskustelua suomalaisten velkaantumisesta syytä jatkaa – ”Taloyhtiölainat saatava hallintaan”. 14.5.2018. [Verkkosivu]. Helsinki: Nordea. Lehdistötiedote. [Viitattu 25.9.2018]. Saatavana: <https://www.nordea.com/fi/media/uutiset-ja-lehdistotiedotteet/press-releases/2018/05-14-08h48-keskustelua-suomalaisten-velkaantumisesta-syyta-jatkaa---taloyhtiolainat-saatava-hallintaan-.html>

Keskusverolautakunnan ennakkoratkaisu 2013/47. 16.10.2013. [Verkkosivu]. Helsinki: Verohallinto. [Viitattu 4.10.2018]. Saatavana: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ennakkoratkaisut/54292/kv1047201/>

- KHO 3186/24.8.1995. Vuosikirjaratkaisuja 1995. [Verkkosivu]. Korkein hallinto-oikeus. [Viitattu 19.10.2018]. Saatavana: <http://finlex.fi/fi/oikeus/kho/vuosikirjat/1995/199503186>
- KHO 4706/8.11.2016. Vuosikirjaratkaisuja 2016. [Verkkosivu]. Korkein hallinto-oikeus. [Viitattu 19.10.2018]. Saatavana: <http://finlex.fi/fi/oikeus/kho/vuosikirjat/2016/201604706>
- Kiinteistöliitto – kotisi asialla. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. Helsinki: Suomen Kiinteistöliitto ry. [Viitattu 25.10.2018]. Saatavana: <https://www.kiinteistoliitto.fi/kiinteistoliitto/>
- KILA 1.2.2017. Yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. [Verkkosivukausu]. Helsinki: Työ- ja elinkeinoministeriö. [Viitattu 28.9.2018]. Saatavana: [http://tem.elinar.fi/tem/kirjanpi.nsf/0/B3C7A210C41E238CC225821D00295EC4/\\$FILE/AsOy_yleisohje%2001022017f.pdf](http://tem.elinar.fi/tem/kirjanpi.nsf/0/B3C7A210C41E238CC225821D00295EC4/$FILE/AsOy_yleisohje%2001022017f.pdf)
- KILA 1680/14.5.2002. Korjausmenojen kirjaamisesta asunto-osakeyhtiössä. [Verkkosivu]. Helsinki: Työ- ja elinkeinoministeriö. [Viitattu 4.10.2018]. Saatavana: <http://tem.elinar.fi/tem/kirjanpi.nsf/717602942eb71ebdc22570210049e02b/999232c21b5e946dc2256bc6002949aa?OpenDocument>
- KILA 1758/18.10.2005. Hoitokulujen erittelystä kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätöksessä. [Verkkosivu]. Helsinki: Työ- ja elinkeinoministeriö. [Viitattu 1.10.2018]. Saatavana: <http://tem.elinar.fi/tem/kirjanpi.nsf/717602942eb71ebdc22570210049e02b/bbd55cfc6618c674c22570a8005341fc?OpenDocument>
- KILA 1768/15.11.2005. Korjauskulujen kirjaamisesta asunto-osakeyhtiössä. [Verkkosivu]. Helsinki: Työ- ja elinkeinoministeriö. [Viitattu 4.10.2018]. Saatavana: <http://tem.elinar.fi/tem/kirjanpi.nsf/717602942eb71ebdc22570210049e02b/5f5290e7234a5807c22570c40045706c?OpenDocument>
- KILA 1973/7.9.2017. Asunto-osakeyhtiön korjaushankkeisiin liittyvien isännöintipalkkioiden erittelemisestä. [Verkkosivu]. Helsinki: Työ- ja elinkeinoministeriö. [Viitattu 4.10.2018]. Saatavana: <http://tem.elinar.fi/tem/kirjanpi.nsf/717602942eb71ebdc22570210049e02b/8ad7207e59a017cec225819f00379286?OpenDocument>
- KILA 31.1.2006. Kiinteiden menojen lukeminen hyödykkeen hankintamenoon. Yleisohje. [Verkkosivukausu]. Helsinki: Työ- ja elinkeinoministeriö. [Viitattu 2.10.2018]. Saatavana: <http://tem.elinar.fi/tem/kirjanpi.nsf/all/398D5822AF7FFBEC22571150056A542?openDocument>

- Koro-Kanerva, M. 28.2.2018. Helsingin Sanomat lietsoo turhaa vastakkainasettelua taloyhtiöihin. [Verkkosivu]. Helsinki: Suomen Vuokranantajat ry. [Viitattu 25.9.2018]. Saatavana: <https://vuokranantajat.fi/2018/02/helsingin-sanomat-lietsoo-turhaa-vastakkainasettelua-taloyhtioihin/>
- Kuhanen, P., Kanerva, A., Furuholm, M. & Kinnunen, H. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki: Kommentaari. 2., tarkistettu painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus.
- Kulomäki, Markku & Kulomäki, Maria. 18.3.2018. Taloudenpidon vaatimukset kasvavat taloyhtiöissä. Helsingin Sanomat 18.3.2018, C 9.
- Kvalitatiivinen tutkimus. Viimeksi muutettu 25.7.2016. [Verkkosivu]. Tieteen termipankki. [Viitattu 25.10.2018]. Saatavana: http://tieteentermipankki.fi/wiki/Filosofia:kvalitatiivinen_tutkimus
- L 24.6.1968/360. Laki elinkeinotulon verottamisesta.
- L 28.11.1986/846. Laki asuintalovarauksesta verotuksessa.
- L 30.12.1992/1535. Tuloverolaki.
- L 30.12.1997/1336. Kirjanpitolaki.
- L 21.7.2006/624. Osakeyhtiölaki.
- L 22.12.2009/1599. Asunto-osakeyhtiölaki.
- Laaksonen, M. 2007. Asunto-osakeyhtiön tilinpäätössuunnittelu. [Verkkójulkaisu]. Kankaanpää: Satakunnan ammattikorkeakoulu. Talouden ja hallinnon koulutusohjelma, Liiketalouden ja kuvataiteen Kankaanpään yksikkö. Opinnäytetyö. [Viitattu 25.9.2018]. Saatavana: <http://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-200810153547>
- Lassila, A. 2018a. Yhtiölainoissa piilee riski. Helsingin Sanomat 5.2.2018, A 24.
- Lassila, A. 2018b. Turha verolasku voi yllättää. Helsingin Sanomat 27.2.2018, A 21.
- Lassila, A. 2018c. Pelätty keinottelu yhtiölainoilla vaikeutuu. Helsingin Sanomat 6.6.2018, A 29.
- Leppiniemi, J. & Kaisanlahti, T. 2016. Kirjanpitolaki: Kommentaari. 4. uudistettu painos. Helsinki: Talentum.
- Leppiniemi, J. & Walden, R. 2014. Tilinpäätös- ja verotussuunnittelu. 12., uudistettu painos. Helsinki: Talentum.

- Liitetaulukko 1. Keskimääräiset kuukausivuokrat (euroa/neliö) alueittain vuonna 2017, koko vuokra-asuntokanta. Päivitetty 8.3.2018. [Verkkosivu]. Helsinki: Tilastokeskus. [Viitattu 19.11.2018]. Saatavana: https://www.stat.fi/til/asvu/2017/asvu_2017_2018-03-08_tau_001_fi.html
- Liitetaulukko 1. Tuloslaskelma, kaikki asunto-osakeyhtiöt 2017. Päivitetty 11.9.2018. [Verkkosivu]. Helsinki: Tilastokeskus. [Viitattu 19.11.2018]. Saatavana: https://www.stat.fi/til/asyta/2017/asyta_2017_2018-09-11_tau_001_fi.html
- Loukkola, S. 2014. Rahastoinnin vaihtoehdot asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätös-suunnittelussa. [Verkkojulkaisu]. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu. Liiketalouden koulutusohjelma. Opinnäytetyö. [Viitattu 25.9.2018]. Saatavana: <http://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-2010060911813>
- Määttä, S. 2013. Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös: Opas hallituksen jäsenille. [Verkkojulkaisu]. Oulu: Oulun seudun ammattikorkeakoulu. Liiketalouden koulutusohjelma. Opinnäytetyö. [Viitattu 25.9.2018]. Saatavana: <http://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-201303113168>
- Nordea. Keskustelua suomalaisten velkaantumisesta syytä jatkaa – ”Taloyhtiölainat saatava hallintaan”. 14.5.2018. Helsinki: Nordea. [Viitattu 25.9.2018]. Saatavana: <https://www.nordea.com/fi/media/uutiset-ja-lehdistotiedotteet/press-releases/2018/05-14-08h48-keskustelua-suomalaisten-velkaantumisesta-syyta-jatkaa---taloyhtiolainat-saatava-hallintaan-.html>
- Omaisuuksien luovutusvoitot ja -tappiot luonnollisen henkilön tuloverotuksessa. Päivitetty 4.1.2017. [Verkkosivu]. Helsinki: Verohallinto. [Viitattu 16.10.2018]. Saatavana: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48935/omaisuuden-luovutusvoitot-ja-tappiot-lu4/>
- Realia Group Oy. Ei päiväystä. Realia Group – Yritys. [Verkkosivu]. Helsinki: Realia Group Oy. [Viitattu 24.9.2018]. Saatavana: <https://www.realiagroup.fi/yritys>
- Saaranen-Kauppinen, A, & Puusniekka, A. 2006. Litterointi. KvaliMOTV – menetelmäopetuksen tietovaranto. [Verkkojulkaisu]. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto. [Viitattu 27.10.2018]. Saatavana: https://www.fsd.uta.fi/metelmaopetus/kvali/L7_2_1.html
- Suulamo, A. 2016. Kiinteistöyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. 13., uudistettu painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus.
- Tilastokeskus. 17.5.2018. Kerrostaloasumisen suosio kasvaa. [Verkkosivu]. Helsinki: Tilastokeskus a. [Viitattu 21.8.2018]. Saatavana: https://www.stat.fi/til/asas/2017/asas_2017_2018-05-17_tie_001_fi.html

- Tuomi, J. & Sarajärvi, A. 2018. Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. Uudistettu laitos. [Verkkokirja]. Helsinki: Kustannusosakeyhtiö Tammi. [Viitattu 25.10.2018]. Saatavana: <https://seamk.finna.fi/Record/plari.113945>. Vaatii käyttöoikeuden.
- Tyynelä, M. Yksikönpäällikkö, Realia Isännöinti Oy, Kirjanpitokeskus, Seinäjoki. Keskustelut 2018.
- Valkila, A. 2014. Asunto-osakeyhtiön tilinpäätössuunnittelu ja tilintarkastus. [Verkkokjulkaisu]. Visamäki: Hämeen ammattikorkeakoulu. Liiketalous, ulkoinen laskeutuminen ja verotus. Opinnäytetyö. [Viitattu 25.9.2018]. Saatavana: <http://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-201401291834>
- Verohallinto. Päivitetty 16.6.2017. Asunto-osakeyhtiön rahastoimien varojen tuloverotus. [Verkkosivu]. Helsinki: Verohallinto. [Viitattu 9.10.2018]. Saatavana: https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/ilmoittaminen-ja-maksaminen/veroilmoitus/osakeyhtio-ja-osuuskunta/veroilmoituksen_antaminen_asuntoyhteiso/Asunto-osakeyhtiön-rahastoimien-varojen-tuloverotus/
- Yle Uutiset. 19.6.2018. Asiantuntija: Suomessa saattaa muhia samanlainen kupla, joka kaatoi USA:n talouden 10 vuotta sitten – asuntokaupan kuumentanut lainakikkailu halutaan kuriin lakeja kiristämällä. [Verkkosivu]. Helsinki: Yle. [Viitattu 25.9.2018]. Saatavana: <https://yle.fi/uutiset/3-10258184>
- Yritysten lukumäärät kaupparekisterissä. 2018. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. Helsinki: Patentti- ja rekisterihallitus. [Viitattu 21.8.2018]. Saatavana: <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/lkm.html>

LIITTEET

Liite 1. Teemahaastattelujen kysymykset ja litteroidut vastaukset

Liite 2. Tuloslaskelma, kaikki asunto-osakeyhtiöt 2017

Liite 3. Keskimääräiset kuukausivuokrat (euroa/neliö) 2017, koko maan osuus

LIITE 1. Teemahaastattelujen kysymykset ja litteroidut vastaukset.

Isännöitsijälle kohdistetut kysymykset

Miten isännöitsijä suunnittelee tilinpäätöstä, erityisesti aktivointien ja rahastointien osalta?

Jos ajatellaan taloutta, niin yleensä aloitetaan kuluista ja suunnitellaan millaiset ne on. Jos taloyhtiössä on suurempi korjaus tulossa, niin sitä mietitään talousarviota suunniteltaessa; onko korjauksessa tai hankkeesta jotain osaa, joka voidaan aktivoida ja sitä kautta rahastoida osakassuorituksia. ”Tavallisen” toimintavuoden taloussuunnittelu keskittyy kulujen ja niitä vastaavien vastikkeiden määrittämiseen. Jos tulossa on hankkeita, niitä mietitään sitten myös taseen kannalta. ”Normaalin” toimintavuoden suhteen tehdään selvityksiä muun muassa kaupungilta, koska suuri osa kuluista on julkisia maksuja.

Jos ajatellaan aktivointeja ja rahastointeja, kyseessä on yleensä jokin suurempi hanke tai korjaus. Jos ajatellaan rahastointia, niin joitakin menoja pitää olla aktivoitunakin. Silloin pitää miettiä korjauksen merkittävyyttä ja sitä, voidaanko korjausmenoja aktivoida.

(Minkä verran isännöitsijä osallistuu itse tilinpäätöksen laatimiseen?)

Jos ajatellaan tase-erien toimenpiteitä, niin rahastointien osalta edellytetään yhtiökokouksen päätöstä. Jos taloyhtiössä on hanke ja siitä päätetään ylimääräisessä yhtiökokouksessa, sen toteuttamisesta ja rahoituksesta, niin samassa yhteydessä on jo hyvä päättää rahastoinnista. Sellaista linjaa on ollut, että myös aktivoinnista päätetään yhtiökokouksessa. Siinä vaiheessa, kun korjaushanke on tulossa, niin mietitään, mikä on kulukirjauksiin kuuluva osa, eli olemassa olevan rakennuksen korjausta ja mikä on tason parannusta tai muuten merkittävä korjaus. Tällöin jälkimmäiset menot aktivoidaan.

(Kuinka pitkällä aikajänteellä taloutta suunnitellaan asunto-osakeyhtiössä?)

Jos viiden vuoden korjaussuunnitelmassa on huolto- tai ylläpitokorjauksia, niiden rahoitusta pyritään suunnittelemaan etukäteen, että ei tarvitsisi lähteä ihan pienen korjauksen takia ottamaan lainaa tai muuta ulkopuolista rahoitusta. Jos taloyhtiössä on osakkeenomistajia, joilla on aikomus myydä huoneistonsa, niin heillä ei ole kovin paljon intressiä näihin liittyen, koska vastikkeen määrän nosto aiheuttaa aina vastustusta. Mutta jos ajatellaan taloyhtiön taloutta pitkäjänteisesti, olisi hyvä,

että normaalista hoitovastikkeesta jäisi rahaa korjauksia varten. Osakkaiden suhtautumisen kannalta olisi tärkeää korostaa, että kerätyt vastikkeet ovat tilillä valmiina olevaa rahaa, ettei eletä ihan kädestä suuhun. Taloyhtiössä jopa uusi hallituksen puheenjohtaja saattaa kysyä, kuinka paljon taloyhtiön tilillä saa olla rahaa. Tällöin saattaa olla kysymys siitä väärinkäsityksestä, että verottaja pääsee verottamaan pankkitiliä. Tällaisessa tapauksessa tulee selittää, että taloyhtiössä ei juuri koskaan tule sellaista tilannetta, että jouduttaisiin maksamaan tuloveroa.

Millaiset tiedot ja ohjeet aktivoinneista ja rahastoinneista olisivat hyödyllisiä isännöitsijälle ja hallituksen jäsenille?

Jos ajatellaan ensin aktivointia, niin rajanveto eri korjaustoimenpiteiden tai -hankkeiden osalta on sitä, että selvitetään, mitä voidaan ja mitä pitää aktivoida. Eli sisältääkö korjaushanke sellaisia menoja, jotka pitää aktivoida ja mitkä menot pitää kirjata vuosikuluksi. Tässä on liikkumavaraa, kaikki ei ole kiveen hakattua. Aktivointi ja rahastointi on tavallaan "syy ja seuraus", koska rahastointia ei voida tehdä, mikäli ei ole aktivoitu menoja. Yhtä lailla isännöitsijöille ja hallitusten jäsenille olisi hyvä esittää jotain esimerkkitalanteita. Jos on esimerkiksi jokin suurempi korjaushanke, niin olisi hyvä esittää, mitä menoja siitä voidaan kirjata taseeseen ja mitkä suoraan vuosikuluksi. On hyvä esimerkiksi selvittää, onko olemassa jokin tietty euromääräinen raja vai ratkaiseeko korjauksen kohde tai esimerkiksi korjauksen aikaansaama jatko rakennuksen tekniseen käyttöikään sen, millä perusteella jokin meno aktivoidaan ja jotain toista ei aktivoida.

(Teillä on pitkä kokemus isännöitsijänä toimimisesta. Tuleeko vielä esille tilanteita, joissa pitäisi miettiä, minkä luonteisesta korjauksesta on kyse ja pitäisikö siitä aiheutuvia menoja aktivoida?)

Se, mikä miettimisen saa liikkeelle on se, että varsinkin sijoittajaosakkaat ei tykkää ollenkaan rahastoinnista. He haluavat itselleen veroodun, mutta meidän pitää miettiä yhtiön taloutta ja yhtiön verotuskohdetta. Jos on jokin hanke, johon kuuluvat menot on aktivoitu ja on syytä rahastoida hanke- tai lainaosuuksia, mutta osakkeenomistajat eivät halua rahastointia, silloin on syytä olla selkeät ohjeistukset, joilla voidaan perustella siitä, rahastoidaanko vai ei. Eräissäkin tapauksissa hallituksen sisältä tuli selkeä toive, että "eihän tässä nyt tarvitse rahastointia miettiä". Tällöin isännöitsijä joutuu miettimään, että mikä osa korjausmenoista voidaan kirjata vuosikuluksi, jotta saadaan hyvä tappiollinen vuosi, jolloin verotuksessa vahvistetuilla tappioilla saadaan eliminoidua osakkaiden tulevien vuosien lainaosuussuoritusten aikaan saamat tuotot. Se mikä pitää miettiä loppuun asti on se, että jos osa osakkaista suorittaa osuutensa korjausmenoista kertasuorituksena ja niitä ei rahastoida, niin kaikkien muidenkin osakkaiden suoritukset tulee käsitellä

kirjanpidossa ja verotuksessa samalla tavoin. Käytäntö pitää olla hyvin-kin yhtenäinen osakkaiden kesken. Tällöin tilanne pitää katsoa ”hamaan tappiin” asti eli jos ryhdytään toimimaan tietyllä tavalla, onko mahdollista toimia samalla tavalla loppuun asti.

(Liittykö näihin päätöksiin ristiriitoja tai riitaisuuksia taloyhtiöissä?)

Sanotaan näin, että uskon, että suurin ongelma on se, että ei haluta, että rahastoidaan. Jos näistä asioista syntyy keskustelua, suurin keskustelu osakkaiden kanssa koskee sitä, että jos rahastoidaan, niin saako osakas sitten verovähennysetua vuokratuotoista. Jos ajatellaan lainaosuussuorituksia, niin kertasuoritukset rahastoidaan, mutta jos osakas maksaa pääomavastiketta eikä niitä rahastoida, niin sen saa kokonaan vähentää pääomatuloista. Maksuohjelman mukaisia pääomavastikkeita ei pääsääntöisesti rahastoida.

Liittykö uudiskohteisiin erityisiä ongelmia aktivointien ja rahastointien suhteen?

Periaatteessa jos ajatellaan, että luovutetaan hallinto uudesta kohteesta, niin käytännössä kaikki rakennuksen arvo on jo valmiiksi ta-seessa. Kysymykseen tulee lähinnä rakennusaikaiseen lainaan liittyvien suoritusten käsittely. Joskus on tullut eteen se ongelma, että rahastointipäätöstä ei ole tehty hallinnon luovutuksen yhteydessä. Hallinnon luovutus voi tapahtua mihin aikaan kalenterivuodesta tai tilikaudesta tahansa. Päätös rahastoinnista pitäisi tehdä heti jo hallinnon luovutuskokouksessa. Jos rahastointipäätös tehdään myöhemmin, niin silloin voi tulla eteen tilanne, että osakkaiden suorituksia ja siten osakkaita on kohdeltu eri tavalla. Toisen suoritus tuloutettiin ja toisen rahastointiin. Jos on olemassa rakennusaikaista lainaa, ja osakkaat maksavat sitä pois, niin osakassuoritusten käsittely pitää tapahtua yhtenevällä tavalla heti alusta alkaen. Tämä edellyttää siis rahastointipäätöstä jo hallinnon luovutuksen yhteydessä.

Olisivatko esimerkkilaskelmat hyödyllisiä oppaassa?

Kaiken kattavaa laskennallista selvitystä ei voida laatia. Pikemminkin esimerkinomainen selvitys olisi käyttökelpoinen.

Muita kommentteja aiheesta:

Jos ajatellaan "riviosakasta", jolla ei ole mitään kaupallista tieto-taitoa, niin tämän asian selvittäminen on joskus haasteellista. Jos tähän löytyisi "maalaisjärkeistäminen", niin se olisi helpompaa. Joskus on aina pyritty "väentämään rautalangasta", mitä se tarkoittaa, kun kirjataan menoja vuosikuluksi tai aktivoidaan ne. Aktivoituun menoon liittyy pitkävaikutteisuus ja se, että aktivoitu meno voidaan poistaa vuosien mitaan. Rahastointi on "oma maailmansa". Asunnossaan asuvalle osakkaalle ei ole merkitystä rahastoidaanko vai ei, mutta hänkin haluaa sen asian ymmärtää.

Suomen Kiinteistöliitto ry:n asiantuntijalle kohdistetut kysymykset:

Millaiset tiedot ja ohjeet aktivoinneista ja rahastoinneista olisivat hyödyllisiä asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsenille?

Kaikkein tärkein asia olisi, että ymmärrettäisiin tai olisi tietämystä siitä, mitä vaihtoehtoja ylipäättänsä on olemassa, ja sitten se, mitä vaikutuksia niillä vaihtoehtoilla on. Mielestäni vaikutukset olisi tärkeää ymmärtää, että ei toimittaisi siten, että "tehdään nyt näin, kun on aina ennenkin tehty", vaan nimenomaan ymmärrettäisiin syyt ja mahdollisuudet taustalla. Aihe sinänsä on yksi kysytyimmistä, mitä meidänkin neuvontaan tulee. Iso osa kysymyksistä koskee korjaushankkeen kirjanpitokäsittelyyn liittyviä kysymyksiä. Näistä on meidänkin (Kiinteistöliiton) laatima ohjeistus olemassa.

(Olisiko aktivoinneista ja rahastoinneista hyödyllistä ja mielekästä laatia konkreettisia laskelmia opasta varten?)

Tilanteet taloyhtiöissä on aina niin tapauskohtaisia, että ei ole olemassa mitään mallia, jonka mukaan "näin kannattaa tehdä" tai "näin on parasta tehdä". Tämän vuoksi on tärkeintä, että ymmärretään mahdollisuudet ja mihin päätöksenteko vaikuttaa. Esimerkkilaskelmia voi totta kai olla, mutta sellaista, mikä olisi kaikkiin tilanteisiin sopiva, ei minun nähdäkseni ole järkeä lähteä tekemään, koska sellaista ei pysty tekemään.

Liittyykö aktivointeihin mielestänne jotain sellaista, mitä tulisi ottaa huomioon vuokranantajaosakkaan edun kannalta?

Nyt tullaan laajempaan kysymykseen ylipäänsä siitä, että vuokranantajaosakkaiden huomioiminen näissä taloyhtiöiden päätöksissä otetaan

huomioon. Ensiksi tulee aina tuoda esille se, että lähtökohtaisesti tulee aina ensin ajatella taloyhtiön etua. Se, mikä meilläkin viestinnässä ja koulutuksessa tuodaan aina esille, on se, että jos on mahdollista, silloin pitäisi yrittää huomioida kaikkien osakkaiden toiveet ja tarpeet. Mutta emme luo mitään tarpeettomia ristiriitatilanteita taloyhtiöön. Mutta jos puhutaan pelkästään aktivoinneista, niin ensin meidän pitää huomioida, mitkä ovat aktivointipakon alaisia korjausmenoja. Niiden osalta ei ole vaihtoehtoa. Mutta oikeastaan muutenkin sanoisin, että aktivoinnissa tai vuosikuluksi kirjaamisessa tulisi huomioida ensinnäkin se, minkä verran taloyhtiössä on vuokranantajaosakkaita. Se vaikuttaa siihen, miten on järkevää suunnitella aktivointi- tai vuosikulukirjauksia. Toiseksi asiaan vaikuttaa, mikä on korjausta varten otetun lainan laina-aika. Jos laina-aika on yli 10 vuotta, niin silloinhan voisi sanoa, että perussääntö on se, että ei kirjata kuluksi enempää kuin arvioidaan tuloja saatavan seuraavan 10 vuoden aikana, liittyen myös tappiontasausjärjestelmään. Suoranaisesti esitettyyn kysymykseen liittyen sanoisin, että tilannetta pitää katsoa kokonaisuutena. Mutta jos on mahdollista, niin silloin pyritään huomioimaan vuokranantajaosakkaiden toiveet ja tarpeet, ja osa kustannuksista kirjataan vuosikuluiksi, jotta saadaan vuokratuloista tehtävät vähennysoikeudet mahdollistettua. Totta kai taloyhtiön olemassa oleva poistopohja ratkaisee, eli minkä verran on nykyhetkellä poistopohjaa ja tarvitaanko sitä lisää.

Millaisia olisivat optimaaliset tuloutus-/rahastointipäätökset koko taloyhtiön ja vuokranantajaosakkaan kannalta?

Optimaalista olisi tietysti se, että kaikki osapuolet saavat sen, mitä toivovat. Mutta onko se aina mahdollista, on ihan toinen kysymys. Oikeastaan tämä on samaa, mitä edellä puhuttiin, mutta nimenomaan, jos päätöksistä ei ole mitään haittaa kenellekään, niin kyllä silloin mielestäni kannattaa pyrkiä siihen, että mahdollistamaan se, että vuokranantajaosakkaille tarjottaisiin mahdollisuus, että vastikkeet voidaan tulouttaa. Yhdenvertaisuus tulee muistaa huomioida. Mutta kuten sanottu, tähänkään ei ole sitä yhtä oikeaa vastausta olemassa. Tämäkin on aina yhtiö- ja korjaushankekohtainen.

(Miten yleisiä ovat ristiriidat tai riitaisuudet taloyhtiöissä aktivointeihin ja rahastointeihin liittyvissä asioissa?)

No kyllä niitäkin aina välillä tulee. Mutta oikeastaan se, mikä on useasti syynä, on se, että ei ole sitä tietämystä, että mitä tämä oikeasti tarkoittaa, että me teemme nyt tällaisen päätöksen. Eli ikävä kyllä välillä tapahtuu sitä, että yhtiökokouksessa vain päätetään, että me nyt rahastoidaan kaikki suoritukset, koska näin ollaan aina ennenkin tehty. Tai voi jopa olla, että isännöitsijä sanoo, että rahastoidaan nämä, eikä synny keskustelua, että miksi me teemme näin ja mitkä olisivat vaihto-

ehdot. Eli tavallaan se, että niitä vaihtoehtoja ja mahdollisuuksia tuodaan esille, olisi se, mikä auttaa. Tällä hetkellä osassa yhtiöissä tiedetään näistä asioista enemmän ja siellä voidaan näistä asioista keskustella ja miettiä ratkaisuja, mutta osassa yhtiöistä mennään vain sen mukaan, mitä vanhassa pohjassa on lukenut, että rahastoidaan. Kyllä näitä tilanteita tulee ja koulutustilaisuuksissakin me pyrimme tuomaan meidän jäsenistölle tätä tietämystä. Aika usein koulutustilaisuuksissa tulee se viesti, että taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja ei tiennyt näistä asioista aikaisemmin. Että heillä taloyhtiössä on aina aikaisemmin rahastoitu, eikä hän hallituksen puheenjohtaja tiedä oikein, minkä takia. Näin on vaan toimittu. Paljon myös neuvontaan soitetaan näistä asioista ja nimenomaan niitä perusasioita kysytään, että ”mitä tämä tarkoittaa?” ja ”miksi meidän kannattaisi tehdä näin, vai olisiko jotain muita vaihtoehtoja?” Että kyllä tämä herättää kaikenlaisia tunteitakin tuolla taloyhtiöissä.

(Kun on kyseessä uudiskohde, liittyykö siihen jotain erityistä huomioitavaa?)

No uudiskohteissa ne korjaushankkeet ei ihan siihen alkuun tulekaan, silloin puhutaankin enemmän lainaosuuksien poismaksusta ja niiden tuloutus- tai rahastointimahdollisuuksista. Tärkeintä on se, että kunhan taloyhtiö ei joudu veroa maksamaan, niin se on tietysti se lähtökohta. Sen jälkeen katsotaan, että mitä on mahdollista toteuttaa. Jos ei mitään haittaa ole, niin mielestäni kannattaa pyrkiä siihen, että myös kaikki osakkaiden toiveet huomioidaan. Jos uudiskohteessa on paljon sijoittajaosakkaita, niin ainahan se tuloutus ei ole mahdollista.

(Miten kommentoit Helsingin Sanomien artikkeleita koskien asunto-osakeyhtiöiden taloudenpitoa? *Huom! tätä on valaistu opinnäytetyön johdannossa alaluvussa 1.1)*

Sanotaan näin, että jos osakas asuu itse asunnossaan, niin ei ole merkitystä, kumpaa taloyhtiö käyttää, tuloutusta vai rahastointia. Sijoittajaosakkaalle tällä voi olla isokin merkitys verovähennysoikeuden kannalta. Kannattaa huomioida myös se, että sijoittajaosakas joutuu todennäköisesti maksamaan luovutusvoittoveron siinä vaiheessa, kun myy asunnon, jollei itse ole asunut asunnossa kahta vuotta, jolloin hän saa luovutusvoittoverovapauden. Yhdessä lehtijutussa taisi olla otsikkona, että ”yhtiölainoissa on veropommi”. Siinä oli aika teoreettisesta tilanteesta kysymys, eli osakas asuu itse huoneistossa, mutta ei asu kahta vuotta, ja on maksanut ison lainaosuuden pois asumisaikana, mutta ei kuitenkaan osto- tai myyntihetkellä. Silloin siitä voi tulla vero-seuraamuksia tälle osakkaalle. Tällaiset tilanteet ovat erittäin pienessä osassa, enkä näkisi tätä ongelmana. Mutta kun on paljon puhuttu taloyhtiöiden velkaantumisesta, niin totta kai voi olla riski, jos taloyhtiössä on paljon sijoittajaosakkaita. Näkisin enemmänkin, että haasteet eivät

ole tuloutus- ja rahastointipuolella, vaan enemmän maksukykypuolella. Pitää osata huomioida muuttuvat asumiskustannukset varsinkin silloin, kun on lainojen lyhennysvapaita näissä uudiskohteissa. Nyt on se VM:n (Valtiovarainministeriö) työryhmä asetettu, niin sieltä saattaa jotain uusia sääntelykeinoja myös tulla tänne puolelle.

Muita kommentteja aiheesta?

Esitetyt kysymykset olivat varsin laajoja. Mikäli vastaukset olisi laadittu kirjallisina esimerkiksi sähköpostitse, olisi se ollut aika hankalaa. Aihe on sellainen, johon pitäisi kiinnittää enemmän huomiota. Oikeastaan se, mikä on, jos tehdään ohjeistusta, niin siinä olisi jonkinlaisia esimerkkejä kuitenkin olemassa.

Tilintarkastajalle kohdistetut kysymykset

Kuinka pitkä kokemus teillä on tilintarkastustyöstä? Entä asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksista?

Olen toiminut tilintarkastustehtävissä yhteensä noin 20 vuotta, joista 15 vuotta HT-tilintarkastajana. Asunto-osakeyhtiöt ovat olleet osa työtäni alusta alkaen.

Onko jotain, mihin tilintarkastaja kiinnittää erityistä huomiota asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa?

Osakkaiden yhdenvertaisuus päätöksenteossa ja käytännön toiminnassa on erittäin tärkeää. Yhtiökokouksen päätöksenteon tulee olla asianmukaista ja noudattaa voimassa olevia lakeja. Laskujen hyväksymiseen ja hyväksymisketjuun kiinnitetään erityistä huomiota varsinkin, kun on kyse remonttihankkeista, joiden yhteydessä laskujen summat voivat olla varsin suuria. Tilintarkastaja tarkastaa myös vastikekertymät ja sen, vastaavatko ne budjetoituja. Mikäli yhtiön tuloslaskelmassa näytetään voitollista tulosta, tarkastetaan, onko yhtiöllä käytössä verotuksessa vahvistettuja tappioita. Toimintakertomuksen tulee sisältää olennaiset tapahtumat tilikaudelta ja tulevat tärkeät tapahtumat, kuten remonttihankkeet.

Millainen on optimaalinen dokumentointi aktivointeihin ja rahastointeihin liittyvissä päätöksissä ja kirjauksissa?

Aktivointeja ja rahastointeja on syytä miettiä jo remonttihankkeen suunnitteluvaiheessa. Kannattaa selvittää tarkoin, onko kyse aktivointipakon alaisesta perusparannushankkeesta, suurehkoista korjaushankkeesta,

vai vuosikorjaukseksi katsottavasta hankkeesta. Usein asuntosijoittajat toivovat, että korjausmenot kirjattaisiin vuosikuluiksi verovähennysoikeuden vuoksi. Itse asunnossaan asuville osakkaille kirjanpidollisella käsittelyllä ei juuri ole merkitystä, mutta osakkaita tulee kohdella yhdenvertaisesti ja kaikkien osakkaiden suoritukset pitää käsitellä samalla tavalla kirjanpidossa. Mikäli rahastointia suunnitellaan, päätös tulee tehdä yhtiökokouksessa hyvissä ajoin. Yhdessä tapauksessa osakkaiden suorituksia oli käsitelty niin, että huoneistossaan asuvien osakkaiden suoritukset oli rahastoitu, mutta vuokranantajaosakkaiden suoritukset oli kirjattu tilikauden tuotoiksi. Tästä tuli huomautus tilintarkastuskertomukseen.

Muita kommentteja aiheesta?

Korjaushankkeiden yhteydessä on syytä huolehtia siitä, että hankkeelle on valittu valvoja, joka hyväksyy korjausmenoihin liittyvät laskut. Remontteihin liittyvät laskut ovat summiltaan usein suuria. Valvojan hyväksyminen tulee myös dokumentoida, jotta voidaan luotettavasti todeta, että valvoja on hoitanut tehtävänsä. Hallituksen pöytäkirjoissa tehdyt päätökset ja perusteet niiden takana on myös syytä dokumentoida huolellisesti, ”kirjoittaa auki”. Esimerkiksi korjaushankkeeseen liittyvät kilpailutukset on syytä kirjata tarkoin; eri vaihtoehdot tuodaan selkeästi esille ja kirjataan ylös tehty ratkaisu ja sen perusteet. Taloyhtiön päätöksenteko riippuu myös omistajapohjasta; mikäli yhtiössä on paljon sijoittajaosakkaita, ratkaisut voivat olla erilaisia kuin yhtiössä, jonka omistajat ovat pääasiassa asunnossaan asuvia osakkaita. Omistus pohjasta riippumatta osakkaita täytyy kohdella yhdenvertaisesti.

LIITE 3. Keskimääräiset kuukausivuokrat (euroa/neliö) 2017, koko maa. Tilastokeskus 2018.

	Yhteensä	1h	2h	3h+	Vuosimuutos, %	Lukumäärä
Koko maa Vapaarahoitteinen	13,88	17,51	13,16	11,62	1,70	182 673
ARA	11,53	12,60	11,58	11,05	1,30	137 709
Yhteensä	12,80	15,97	12,37	11,33	1,50	320 382