

KARELIA-AMMATTIKORKEAKOULU
Liiketalouden koulutus

Henna Jalkanen

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN JA OSAKEYHTIÖN VEROTUKSEN
EROAVAISUUDET

Opinnäytetyö
Tammikuu 2020



OPINNÄYTETYÖ
Tammikuu 2020
Liiketalouden koulutus

Tikkarinne 9
80200 JOENSUU
+358 13 260 600 (vaihde)

Tekijä
Henna Jalkanen

Nimeke
Asunto-osakeyhtiön ja osakeyhtiön verotuksen eroavaisuudet

Toimeksiantaja
Karjalan Tilipalvelu Oy

Tiivistelmä

Opinnäytetyön tarkoituksena oli perehtyä asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistö-osakeyhtiön verotukseen vaikuttaviin tekijöihin sekä vertailla eroavaisuuksia asunto-osakeyhtiön ja osakeyhtiön verotuksen välillä. Työssä käytiin läpi myös asunto-osakeyhtiön ja osakeyhtiön osakkaita koskevaa verotusta. Toimeksiantajana opinnäytetyössä oli joensuulainen isännöintialan yritys Karjalan Tilipalvelu Oy.

Työn tutkimusosuudessa selvitettiin käytännön esimerkkien avulla tekijöitä, jotka vaikuttavat asunto-osakeyhtiön verotukseen sekä otettiin selvää, kuinka näiden kirjanpidon kirjaukset käytännössä tapahtuvat. Tutkimus suoritettiin tapaustutkimuksena kvalitatiivisia eli laadullisia menetelmiä käyttäen. Tutkimusaineistona työssä käytettiin toimeksiantajalta saatua aineistoa, jonka lisäksi opinnäytetyön teoriapohjana oli alan kirjallisuutta, lakitekstejä, Verohallinnon ohjeita sekä muita verkkojulkaisuja.

Asunto-osakeyhtiöiden tarkoituksena ei ole voiton tavoittelu, kuten osakeyhtiöillä vastaavasti usein on. Opinnäytetyön tuloksena selvisi, että jo pelkästään toimintansa luonteen vuoksi asunto-osakeyhtiöillä on käytössään useita erilaisia tilinpäätöksen järjestelykeinoja, joiden avulla niiden on mahdollista vaikuttaa verotettavaan tuloonsa. Osakeyhtiöillä ei näitä keinoja ole, mikä tekee niiden verotuksesta erilaista.

Kieli
suomi

Sivuja 54

Asiasanat

verotus, asunto-osakeyhtiö, osakeyhtiö, osakas, kirjanpito



THESIS
January 2020
Degree Programme in Business
Economics

Tikkarinne 9
80200 JOENSUU
FINLAND
+ 358 13 260 600 (switchboard)

Author
Henna Jalkanen

Title
Differences in Taxation between a Housing Cooperative and a Limited Company

Commissioned by
Karjalan Tilipalvelu Oy

Abstract

The purpose of this thesis was to investigate the factors that influence the taxation of housing cooperatives and mutual real estate companies and to compare differences in taxation between them. The thesis also discusses the taxation of the shareholders in housing cooperatives and limited companies. The thesis was commissioned by Karjalan Tilipalvelu Oy.

The empirical part of the thesis focused on the factors that impact the taxation of housing companies. It was also investigated how entries were made into their accounting records. The research was carried out as a case study using qualitative methods. The material for the research was received from the commissioning company. The theoretical framework was based on relevant literature, legislative texts, the guidelines by the Finnish Tax Administration and other Internet sources.

Housing cooperatives, unlike limited companies, do not aim at making profit. The thesis showed that housing cooperatives have several arrangement options to influence taxable income in their financial statement. Limited companies cannot organize their financial statement in the similar way and that makes their taxation different.

Language

Finnish

Pages 54

Keywords

taxation, housing cooperative, limited company, shareholder, accounting

Sisältö

1	Johdanto	5
1.1	Opinnäytteen tavoite ja tutkimusmenetelmät	5
1.2	Opinnäytteen rakenne.....	6
2	Asunto-osakeyhtiö ja osakeyhtiö käsitteenä	7
2.1	Asunto-osakeyhtiö sekä keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö	7
2.2	Osakeyhtiö sekä kiinteistöosakeyhtiö	10
3	Asunto-osakeyhtiön toimintaan liittyviä käsitteitä	12
3.1	Hoitovastike	13
3.2	Pääoma-/rahoitusvastike	14
3.3	Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen.....	15
3.4	Asuinalovaraus	16
3.5	Kiinteistöinvestoinnin alv-vastuu	18
4	Asunto-osakeyhtiön verotukselliset kysymykset	20
4.1	Arvonlisävero	20
4.2	Asuinalovaraus	22
4.3	Vahvistetut tappiot sekä luovutusvoitot ja -tappiot	23
4.4	Rahastointi.....	25
4.5	Poistot.....	27
5	Asunto-osakeyhtiön kirjanpidon kirjaukset	28
5.1	Tutkimusmenetelmät	28
5.2	Asuinalovaraus ja poistot	30
5.3	Rahastointi.....	33
5.4	Arvonlisävero	35
6	Osakkaan verotus.....	38
6.1	Asunto-osakeyhtiön osakas.....	39
6.1.1	Henkilökohtaisen lainan ottaminen rahoitusosuuden maksua varten	39
6.1.2	Asunto-osakeyhtiön tekemä rahastointi	40
6.1.3	Kotitalousvähennys asunto-osakeyhtiön korjaushankkeiden yhteydessä.....	41
6.1.4	Asunnon tai kiinteistön vuokraaminen	42
6.1.5	Asunto-osakkeen myynti.....	43
6.2	Osakeyhtiön osakas	44
6.2.1	Jaetun osingon verotus.....	44
6.2.2	Osakkeen myyminen	46
7	Johtopäätökset ja pohdinta	47
7.1	Johtopäätökset verotukseen vaikuttavista tekijöistä	47
7.2	Pohdinta	49
	Lähteet.....	51

1 Johdanto

Asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön kirjanpidossa ja verotuksessa on paljon yhteneväisiä piirteitä osakeyhtiön kirjanpidon ja verotuksen kanssa. On kuitenkin olemassa muutamia poikkeustilanteita, joissa asunto-osakeyhtiön verotus eroaa osakeyhtiön verotuksesta. Sama koskee myös näiden yhtiöiden osakkaita.

Tässä opinnäytetyössä keskitytään nimenomaan asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön verotukseen vaikuttaviin tekijöihin ja kirjanpidon kirjauksiin. Koska asunto-osakeyhtiöt pyrkivät välttämään verotettavan tulon syntymistä, on näillä tässä opinnäytetyössä käsiteltävillä asioilla suuri merkitys yhtiön verotukseen. Osakkaan verotusta käsitellään sekä asunto-osakeyhtiön että osakeyhtiön osakkaan näkökulmasta. Lopputuloksena saadaan selkeä kokonaisuus siitä, mitkä tekijät vaikuttavat asunto-osakeyhtiön ja sen osakkaan verotukseen sekä millä tavoin asunto-osakeyhtiön verotus eroaa osakeyhtiön verotuksesta.

1.1 Opinnäytetyön tavoite ja tutkimusmenetelmät

Opinnäytetyö on saatu toimeksiantona joensuulaiselta isännöintialan yritykseltä Karjalan Tilipalvelu Oy:ltä. Valmista opinnäytetyötä voidaan hyödyntää esimerkiksi uusien työntekijöiden perehdytyksessä niiltä osin kuin asioita on opinnäytetyössä käsitelty. Asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa ja erityisesti tilinpäätöksen järjestelyssä on otettava huomioon useita sellaisia seikkoja, joita osakeyhtiön kohdalla ei yleensä tarvitse huomioida. Tässä opinnäytetyössä perehdytään näihin merkittävimpiin seikkoihin, minkä lisäksi opinnäytetyö auttaa myös hahmottamaan paremmin asunto-osakeyhtiön ja osakeyhtiön kirjanpidon ja verotuksen eroja niin yhtiön kuin sen osakkaankin osalta.

Opinnäytetyön aihe on rajattu koskemaan vain jo olemassa olevan asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön sekä niiden osakkaan verotus-

ta. Työssä ei siis käsitellä vasta rakenteilla tai vastaavasti purkautumassa olevaa asunto-osakeyhtiötä tai keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä, koska silloin aihe olisi ollut liian laaja.

Idean tähän aiheeseen sain toimeksiantajarytyksestä, jossa olen töissä. Töiden myötä syntyi kiinnostus asunto-osakeyhtiöiden taloushallintoa kohtaan ja verotus on jo pitkään ollut toinen itseäni kiinnostava aihe. Tästä syystä oli luonnollista yhdistää nämä kaksi ja tehdä opinnäytetyö erityisesti asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön verotukseen liittyen. En myöskään löytänyt yhtään teosta, jossa olisi tutkittu verotuksen eroja nimenomaan asunto-osakeyhtiön ja osakeyhtiön välillä, joten tämä oli mielenkiintoinen tutkimuskohde itsellenikin.

Opinnäytetyö toteutettiin toiminnallisena opinnäytetyönä, jonka lopputuloksena saatiin eräänlainen opas asunto-osakeyhtiön verotuksesta sekä asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön ja osakeyhtiön verotuksen eroavaisuuksista. Opinnäytetyön tekemisessä käytettiin kvalitatiivisia eli laadullisia tutkimusmenetelmiä. Tutkimus suoritettiin tapaustutkimuksena ja tutkimusaineistona oli eri asunto-osakeyhtiöiden taseita, tuloslaskelmia sekä tase-erittelyjä, jotka saatiin toimeksiantajalta. Lisäksi tutkimusmenetelminä käytettiin havainnointia ja avointa haastattelua. Muuten opinnäytetyön lähdemateriaali koostui alan kirjallisuudesta, lakiteksteistä, Verohallinnon ohjeista sekä muista sähköisistä lähteistä.

1.2 Opinnäytetyön rakenne

Opinnäytetyön ensimmäisissä luvuissa käsitellään lukijan kannalta merkittävimpiä käsitteitä, kuten asunto-osakeyhtiötä, osakeyhtiötä, erilaisia vastikkeita sekä asuintalovarausta. Käsitteiden selvittämisen jälkeen perehdytään asunto-osakeyhtiön verotukseen vaikuttaviin tekijöihin sekä keinoihin, joilla siihen voidaan vaikuttaa. Näitä ovat arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen, asuintalovarausten tekeminen, vahvistetut tappiot ja luovutusvoitot- ja tappiot sekä rahastoinnin ja poistojen tekeminen.

Työn tutkimusosuudessa eli viidennessä luvussa avataan muutamia näistä edellä mainituista tekijöistä toimeksiantajalta saatujen esimerkkien avulla sekä käydään läpi niiden tekeminen käytännössä. Kuudes luku käsittelee sekä asunto-osakeyhtiön, että osakeyhtiön osakkaan verotukseen vaikuttavia tekijöitä ja viimeisessä luvussa paneudutaan eroihin, joita asunto-osakeyhtiön ja osakeyhtiön sekä näiden osakkaiden verotuksessa on.

2 Asunto-osakeyhtiö ja osakeyhtiö käsitteenä

Keskeisiä käsitteitä tämän opinnäytetyön ymmärtämisen kannalta ovat asunto-osakeyhtiö, keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, kiinteistöosakeyhtiö sekä osakeyhtiö. Näiden lisäksi työssä käsitellään kirjanpitoon ja verotukseen vaikuttavia erityispiirteitä eli asuintalovarausta, asunto-osakeyhtiön arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumista ja kiinteistöinvestoinnin alv-vastuuta sekä pääomavastiketta, rahoitusvastiketta ja hoitovastiketta, joita käsitellään seuraavassa luvussa 3. Asunto-osakeyhtiöillä ja osakeyhtiöillä on monia yhteisiä piirteitä esimerkiksi hallintoon liittyen, mutta tosiasiansa ne eroavat toisistaan merkittävästi jo pelkästään tarkoituksensa osalta.

2.1 Asunto-osakeyhtiö sekä keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiö on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksestä ilmenevä tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, josta osakkeenomistajat omistavat asumiskäyttöön vähintään puolet. Asunto-osakeyhtiössä jokainen osake joko yksin tai muiden osakkeiden kanssa tuottaa osakkeenomistajalle oikeuden hallita tiettyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön omistamasta rakennuksesta tai kiinteistöstä. (Salin 2011, 7.) Asunto-osakeyhtiön tavoitteena ei ole tuottaa voittoa, vaan sen tarkoitus on tuottaa asumispalveluja ja pitää huoli, että osakkaiden siihen sijoittaman pääoman arvo säilyy. Asunto-osakeyhtiö kerää tuottoja ainoastaan menoimensa kat-

tamiseen, sillä voiton tavoittelu aiheuttaisi vain ylimääräisten verojen maksamista. (Heinonen 2014, 17.)

Keskeisin asiakirja asunto-osakeyhtiön hallinnon säätelemisessä on yhtiöjärjestys. Yhtiöjärjestystä on noudatettava aina, kun se ei ole ristiriidassa asunto-osakeyhtiölain kanssa. On myös tärkeää, että yhtiön johto tuntee yhtiöjärjestyksen sisällön toimiakseen sen mukaisesti. (Salin 2011, 9.) Asunto-osakeyhtiön päättävä elin on yhtiökokous, jossa osakkaat pystyvät päättämään yhtiön asioista. Varsinaisia yhtiökokouksia, joissa päätetään muun muassa tilinpäätöksen vahvistamisesta ja hallituksen jäsenten valinnasta, on yleensä tilikaudessa yksi ja asunto-osakeyhtiölain 6. luvun 3 §:n mukaan se on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun tilikausi on päättynyt. Tämän lisäksi voidaan pitää ylimääräisiä yhtiökokouksia, kun hallitus tai yhtiökokous katsoo sen aiheelliseksi.

Asunto-osakeyhtiöllä on myös aina oltava hallitus, jossa on vähintään kolmesta viiteen jäsentä, ellei jäsenten määrästä ole yhtiöjärjestyksessä toisin sanottu. Hallituksen jäsenet valitsee yhtiökokous. Hallituksen tehtävänä on edustaa yhtiötä ja kirjoittaa sen toiminimi, jonka lisäksi se huolehtii yhtiön hallinnosta sekä kirjanpidon, varainhoidon valvonnan ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Asunto-osakeyhtiö voi myös halutessaan valita isännöitsijän, joka huolehtii muun muassa kiinteistön ja rakennusten pidosta sekä yhtiön hallinnosta hallituksen antamien ohjeiden mukaisesti. Hallitus tekee päätöksen isännöitsijän valitsemisesta sekä erottamisesta ja ilmoittaa tämän rekisteröitäväksi kaupparekisteriin. (Salin 2011, 17–30.)

Asunto-osakeyhtiö kerää varoja menojensa kattamiseen osakkailta erilaisten vastikkeiden muodossa sekä tarpeen tullen yhtiölainalla. Niin sanottuja pitkävaikutteisia menoja¹ varten yhtiö voi osakkailta perittyjen vastikkeiden sekä yhtiölainan lisäksi saada avustusta myös kunnalta ja valtiolta. Tämä koskee usein rakennusten energiatehokkuutta sekä esteettömyyttä parantavia ratkaisuja, ku-

¹ Yhtiön pitkävaikutteisia menoja ovat esimerkiksi erilaiset uudistus- ja perusparannushankkeet.

ten hissien rakentamista. (Heinonen 2014, 47–48.) Esimerkiksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Ara myöntää avustuksia kaupunkien ja kuntien lisäksi (Heinonen 2016, 71).

Asunto-osakeyhtiö on kirjanpitovelvollinen siinä missä normaali osakeyhtiökin. Sen toimintaa säätelevät asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) lisäksi esimerkiksi kirjanpitolaki (1336/1997) ja siihen liittyvät asetukset pien- ja mikroyritysten tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista (1753/2015), verolait, tilintarkastuslaki (1141/2015) sekä asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys. Asunto-osakeyhtiön hyvän kirjanpitoavan noudattamisessa toimii merkittävänä apuna Kirjanpitolautakunnan eli KILAn yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta (1.2.2017). (Heinonen 2017, 21–22.)

Asunto-osakeyhtiö ei välttämättä ole velvollinen antamaan veroilmoitusta. Yhtiön ei tarvitse täyttää veroilmoitusta, jos

- päättynyt tilikausi ei ole yhtiön ensimmäinen
- yhtiön verotettava tulo on alle 30 euroa aikaisempien vuosien verotuksessa vähennyskelpoisten tappioiden vähentämisen jälkeen
- yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön rakennuksessa on vain vakituiseen asumiskäyttöön tarkoitettuja tai siihen liittyviä tiloja
- yhtiön tulos kyseisenä vuonna on muodostunut vain vastikkeista, rahastosuorituksista, käyttömaksuista, muista vähäisistä kiinteistöön liittyvistä korvauksista sekä korko- tai osinkotuloista. (Salin 2011, 153.)

Tästäkin huolimatta veroilmoitus on annettava verottajan sitä vaatiessa (Salin 2011, 154). Jos asunto-osakeyhtiö on esimerkiksi saanut vuokratuloja tai sen rakennuksessa on liikehuoneistoja tai sellaisia varastoja, jotka on vuokrattu ulkopuolisille ja joihin oikeuttavat osakkeet ovat yhtiön hallinnassa, on veroilmoitus annettava. On suositeltavaa antaa veroilmoitus myös tappiollisina vuosina, jotta tieto tappioista menee Verohallinnolle reaaliaikaisemmin. Näin tappiot tulevat automaattisesti huomioitua myöhempinä vuosina, jos verotettavaa tuloa syntyy. Asunto-osakeyhtiöiden veroilmoitus voidaan antaa ainoastaan sähköi-

sesti, ellei ole jotakin erityistä syytä, esimerkiksi teknistä estettä, ilmoituksen antamiseen paperilomakkeella. (Verohallinto 2019a.)

Sekä asunto-osakeyhtiöt että keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt ovat kummatkin keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö eroaa asunto-osakeyhtiöstä siinä, että rakennuksen pinta-alasta yli puolet on esimerkiksi liiketilana tai muussa kuin asumiskäytössä toisin kuin asunto-osakeyhtiössä. Asunto-osakeyhtiön tapaan keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä osakkaiden omistamat osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtiöjärjestyksen mukaisesti tiettyä osaa yhtiön omistaman rakennuksen huoneistoista tai muusta osasta, kuten pihaluusta. Myös keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä osakkaat maksavat yhtiövastiketta yhtiön menojen kattamiseksi. (Heinonen 2017, 22–23.)

Kuten asunto-osakeyhtiöihin, keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia, ellei yhtiöjärjestyksessä ole toisin määrätty. Poikkeuksena ovat ennen vuotta 1992 perustetut keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt, jotka noudattavat osakeyhtiölakia, ellei yhtiöjärjestyksessä ole mainintaa asunto-osakeyhtiölain soveltamisesta. (Heinonen 2017, 23.)

2.2 Osakeyhtiö sekä kiinteistöosakeyhtiö

Osakeyhtiö on yksi Suomen yleisimmistä yhtiömuodoista (Kukkonen 2010, 3). Osakeyhtiölain (624/2006) 1 §:n mukaan osakeyhtiöt voivat olla joko julkisia tai yksityisiä osakeyhtiöitä. Julkisen osakeyhtiön osakkeita voi ostaa kuka tahansa, kun taas yksityisen osakeyhtiön osakkeet eivät ole kaikkien saatavilla.

Osakeyhtiö on osakkaistaan erillinen oikeushenkilö, joka syntyy rekisteröimällä. Julkisen osakeyhtiön perustamiseen vaaditaan 80 000 euron vähimmäispääoma. (Osakeyhtiölaki 624/2006.) Heinäkuussa 2019 voimaan tulleen lakimuutoksen seurauksena yksityisen osakeyhtiön perustamiseen ei tarvita enää ollenkaan osakepääomaa, mutta sillä voi kuitenkin olla sitä. Tällöin se luetaan osakeyhtiölain (624/2006) mukaisesti yhtiön sidotuksi omaksi pääomaksi. (Lahti 2019.) Osakeyhtiö on niin sanottu pääomayhtiö, mikä tarkoittaa sitä, että osak-

kaat ovat vastuussa yhtiöstä vain sijoittamansa pääoman verran (Yrittäjät 2019).

Toisin kuin asunto-osakeyhtiön, osakeyhtiön tarkoituksena on nimenomaan voiton ja kasvun tavoittelemine. Se rahoittaa toimintansa pääosin osakkaiden sijoittamalla pääomapanoksella ja kultakin tilikaudelta jäävällä tuloksella, joka voi koostua esimerkiksi asiakkaille myydyistä tuotteista tai palveluista. Osakeyhtiölle tyypillistä on myös, että se yleensä jakaa osan voitoistaan osinkoina osakkeenomistajille. (Heinonen 2017, 17.)

Myös osakeyhtiössä osakkaat päättävät asioista yhtiökokouksessa, mikä on yhtiön korkein päättävä elin. Asunto-osakeyhtiön tapaan varsinaisessa yhtiökokouksessa päätetään esimerkiksi tilinpäätöksen vahvistamisesta ja voittojen käytöstä, mikäli niitä on tullut, sekä hallituksen valinnasta. Lisäksi myös osakeyhtiössä on oltava hallitus, joka huolehtii yhtiön hallinnosta, toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä sekä valvoo mahdollisen toimitusjohtajan toimia. Hallituksen lisäksi osakeyhtiössä on yleensä ainakin toimitusjohtaja, jonka tehtävänä on päätösten teko ja päivittäisten asioiden hoitaminen. Toimitusjohtajan valinta ei kuitenkaan ole pakollista. (Yritä 2019.)

Osakeyhtiö on aina verovelvollinen tuloistaan ja toisin kuin asunto-osakeyhtiö, se on yleensä myös arvonlisäverovelvollinen. Osakeyhtiön tulolähteitä ovat elinkeinotoiminnan tulolähde, maatalouden tulolähde ja henkilökohtainen tulolähde. Henkilökohtainen tulolähde on esimerkiksi ulkopuoliselle vuokratusta kiinteistöstä saatua tuloa, joka ei liity elinkeinotoimintaan. (Verohallinto 2017a.) Vuoden 2020 alusta tällaiseen tulolähdejako on kuitenkin tulossa muutos ja yhteisöjen tulolähdejako poistuu. Tämä tarkoittaa sitä, että yhteisöjen tulo verotetaan maatalouden tulosta huomioon ottamatta elinkeinotoiminnan tulolähteen tulona, riippumatta sen harjoittaman toiminnan luonteesta. Näin ollen henkilökohtainen tulolähde poistuu ja siihen kuulunut omaisuus tulee jatkossa kuulumaan uuteen omaisuuslajiin, muuhun omaisuuteen, joka on lisätty elinkeinotulolähteeseen. Muutos ei kuitenkaan tule vaikuttamaan millään tavalla elinkeinotoiminnan määritelmään, eikä se koske kaikkia yhteisöjä. Esimerkiksi

yleishyödylliset yhteisöt sekä asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt jäävät ulkopuolelle tulolähdejaon poistamisesta. (Verohallinto 2019b.)

Jos yhtiön liikevaihto jää tilikauden aikana alle 10 000 euron, se ei ole arvonlisäverovelvollinen eikä sen tarvitse rekisteröityä arvonlisäverovelvollisten rekisteriin. Tässä tilanteessa arvonlisäverovelvolliseksi voi kuitenkin hakeutua vapaaehtoisesti. Liikevaihdon vastaavasti ylittäessä 10 000 euroa, yhtiö on arvonlisäverovelvollinen. (Verohallinto 2019c.) Joka tapauksessa osakeyhtiö on itsenäinen verovelvollinen ja sen tulo verotetaan kunkin vuoden yhteisöverokannan mukaan. Vuonna 2019 yhteisöjen tuloveroprosentti oli 20 prosenttia. (Veronmaksajat 2019.) Pääasiassa osakeyhtiön toimintaa säätelee osakeyhtiölaki, jonka lisäksi muutkin lait, kuten kirjanpitolaki ja tilintarkastuslaki, ovat merkittäviä säädöksiä yhtiön toiminnan sääntelyssä.

Niin sanotussa tavallisessa kiinteistöosakeyhtiössä osakkaiden omistamat osakkeet eivät oikeuta minkään tietyn huoneiston hallitsemiseen, kuten asunto-osakeyhtiössä tai keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä oikeuttavat. Kiinteistöosakeyhtiöt myös noudattavat osakeyhtiölakia, eikä osakkaiden tarvitse maksaa yhtiölle yhtiövastiketta sen menojen kattamiseksi. Kiinteistöosakeyhtiöitä voivat olla esimerkiksi vuokrataloyhtiöt ja liikekiinteistöyhtiöt, jotka saavat siis tulonsa kiinteistöstä ansaituista vuokratuotoista. (Heinonen 2017, 23.)

3 Asunto-osakeyhtiön toimintaan liittyviä käsitteitä

Asunto-osakeyhtiön toimintaan liittyviä erityiskäsitteitä on useita. Asunto-osakeyhtiön toimintaan liittyvät oleellisena osana hoitovastike sekä pääomavastike, josta käytetään myös nimitystä rahoitusvastike. Tässä luvussa nämä käsitteet on selitetty, jotta lukijan on helpompi ymmärtää opinnäytetyön sisältö. Näiden lisäksi ymmärtämisen kannalta tärkeitä käsitteitä ovat esimerkiksi asuintalovaraus, arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen sekä kiinteistöinvestoinnin arvonlisäverovastuu, joita käsitellään tässä luvussa yleisellä tasolla.

3.1 Hoitovastike

Hoitovastike on vastike, joita taloyhtiö² kerää osakkailta kuukausittain kattaakseen yhtiön lyhytvaikutteiset³ menot. Vastikkeen määräytymisperuste löytyy yhtiöjärjestyksestä ja se voi määräytyä esimerkiksi osakkeiden määrän tai huoneistopinta-alan perusteella. Hoitovastikkeen lisäksi taloyhtiö voi rahoittaa juoksevia hoitomenojaan erilaisilla vuokratuotoilla tai esimerkiksi sauna- ja autopaikkamaksuista kerätyillä käyttökorvauksilla. (Heinonen 2017, 79–80.) Yhtiön osakkeenomistajat ovat asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 3. luvun 1 §:n mukaan velvollisia maksamaan yhtiölle vastikkeita. Vastikkeet ovat osakkaalle kuuluva osa yhtiön menoista eivätkä korvausta huoneiston käyttöoikeudesta (Sillanpää & Vahtera 2010, 55).

Hoitovastikkeen määräytymisen perusteet on käytävä ilmi yhtiöjärjestyksestä. Yleensä vastikkeen suuruudesta päättää yhtiökokous yhtiön arvioitujen tulojen ja menojen perusteella. Päätös tehdään varsinaisessa yhtiökokouksessa, mutta mikäli kesken tilikauden käy ilmi, että vastikkeen määrää täytyy esimerkiksi nostaa, voidaan pitää ylimääräinen yhtiökokous asian päättämiseksi. Poikkeuksellisesti myös yhtiön hallitus voi tehdä päätöksen vastikkeen määrästä, jos tämä on yhtiöjärjestyksen mukaan sallittua. (Sillanpää & Vahtera 2010, 56.)

Periaatteessa taloyhtiön pitäisi pystyä kattamaan kaikki lyhytvaikutteiset menonsa hoitovastiketuloilla, mutta hoitotalouden ollessa merkittävästi alijäämäinen, yhtiökokouksessa voidaan päättää hoitolainan nostamisesta. Tällöin osakkailta ei tarvitse kerätä varoja esimerkiksi ylimääräisten hoitovastikkeiden muodossa ja lainan hoitokustannukset voidaan kerätä vasta myöhemmin hoitovastikkeen osana. Koska yhtiölaina on tarkoitettu pääosin yhtiön pitkävaikutteisten menojen rahoitukseen, ei sitä pitäisi käyttää juoksevien hoitomenojen kattamiseen. (Heinonen 2017, 80.)

² Asunto-osakeyhtiöistä käytetään usein myös nimitystä taloyhtiö.

³ Lyhytvaikutteisia menoja ovat esimerkiksi yhtiön juoksevat hoitomenot.

3.2 Pääoma-/rahoitusvastike

Pääomavastike, josta käytetään myös termiä rahoitusvastike, on vastike, jota kerätään osakkailta yhtiölainan lainanhoitomenojen⁴ kattamiseen. Kaikki osakkaat eivät maksa pääomavastiketta, vaan se kuuluu ainoastaan niille, jotka eivät ole maksaneet omaa osuuttaan yhtiölainalla rahoitetusta hankkeesta. Pääomavastikkeita voidaan taloyhtiössä kerätä samaan aikaan useampaan eri tarkoitukseen eli useamman eri lainan hoitoon. (Heinonen 2014, 209.) Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) mukaan pääomavastike on tarkoitettu pääasiassa yhtiön pitkävaikutteisten menojen, kuten putki- tai parvekeremontin kattamiseen, ellei yhtiöjärjestyksessä ole toisin määrätty. Tällä voidaan välttää sitä, ettei esimerkiksi velkaantuneen yhtiön talouden tasapainottamiseksi otettuja hoitolainan hoitomenoja kateta pääomavastikkeen avulla. (Sillanpää & Vahtera 2010, 62.)

Yhtiölaina on taloyhtiön ottama laina, josta osakkailla on mahdollisuus maksaa pois heidän hallitsemaansa huoneistoon kohdistuva osa. Se on taloyhtiöiden yleisin tapa rahoittaa korjaushankkeita. Yhtiölainaa otetaan yleensä sellaisten pitkävaikutteisten hankkeiden rahoittamiseen, joita ei rahoiteta muilla keinoilla, kuten ennakkosäästämällä tai hankeosuussuorituksia keräämällä. (Heinonen 2016, 43.)

Esimerkiksi korjausvastikkeet ovat pääomavastikkeita, ja niitä kerätään osakkailta hoitovastikkeiden tapaan tyypillisesti kuukausittain kattamaan taloyhtiössä tehtyjen korjausten kulut (Verohallinto 2018a). Osakkeenomistajan on myös mahdollista maksaa koko pääomavastike kerralla pois, jos taloyhtiö tällaista mahdollisuutta tarjoaa (Kauppakamarilehti 2018).

⁴ Lainanhoitomenoja ovat esimerkiksi lainanlyhennykset ja korkokulut.

3.3 Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen

Asunto-osakeyhtiöiden perimät vastikkeet ja vuokrat ovat lähtökohtaisesti arvonlisäverottomia. Näin ollen asunto-osakeyhtiöt eivät myöskään saa vähentää omiin menoihinsa sisältyvää arvonlisäveroa verotuksessa. Asunto-osakeyhtiön rakennuksissa voi kuitenkin toimia yrityksiä, jotka harjoittavat arvonlisäverollista toimintaa ja saavat siis vähentää menoihinsa sisältyvän arvonlisäveron verotuksessa. Tällaisten tilojen osalta asunto-osakeyhtiö voi vapaaehtoisesti hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta, jolloin myös vastikkeet voidaan periä arvonlisäverollisina. Tämä ei siis koske koko asunto-osakeyhtiötä, vaan ainoastaan sitä osaa yhtiön kiinteistöstä, jossa arvonlisäverollista toimintaa harjoitetaan. (Heinonen 2017, 190.) Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuessa asunto-osakeyhtiö lisätään arvonlisäverovelvollisten rekisteriin, mutta toisin kuin esimerkiksi suurin osa osakeyhtiöistä, se ei ole arvonlisäverovelvollinen liiketoiminnasta vaan kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta.

Voi olla monia syitä sille, miksi asunto-osakeyhtiö hakeutuu arvonlisäverovelvolliseksi. Yksi syy on esimerkiksi piilevän arvonlisäveron siirtyminen liikeyritysten myymiin tuotteisiin. Jos asunto-osakeyhtiö ei ole hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, joutuvat liiketilojen omistajat kirjaamaan maksamansa yhtiövastikkeet kirjanpitoon arvonlisäverottomina, vaikka käytännössä vastikkeen suuruus on määriteltä arvonlisäverollisten menojen pohjalta. Tästä seuraa niin sanotun piilevän arvonlisäveron syntyminen, koska asunto-osakeyhtiön ja näin ollen yrityksen maksaman yhtiövastikkeen sisältämä arvonlisävero ei siirry eteenpäin. (Heinonen 2017, 190.)

Kun asunto-osakeyhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, se saa vähentää menoihinsa sisältyvän arvonlisäveron verotuksessa siltä osin kuin se kohdistuu tällaiseen huoneistoon tai tilaan, josta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi. (Salin 2011, 157.) Myös yhtiön yhteisiin kustannuksiin sisältyvää arvonlisäveroa saadaan vähentää sen verran kuin verollisten tilojen osuus kaikista huoneistoista on. Vähennyksen suuruus voi siis olla esimerkiksi viisi prosenttia, jos verollisten liiketilojen pinta-ala on 1/20 kaikkien huoneistojen ja tilojen pinta-alasta. (Heinonen 2017, 191.)

Asunto-osakeyhtiön hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi vaikuttaa tietyissä määrin yhtiön kirjanpitoon. Vastikkeet ja vuokrat, joissa on arvonlisäveroa, täytyy pitää erillään muista vastikkeista ja vuokrista. Sama koskee myös arvonlisäverovähennykseen oikeuttavia menoja. Näiden erillään pitämistä voi helpottaa esimerkiksi se, että tällaiset kirjaukset tehdään eri tileille. (Salin 2011, 162–163.)

Asunto-osakeyhtiön arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen on edellytysten täytyessä helppoa, mutta hakeutumisen lopettaminen ei käy yhtä helposti. Niin kauan kuin yhtiön tiloissa harjoitetaan liiketoimintaa, josta arvonlisäverovelvolliseksi on hakeuduttu, pysyy yhtiö arvonlisäverovelvollisena. Jotta asunto-osakeyhtiö voidaan poistaa arvonlisäverovelvollisten rekisteristä, täytyy kyseisiin tiloihin tulla uusi vuokralainen, jolla ei ole oikeutta arvonlisäveron vähentämiseen. Myös liiketoiminnan muuttuminen sellaiseksi, joka ei oikeuta arvonlisäverovähennykseen, voi päättää yhtiön arvonlisäverovelvollisuuden. Jos asunto-osakeyhtiöllä on useampia tiloja, joista on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi, koskevat nämä ehdot kaikkia tiloja ennen kuin arvonlisäverovelvollisuus päättyy. (Salin 2011, 163.)

3.4 Asuintalovaraus

Asuintalovaraus on yksi asuinrakennuksia omistavien yhteisöjen, kuten asunto-osakeyhtiöiden, keino säädellä niiden tilinpäätöksessä ja verotuksessa näkyvää tulosta. Se on vapaaehtoinen varaus, joka hyväksytään verotuksessa ja jonka tekeminen vähentää verotettavaa tuloa. (Salin 2011, 128.) Asuintalovarauksen tarkoituksen ei kuitenkaan pitäisi olla varojen kerääminen esimerkiksi tulevaa korjaushanketta varten, vaikka sitä purkamalla voidaankin välttää mahdollista suurista menoista aiheutuvaa tappiota. Tulevaa korjaushanketta ajatellen asuintalovarauksen tekemisestä on kuitenkin suuri hyöty, jos osakkailta on kerätty etukäteen vastikkeita hankkeen rahoittamista varten. Tällöin varauksen avulla

saadaan tasattua niin sanottujen ylimääräisten tulojen⁵ vuoksi liian suureksi muodostuvaa tulosta. (Heinonen 2017, 108–109).

Lakia asuintalovarauksesta verotuksessa (846/1986) sovelletaan asuinrakennuksen omistaviin yhteisöihin, muttei yksityiseen kiinteistönomistajaan tai yhtiöön, kuten kommandiittiyhtiöön tai avoimeen yhtiöön. Koska asuintalovaraus on verotusperusteinen varaus, sen tekeminen kirjanpidossa on hyvän kirjanpito-tavan mukaista vain, jos sillä voidaan vaikuttaa yhteisön verotettavan tulon määrään. Näin ollen esimerkiksi tuloverosta vapaat yhteisöt eivät voi muodostaa asuintalovarausta kirjanpidossaan. (Suulamo 2018, 32–33.)

Asuintalovaraus on purettava 10 vuoden sisään varauksen tekemisestä ja sitä voidaan purkaa eri vuosina eri suuruinen määrä. On kuitenkin huomioitava, että varauksen purkaminen vaikuttaa yhtiön tulokseen sitä kasvattavasti. Asunto-osakeyhtiöllä voi olla useita asuintalovaroituksia, mutta niiden purkamisen on tapahduttava tekemisyjärjestyksessä vanhimmasta uusimaan. Asuintalovaroituksen tekemisestä voidaan päättää vasta yhtiökokouksessa, jossa tilinpäätös vahvistetaan, vaikka se kirjataankin kirjanpitoon jo tilinpäätöstä laadittaessa. Asuintalovaroituksen tekemisestä ei siis tarvitse päättää vielä tilikauden aikana, kuten esimerkiksi rahastoinnista on päätettävä. (Salin 2011, 129–130.)

Jotta asunto-osakeyhtiö voi tehdä asuintalovaroituksen, on sen rakennusta pidettävä verotuksessa asuinrakennuksena. Tämä määritelmä täyttyy, jos rakennuksen huoneistojen pinta-alasta vähintään puolet on verovuoden lopussa vakituksessa asumiskäytössä. Huoneistojen pinta-aloja laskettaessa mukaan lasketaan vain sellaiset tilat, joista on mahdollista periä vuokraa tai vastiketta. Vastaavasti asuintalovaroituksen suuruutta laskettaessa pinta-alaan voidaan huomioida mukaan myös kellarit ja lämpöeristetyt ullakkotilat, muttei parvekkeita, katoksia tai tiloja, joiden vapaa korkeus on alle 160cm. (Salin 2011, 129.) Mikäli asuinrakennus kuitenkin kuuluu elinkeinonharjoittajan vaihto-

⁵ Osakkailta etukäteen kerätyt vastikkeet voivat aiheuttaa niin sanotun ylimääräisen tulon syntymistä.

omaisuuteen, ei asuintalovarausta voida tämän osalta tehdä (Suulamo 2018, 32).

Pelkästään asuintalovarauksen muodostaminen tai sen käyttäminen ei aiheuta asunto-osakeyhtiölle velvollisuutta veroilmoituksen antamiseen, mikäli kaikki muut edellytykset sen tekemättä jättämiseen täyttyvät (Salin 2011, 153–154). Jos asunto-osakeyhtiö on velvollinen tekemään veroilmoituksen, on asuintalovarauksen muodostamisesta luonnollisesti annettava selvitys sen yhteydessä.

3.5 Kiinteistöinvestoinnin alv-vastuu

Kiinteistöksi lasketaan arvonlisäverotuksessa maa-alueet, rakennukset sekä pysyvät rakennelmat ja niiden osat. Kiinteistöinvestointia taas ovat muun muassa kiinteistön uudisrakentamista tai perusparantamista koskevan rakentamispalvelun ostaminen tai sen suorittaminen itse. Myös kiinteistön hankkiminen oman käytön veroa suorittaneelta luovuttajalta lasketaan kiinteistöinvestoinniksi. (Verohallinto 2017b.) Arvonlisäverolain (1501/1993) 31 §:n mukaan oman käytön veroa on suoritettava esimerkiksi silloin, kun elinkeinonharjoittaja rakentaa tai rakennuttaa omistamalleen maa-alueelle rakennuksen myyntiä varten tai myy uudisrakentamiseen liittyvän rakentamispalvelun sellaiselle asunto- tai kiinteistöosakeyhtiölle, jossa sillä on urakkasopimusta tehdessä määräysvalta. Perusparannusta ovat kaikki sellaiset muutos- tai parannustyöt aiheutuneet menot, jotka on aktivoitava tuloverotuksessa kiinteistön hankintamenoiksi. Tällaisia ovat esimerkiksi kiinteistön laajennus- tai uudistustyöt. (Verohallinto 2017b.)

Asunto-osakeyhtiön arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta on erityisen suurta hyötyä silloin, kun tulevaisuudessa on tiedossa esimerkiksi suuria perusparannus- tai peruskorjaushankkeita. Nämä nimittäin sisältävät myös merkittävän paljon vähennyskelpoista arvonlisäveroa. Asunto-osakeyhtiön kohdalla tällaisissa pitkävaikutteisissa menoissa ja arvonlisäverojärjestelmässä on kuitenkin se ongelma, että sellaisten tilojen määrä, jotka ovat arvonlisäverollisessa käytössä, saattaa vuosien saatossa muuttua. Tästä seuraa se, että ar-

vonlisäverovähennys, joka on tehty hankkeen toteutustilikaudella, ei vastaa enää tätä uutta tilannetta. (Heinonen 2017, 198.)

Tästä syystä kiinteistöinvestointeja koskee niin sanottu kymmenen vuoden tarkistusmenettely. Tämä tarkoittaa sitä, että arvonlisäverovelvollisen asunto-osakeyhtiön on tarkistettava arvonlisäverovähennykset, jotka liittyvät kiinteistöinvestointeihin, mikäli arvonlisäverollisessa käytössä olevien kiinteistöjen määrä kasvaa tai vähenee tarkistuskauden⁶ aikana. (Heinonen 2017, 198.) Tarkistus on tehtävä myös niissä tapauksissa, joissa tällaisesta kiinteistöstä luovutaan, sen verovelvollisuus päättyy tai kiinteistö poistetaan liikeomaisuudesta. Kymmenen vuoden ajanjakso alkaa siitä, kun uudisrakentamiseen tai perusrantamiseen liittynyt palvelu on valmistunut. Siinä tilanteessa, jossa kiinteistö on hankittu oman käytön veroa suorittaneelta luovuttajalta, kymmenen vuoden aika lähtee sen vuoden alusta, jolloin kiinteistö on palvelun valmistumisen jälkeen vastaanotettu. Tarkistuksen kohteena on aina kunakin vuonna 1/10 kiinteistöinvestoinnin hankintaan sisältyneestä arvonlisäverosta. (Verohallinto 2017b.)

Määrä, joka on tarkistettava, ilmoitetaan arvonlisäveroilmoituksessa kohdassa vähennettävät verot⁷. Jos tarkistuksen kohteena oleva määrä on negatiivinen, se lisää verokaudelta vähennettävien verojen määrää. Vastaavasti positiivinen määrä taas pienentää vähennettävää veroa. (Verohallinto 2017b.) Tilanteessa, jossa asunto-osakeyhtiön arvonlisäverovelvollisuus päättyy, on kiinteistöinvestoinneista tehdyt arvonlisäverovähennykset tarkastettava kerralla koko jäljelle jääneen tarkistuskauden osalta ja maksettava ne myös tältä ajalta kerralla takaisin (Heinonen 2017, 200).

⁶ Tarkistuskausi on kymmenen vuotta.

⁷ Tarkistettava määrä on siis toisin sanoen vähennettävien verojen korjaus.

4 Asunto-osakeyhtiön verotukselliset kysymykset

Kiinteistöjen hallintaan perustuvien yhtiöiden, kuten asunto-osakeyhtiöiden, toiminta verotetaan yleensä henkilökohtaisen tulolähteen toimintana ja se tapahtuu tuloverolain (1533/1992) mukaan. Asunto-osakeyhtiö siis on kirjanpitovelvollinen ja kuten tuloverolaissa sanotaan, sen on laadittava tilinpäätöksensä suoriteperusteisesti. Rakennuksen hankintameno ja esimerkiksi koneet ja laitteet, joita tarvitaan rakennuksen ylläpitoon, ovat asunto-osakeyhtiöiden yleisimpiä useammalle vuodelle jaksotettavia menoja. Näiden menojen jaksottaminen tapahtuu kuitenkin elinkeinoverolain (360/1968) mukaan. (Suulamo 2018, 10.)

4.1 Arvonlisävero

Yleisesti ottaen asunto-osakeyhtiöt eivät ole arvonlisäverovelvollisia. Ne kuitenkin voivat vapaaehtoisesti hankkiutua arvonlisäverovelvollisiksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta tiettyjen edellytysten täytyessä, kuten luvussa 3.3 kerrottiin. Joka tapauksessa suurimmasta osasta asunto-osakeyhtiöiden ostmista palveluista, kuten kiinteistönhuollosta sekä isännöinnistä, yhtiö joutuu maksamaan arvonlisäveroa sisältävän laskun. Näitä yhtiö ei kuitenkaan saa vähentää mistään, koska vastiketuototkaan eivät ole niin sanottuja arvonlisäverollisia myyntejä. Arvonlisäveroa ei pääsääntöisesti tarvitse maksaa kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta tai tällaisen yhteydessä tapahtuvan hyödykkeen luovutuksesta. Näin ollen asunto-osakeyhtiön ei tarvitse maksaa arvonlisäveroa esimerkiksi asukkailtaan laskuttamista sähkö- ja vesimaksuista. Niissä tapauksissa, joissa kiinteistön luovutuksesta joudutaan suorittamaan arvonlisäveroa, on sitä maksettava myös hyödykkeiden luovuttamisesta. Pysäköintipaikkojen luovutus on esimerkiksi yksi sellainen poikkeustapaus, josta arvonlisäveroa on aina maksettava, mikäli se liittyy pysäköintitoimintaan. Asuin- tai liikekiinteistön autopaikkojen luovutus taas katsotaan arvonlisäverottomaksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamiseksi. Arvonlisäverolaissa (1501/1993) kiinteistö on määriteltä maa-alueeksi, rakennukseksi ja pysyväksi rakennelmaksi tai niiden osaksi. Rakennusten lisäksi kiinteistöjä voivat siis olla myös rekisterikiinteistöjen yhtei-

set vesialueet, sillat sekä erilaiset teollisuuden säiliöt. (Suulamo 2014, 280–283.)

Arvonlisäverolaissa (1501/1993) on erityisesti kiinteistöyhtiöitä koskeva säädös kiinteistönhallintapalveluiden omaan käyttöön otosta. Tämä tarkoittaa sitä, että asunto-osakeyhtiöt, joissa valtaosa huoneistoista on asumiskäytössä, voivat olla velvollisia suorittamaan oman käytön arvonlisäveroa palkka- ja sosiaalikus-tannusten osalta, mikäli ne palkkaavat esimerkiksi oman siivoojan tai talonmiehen. Kyseinen velvollisuus koskee myös sellaisia asunto-osakeyhtiöitä, jotka eivät harjoita mitään liiketoimintaa. (Suulamo 2014, 281.)

Siitä, miten asunto-osakeyhtiö hakeutuu arvonlisäverovelvolliseksi, löytyy esi-merkki luvusta 5.4. Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisella pystytään estämään piilevän veron syntyminen, joka aiheuttaisi sen, että lopullinen kuluttaja joutuisi maksamaan koko ketjun arvonlisäverokustannukset. Jotta asunto-osakeyhtiön on mahdollista hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi, on sen kiinteistöä tai kiinteistön osaa käytettävä arvonlisäverolain mukaiseen vähennykseen oikeuttavaan toimintaan. Tällaisen arvonlisäverollisen toiminnan on tapahduttava kyseisessä kiinteistössä eikä siis riitä, että esimerkiksi pelkästään vuokralai-sena olisi arvonlisäverollinen yritys, joka käyttää kiinteistöä vaikkapa asumis-käyttöön. Edellytyksenä arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumiselle on myös niin sanotun hakeutumisketjun katkeamattomuus. Tämä tarkoittaa sitä, että luovutuksen saajan on hakeuduttava verovelvolliseksi ennen kiinteistön käyttöoi-keuden luovuttamista eteenpäin ja kiinteistön viimeisen käyttäjän on harjoitetta-va kiinteistössä vähennykseen oikeuttavaa toimintaa. Näin hakeutumisketju pysyy katkeamattomana. (Suulamo 2014, 287–289.)

Asunto-osakeyhtiön arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen tuo muutoksia kir-janpitoon muun muassa ylimääräisten dokumentointivaatimusten ja tililuettelon osalta. Kirjanpidossa tuotot, jotka on peritty verollisina, olisi hyvä kirjata erik-seen omille tileilleen ja tilien nimistä on käytävä ilmi, onko kyseessä arvonli-säveroton vai verollinen tili. Liiketapahtumat, jotka vaikuttavat arvonlisäveroon, on kirjattava kuukausikohtaisesti aina kohdekuukautta seuraavan kuukauden 12. päivään mennessä. Kun yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, se

saa vähentää verotuksessaan kaiken tavaroihin ja palveluihin sisältyvän arvonlisäveron sen kiinteistön tai huoneiston osalta, mistä arvonlisäverovelvolliseksi on hakeuduttu. Vähennysoikeus ei siis koske muita yhtiön tiloja. (Suulamo 2014, 295–296.) Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen tuo uusia vaatimuksia myös yhtiön tilinpäätöksen laatimiselle. Kirjanpitoaineistossa on oltava laskelmat vähennysten jakoperusteesta niiden ostojen osalta, jotka ovat osittain vähennyskelpoisia. Jos yhtiöllä on esimerkiksi kiinteistöinvestoinnin tarkistusvastuun alaisia perusparannus- tai uudisrakentamishankkeita, joiden osalta on vähennetty arvonlisäveroa, on myös tästä oltava maininta tilinpäätöksessä. (Suulamo 2018, 16.)

Vaikka arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta voi tietyissä tilanteissa olla hyötyä, ei se välttämättä aina ole kannattavaa. Näin on, jos esimerkiksi tilojen määrä, joista verovelvolliseksi hakeuduttaisiin, on vähäinen. Lisäksi hakeutumisesta seuraa myös paljon hallinnollisia kustannuksia, kuten yhtiöjärjestyksen muuttaminen sekä arvonlisäverolliseen kirjanpitoon ja ilmoituksiin liittyvät kulut. (Suulamo 2014, 294.)

4.2 Asuintalovaraus

Asuintalovarauksen avulla asuinrakennuksen omistavat yhteisöt pystyvät säätelemään verotettavan tulonsa määrää. Se on hyvän kirjanpitotavan mukainen varaus, jos sen avulla pystytään vaikuttamaan yhteisön verotettavan tulon määrään. Näin ollen asuintalovarauksen muodostaminen ei ole hyvän kirjanpitotavan mukaista, mikäli yhteisö on esimerkiksi tuloverosta vapaa. Asuintalovaraus voidaan muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta vähentää ainoastaan henkilökohtaisen tulolähteen tulosta. Esimerkiksi sellaisen yhteisön, jonka toiminta perustuu kiinteistön omistamiseen ja hallitsemiseen, on mahdollista vähentää asuintalovaraus myös elinkeinontulosta. Tämä koskee vain tilanteita, joissa yhteisöllä on lainaa asuntojen uudisrakentamista, perusparantamista tai hankintaa varten tai korkotukea muun muassa aravalain (1189/1993) perusteella. Asuintalovarauksen tekemistä säätelee laki asuintalovaraksesta verotuksessa. (846/1986; Suulamo 2018, 32–33.)

Asuintalovarauksen vähimmäismäärä verovuonna on 3 500 euroa vuodessa, eikä sitä voida tehdä alle 200 neliömetrin pinta-alalta. Varauksen enimmäismäärä vuodessa on 68 euroa neliometriä kohden. (Verohallinto 2019d.) Asuintalovaraus on käytettävä kymmenen vuoden kuluessa siitä verovuodesta, jonka verotuksessa varaus on tehty. Varausta voidaan käyttää vuosittain aina halutulla määrällä, eikä varauksen muodostamiselle asetettu 3 500 euron minimimäärä vaikuta enää varausta käytettäessä. Joillekin vuosille voi siis jäädä käytettäväksi alle 3 500 euroakin. (Suulamo 2018, 33.)

Jos asuintalovarausta ei käytetä sen kymmenen vuoden enimmäisajan kuluessa, jäljelle jäänyt varaus kirjataan tuloksi sen tilikauden tilinpäätökseen, jonka aikana varaus olisi viimeistään pitänyt käyttää. Koska tämä kasvattaa tilikauden tulosta, se voi johtaa verotettavan tulon syntymiseen. Tämä voidaan kuitenkin yleensä välttää uuden asuintalovarauksen muodostamisella vielä saman verovuoden aikana. Myös tilanteissa, joissa asunto-osakeyhtiö ei enää omista asuintalovaraukseen oikeuttavaa rakennusta tai asunto-osakeyhtiö puretaan, käyttämättä jääneet varaukset lasketaan sen verovuoden veronalaiseksi tuloksi. (Salin 2011, 131.) Yhtiön tuloverolaissa tarkoitettua tappiota vahvistettaessa asuintalovarausta ei oteta huomioon (Suulamo 2018, 34).

4.3 Vahvistetut tappiot sekä luovutusvoitot ja -tappiot

Yhtiöiden tulot jaetaan verotuksessa eri tulolähteisiin, joita ovat elinkeinotoiminnan tulolähde, maatalouden tulolähde ja muun toiminnan tulolähde⁸. Näiden tulolähteiden verotettava tulo lasketaan erikseen ja myös tappioiden vahvistaminen verotuksessa tapahtuu tulolähteittäin. Tämä tarkoittaa sitä, ettei esimerkiksi elinkeinotoiminnan tulolähteen tappiota ole mahdollista vähentää henkilökohtaisen tulolähteen tulosta. (HE 257/2018.)

⁸ Henkilökohtainen tulolähde.

Yhtä poikkeusta lukuun ottamatta vahvistetut tappiot voidaan vähentää yhtiölle syntyneestä verotettavasta tulosta aina seuraavan kymmenen verovuoden aikana. Jos tappiovuonna tai sen jälkeen yhtiön osakkeista yli puolet on vaihtanut omistajaa muusta syystä kuin perinnön tai testamentin vuoksi, tappioiden vähennysoikeus menetetään. Jotta tappioiden vähennyskelpoisuudesta pysytään perillä, on tappion syntymisvuodesta sen käyttövuoteen asti käytettävä kumulatiivista osakevaihdon seuranta. Verohallinto voi kuitenkin poikkeustapauksissa hakemuksesta myöntää oikeuden tappion vähentämiseen, jos se katsoo sen yhtiön toiminnan jatkumisen kannalta tarpeelliseksi. (Suulamo 2018, 32.) Asunto-osakeyhtiötä suositellaan antamaan veroilmoitus tappiolliselta tilikaudelta, vaikka se tappion vahvistamista varten olekaan pakollinen. Veroilmoituksen tekemällä verottaja pystyy antamaan verotuspäätöksen ja näin mahdolliset tappiot saadaan Verohallinnon järjestelmiin, jolloin ne tulevat automaattisesti huomioituksi seuraavina vuosina, mikäli yhtiölle tulee verotettavaa tuloa. Tällä säästetään oikaisuvaatimuksen tekemiseltä, joka on tappioiden huomioimiseksi tehtävä, jos veroilmoitusta ei ole tappiovuodelta jo annettu. (Salin 2019.)

Asunto-osakeyhtiön on joka tapauksessa annettava veroilmoitus, mikäli verotettava tulo menee mahdollisten edellisvuoden tappioiden vähentämisen jälkeen yli 30 euron. Verotettava tulo saadaan, kun lisätään tuloslaskelmassa näkyvään tilikauden tulokseen tuloslaskelmassa vähennetyt tuloverot sekä muut verotuksessa vähennyskeltottomat menot. Tämän jälkeen saadusta summasta vähennetään vielä myös verovapaat tulot. Jos tulos jää näiden jälkeen positiiviseksi, siitä vähennetään aikaisempien tilikausien käytettävissä olevat tappiot. (Salin 2019.)

Käyttöomaisuuden luovuttaminen ei ole asunto-osakeyhtiöiden toiminnalle tyyppistä, mutta tällaisiakin tilanteita voi tulla esimerkiksi yhtiön myydessä omistamansa tontin tai sen osan. Asunto-osakeyhtiöiden luovutusvoitto tai -tappio lasketaan luovutushinnan ja verotuksen menojäännöksen erotuksena, eikä tuloverolaissa säädettyjä hankintameno-olettamia pystytä asunto- tai kiinteistö-osakeyhtiöihin hyödyntämään. Koska asunto-osakeyhtiöiden tuloja verotetaan tuloverolain (1535/1992) mukaan henkilökohtaisen tulolähteen tuloina, luovutus-tappiot ovat vähennettävissä vain luovutusvoitoista. (Suulamo 2018, 35.)

4.4 Rahastointi

Pääomavastikkeiden tai yhtiölainaosuuksien rahastointi on asunto-osakeyhtiöille yksi mahdollisuus välttää verotettavan tulon syntymistä. Erityisesti asunto-osakeyhtiöissä ja keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä käytetään useasti rahastointimenettelyä, jos ollaan keräämässä varoja esimerkiksi peruskorjaushanketta varten. Rahastointi on niin sanotusti kevyempi tapa oman pääoman hankkimiseen. Se ei kuitenkaan ole sama asia kuin osakeanti tai osakepääomasijoitus, jotka yhteisölainsäädännössä on laskettu varsinaisiksi pääomansijoituksiksi. Asunto-osakeyhtiöt rahastoivat osakkailta saatuja pääomavastikkeita ja lainaosuussuorituksia esimerkiksi lainanlyhennysrahastoon. Tämän lisäksi yhtiöt voivat rahastoida myös muun muassa hoitovastikkeita. Vuokralaisilta tai muilta tahoilta saatuja tuloja ei voida rahastoida, vaan rahastoitavien tulojen on tultava osakkeenomistajilta. (Suulamo 2018, 34.)

Lainanlyhennysrahastoon voidaan rahastoida suorituksia, jotka on kyseisenä tilikautena käytetty lainanlyhennyksiin. Jotta rahastointi on mahdollista tehdä, on laina, jonka lyhennykseen suoritukset ovat tulleet, käytettävä taseeseen aktivoitua korjausmenon tai hankkeen rahoittamiseen. Päätöksen suoritusten kirjaamisesta lainanlyhennysrahastoon on tultava yhtiökokoukselta, ellei yhtiöjärjestyksessä ole tästä erillistä määräystä. Päätös on myös tehtävä sen tilikauden aikana, jonka tilinpäätökseen kirjaus rahastoinnista tullaan tekemään. (Kangasluoma 2018, 318.) Lainanlyhennysrahaston lisäksi yhtiöllä voi olla rakennusrahasto, sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto⁹ sekä erilaisia perusparannus- tai korjausrahastoja, jotka nimetään usein suunnitellun hankkeen mukaan esimerkiksi putkiremonttirahastoksi (Heinonen 2017, 90).

Rakennusrahastoon rahastoidaan rakennuttajan tekemät oman pääoman sijoitukset, joita on tarvittu rakentamisesta syntyneiden menojen kattamiseen. Sijoi-

⁹ SVOP-rahasto.

tukset rahastoidaan siltä osin, kun niitä ei esitetä osakepääomassa. Rakennusrahasto perustetaan samalla kuin yhtiö tai sen rakentamisvaiheessa, mutta sitä voidaan käyttää vielä tämän jälkeenkin, jos yhtiökokous tällaisen päätöksen tekee. Jos yhtiö on kerännyt osakkailta korjausvastikkeita jotakin tulevaa hanketta varten, voidaan ne rahastoida perusparannus- tai korjausrahastoon. Tällöin kyseessä on korjausvastikkeiden ennakkorahastointi. Näiden lisäksi perusparannus- tai korjausrahastoon voidaan rahastoida myös osakkaiden maksamat hankesuussuoritukset. Sijoitetun vapaan oman pääoman rahastolla voi olla useita käyttötarkoituksia ja usein sitä käytetäänkin esimerkiksi silloin, kun yhtiökokous ei ole nimennyt rahastoa, jota tullaan käyttämään. (Heinonen 2017, 90–91.) Sijoitetun vapaan oman pääoman rahastojen käyttäminen on asunto-osakeyhtiöissä kuitenkin paljon osakeyhtiöitä harvinaisempaa.

Tuloverolaissa ei ole erikseen säädelty pääomansijoituksina saatujen varojen verotusta, mutta elinkeinoverolain mukaan osake- tai osuuspääomana tai muuna pääomansijoituksena saadut erät eivät ole yhtiön veronalaista tuloa. On kuitenkin olemassa verotus- ja oikeuskäytäntö, joka asettaa tiettyjä vaatimuksia asunto-osakeyhtiöiden osakkaiden pääomansijoitusten verovapaudelle. Suoritukset rahastoihin ovat verovapaita, mikäli ne ovat osakkaan maksamia ja päätös rahastoinnista on tehty ennen tilikauden päättymistä tai se perustuu yhtiöjärjestyksen määräyksiin. Rahastoidut suoritukset on myös käytettävä taseeseen aktivoitujen hankintojen kattamiseen tai yhtiön näiden menojen rahoittamista varten hankitun pitkäaikaisen lainan lyhennyksiin. Tästä syystä rahastointi on asunto-osakeyhtiöille yleensä viisaampi ratkaisu, kuin tulouttaa osakkailta saadut lainaosuussuoritukset ja pääomavastikkeet tuloslaskelmaan. Tällöin osakkaiden suoritukset olisivat yhtiölle veronalaista tuloa. (Suulamo 2018, 34–35.) Osakkaalle ja nimenomaan asuntoa eteenpäin vuokraavalle sijoittajalle pääomavastikkeiden ja lainaosuussuoritusten rahastoiminen ei kuitenkaan ole niin kannattava ratkaisu. Rahastoituja pääomavastikkeita ja lainaosuussuorituksia ei nimittäin tässä tapauksessa voi vähentää enää vuokratuotoista verotuksessa, vaan ne huomioidaan vasta asuntoa myytäessä. Asunto-osakeyhtiön tekemän rahastoinnin vaikutuksista sen osakkaan verotukseen on kerrottu enemmän luvussa 6.1.2.

4.5 Poistot

Kirjanpitolain (1336/1997) mukaan kirjanpitovelvollisen on kirjattava sellaisten hyödykkeiden hankintameno ja muut pitkävaikutteiset menot poistoina kuluiksi niiden vaikutusaikana, jotka kuuluvat aineelliseen omaisuuteen. Poistot pitäisi pääasiassa tehdä ennalta laaditun suunnitelman mukaisesti, mutta poikkeuksena ovat esimerkiksi asunto-osakeyhtiöt, joiden toiminta perustuu kiinteistön hallintaan. Niin sanottujen tavallisten kiinteistöosakeyhtiöiden on kuitenkin tehtävä poistot suunnitelman mukaisesti, koska ne noudattavat toiminnassaan osakeyhtiölakia. Asunto-osakeyhtiöillä riittää, että poistojen tekemisessä noudatetaan jatkuvuutta ja johdonmukaisuutta¹⁰. Tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, että poistojen prosentti- tai rahamäärien pitäisi olla samat eri tilikausilla. Poistot voidaan myös jättää joltakin tilikaudelta tekemättä, kunhan hankintamenot tulevat joka tapauksessa vähennetyksi niiden vaikutusaikana. Näistä syistä tehtävien poistojen avulla voidaan tehokkaasti vaikuttaa yhtiön tilinpäätöksessä näkyvään lopulliseen tulokseen eli tilikauden verotettavaan tuloon. (Suulamo 2018, 93–94.)

Poistojen määrä lasketaan hyödykkeen hankintamenosta¹¹. Esimerkiksi rakennusten kohdalla niiden hankintamenoon voidaan lukea mukaan myös niihin kohdistuneet perusparannusmenot tai määrältään merkittävät vuosikorjausmenot. (Kangasluoma 2018, 357–358.) On tärkeää huomata, että poistoja voidaan tehdä vain sellaisista hyödykkeistä, jotka on jo otettu käyttöön tai sellaisista urakoista, jotka ovat jo valmistuneet (Heinonen 2017, 105). Vuotuisten poistojen enimmäismäärät on määritelty elinkeinoverolaissa (360/1968). Myös asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt noudattavat tältä osin elinkeinoverolakia, vaikka niitä muuten verotetaankin tuloverolain mukaan. Asunto-osakeyhtiöillä ja keskinäisillä kiinteistöosakeyhtiöillä kirjanpidon poistot ja verotuspoistot vastaavat usein toisiaan, koska poistoina ei verotuksessa saa vähentää suurempaa määrää kuin kirjanpidossa on verovuonna tai aikaisemmin vä-

¹⁰ Tämä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi poistojen vähentämiseen liittyvät ratkaisut tehdään mahdollisimman yhteneväisellä tavalla tilikaudesta toiseen.

¹¹ Hankintamenoön sisältyvät hyödykkeen hankinnasta ja valmistamisesta aiheutuneet kulut.

hennetty. Yleensä poistojen määrä on jotain nollan prosentin ja elinkeinovero- laissa sallittujen enimmäispoistojen välillä, riippuen siitä, mikä katsotaan milläkin tilikaudella parhaaksi. Esimerkiksi asuin- tai toimistorakennuksesta tehtävän poiston enimmäismäärä on neljä prosenttia poistamattomasta hankintamenosta, mutta poisto voidaan tehdä myös vaikkapa kahdella ja puolella prosentilla. (Kangasluoma 2018, 358–359.)

5 Asunto-osakeyhtiön kirjanpidon kirjaukset

Tässä luvussa perehdytään kolmeen toimeksiantajalta saadun asunto-osakeyhtiön kirjanpidon kirjauksiin niiltä osin kuin niissä on joitakin verotukseen vaikuttavia seikkoja. Ensimmäisenä on asunto-osakeyhtiö, jossa on tehty asuintalovaraus vuonna 2018. Toisena on asunto-osakeyhtiö, jossa on tehty rahoitus ja kolmantena on asunto-osakeyhtiö, joka on hakeutunut osittain arvonsäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta. Luvussa 5.3 käsiteltävän asunto-osakeyhtiön tilikausi on poikkeuksellisesti 1.7.-30.6., mutta muissa yhtiöissä se on vuoden alusta loppuun. Tiedot näiden kirjausten tekemiseen on saatu toimeksiantajalta, mutta menettelytavat voivat luonnollisesti hieman poiketa riippuen esimerkiksi tekijästä tai käytössä olevasta ohjelmistosta. Havainnollistavina esimerkkeinä käytetään kyseessä olevien asunto-osakeyhtiöiden tuloslaskelmia, taseita sekä tase-erittelyitä.

5.1 Tutkimusmenetelmät

Tutkimus on suoritettu tapaustutkimuksena kvalitatiivisia eli laadullisia menetelmiä käyttäen, jolloin kirjoittaminen on oleellinen osa tutkimusta ja keskeisen kirjallisuuden tunteminen on tutkijan kannalta tärkeää. Tällaisessa tutkimusmenetelmässä tutkimustulosten esittely sekä pohdinta ovat joustavaa ja tutkimustulokset on mahdollista suhteuttaa kirjallisuuteen esimerkiksi vasta käsittelyn loppuksi. Tutkimuksen kuvaus tapahtuu pääasiassa preesensissä ja yksikön ensimmäisessä persoonassa, erityisesti kirjoittajan kertoessa kuinka tutkimus

on tehty. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2009, 266–269.) Laadullista tutkimusmenetelmää käytettäessä aineiston koolla ei ole väliä, koska tutkimuksessa ei tehdä otoksia. Aineiston laadulla on enemmän merkitystä, sillä sen tavoitteena on toimia apuvälineenä asian tai ilmiön ymmärtämisessä. (Vilkkä 2015, 150.)

Tyypillisiä piirteitä kvalitatiiviselle tutkimusmenetelmälle ovat esimerkiksi tiedon kokonaisvaltainen hankinta, aineiston kokoaminen todellisissa tilanteissa sekä tutkijan omiin havaintoihin ja keskusteluihin luottaminen mittausvälineillä hankitun tiedon sijaan. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa ei myöskään käytetä satunnaisotoksen menetelmää, vaan kohdejoukko valitaan tarkoituksenmukaisesti. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2009, 164.) Nimenomaan näitä periaatteita myös tässä tutkimuksessa on hyödynnetty.

Ennen tämän opinnäytetyön kirjoittamista perehdyttiin huolellisesti alan kirjallisuuteen, lakiteksteihin, Verohallinnon ohjeisiin sekä muihin erilaisiin verkkojulkaisuihin. Kun lähdeaineistoon oli ensin huolellisesti perehdytty, sen suhteuttaminen tutkimuksen tuloksiin oli helpompaa. Opinnäytetyön aineistoksi pyrittiin valitsemaan mahdollisimman paljon erilaisia lähteitä tiedon oikeellisuuden ja laadun varmistamiseksi.

Tapaustutkimuksessa tutkimuskohteena on yleensä esimerkiksi yksittäinen tilanne, tapaus tai joukko tapauksia, joiden tarkastelussa keskitytään usein prosesseihin. Kuvailevien menetelmien tavoitteena on erityisesti tutkimuskohteen ominaispiirteiden systemaattinen, tarkka ja totuudenmukainen kuvailu eivätkä ne välttämättä pyri esimerkiksi ilmiöiden välisten yhteyksien selittämiseen. Eriyisesti ammattikorkeakouluopiskelijoille tapaustutkimuksen valinta opinnäytetyöhön on tyypillistä, koska aihe saadaan usein toimeksiantajalta, jolloin se liittyy johonkin organisaatioon tai yritykseen. Tapaustutkimus voidaan tehdä yhtä hyvin niin kvalitatiivisia kuin kvantitatiivisiakin menetelmiä käyttäen. (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006a.)

Toimeksiantajalta saadun aineiston lisäksi tämän opinnäytetyön tutkimusaineistoa on hankittu havainnoimalla ja haastatteleamalla. Havainnointia voidaan käyttää sekä itsenäisesti että haastattelun tukena, kuten tämän opinnäytetyön tut-

kimuksessa on tehty. Käytettävä havainnointitekniikka voi olla joko strukturoitua havainnointia¹² tai strukturoimatonta havainnointia¹³. Strukturoimattomassa havainnoinnissa hyödynnetään tutkittavan ilmiön teoriaa, jonka avulla tehdään ennako-oletuksia siitä, mitä ilmiössä tulee tapahtumaan ja tämän jälkeen rekisteröidään asiat, joita on havaittu. (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006b.) Haastattelu taas on yksi käytetyimmistä tiedonkeruutavoista ja siinä tutkimusaiheeseen liittyvistä asioista voidaan keskustella joko enemmän tai vähemmän järjestelmällisesti. Haastatteluja voidaan luokitella eri perusteilla, riippuen esimerkiksi siitä, kuinka tarkasti haastattelukysymykset esitetään ja kuinka paljon ne antavat liikkumatilaa haastateltavalle. Tyypillistä haastattelulle on muun muassa se, että se on ennalta suunniteltua, haastattelijan ennalta alulle panemaa sekä ohjaamaa ja haastateltavan on pystyttävä luottamaan siinä annettujen tietojen luottamukselliseen käsittelyyn. (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006c.)

Tämän tutkimuksen tekemisessä on käytetty ennemminkin avointa haastattelua, koska haastattelussa ei ole käytetty mitään ennalta suunniteltuja kysymyksiä. Avoimelle haastattelulle on tyypillistä, että tutkimusongelmasta keskustellaan haastateltavan kanssa jopa useitakin kertoja ja se toteutetaan usein yksilöhaastatteluna. Vaikka avoin haastattelu eteneekin haastateltavan ehdoilla, voi myös haastattelijä tehdä aiheita syventääkseen siihen liittyviä kysymyksiä haastateltavan vastausten ja kuvausten perusteella. (Vilka 2015, 126–127.)

5.2 Asuintalovaraus ja poistot

Normaalisti kirjanpitovelvollisen on yrityksen koosta huolimatta tehtävä poistot suunnitelman mukaisina. Poikkeuksena ovat kuitenkin esimerkiksi sellaiset kirjanpitovelvolliset, joiden toiminta perustuu kiinteistön hallintaan kuten asunto-osakeyhtiöillä. Näin ollen asunto-osakeyhtiöiden kohdalla riittää, että hyödyk-

¹² Systemaattista ja standardoitua.

¹³ Ei-systemaattista.

keiden hankintameno poistetaan niiden vaikutusaikana jatkuvuutta ja johdonmukaisuutta noudattaen ilman mitään sen erityisempää suunnitelmaa. (Kirjanpitolaki 5. luku, 12 §.)

Koska asuintalovaraus on yksi tapa vaikuttaa verotettavan tulon määrään eli se on niin sanottu verotusperusteinen varaus, vaatii sen tekeminen jonkin verran suunnittelua. Tämän opinnäytetyössä esimerkkinä olevan asunto-osakeyhtiön lopulliseen tulokseen on asuintalovarauksen lisäksi vaikuttanut myös rakennuksista tehdyt poistot ja tilikauden tulosta on tarkoituksella jätetty enemmän, koska se on voitu kattaa aikaisempien vuosien verotuksessa vahvistetuilla tappioilla. Tuloksen jäädessä alle 30 euron yhtiön ei siis tarvitse maksaa siitä veroa. Tämänkin esimerkin kohdalla lopullinen tulos asuintalovarauksen ja poistojen tekemisen sekä edellisen vuoden tappioiden vähentämisen jälkeen oli 29,01 euroa mikä tarkoittaa sitä, että maksettavaa veroa ei tullut.

Kuten tuloslaskelmasta (kuva 1) voidaan nähdä, tässä tapauksessa asuintalovaraus on tehty pienimpänä mahdollisena eli 3 500 euron suuruisena. Taseessa tehty asuintalovaraus näkyy asunto-osakeyhtiön vastattavaa-puolella verotusperusteisena varauksena (kuva 2).

	010118-311218	010117-311217
Rahoitustuotot ja -kulut		
8121 Pääomavastike -	2365.68	2365.68
8122 Pääomavastike	2073.12	2073.12
8124 Maalämpöremontti	5557.80	5557.80
8125 Po.vastike/ikkunat	2946.24	2946.24
Pääomavastikkeet	12942.84	12942.84
8631 Korkokulut -8	-19.14	-36.11
8632 Korkokulut -8	-16.46	-29.73
8634 Korkokulut -8.	-462.75	-581.94
8635 Korkokulut -8:	-129.45	-168.64
Korkokulut	-627.80	-816.42
8831 Muut rah.kulut -8	-29.90	-25.30
8832 Muut rah.kulut -8.	-29.90	-25.30
8834 Muut rah.kulut -8	-27.60	-27.60
8835 Muut rah.kulut -8	-27.60	-27.60
Muut rahoituskulut	-115.00	-105.80
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä ***	12200.04	12020.62
VOITTO/TAPPIO ENNEN		
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA ***	7119.01	10045.80
Tilinpäätössiirrot		
9310 Asuintalovarauksen muodost.	-3500.00	
Verotusper. varausten muutos	-3500.00	
Tilinpäätössiirrot yhteensä ***	-3500.00	
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	3619.01	10045.80

Kuva 1. Asuintalovaraus tuloslaskelmassa.

	31.12.2018	31.12.2017
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	80393.83	80393.83
Rakennusrahasto	105883.76	105883.76
Ed.tilikausien voitto/tappio	21178.13	11132.33
Tilikauden voitto/tappio	3619.01	10045.80
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ ***	211074.73	207455.72
Tilinpäätössiirtojen kertymä		
Verotusperusteiset varaukset	3500.00	
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä **	3500.00	

Kuva 2. Asuintalovaraus taseessa.

Tehtävän varauksen määrää suunniteltaessa on otettu huomioon myös rakennuksista tehtävät poistot. Koska asuintalovarausta ei olisi voitu tehdä enää pienempänä kuin 3 500 euroa, on poistojen määrä (kuva 3) voitu laskea sen mukaisesti, että lopullinen tulos on halutunlainen.

Poistot ja arvonalentumiset		
7000 Poisto rakennuksista	-8084.00	-3837.60
Rakennuksista ja rakennelmista	-8084.00	-3837.60
Poistot ja arvonalentumiset ***	-8084.00	-3837.60

Kuva 3. Poistot tuloslaskelmassa.

Näin ollen tässä tapauksessa rakennuksista tehty poisto ei ole ollut neljää prosenttia, joka olisi ollut poiston mahdollinen enimmäismäärä ja tämä käy ilmi myös tase-erittelystä (kuva 4). Jos poistojen määrä olisi jostakin syystä ollut pienempi, asuintalovaraus olisi voitu tehdä myös suurempana. On kuitenkin huomioitava, että tehty asuintalovaraus on tuloutettava yhtiön kirjanpidossa seuraavan 10 vuoden aikana, jolloin se voi liian suurena aiheuttaa yhtiölle ylimääräisten verojen maksamista.

Aineelliset hyödykkeet		
1150 Rakennukset		231104.00
Tilinavaus	239188.00	
poisto 3,3793%	-8084.00	
Rakennukset ja rakennelmat	231104.00	
1250 Koneet ja kalusto		3826.18
Tilinavaus	3826.18	
Koneet ja kalusto	3826.18	
Aineelliset hyödykkeet yhteensä ***	234930.18	

Kuva 4. Poistot tase-erittelyssä.

5.3 Rahastointi

Asunto-osakeyhtiö voi rahastoida esimerkiksi osakkailta saatuja pääomavastikkeita tai lainaosuussuorituksia. Kuten luvussa 4.4 on kerrottu, asuintalovarauksesta poiketen rahastointiin tarvitaan useimmiten yhtiökokouksen päätös eikä sen tekemisestä voida päättää vasta tilinpäätöstä tehtäessä. Tässä esimerkissä olevan asunto-osakeyhtiön tilikausi on ollut 1.7.2018 – 30.6.2019.

Osakkailta kerätään kuukausittain pääomavastikkeita asunto-osakeyhtiön lainan ja sen hoito- sekä korkokulujen kattamiseksi. Osakkaiden on myös mahdollista niin halutessaan maksaa oma osuutensa yhtiön lainasta pois kerralla. Koska tällainen lainaosuus on usein niin suuri, että se kasvattaisi yhtiön tulosta kohtuuttoman paljon, mikä taas johtaisi ylimääräisten verojen maksamiseen, on yhtiön kannalta viisaampaa rahastoida lainaosuussuoritukset. Tässä esimerkissä niin on tehty ja maksetut lainaosuudet on yhtiökokouksen päätöksellä rahastoitu lainanlyhennysrahastoon, jolloin lainanlyhennysrahaston määrä suurenee (kuva 5). Vastaavasti lainan määrä taas vähenee, koska osakkaan pois maksamalla lainaosuudella on tarkoituksen mukaisesti lyhennetty yhtiölainaa pankille.

TASE tilikausi 01.07. - 30.06.

	30.06.2019	30.06.2018
V A S T A T T A V A A		
OMA PÄÄOMA		
2000 Osakepääoma	8160.00	8160.00
Osakepääoma	8160.00	8160.00
2020 Rakennusrahasto	636904.00	636904.00
Rakennusrahasto	636904.00	636904.00
2110 Lainanlyhennysrahasto	544320.44	522747.00
Lainanlyhennysrahasto	544320.44	522747.00
2180 Ed. tilik. voitto/tappio	-922.26	-850.02
Ed.tilikausien voitto/tappio	-922.26	-850.02
2190 Tilik. voitto/tappio	98.25	-72.24
Tilikauden voitto/tappio	98.25	-72.24
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ ***	1188560.43	1166888.74
Tilinpäätössiirtojen kertymä		
Pakolliset varaukset		
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
2431 Laina -6	422954.18	467419.40
Lainat rahoituslaitoksilta	422954.18	467419.40
Pitkäaikainen yhteensä ***	422954.18	467419.40

Kuva 5. Asunto-osakeyhtiön tekemä rahastointi taseessa.

Tuloslaskelmassa osakkaiden maksamat lainaosuudet näkyvät tulona Rahoitus-
tuottojen- ja kulujen ryhmässä kohdassa Maksetut lainaosuudet. Kun osakas
maksaa lainaosuutensa pois, on asunto-osakeyhtiön tekemä kirjanpidon kirjaus
siis per pankkitili an maksetut lainaosuudet eli tili 8141. Yhtiökokouksen päätet-
tyä lainaosuussuoritusten rahastoinnista kirjaus kirjanpidossa tehdään per ra-
hastoitu pääomavastike an lainanlyhennysrahasto eli tässä esimerkissä tilit ovat
per 8321 an 2110. Jotta lainaosuussuoritukset eivät kasvattaisi yhtiön tulosta,
näkyvät ne rahastoinnin myötä miinusmerkkisenä tuloslaskelmassa tiliryhmässä
Rahastoidut vastikkeet (kuva 6). Tällöin osakkaiden maksamilla lainaosuuksilla
ei ole vaikutusta yhtiön tulokseen.

TULOSLASKELMA		
	010718-300619	010717-300618
Poistot ja arvonalentumiset ***	-22950.12	-22950.12
Rahoitustuotot ja -kulut		
8121 Pääomavastike 1	29902.08	29902.08
8141 Maks.lainasuudet-6	21573.44	21573.44
Pääomavastikkeet	51475.52	51475.52
8321 Pääomavast. 1 rahastosiirto	-21573.44	-21573.44
./.. Rahastoidut vastikkeet	-21573.44	-21573.44
8631 Korkokulut -6	-2744.30	-2744.30
Korkokulut	-2744.30	-2744.30
8831 Muut rah.kulut -6	-8.00	-8.00
Muut rahoituskulut	-8.00	-8.00
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä ***	27149.78	27149.78
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA ***	98.25	98.25
Tilinpäätössiiirrot		
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	98.25	98.25

Kuva 6. Rahastoinnin vaikutus tuloslaskelmassa.

5.4 Arvonlisävero

Asunto-osakeyhtiöhän voi hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta, jos sen omistamassa rakennuksessa harjoitetaan arvonlisäverollista toimintaa. Arvonlisäverovelvolliseksi voidaan hakeutua kuitenkin vain niiden huoneistojen tai tilojen osalta, joissa tällaista toimintaa harjoitetaan. Tässä luvussa esimerkkinä olevassa asunto-osakeyhtiössä on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi vain osittain, yhden huoneiston osalta.

Koska arvonlisäverovelvolliseksi on hakeuduttu vain osittain, ei kulujen sisältämää arvonlisäveroakaan voida vähentää täysimääräisenä. Arvonlisävero voidaan luonnollisesti vähentää vain sellaisista kuluista, joihin sisältyy arvonlisävero. Esimerkiksi rahoituspalvelut kuten pankkien palvelumaksut ovat kuluja, joihin arvonlisävero ei sisälly eikä sitä siis voida kyseisistä kuluista vähentää. (Verohallinto 2019e.)

Tämän asunto-osakeyhtiön kohdalla kuluihin sisältyvän arvonlisäveron määrä on erotettu kokonaissummasta käsin laskemalla. Ensin siis katsotaan kuukausittain kaikki sellaiset kulut, joihin sisältyy arvonlisävero ja nämä lasketaan yh-

teen. Tästä yhteenlasketusta summasta sitten otetaan arvonlisäverovelvollisen huoneiston tai tilan osuus, joka on saatu jakamalla kyseisen huoneiston pinta-ala kaikkien kiinteistön huoneistojen yhteenlasketulla pinta-alalla. Tässä tapauksessa arvonlisäverovelvollisen huoneiston pinta-ala on ollut 565 neliötä ja kaikkien kiinteistön huoneistojen yhteenlaskettu pinta-ala 2813 neliötä, joten arvonlisäverovelvollisen huoneiston osuus yhtiön ostoista on siis ollut 20,09 prosenttia. Kun tiedetään arvonlisäverovelvollisen huoneiston osuus kaikista yhtiön arvonlisäveroa sisältävistä kuluista, saadaan näistä laskettua kyseiselle huoneistolle kuuluvan arvonlisäveron määrä. Kaikkien yhtiön arvonlisäveroa sisältävien ostojen ollessa kyseisenä kuukautena 9 284,79 euroa, on arvonlisäverovelvollisen huoneiston osalta ostojen osuus siis 1 865,31 euroa. Kun tästä vielä lasketaan arvonlisäveron osuus, saadaan vähennettävän arvonlisäveron määräksi siis 361,03 euroa. Kirjanpidossa tämä ostojen eli kiinteistön kulujen arvonlisävero kirjataan per 2982 an 6900 eli kulujen alv-vähennys (kuva 7).

Muut hoitokulut	-219.17	-305.00
6900 Kulujen alv-vähennys	2808.06	3886.36
Oman käytön arvonlisävero	2808.06	3886.36
Kiinteistön hoitokulut yhteensä ***	-78845.62	-111892.55
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE ***	2903.11	-1048.24

Kuva 7. Ostojen eli kulujen arvonlisävero tuloslaskelmassa kuluneen vuoden ajalta.

Siltä osin, kun asunto-osakeyhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, myös vastikkeisiin on lisätty arvonlisävero 24 prosenttia. Näiden vastikkeiden sisältämä arvonlisävero on kyseisen huoneiston osakkaalle vähennyskelpoinen tämän omassa verotuksessa. Tässä yhdeltä kuukaudelta otetussa tuloslaskelmassa arvonlisäveroa sisältävät vastikkeet näkyvät tileillä 3020, 3022, 3024 sekä 3109 (kuva 8).

TULOSLASKELMA		
	011119-301119	010119-301119
KIINTEISTÖN TUOTOT		
3000 Hoitovastike	6038.40	66422.40
3002 Hoitovastike, autotalli	325.60	3581.60
3020 Hoitovastike alv	1937.97	15503.76
3022 Hoitovastike LH, alv		5813.91
3024 Hoitovastike AT, alv	45.88	504.68
Vastikkeet	8347.85	91826.35
3201 Vesimaksut	775.00	10250.57
Kulutusperusteiset vastikkeet	775.00	10250.57
3108 Autopaikkavuokrat	171.00	1820.00
3109 Autopaikka, alv	44.64	323.84
Vuokrat	215.64	2143.84
3203 Saunamaksut	30.00	330.00
Käyttökorvaukset	30.00	330.00
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ ***	9368.49	104550.76
3800 Alv kiinteistön tuotoista	-449.92	-5004.47
3805 Sentinpyöristykset		12.51
Luottotappiot ja oikaisuerät	-449.92	-4991.96
Luottotappiot ja oikaisuerät yhteensä **	-449.92	-4991.96

Kuva 8. Arvonlisäveroa sisältävät vastikkeet tuloslaskelmassa.

Arvonlisävero, mikä kaikkiin vastikkeisiin sisältyy, kirjataan kuukausittain per 3800 eli alv kiinteistön tuotoista an 2981. Arvonlisäverovelvollisen huoneiston osalta myös esimerkiksi parvekeremonttia varten kerättyyn vastikkeeseen sisältyy arvonlisäveroa (kuva 9).

Rahoitustuotot ja -kulut		
8123 parvekevastike	425.34	5567.07
8133 Parvekerem.vastike alv	296.11	2368.88
Pääomavastikkeet	721.45	7935.95
8632 Korkokulut -10258018	-6.40	-124.03
Korkokulut	-6.40	-124.03
8832 Muut rah.kulut -10258018	-6.00	-66.00
Muut rahoituskulut	-6.00	-66.00
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä ***	709.05	7745.92

Kuva 9. Parvekeremonttia varten kerätty vastike tuloslaskelmassa.

Kuukausittain arvonlisäveron määrä kirjataan tuottojen osalta per 2981 ja kulujen osalta an 2982. Jos kiinteistön tuottoihin on sisältynyt enemmän arvonlisäveroa kuin kiinteistön kuluihin, erotus näkyy taseen vastattavaa puolella lyhytaikaisissa veloissa tilillä 2980 (kuva 10).

LYHYTAIKAINEN		
2732 DanskeBank -	.00	7560.00
Lainat rahoituslaitoksilta	.00	7560.00
2800 Ennakkomaksut	.00	2831.44
Saadut ennakot	.00	2831.44
2850 Ostovelat	.00	11486.97
Ostovelat	.00	11486.97
2980 Arvonlisäverovelka	288.63	.00
Muut velat	288.63	.00
2991 Korkojaksotusvelka	.00	2.19
Siirtovelat	.00	2.19
LYHYTAIKAINEN YHT.	288.63	21880.60
VIERAS PÄÄOMA YHT.	4851.89	24675.23
V A S T A T T A V A A	676379.92	686971.99

Kuva 10. Arvonlisäverovelka taseessa.

Arvonlisäverovelka on maksettava verottajalle viimeistään kohdekuukautta seuraavan kuun 12. päivään mennessä. Tämä tarkoittaa siis sitä, että esimerkiksi maaliskuun arvonlisäverovelka on maksettava viimeistään toukokuun 12. päivänä. Kun arvonlisäverovelka maksetaan, se myös kirjataan pois lyhytaikaisista veloista. Tämä ei kuitenkaan välttämättä tarkoita kyseisen velkatilin menemistä nolliille, sillä mahdolliset edellisen sekä kuluvan kuukauden arvonlisäverovelat näkyvät siellä edelleen. Arvonlisäveroista on myös annettava kuukausittain kausiveroilmoitus Verohallinnolle, vaikka maksettavaa arvonlisäveroa ei joka kuukausi syntyisikään. (Salin 2011, 172.)

6 Osakkaan verotus

Asunto-osakeyhtiön ja osakeyhtiön osakkeenomistajat eli osakkaat voivat olla joko yksityishenkilöitä tai esimerkiksi toisia osakeyhtiöitä. Tällä on luonnollisestikin vaikutusta osakkaan verotukseen. Tässä luvussa keskitytään vain asunto-osakeyhtiössä tai osakeyhtiössä osakkaana olevan yksityishenkilön verotukseen.

6.1 Asunto-osakeyhtiön osakas

Koska asunto-osakeyhtiön tarkoitus ei ole tehdä voittoa, ei sen osakkaille myöskään käytännössä jaeta osinkoa, jolloin osakkeenomistajille ei tule tavallista vuokralla asujaa enempää veroja maksettavaksi. Osakkeenomistaja joutuu kuitenkin maksamaan pääomatuloveroa, jos hän saa vuokratuloja omistamastaan huoneistosta tai kiinteistöstä. Vuokratulojen lisäksi pääomatuloksi lasetaan kaikki tulo, jota varallisuus on kerryttänyt, kuten omaisuuden luovutuksesta saatu voitto tai henkivakuutuksen tuotto- ja voitto-osuus. Pääomatulon veroprosentti vuonna 2019 on 30 000 euroon asti 30 prosenttia ja 30 000 euron ylittävältä osalta 34 prosenttia. (Verohallinto 2017c.)

Näissä tilanteissa, joissa osakkeenomistaja saa vuokratuloja, hän voi myös vähentää verotuksessaan tiettyjä huoneiston omistamiseen tai sen remontointiin liittyviä kuluja. Lisäksi on myös tiettyjä tilanteita erityisesti korjaushankkeisiin liittyen, joissa osakkaan kannattaa olla tarkkana välttyäkseen ylimääräisiltä menoilta. Tällaisia ovat hankeosuuden pois maksamista varten hankittu henkilökohtainen laina sekä esimerkiksi asuntoon itse teetetystä perusparannustyöstä aiheutuvien kulujen vähennysoikeus verotuksessa. Näiden lisäksi luvussa 6.1.2 käsiteltävällä asunto-osakeyhtiön tekemällä rahastoinnilla voi olla merkittäviä seuraamuksia osakkaalle, jos tämä ei ole perillä sen mahdollisista vaikutuksista.

6.1.1 Henkilökohtaisen lainan ottaminen rahoitusosuuden maksua varten

Tilanteessa, jossa asunto-osakeyhtiöllä on edessään suuri korjaushanke, jonka rahoittamiseen suunnitellaan yhtiölainan ottamista, osakkaalla on usein mahdollisuus maksaa oma osuutensa hankkeesta pois jo ennen lainan ottamista. Tätä kutsutaan hankeosuudeksi. Näin ollen osakkaan ei tarvitse maksaa lainaa pois enää pääomavastikkeen muodossa.

Jos osakkaalla ei ole tarpeeksi omia varoja hankeosuuden pois maksamiseen, hän voi rahoittaa sen henkilökohtaisella lainalla. Tämä on usein osakkaalle

edullisempaa kuin yhtiön lainan maksaminen, sillä sen korkokuluja hän ei voi vähentää omassa verotuksessaan. (Heinonen 2014, 189–190.) Vastaavasti vakituisen asunnon peruskorjausta varten hankitun lainan koroista osakas saa vähentää 25 prosenttia vuonna 2019. Vuosikorjauksiin, kuten maalaukseen tai tapetointiin liittyvän lainan korkoon vähennysoikeus ei päde. (Verohallinto 2016a.)

6.1.2 Asunto-osakeyhtiön tekemä rahastointi

Asunto-osakeyhtiön osakkaat maksavat yhtiölle erilaisia vastikkeita sekä hanke- ja lainaosuussuorituksia kattamaan yhtiön pitkävaikutteisia menoja. Kuten luvussa 4.4 on kerrottu, nämä suoritukset asunto-osakeyhtiö voi joko tulouttaa eli kirjata tuloksi tuloslaskelmaan tai rahastoida. Niin asunto-osakeyhtiön kuin osakkaankin kannalta on verotuksellisesti merkitystä kumpaan vaihtoehtoon yhtiössä päädytään. (Verohallinto 2017d.)

Jos asunto-osakeyhtiö päätyy tulouttamaan osakkailta saadut pääomavastikkeet ja lainaosuussuoritukset tuloslaskelmaan, voi sille nopeasti tulla ongelmia ylimääräisten verojen maksamisesta. Tästä syystä asunto-osakeyhtiölle helpompi vaihtoehto olisi rahastoida kaikki suoritukset, jolloin ne eivät tiettyjen edellytysten täytyessä olisi enää yhtiölle veronalaista tuloa. Sellaiselle osakkaalle, joka ei ole hankkinut osakkeitaan sijoitusmielessä, vaan joka asuu esimerkiksi itse asunnossa, ei todennäköisesti ole sen suurempaa merkitystä sillä, rahastoidaanko suoritukset vai tuloutetaanko ne. Jos osakas kuitenkin vuokraa omistamaansa huoneistoa eteenpäin, on mahdollisella rahastoinnilla vaikutusta osakkaan verotukseen. (Heinonen 2014, 77–78.)

Jos asunto-osakeyhtiö päättää rahastoida osakkaan maksamat pääomavastikkeet, ei osakas voi vähentää vastikkeita saamistaan vuokratuotoista verotuksessa. Yhtiön tulouttaessa pääomavastikkeet tuloslaskelmaan, osakas taas voi vähentää ne. Asunto-osakeyhtiön rahastoimat pääomavastikkeet huomioidaan osakkaan verotuksessa, mutta vasta huoneistoa myytäessä, jolloin ne pienentävät luovutusvoiton määrää. Sama periaate koskee myös osakkaan maksamia hanke- tai lainaosuussuorituksia. Tuloslaskelmaan veronalaisina tuloutetut suo-

ritukset osakas voi vähentää heti niiden maksuvuotena, mutta rahastoidut suoritukset huomioidaan verotuksessa vasta asuntoa myytäessä. Verottajan näkökulmasta vähennystä ei siis voida tehdä niin sanotusti montaa kertaa eli jos vastikkeet ja hanke- tai lainaosuussuoritukset ovat asunto-osakeyhtiölle verovapaata tuloa, ei osakas enää voi vähentää näitä vuosikuluina omassa verotuksessaan. Vastaavasti suoritusten ollessa asunto-osakeyhtiölle veronalaisia, ovat ne osakkaalle vähennyskelpoisia. (Heinonen 2016, 94–95.)

Osakkaiden kohtelun on oltava yhdenvertaista mikä tarkoittaa sitä, että ainoastaan sijoittajaosakkaiden maksusuorituksia ei voida tulouttaa ja muiden osakkaiden suorituksia vastaavasti rahastoida. Yhtiön on kuitenkin mahdollista käsitellä erilaisia suorituksia eri tavalla eli esimerkiksi lainaosuussuoritukset voidaan tulouttaa ja pääomavastikkeet rahastoida. Mahdollista on myös rahastoida esimerkiksi lainaosuuksista tietty prosentuaalinen osuus ja tulouttaa loput, kunhan kaikkien osakkaiden suoritukset käsitellään samalla tavalla. (Verohallinto 2017d.)

6.1.3 Kotitalousvähennys asunto-osakeyhtiön korjaushankkeiden yhteydessä

Yksityishenkilö voi tehdä kotitalousvähennyksen esimerkiksi itse maksamastaan kotitalous- tai hoitotyöstä, asunnon tai vapaa-ajan asunnon perusparannustyöstä tai tietotekniikkaan liittyvien laitteiden asennus- ja korjaustyöstä, joka on teetetty hänen kotonaan. Kotitalousvähennystä ei voi hyödyntää sijoitusasunnosta, jos siellä ei itse asu, mutta esimerkiksi vanhempien tai isovanhempien käytössä olevasta asunnosta sen voi tehdä. Yksityishenkilö voi joko palkata työntekijän itse tai ostaa palvelun yritykseltä tai yrittäjältä, joista jälkimmäisen ehtona kuitenkin on yrityksen tai yrittäjän kuuluminen ennakkoperintärekisteriin. Tämän voi helposti tarkistaa esimerkiksi Patentti- ja Rekisterihallituksen sekä Verohallinnon yhdessä ylläpitämästä Yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä eli YTJ:stä. Kotitalousvähennystä ei voi tehdä esimerkiksi matkakuluista tai tarvikkeista, vaan ainoastaan tehdystä työstä. (Heinonen 2014, 192.)

Kotitalousvähennyksen suuruus on vuonna 2019 maksimissaan 2 400 euroa, josta omavastuu on 100 euroa. Vähennys on henkilökohtainen, joten esimerkiksi puoliset voivat siis yhdessä vähentää maksimissaan 4 800 euroa. Ennakkoperintärekisteriin merkityltä yritykseltä tai yrittäjältä ostetusta työstä yksityishenkilö voi vähentää 50 prosenttia arvonlisäverollisen työn osuudesta. Jos työntekijä on palkattu itse, vähennyksen suuruus on 20 prosenttia maksetusta palkasta sekä siihen liittyvistä työnantajan sivukuluista. (Verohallinto 2019f.)

6.1.4 Asunnon tai kiinteistön vuokraaminen

Asunto-osakkeen tai kiinteistön vuokrauksesta saatavat vuokratulot verotetaan osakkaalta pääomatuloina 30 000 euroon asti 30 prosentilla ja sen yltävältä osalta 34 prosentilla. Verotettava tulo lasketaan nettovuokratulosta, josta on siis vähennetty kaikki vuokraukseen liittyvät kulut. (Verohallinto 2018b.) Jos osakas ottaa pankista lainaa sijoitustarkoituksessa hankittavaa asuntoa varten, kyseessä on asuntolainan sijaan tulonhankkimislaina. Tällaisen asunnon hankkimiseen liittyvän lainan korkokulut ja muut sivukulut osakas saa vähentää pääomatuloistaan kokonaan. Normaalin asuntolainan kohdalla lainan koroista saa vähentää vain 25 prosenttia vuonna 2019. Mikäli osakkaalla ei ole niin paljon pääomatuloja kuin vähennettäviä korkoja on, syntyy alijäämä. Tästä alijäämästä 30 prosenttia vähennetään osakkaan ansiotulojen veroista. (Verohallinto 2019g.)

Asunto-osakkeen vuokraukseen liittyvistä kuluista osakas voi vähentää hoitovastikkeet sen vuoden ajalta, kun huoneisto on ollut vuokrattuna. Hoitovastikkeet on vähennettävä aina sinä vuonna, kun ne on maksettukin. Kuten luvussa 6.1.2 on kerrottu, myös pääomavastikkeet voi vähentää, jos ne on kirjattu asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa tuloslaskelmaan. Rahastoituja pääomavastikkeita ei siis voi vähentää. Osakas voi vähentää myös vuokrattavan huoneiston remonttikulut. Tässä merkittävä vaikutus on sillä, onko tehtävä remontti perusparannusta vai vuosikorjausta. Perusparannukseen, eli huoneiston tai rakennuksen laajentamiseen tai tasokkaammaksi muuttamiseen, liittyvät kulut voi vähentää kymmenen vuoden aikana vuosittain tasapoistoina, jos kyseessä on huoneisto. Jos kyseessä on rakennus, kulut voi lisätä rakennuksen hankinta-

menoon ja vähentää ne rakennuksen hankintamenon osana vuotuisina poistoina vuokratulosta. Vuosikorjaukseen liittyvät kulut voi vähentää sinä vuonna kuin ne on maksettukin. Olipa kyseessä sitten vuosikorjaus tai perusparannus, jos sen teettäjänä on taloyhtiö, osakas saa vähentää kulut vain rahoitusvastikkeiden ollessa tuloutettuna yhtiön kirjanpidossa. Jos osakas tekee remontin itse, vähennyskelpoisia ovat materiaalikulut, muille työstä maksetut korvaukset sekä matkakulut remontoitavalle kohteelle. (Verohallinto 2018c.)

Myös vuokran määrällä on merkitystä siihen, kuinka paljon vuokraan liittyviä kuluja osakas voi vuokratulosta vähentää. Jos vuokra on niin sanottu käypä vuokra¹⁴, vähennykset saa tehdä täysimääräisinä, koska kyseessä on tällöin tulonhankkimistarkoituksessa vuokraaminen. Vuokran ollessa niin sanotusti alihintainen, esimerkiksi vuokratessa huoneistoa tarkoituksenmukaisesti edullisemmin sukulaiselle, kuluja saa vähentää vain vuokratulojen verran. Tässä tapauksessa lainan korkoja tai vuokrauksesta mahdollisesti aiheutuvaa tappiota ei saa vähentää ollenkaan. (Verohallinto 2017e.)

6.1.5 Asunto-osakkeen myynti

Asunto-osakkeen myyminen on osakkaalle verovapaata, jos tietyt edellytykset täyttyvät. Asunnon on täytynyt olla osakkaan omistuksessa vähintään kaksi vuotta ja sinä aikana joko osakkaan itse, tai jonkun hänen perheestään on oltava asunut asunnossa yhtäjaksoisesti myös vähintään kaksi vuotta. Mikäli näin ei ole vaan asunto on omistettu esimerkiksi sijoitusmielessä, verotetaan siitä saatu myyntivoitto pääomatulona eli vuonna 2019 30 prosentilla 30 000 euroon asti ja tämän ylittävältä osalta 34 prosentilla. Tappiolla myydyin asunto-osakkeen tappio voidaan ensisijaisesti vähentää luovutusvoitoista, joita kyseisenä verovuonna on saatu. (Verohallinto 2016b.)

¹⁴ Yleisen hintatason mukainen vuokra.

Vaikka asunto-osake olisi myyty verovapaasti, on esitetyistä veroilmoituksista löydyttävä tiedot myynnistä. Jos osakkeen myynnistä on saatu myyntivoittoa ja asunto on saatu useamassa osassa esimerkiksi perintönä, on myös myynti ilmoitettava useampana eri luovutuksena. Jos asunto taas on myyty kerralla, ei siitä saatua myyntivoittoa ole mahdollista jakaa useammalle vuodelle vaan se verotetaan aina sen verovuoden pääomatulona, jolloin kauppa on tehty. Kaupanhinnan saamisen ajankohdalla ei ole mitään vaikutusta verotusajankohtaan. (Verohallinto 2016b.)

6.2 Osakeyhtiön osakas

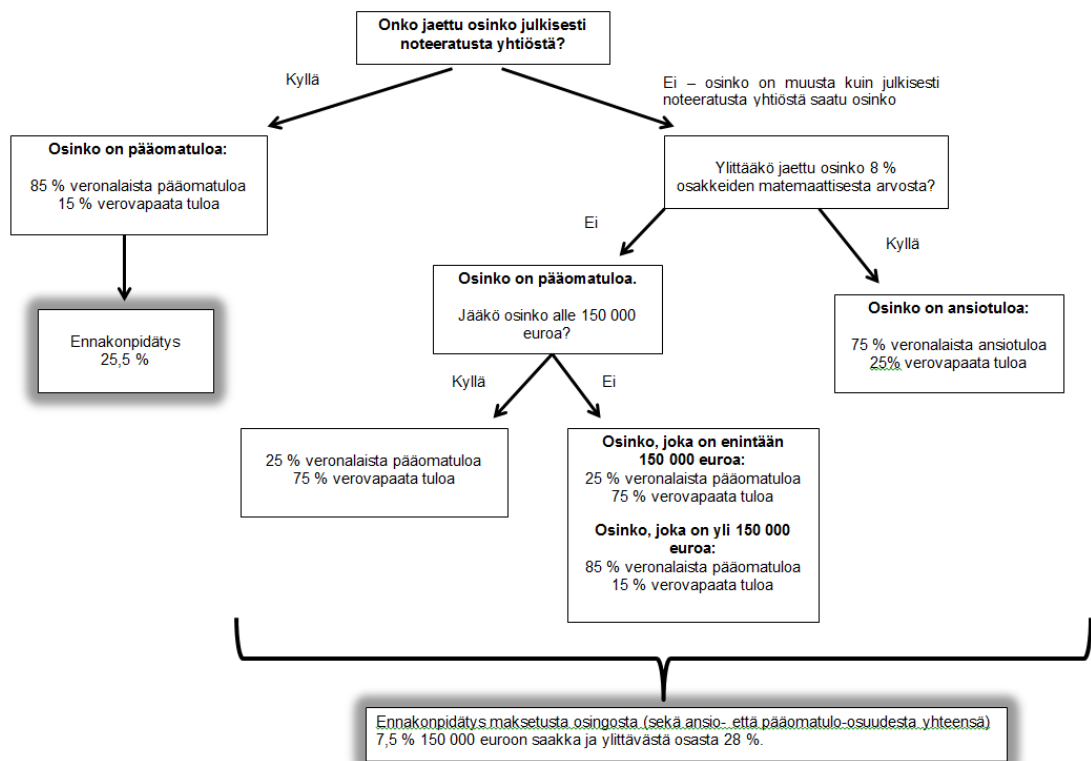
Usein osakeyhtiö jakaa osakkailleen osinkoa tai lisäksi maksaa heille palkkaa tai muita luontaisetuja, joista syntyy osakkaalle verotettavaa tuloa. Osakeyhtiö on kuitenkin itsenäinen verovelvollinen, joten sen nettotulo verotetaan sen omana nettotulona eikä sillä sellaisenaan ole vaikutusta osakkaan verotukseen. (Ojala 2017.) Yksityishenkilönä olevan osakkaan verotusta säädellään tuloveroissa (1535/1992), jonka 110 §:n mukaan tulo katsotaan sen verovuoden tuloksi, jona se on nostettu, merkitty verovelvollisen tilille tai muutoin saatu hallintaan. Esimerkiksi osakkeen myymisestä saatu tulo taas katsotaan sen verovuoden tuloksi, jolloin kauppa tai luovutus on tapahtunut. Tässä luvussa käsitellään vain listaamattoman osakeyhtiön jakaman osingon verotusta, jonka saajana on yksityishenkilö.

6.2.1 Jaetun osingon verotus

Osakkaan listaamattomalta osakeyhtiöltä saama osinko jaetaan verotuksessa pääomatuloon ja ansiotuloon (kuva 10). Osa saadusta osingosta on verovapaata. Yhtiö tekee ensin alle 150 000 euron osingosta seitsemän ja puolen prosentin ennakonpidätyksen ja sen ylittävältä osalta ennakonpidätyksen suuruus on 28 prosenttia. Jos koko jaettu osinko on alle kahdeksan prosenttia osakkeen matemaattisesta arvosta, verotetaan siitä 150 000 euroon saakka 25 prosenttia pääomatulona ja loput 75 prosenttia on verovapaata tuloa. Osakkeen mate-

maattinen arvo lasketaan yhtiön päätyneen tilikauden taseesta jakamalla yhtiön nettovarallisuus osakkeiden lukumäärällä. Jos osingon määrä ylittää 150 000 euroa, yli menevältä osalta verotetaan 85 prosenttia pääomatulona ja loput 15 prosenttia taas on verovapaata. Tähän 150 000 euron rajaan lasketaan mukaan kaikki osakkaan samana vuonna samalta listaamattomalta osakeyhtiöltä saamat osingot. (Verohallinto 2017f.)

Jos jaetun osingon suuruus on yli kahdeksan prosenttia osakkeen matemaattisesta arvosta, tämän yli menevä osa käsitellään verotuksessa ansiotulona. Näin ollen 75 prosenttia on ansiotulona verotettavaa tuloa ja loput 25 prosenttia verovapaata tuloa. Tässä tapauksessa on kuitenkin huomioitava ansiotulojen progressiivinen verotus¹⁵. (Verohallinto 2017f.)



Kuva 10. Kaavio listaamattomalta osakeyhtiöltä saatujen osinkojen verotuksesta. (Verohallinto 2017g.)

¹⁵ Veroprosentti nousee sitä mukaa kun tulot kasvavat.

6.2.2 Osakkeen myyminen

Osakkeen myyntivoitto lasketaan vähentämällä osakkeen myyntihinnasta sen ostohinta eli hankintameno. Jos osakkeita on hankittu useampia samalta yhtiöltä ja ne ovat samalla arvo-osuustilillä, käytetään osakkeiden hankintameno laskentaan niin sanottua "first in - first out" eli FIFO -menetelmää. Tällöin vanhimmat eli ensimmäisinä hankitut osakkeet myydään ensin ja myös niiden ostohinnat vähennetään myyntihinnasta osakkeiden hankkimisjärjestyksessä. (Verohallinto 2017h.) Tämä koskee kuitenkin vain julkisilta osakeyhtiöiltä hankittuja osakkeita, koska yleensä ainoastaan tällaiset pörssiosakkeet säilytetään arvo-osuustileillä (Simola 2019).

Hankintameno sijaan on myös mahdollista käyttää hankintameno-olettamaa, jos sen ansiosta lopputulos on verovelvolliselle edullisempi kuin todellisen ostohinnan ja kulujen käyttäminen. Hankintameno-olettaman määrä on 20 prosenttia myyntihinnasta omaisuuden ollessa luovuttajan hallussa alle kymmenen vuotta. Jos taas omaisuus on omistettu yli kymmenen vuotta, hankintameno-olettaman osuus on 40 prosenttia myyntihinnasta. Kun käytetään hankintameno-olettamaa niin luovutusvoittoa syntyy aina eikä muiden kulujen vähentäminen ole sallittua. Hankintameno-olettaman käyttäminen on mahdollista vain luonnollisille henkilöille ja kuolinpesille eli yhteisöt tai henkilöyhtiöt eivät voi sitä käyttää. (Veronmaksajat 2018.)

Myyntivoitto verotetaan pääomatulona eli 30 prosentilla. 30 000 euron ylittävältä osalta veroprosentti on 34. Mahdolliset myyntitappiot vähennetään pääomatu-loista, ellei kyseessä ole ennen vuotta 2016 syntynyt tappio, joka vähennetään kaikkien pääomatulojen sijaan pelkästään myyntivoitoista. (Verohallinto 2017h.)

7 Johtopäätökset ja pohdinta

Tässä opinnäytetyössä oli tarkoituksena perehtyä tekijöihin, jotka vaikuttavat asunto-osakeyhtiöiden verotukseen sekä tutkia, millä tavalla asunto-osakeyhtiöiden verotus eroaa osakeyhtiöiden verotuksesta. Tämän lisäksi käytiin läpi myös asunto-osakeyhtiön sekä osakeyhtiön osakkaan verotusta. Asunto-osakeyhtiöiden verotukseen vaikuttavia tekijöitä on useita eikä näitä kaikkia voida osakeyhtiöihin edes soveltaa. Koska asunto-osakeyhtiöiden tarkoituksena ei ole voiton ja kasvun tavoittelu kuten osakeyhtiöiden tarkoituksena on, on asunto-osakeyhtiöillä myös keinoja vaikuttaa niiden verotettavaan tuloon toisin kuin osakeyhtiöillä.

7.1 Johtopäätökset verotukseen vaikuttavista tekijöistä

Asunto-osakeyhtiöt ja osakeyhtiöt ovat nimensä perusteella kummatkin osakeyhtiöitä, mutta ne eroavat toisistaan jo pelkästään toimintansa tarkoituksen perusteella. Asunto-osakeyhtiöiden on tarkoitus tuottaa asumispalveluja eikä tavoitella voittoa, kun osakeyhtiöiden toiminnan tavoite on yleensä nimenomaan tehdä voittoa. Jos asunto-osakeyhtiön verotettava tulo ylittää 30 euroa, se joutuu maksamaan tuloveroa kuten tavallinen osakeyhtiökin, mutta useimmiten tätä pyritään välttämään. Kirjanpitolaki (1336/1997) on yksi laeista, joka sääntelee kummankin yhtiön toimintaa. Silti siinä on paljon poikkeuksia ja helpotuksia koskien vain sellaisia yhtiöitä, joiden toiminta perustuu kiinteistön hallintaan, kuten asunto-osakeyhtiöillä. Tämän vuoksi asunto-osakeyhtiöiden ja osakeyhtiöiden sekä näiden osakkaiden verotuksessa on paljon eroa.

Asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden toiminta on sellaista, että käyttöomaisuuden luovuttaminen on niille yleensä harvinaista. Tällaisia tilanteita voi kuitenkin tulla, jos esimerkiksi yhtiön omistama tontti lohkotaan ja yhtiö haluaa myydä omistamansa tontin tai sen osan. Asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt ovat sellaisia yhteisöjä, joiden mahdollinen tulo verotetaan tuloverolain mukaisesti henkilökohtaisen tulolähteen tulona, mutta

ne eivät voi hyödyntää kyseisessä laissa säädettyjä hankintameno-olettamia. (Suulamo 2018, 35.) Myös osakeyhtiöitä verotetaan tuloverolain mukaisesti, mutta henkilökohtaisen tulolähteen lisäksi myös elinkeinotoiminnan tai maatalouden tulolähteen tulona. Tämä tulolähdejako kuitenkin poistuu vuonna 2020, kuten luvussa 2.2 on kerrottu. Asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistö-osakeyhtiöiden kohdalla luovutusvoitto tai -tappio lasketaan luovutushinnan ja verotuksen menojäännöksen erotuksena. Tällaisissa yhtiöissä, joissa tuloja verotetaan useimmiten henkilökohtaisen tulolähteen tuloina, luovutustappiot on mahdollista vähentää ainoastaan luovutusvoitoista. Tuloksen kuuluessa elinkeinotoiminnan tulolähteeseen, kuten osakeyhtiöillä on yleisempää, luovutustappioita ei verotuksessa eroteta tulolähteen tuloksesta. (Suulamo 2018, 35.)

Koska asunto-osakeyhtiöiden toiminnan tarkoitus ei ole voiton tavoittelu, niillä on useita erilaisia tilinpäätöksen järjestelykeinoja ja nämä erottavatkin asunto-osakeyhtiön ja osakeyhtiön verotuksen. Asunto-osakeyhtiöllä on mahdollisuus osakkaiden maksamien pääomavastikkeiden tai lainaosuussuoritusten rahoitointiin yhtiökokouksen päätöksellä, ettei niille pääsisi näiden suoritusten vuoksi syntymään verotettavaa tuloa. Asunto-osakeyhtiöt voivat myös tehdä tai purkaa asuintalovarauksen tiettyjen edellytysten täytyessä, mikäli näyttää siltä, että verotettavaan tuloon on tarvetta vaikuttaa. Osakeyhtiöillä ei näitä mahdollisuuksia ole. Lisäksi osakeyhtiöiden on ilmoitauduttava arvonlisäverovelvollisten rekisteriin, jos niiden liikevaihto ylittää 10 000 euroa tilikaudessa. Liikevaihdon jäädessä tämän alle arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen on vapaaehtoista. Asunto-osakeyhtiöille arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen on kuitenkin aina vapaaehtoista eikä välttämättä edes mahdollista, ellei osaa yhtiön hallitsemasta kiinteistöstä käytetä arvonlisäverolain mukaiseen vähennykseen oikeuttavaan toimintaan. Tässäkin tapauksessa asunto-osakeyhtiöt hakeutuvat arvonlisäverovelvollisiksi kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta eivätkä liiketoiminnasta, kuten osakeyhtiöt useimmiten.

Omasta mielestäni merkittävin ero asunto-osakeyhtiöiden ja osakeyhtiöiden verotukseen liittyen on kuitenkin poistojen tekeminen tai ennemminkin niiden mahdollinen tekemättä jättäminen. Yhtiön käyttöomaisuuteen kuuluvat hyödykkeethän vaikuttavat usein vielä useita vuosia niiden hankintahetkestä, jolloin

niiden hankintamenokin on syytä jaksottaa useammalle tilikaudelle. Myös kirjanpitolaain (1336/1997) mukaan jokaisen kirjanpitovelvollisen on kirjattava käyttöomaisuuteen kuuluvan aineellisen hyödykkeen hankintameno poistoina kului sen vaikutusaikana, suunnitelman mukaisesti. Nämä pakolliset suunnitelman mukaiset poistot eivät kuitenkaan koske esimerkiksi sellaisia kirjanpitovelvollisia, joiden toiminta perustuu kiinteistön hallintaan, kuten asunto-osakeyhtiöiden. Asunto-osakeyhtiöiden on siis mahdollista tehdä poistot eri suuruisina joka vuosi tai jättää ne tekemättä jonain vuonna kokonaan. Ainoina edellytyksinä on, että hankintameno tulee poistetuksi sen vaikutusaikana ja, että poistojen tekemisessä noudatetaan jatkuvuutta ja johdonmukaisuutta. Tämän avulla asunto-osakeyhtiön on mahdollista vaikuttaa sen tilinpäätöksessä näkyvään tulokseen, mikä on oleellista sen toiminnan tarkoituksen kannalta. (Suulamo 2018, 93.) Osakeyhtiöillä ei tällaista mahdollisuutta ole, vaan niiden on tehtävä poistoja käyttöomaisuuteen kuuluvien hyödykkeiden hankintamenoista ennalta laaditun suunnitelman mukaisesti.

7.2 Pohdinta

Opinnäytetyön tarkoituksena oli perehtyä asunto-osakeyhtiön sekä keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön verotukseen ja niihin vaikuttaviin tekijöihin sekä tutkia, mitä eroavaisuuksia näiden yhtiöiden ja osakeyhtiön verotuksen välillä on. Itselleni oli heti alusta alkaen selvää, että asunto-osakeyhtiöt pyrkivät mahdollisimman lähelle nollatulosta eikä niiden tarkoituksena ole voiton tavoittelu. Siitä huolimatta tuli yllätyksenä, kuinka monia eri keinoja asunto-osakeyhtiöillä on tilinpäätöksen järjestelyyn ja näin ollen, kuinka paljon mahdollisuuksia niillä on vaikuttaa verotettavaan tuloonsa. Myös sekä asunto-osakeyhtiöiden että osakeyhtiöiden osakkaiden verotuksesta ilmeni useita asioita, joita en entuudestaan tiennyt. Asunto-osakeyhtiön osakas saa esimerkiksi vähentää huoneistoa eteenpäin vuokratessaan monia eri kuluja verotuksessaan, mutta vain tietyin edellytyksin.

Mitä tulee asunto-osakeyhtiöiden ja osakeyhtiöiden verotuksen eroavaisuuksiin, en tiennyt esimerkiksi kirjanpitolaissa (1336/1997) ja tuloverolaissa (1535/1992)

olevan niin monia poikkeuksia koskien nimenomaan yhtiöitä, joiden toiminta perustuu kiinteistön hallintaan, kuten asunto-osakeyhtiöillä. Toki näistä poikkeuksista on suuri hyöty, kun tavoitteena on nollatulokseen pääseminen tilinpäätöksessä, mikä taas ei osakeyhtiöillä ole tarkoituksena.

Tämän opinnäytetyön tekeminen mahdollisti minulle aikaisempaa syvemmän tietopohjan luomisen koskien verotusta ja kirjanpitoa. Asunto-osakeyhtiöt poikkeavat kuitenkin merkittävästi osakeyhtiöistä esimerkiksi verotuksen osalta, joten pelkästään yleisten ohjeiden ja säännösten perusteella näiden asioiden ymmärtäminen olisi voinut olla hankalaa. Uskon, että oppimistani asioista tulee olemaan hyötyä erityisesti tulevaisuuden työelämässä, mutta myös esimerkiksi mahdollisen asunto-osakkeen hankkimista suunnitellessa.

Valmista opinnäytetyötä toimeksiantajan on mahdollista hyödyntää esimerkiksi uusien työntekijöiden perehdytyksessä niiltä osin, kun asioita on opinnäytetyössä käsitelty. Koska tässä opinnäytetyössä keskityttiin ainoastaan valmiin, jo olemassa olevan asunto-osakeyhtiön sekä keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön verotukseen voisi jatkotutkimusta tehdä esimerkiksi vasta rakenteilla olevan tai vastaavasti jo purkautumassa olevan asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön verotuksesta sekä niihin liittyvistä kysymyksistä.

Lähteet

- Arvonlisäverolaki 1501/1993.
 Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009.
 Elinkeinoverolaki 360/1968.
 HE 257/2018. Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi elinkeinotulon verottamisesta annetun lain, tuloverolain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta.
- Heinonen, M. 2016. Korjaushankkeen rahoitus taloyhtiössä. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Heinonen, M. 2014. Taloyhtiön talous: Osakkaan opas. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Heinonen, M. 2017. Taloyhtiön talous: Oppikirja isännöitsijälle. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2009. Tutki ja kirjoita. Helsinki: Tammi.
- Kerbs, T. 2018. Pääomavastike. Kauppakamarilehti. <https://www.kauppakamarilehti.fi/index.php/neuvontapalvelut/paomavastike/>. 17.9.2019.
- Kangasluoma, M. (toim.). 2018. Isännöinnin käsikirja 2018. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Kirjanpitolaki 1336/1997.
- Kukkonen, M. 2010. Pienosakeyhtiön ja sen osakkaan tuloverotus. Helsinki: Talentum Media Oy.
- Lahti, H. 2019. Osakeyhtiölaki muuttuu. Suomen Yrittäjät. <https://www.yrittajat.fi/pohjois-karjalan-yrittajat/a/uutiset/606139-osakeyhtiolaki-muuttuu>. 16.12.2019.
- Ojala, I. 2017. Verokoulu osa 5: Osakeyhtiön ja sen osakkeenomistajan verotus. Tilisanomat. https://tilisanomat.fi/koulut/verokoulu_2017/verokoulu-osa-5-osakeyhtion-ja-sen-osakkeenomistajan-verotus. 25.9.2019.
- Osakeyhtiölaki 624/2006.
- Saaranen-Kauppinen, A. & Puusniekka, A. 2006a. Tapaustutkimus. KvaliMOTV- Menetelmäopetuksen tietovaranto. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto. https://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/L5_5.html. 16.12.2019.
- Saaranen-Kauppinen, A. & Puusniekka, A. 2006b. Havainnointi. KvaliMOTV - Menetelmäopetuksen tietovaranto. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto. https://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/L6_4.html. 16.12.2019.
- Saaranen-Kauppinen, A. & Puusniekka, A. 2006c. Haastattelu. KvaliMOTV - Menetelmäopetuksen tietovaranto. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto. https://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/L6_3.html. 16.12.2019.
- Salin, M. 2011. Asunto-osakeyhtiön kirjanpito- ja verokirja. Helsinki: Verotieto Oy.

- Salin, M. 2019. Asunto-osakeyhtiön veroilmoitus 2019. Veronmaksajat. <https://www.veronmaksajat.fi/Veroilmoitus/asunto-osakeyhtion-veroilmoitus-2019/#12b8f845>. 9.12.2019.
- Sillanpää, M. & Vahtera, V. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. Helsinki: WSOYpro.
- Simola, U. 2019. Monta arvo-osuustiliä – hyötyä vai kuluja sijoittajalle? Taloustaito. <https://www.taloustaito.fi/Rahat/monta-arvo-osuustilia-hyotya-vai-kuluja-sijoittajalle/#e3665634>. 29.11.2019.
- Suulamo, A. 2018. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli. Helsinki: ST-Akatemia Oy.
- Suulamo, A. 2014. Kiinteistöyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Tuloverolaki 1535/1992.
- Verohallinto. 2016a. Asuntolainan korkovähennys. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot-ja-vahennykset/asuntolainan_korkovahennys/. 23.9.2019.
- Verohallinto. 2016b. Asunnon myynti. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/asunnon_myynti/. 13.12.2019.
- Verohallinto. 2017a. Tuloverotus – osakeyhtiö ja osuuskunta. <https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/tietoa-yritysverotuksesta/tuloverotus/osakeyhtio-ja-osuuskunta/>. 22.9.2019.
- Verohallinto. 2017b. Kiinteistöinvestointien arvonlisäverotus. https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47984/kiinteistoinvestointien_arvonlisaverotu/. 1.11.2019.
- Verohallinto. 2017c. Pääomatulon veroprosentti. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot/paaomatulot/>. 10.12.2019.
- Verohallinto. 2017d. Asunto-osakeyhtiön rahastoimien varojen tuloverotus. https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/ilmoittaminen-ja-maksaminen/veroilmoitus/osakeyhtio-ja-osuuskunta/veroilmoituksen_antaminen__asuntoyhteiso/Asunto-osakeyhti%C3%B6n-rahastoimien-varojen-tuloverotus/. 10.12.2019.
- Verohallinto. 2017e. Asunto-osakkeen tai kiinteistön vuokran määrä vaikuttaa vähennyksiin. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/vuokran_maara_vaikuttaa_vahennyksii/. 24.9.2019.
- Verohallinto. 2017f. Osingot listaamattomasta yhtiöstä. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/sijoitukset/osakkeet_ja_osingot/osingot_listaamattomasta_yhtiost/. 25.9.2019.
- Verohallinto. 2017g. Osinkotulojen verotus. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47901/osinkotulojen-verotus/>. 10.12.2019.
- Verohallinto. 2017h. Osakkeiden myynti. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/sijoitukset/osakkeet_ja_osingot/osakkeiden_myynti/. 25.9.2019.

- Verohallinto. 2018a. Asunto-osakkeen hoitovastikkeet ja pääomavastikkeet – mitä voit vähentää vuokratulosta. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/hoitovastike-ja-paaomavastike/>. 17.9.2019.
- Verohallinto. 2018b. Miten veron määrä lasketaan? <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/miten-veron-m%C3%A4%C3%A4r%C3%A4-lasketaan/>. 24.9.2019.
- Verohallinto. 2018c. Asunto-osakkeen ja kiinteistön remonttikulut – voit vähentää vuokratuloista tietyt kulut. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/remonttikulut/#rakennuksenperusparannusvahennys>. 24.9.2019.
- Verohallinto. 2019a. Veroilmoituksen antaminen - asunto- ja kiinteistöyhteisö. https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/ilmoittaminen-ja-maksaminen/veroilmoitus/osakeyhtio-ja-osuuskunta/veroilmoituksen_antaminen__asuntoyhteiso/. 30.10.2019.
- Verohallinto. 2019b. Eräiden yhteisöjen tulolähdejaon poistaminen. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/77302/er%C3%A4iden-yhteis%C3%B6jen-tulol%C3%A4hdejaon-poistaminen/>. 9.12.2019.
- Verohallinto. 2019c. Pienen yrityksen alv – vähäinen liiketoiminta on arvonlisäverotonta. https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/tietoa-yritysverotuksesta-arvonlisaverotus/vahainen_liiketoiminta_on_arvonlisavero/. 30.10.2019.
- Verohallinto. 2019d. Asuintalovaraus asunto-osakeyhtiön tuloverotuksessa. https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/ilmoittaminen-ja-maksaminen/veroilmoitus/osakeyhtio-ja-osuuskunta/veroilmoituksen_antaminen__asuntoyhteiso/asuintalovaraus-asunto-osakeyhti%C3%B6n-tuloverotuksessa/. 18.9.2019.
- Verohallinto. 2019e. Millainen toiminta on arvonlisäverotonta? <https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/tietoa-yritysverotuksesta-arvonlisaverotus/arvonlis%C3%A4veroprosentit/arvonlis%C3%A4veroton-liiketoiminta/>. 26.10.2019.
- Verohallinto. 2019f. Kotitalousvähennys. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot-ja-vahennykset/kotitalousvahennys/>. 24.9.2019.
- Verohallinto. 2019g. Korkeat tuloverotuksessa. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/velat_ja_korot/korko_tuloverotuksess/. 10.12.2019.
- Veronmaksajat. 2018. Myyntivoitto eli luovutusvoitto. <https://www.veronmaksajat.fi/Sijoittaminen/Myyntivoitto-eli-luovutusvoitto/#4c2d8664>. 13.12.2019.
- Veronmaksajat. 2019. Yhteisöverotus. Veronmaksajien Keskusliitto Ry. <https://www.veronmaksajat.fi/luvut/Tilastot/Tuloverot/Yhteisoverotus/#89b5a274>. 30.10.2019.
- Vilka, H. 2015. Tutki ja Kehitä. Jyväskylä: PS-kustannus.

- Yrittäjät. 2019. Osakeyhtiö. Suomen Yrittäjät. <https://www.yrittajat.fi/yrittajan-abc/perustietoa-yrittajyydesta/yritysmuodot-ja-vastuut/osakeyhtio-317935#>. 16.12.2019.
- Yritä. 2019. Osakeyhtiön pyörittäminen ja tärkeät päivämäärät. <https://xn--yrit-ooa.fi/osakeyhtion-pyorittaminen-ja-tarkeat-paivamaarat>. 23.9.2019.