

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN PURKU JA  
KIINTEISTÖN OMISTUSMUODON  
MUUTTAMINEN

Case: Asunto Oy Hollolan Lepistönmäki

LAHDEN AMMATTIKORKEAKOULU  
Liiketalouden ala  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Taloushallinto  
Opinnäytetyö  
Kevät 2011  
Anssi Viljanen

Lahden ammattikorkeakoulu  
Liiketalouden koulutusohjelma

VILJANEN, ANSSI:

Asunto-osakeyhtiön purku ja kiinteistön  
omistusmuodon muuttaminen  
Case: Asunto Oy Hollolan Lepistönmäki

Taloushallinnon opinnäytetyö, 53 sivua, 10 liitesivua

Kevät 2011

## TIIVISTELMÄ

---

Tämä opinnäytetyö käsittelee asunto-osakeyhtiön purkuun liittyviä asioita ja tämän lisäksi yhtiömuodon muuttamista suoraksi kiinteistöomistukseksi. Opinnäytetyön tavoitteena on keskittyä purkuprosessin vaatimiin velvoitteisiin yhtiötä purettaessa ja myös selvittää mitä pitää ottaa huomioon, kun purettu yhtiö muuttuu kiinteistöksi. Case - kohteena on Asunto Oy Hollolan Lepistönmäki -niminen asunto-osakeyhtiö ja tämä työ on toteutettu toimeksiantona osakkaiden pyynnöstä.

Opinnäytetyön ensimmäisessä teorialuvussa käsitellään asunto-osakeyhtiötä asuminen muotona ja käydään läpi sen pääpiirteitä. Näitä ovat muun muassa yhtiöjärjestystä ja hallitusta koskevat säädökset. Työn toinen teorialuku käsittelee asunto-osakeyhtiön purkua eri vaiheissa. Suurin painoarvo keskittyy yhtiön selvitysmennettelyn ympärille. Purkuvaiheen jälkeen tuleva luku käsittelee purettu yhtiön muuttamista kiinteistöksi. Siinä käsitellään muun muassa purkamisesta aiheutuvia veroseuraamuksia sekä kiinteistön omistamiseen liittyviä velvoitteita. Teoriaosuuden lähdemateriaali painottuu pitkälti asunto-osakeyhtiölakiin sekä Verohallinnon antamiin ohjeisiin. Kiinteistön omistamisen ja arvon määrittämisen pohjana käytetään Maanmittauslaitoksen ja maakaarijärjestelmän ohjeistuksia.

Työn case-osiossa teorialukujen asiat kohdistetaan As Oy Hollolan Lepistönmäki -nimiseen yhtiöön. Tässä luvussa pohditaan, mitkä asiat vaikuttavat purkupäätökseen ja miten edellä esitetyt juridiset velvoitteet tulevat kysymykseen tämän yhtiön tapauksessa. Koska kyseinen taloyhtiö eroaa muista taloyhtiöistä kokonsa puolesta, tulee tässä tapauksessa pohdittavaksi muun muassa yhtiön osakkeiden yhteisomistajuus, joka taas vaikuttaa kunkin osakkaan maksettavan veron suuruuteen.

Asunto-osakeyhtiön purkuun liittyy monia eri vaiheita, jotka on otettava huomioon yhtiötä purettaessa. Yhtiö voidaan purkaa asunto-osakeyhtiölain luvun 22 määräämin ehdoin. Yhtiömuodon purun seurauksena aiheutuu yleensä veroseuraamuksia niin yhtiölle kuin sen osakkaille. Osakkaille siirtyvä omaisuus aiheuttaa veroseuraamusten lisäksi muitakin rasitteita, jos jako-osuutena on kiinteistö tai sen osa. Ennen purkupäätöstä on tärkeää pohtia onko purkaminen järkevä vaihtoehto ja kuinka paljon siitä aiheutuu kustannuksia.

Avainsanat: asunto-osakeyhtiö, varainsiirtovero, lainhuuto ja kiinnitys, kiinteistövero, tulovero.

Lahti University of Applied Sciences  
Degree Programme in Business Studies

VILJANEN, ANSSI:

Liquidation of housing company and the  
real property's ownership conversion  
Case: Housing Company Hollolan Le-  
pistönmäki

Bachelor's Thesis in Financial Management, 53 pages, 10 appendices

Spring 2011

ABSTRACT

---

This thesis deals with the issues related to liquidation of housing company and the real property's ownership conversion. The main aim is to focus on the obligations required on dissolution process and also to find out what needs to be taken into account when the company no longer exists as a company but a property. The case company Hollola Lepistönmäki and this work has been carried out under the contract by the request of the shareholders.

The first chapter deals with the theory of residential housing as a living form and its main features. This includes edicts concerning articles of association and the acts concerning the board. The second chapter deals with the theory of liquidation at the different stages, with the main emphasis on settlement procedure. The following chapter covers issues concerning the liquidated company's conversion into a real property. Here the focus is on tax implications and various other obligations what comes in case of owning a property. The source material of the theoretical section is mainly based on Housing Companies Acts and instructions of the Tax Administration. Property ownership and its valuation are clarified according to guidelines of National Land Survey of Finland.

The case section of this thesis combines the issues covered in theoretical chapters to Housing Company Hollola Lepistönmäki. This chapter defines what factors affect liquidation decisions and how all legal obligations are considered. In this case common ownership of the company shares is important because this affects the amount of taxes that each shareholder has to pay.

Many different phases have to be taken into account upon liquidation of housing company. The company's liquidation is determined by the terms of the Housing Companies Act chapter 22. As a result, liquidation usually causes tax consequences both to the company and to its shareholders. Before the liquidation decision, it's important to consider expenses and profitability.

Key words: housing company, transfer tax, Land Ownership and mortgage, property tax, income tax.

## SISÄLLYS

1	JOHDANTO	1
1.1	Opinnäytetyön tavoitteet, työn rajaukset ja tutkimustehtävä	1
1.2	Tutkimusmenetelmät ja lähdeaineisto	2
1.3	Opinnäytetyön rakenne	3
2	ASUNTO-OSAKEYHTIÖ ASUMISEN MUOTONA	5
2.1	Asunto-osakeyhtiö yleisesti	5
2.2	Yhtiöjärjestys	7
2.2.1	Hallituksen toiminta ja tehtävät	8
2.2.2	Yhtiökokous	9
2.3	Kirjanpitovelvollisuus	12
2.4	Osakkeiden yhteisomistajuus	14
2.4.1	Yhteisen omaisuuden panttaus ja määräämisvalta	15
2.4.2	Puolisoiden omistus avioliiton aikana	16
3	ASUNTO-OSAKEYHTIÖN PURKAMISEN VAIHEET	17
3.1	Purkaminen	17
3.2	Päätöksenteko selvitysmenettelystä	18
3.3	Selvitysmenettely ja sen piirteet	19
3.3.1	Selvitysmiesten valinta ja tehtävät	19
3.3.2	Yhtiön velkojen hoitaminen	20
3.4	Yhtiön poistaminen rekisteristä ilman selvitysmenettelyä	21
3.5	Tuloverotus	22
4	ASUNTO-OSAKEYHTIÖN OMISTAMAN KIINTEISTÖN OMISTUSMUODON MUUTTAMINEN	25
4.1	Varainsiirtovero	25
4.2	Lainhuuto ja kiinnitys	26
4.2.1	Lainhuudon hakeminen	29
4.2.2	Kiinnityksen hakeminen ja panttaaminen	30
4.3	Kiinteistön arvon määrittäminen	31
4.3.1	Maapohjan arvostus	32
4.3.2	Rakennusten arvostus	33
4.4	Kiinteistövero	33

5	CASE: ASUNTO OY HOLLOLAN LEPISTÖNMÄEN PURKAMINEN	36
5.1	Yhtiön kuvaaminen	36
5.2	Yhtiöjärjestys ja sen muutokset	37
5.3	Purkupäätös ja toimenpiteet	38
5.4	Yhtiön omistaman kiinteistön omistusmuodon muuttaminen	39
5.4.1	Tuloveron muodostuminen	40
5.4.2	Varainsiirtoveron maksu	42
5.4.3	Kiinteistön lainhuuto, kiinnitys ja panttaus	43
5.4.4	Kiinteistöveron maksu	44
5.5	Tutkimustehtävän johtopäätökset	45
6	YHTEENVETO	49
	LÄHTEET	51
	LIITTEET	54

# 1 JOHDANTO

Suomessa on tällä hetkellä rekisteröityjä asunto-osakeyhtiöitä noin 81 900 kappaletta, joissa asuu lähes 2 miljoonaa ihmistä. Taloyhtiöissä olevien asuntojen määrä on reilut 600 000, mikä kattaa lähes kolmanneksen kaikista Suomessa olevista asunnoista. (Tossavainen 2009.) Asunto-osakeyhtiö voidaan perustaa, muuttaa tai purkaa asunto-osakeyhtiölain määrittelemien ehdoin. Yhtiömuodon purku tulee kysymykseen yleensä silloin, kun sen toiminta ei syystä tai toisesta ole enää kannattavaa tai yhtiön pyörittämiseen liittyvät velvoitteet koetaan liian raskaiksi.

Asunto-osakeyhtiön purkuun liittyviä tutkimuksia, esimerkiksi aiemmin tehtyjä opinnäytetöitä ei juuri löydy. Aiemmat tutkimukset liittyvät suurelta osin taloyhtiöiden kustannuksien ja saneerausten tarkastelujen ympärille. Tämä työ käsittää käytännössä kaksi prosessia, joita ovat asunto-osakeyhtiön purkaminen ja jäljelle jäävän kiinteistön omistusmuodon muuttaminen. Molemmat prosessit vaativat laajamittaista tarkastelua, sillä molemmissa tapauksissa aiheutuu erinäisiä kustannuksia, jotka voivat käydä kalliiksi osakkeiden omistajille.

## 1.1 Opinnäytetyön tavoitteet, työn rajaukset ja tutkimustehtävä

Tässä opinnäytetyössä keskitytään asunto-osakeyhtiö -muotoisen yhtiön purkamiseen liittyviin juridisiin velvoitteisiin ja määräyksiin. Tämän lisäksi työssä käsitellään puretusta yhtiöstä jäävän kiinteistön omistussuhteen ja omistajien vaihtumiseen vaikuttavia tekijöitä. Työn ensisijainen tavoite on laajentaa osakkeenomistajien tietämystä niistä asioista, jotka on hyvä ottaa huomioon ennen yhtiömuodon virallista purkamista.

Opinnäytetyössä luodaan katsaus asunto-osakeyhtiön toiminnan periaatteisiin ja lopulta sen purkamisessa huomioon otaviin asioihin. Yhtiön purun jälkeen selvitetään kiinteistön lunastamisesta aiheutuvat veroseuraamukset sekä maanomistukseen liittyvät lakisääteiset velvoitteet. Työ antaa hyvän yleisohjeistuksen asunto-osakeyhtiön perustajille sekä ennen kaikkea niille, jotka haluavat kyseisestä yhtiömuodosta luopua.

Purkuun liittyvät veroseuraamukset ovat työn haastavin ja tärkein tarkastelun kohde. Verojen määräytymiseen vaikuttavia asioita käsitellään tässä työssä mahdollisimman selkeästi ja yksinkertaistetusti, jotta niiden ymmärtäminen olisi helpompaa. Verojen suuruutta tarkastellaan muun muassa rakennuksien ja maapohjien arvon määräytymisperiaatteiden pohjalta.

Työn tutkimustehtäväosiossa käsitellään Asunto Oy Hollolan Lepistönmäki -nimistä asunto-osakeyhtiötä. Yhtiön osakkeet ovat kokonaisuudessaan yhteisomistuksessa pariskunnalla, joka on käyttänyt yhtiön omistamia kiinteistöjä asuinkäytössä jo useamman vuoden ajan. Tehtävänä on osakkaiden toimeksiannon myötä selvittää, onko kyseisen yhtiömuodon purkaminen taloudellisesti kannattavaa ja mitä ennen yhtiön purkamista tulee ottaa huomioon. Selvitys annetaan myös siitä, miten purkautuvan yhtiön jäljelle jäävän omaisuuden jakamisessa ja lunastamisessa menetellään.

## 1.2 Tutkimusmenetelmät ja lähdeaineisto

Tämä opinnäytetyö on toteutettu yksityishenkilön toimeksiantona. Taustatyö on aloitettu käymällä keskusteluja asianomaisen henkilön kanssa ja selvittämällä niitä syitä, mitkä ovat johtaneet siihen, että yhtiö halutaan purkaa. Vaikka kyseinen asunto-osakeyhtiö ei kooltaan ole kovin suuri, sitoo sitä kuitenkin kaikki laissa määritetyt säädökset ja velvoitteet. Tutkimustyön vaativin osio on selvittää juridisia seikkoja, jotka saattavat vielä vaikuttaa purkupäätökseen.

Asunto-osakeyhtiön purkuprosessi ei itsessään ole kovin haasteellinen, mutta muut yhtiön purkamisesta aiheutuvat rasitteet, kuten verotus, ovat tärkeitä tarkastelun kohteita. Tässä työssä käytettävät lähteet painottuvat Verohallinnon säädöksiin sekä asunto-osakeyhtiön purkuun liittyvään oikeuskäytäntöön. Lähdemateriaalina käytetään asunto-osakeyhtiölakia käsittelevää aineistoa, kiinteistön omistukseen liittyvää materiaalia sekä Verohallinnon Internet -sivuilta löytyviä selvityksiä. Elektronisia lähteitä on käytetty kirjallisen materiaalin tukena. Sovellettavia lakeja ovat muun muassa tuloverolaki, kiinteistöverolaki, kirjanpitolaki, varainsiirtoverolaki, asunto-osakeyhtiölaki sekä tilintarkastuslaki.

### 1.3 Opinnäytetyön rakenne

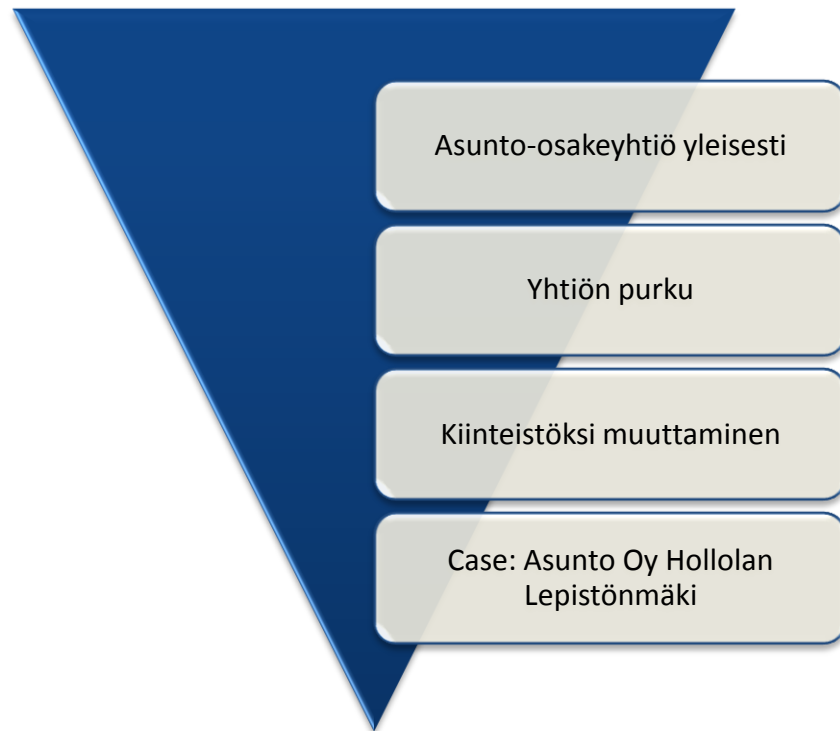
Teoriaosuudessa käsitellään asunto-osakeyhtiön kannalta keskeisimpiä osa-alueita, joita ovat yhtiömuodon toiminnan kuvaaminen sekä hallinnon määrittäminen. Toiminnan kuvauksen tarkoituksena on antaa käsitys siitä, mitä asuminen asunto-osakeyhtiössä pitää pääasiassa sisällään ja miten yhtiön osakkaat siinä toimivat. Hallinto on yhtiön keskipiste, joka ohjaa sen toimintaa erilaisilla päätöksillä. Tässä osiossa kerrotaan, miten yhtiön taloudellista tilaa ja konkreettisia puitteita pidetään tasapainossa.

Työn kolmannessa luvussa kerrotaan asunto-osakeyhtiön purkamiseen liittyviä vaiheita, joista tärkein liittyy yhtiön selvitystilaan asettamiseen ja siihen liittyviin velvoitteisiin. Tässä osiossa selvitetään, mitä kuuluu selvitysmiesten tehtäviin, miten yhtiön varat ja velat käsitellään ja mitä tuloverotukseen liittyviä veroseuraamuksia se aiheuttaa.

Kiinteistön omistamiseen ja hallintaan liittyviä aiheita käsitellään työn neljännessä luvussa. Luvussa käydään läpi kiinteistön arvon määrittämiseen vaikuttavia tekijöitä, joita tämän työn kannalta on tärkeää huomioida. Maksettava varainsiirtoveron määrä muodostuu kiinteistön arvon perusteella. Lisäksi kerrotaan kiinnityksen ja lainhuudon hakemiseen liittyvistä asioista.

Teoriaosuudessa käsitellyt asiat kohdistetaan case-yritykseen, jonka pohjalta voidaan lopulta todeta onko kyseisen asunto-osakeyhtiön purkaminen kannattavaa vai ei. Työn rakennetta havainnollistetaan seuraavalla sivulla olevan kuvion (kuvio 1) avulla.





KUVIO 1. Opinnäytetyön rakenne

Opinnäytetyön empiriaosuus koostuu tutkimusongelman ja tavoitteiden kuvaamisesta. Aluksi esitellään kohdeyritys Asunto Oy Hollolan Lepistönmäki. Tämän jälkeen kerrotaan tutkimuksen toteuttamisesta ja luotettavuuden arvioinnista. Lopuksi käydään yksityiskohtaisesti läpi kohdeyrityksen purkamisen eri vaiheet sekä siirrytään tutkimustehtävän pohjalta tehtyihin johtopäätöksiin. Viimeisenä asiana pohditaan myös mitä hyviä ja huonoja puolia asunto-osakeyhtiön purkamisella on. Yhteenveto kokoaa niin teoria kuin case -osionkin johtopäätökset yhteen.

Työn rakenteessa on otettu huomioon aiheen haastavuus. Tämän vuoksi koko prosessi on pyritty tekemään mahdollisimman helposti ymmärrettäväksi. Työ etenee loogisesti painottaen tutkimustehtävän kannalta oleellisimpia asioita. Luotettavuus tutkimustehtävän johtopäätösten kannalta on hyvä, sillä tutkimukseen liittyvät asiat pohjautuvat lainsäädäntöön.

## 2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖ ASUMISEN MUOTONA

Hyvin toimiva asunto-osakeyhtiö ottaa huomioon laissa määritetyt velvoitteet ja huolehtii sen osakkaiden oikeudenmukaisesta kohtelusta. Taloyhtiön osakkaiden on hyvä olla tietoisia yhtiön hallinnollisista päätöksistä sekä yhtiötä koskevista muista muutoksista. Asunto-osakeyhtiön toiminta perustuu asunto-osakeyhtiölakiin (1599/2009) (Viiala & Rantanen 2010, 15.)

Laki velvoittaa asunto-osakeyhtiötä toimimaan tiettyjen normien mukaisesti. Seuraavissa kappaleissa keskitytään tämän työn osalta tärkeimpiin asunto-osakeyhtiötä koskeviin asioihin. Aluksi kerrotaan asunto-osakeyhtiöstä yleisesti sekä havainnollistetaan yhtiön toimielimiä ja niiden tehtäviä. Tämän jälkeen käsitellään yhtiöjärjestystä ja siihen liittyviä velvoitteita, kuten hallituksen toimintaa ja yhtiökokousta. Lopuksi kerrotaan yhtiön kirjanpitovelvollisuudesta ja osakkeiden yhteisomistajuudesta. Yhteisessä omistuksessa olevan omaisuuden määrittäminen on työn case-osion kannalta tärkeä tarkastelun kohde.

### 2.1 Asunto-osakeyhtiö yleisesti

Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 2 §:n mukaan asunto-osakeyhtiö määritellään seuraavanlaisesti:

*”Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.”*

*”Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä.”*

Asunto-osakeyhtiön toiminta on pitkäjänteistä. Jotta yhtiön asioita pystyttäisiin hoitamaan mahdollisimman hyvin, täytyy päätöksentekojärjestelmä tuntea. Yhtiön toimielimiin kuuluvat yhtiökokous, hallitus, tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja

sekä isännöitsijä. Huoltoyhtiö ja siivouspalvelu ovat yhtiön käyttämiä alihankkijoita. Toimielinten tehtävät on myös tärkeä tunnistaa, jotta yhtiön asioiden hoitaminen sujuu vaivattomasti (taulukko 1). (Viiala & Rantanen 2010, 12.)

TAULUKKO 1. Asunto-osakeyhtiön toimielimet ja niiden tehtävät (mukaiillen Viiala & Rantanen 2010, 13)

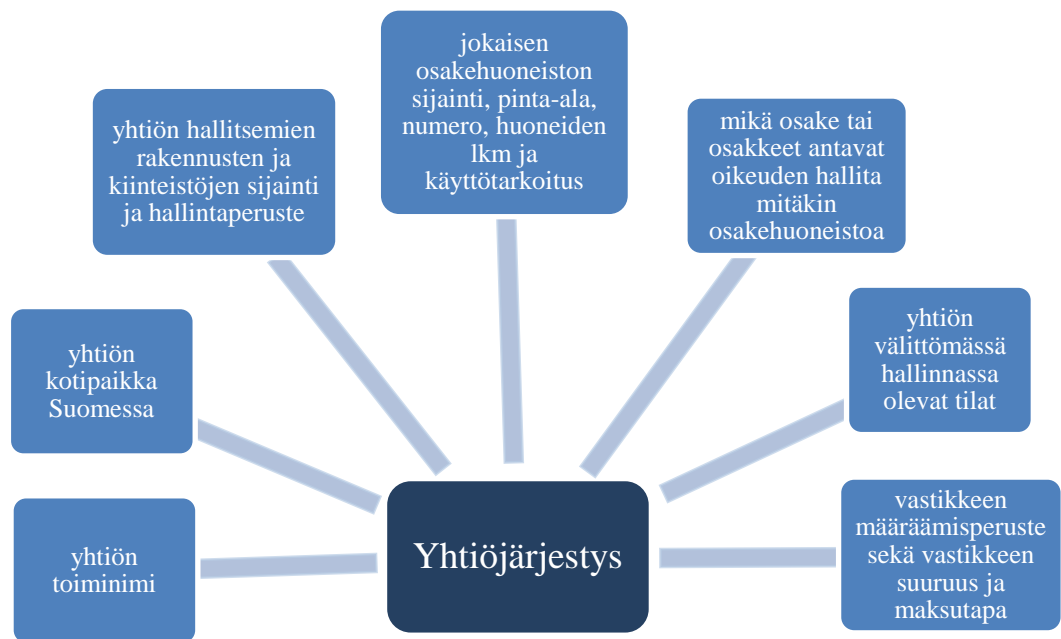
Toimielin	Valitsija	Tehtävät
Yhtiökokous	osakkaat muodostavat	<ul style="list-style-type: none"> <li>– päättää talousarviosta</li> <li>– päättää vastikkeista ja maksuista</li> <li>– valitsee hallituksen jäsenet</li> <li>– päättää peruskorjauksista</li> <li>– päättää tilintarkastajien valinnasta</li> </ul>
Tilintarkastaja/ toiminnan- tarkastaja	yhtiökokous	<ul style="list-style-type: none"> <li>– tarkastaa yhtiön tilien ja hallinnon laillisuuden</li> <li>– raportoi yhtiökokoukselle</li> </ul>
Hallitus	yhtiökokous	<ul style="list-style-type: none"> <li>– hyväksyy sopimukset</li> <li>– valvoo varainhoitoa</li> <li>– tekee kunnossapitoselvityksen 5 vuoden ajalle</li> <li>– hoitaa isännöinnin, jos isännöitsijää ei ole valittu</li> </ul>
Isännöitsijä	hallitus	<ul style="list-style-type: none"> <li>– valvoo ja huolehtii, että kaikki yhtiötä koskevat asiat tulevat hoidetuksi</li> <li>– valmistelee hallituksen kokoukset ja toimii niissä sihteerinä</li> </ul>
Huoltoyhtiö ja siivouspalvelu	hallitus	<ul style="list-style-type: none"> <li>– toimivat isännöitsijän valvonnassa ja tekevät sopimuksien mukaiset tehtävät</li> </ul>

Asunto-osakeyhtiön tärkein toimielin on yhtiökokous, jonka muodostavat kaikki osakkeenomistajat. Yhtiökokouksen tärkeimpiin tehtäviin kuuluvat talousarviosta, vastikkeista ja yhtiön peruskorjauksista päättäminen. Yhtiökokous valitsee myös hallituksen jäsenet sekä tilintarkastajan tai toiminnantarkastajan. Tilintarkastaja tarkastaa yhtiön tilit ja hallinnon sekä valvoo niiden laillisuutta. Jos yhtiössä ei ole tilintarkastajaa, on yhtiössä oltava toiminnantarkastaja. Hallitus hyväksyy sopimukset, valvoo yhtiön varainhoitoa ja valitsee isännöitsijän. Isännöitsijä valvoo ja huolehtii siitä, että kaikki yhtiön asiat tulevat hoidetuiksi oikealla tavalla. Huolto-yhtiö ja siivouspalvelu toimivat isännöitsijän valvonnassa ja hoitavat sopimuksien mukaiset tehtävät. Seuraavissa kappaleissa kerrotaan tarkemmin eri toimielinten tehtävistä. (Viiala & Rantanen 2010, 13.)

## 2.2 Yhtiöjärjestys

Asunto-osakeyhtiön toiminnan perustana on asunto-osakeyhtiölain noudattaminen. Tämän lisäksi asunto-osakeyhtiöllä on yhtiöjärjestys, jonka tarkoituksena on määrätä yhtiön toiminnasta tarkemmin. Jokaisen asunto-osakeyhtiön perustamisvaiheessa laaditaan yhtiöjärjestys, joka koostuu asunto-osakeyhtiölakia täydentävistä määräyksistä. (Viiala & Rantanen 2010, 15–16.)

Yhtiöjärjestyksen sisältö on tarkkaan määritelty (kuvio 1). Se sisältää yhtiön toiminnan ja Suomessa sijaitsevan kotipaikan. Yhtiön hallitsevien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti sekä hallintaperuste on myös mainittava yhtiöjärjestyksessä. Osakehuoneistoa koskien tulee yhtiöjärjestyksessä olla tieto huoneiston sijainnista rakennuksessa, sen numero, pinta-ala, huoneiden lukumäärä sekä huoneiston käyttötarkoitus. Lisäksi tulee mainita järjestysnumerolla yksilöitynä, mikä osake tai osakkeet antavat oikeuden hallita mitään osakehuoneistoa. Yhtiön välittömässä hallinnassa olevat tilat sekä yhtiövastikkeen määräämisen perusteet, vastikkeen määrä ja maksutapa ovat tärkeitä näkyä yhtiöjärjestyksessä. (Jauhiainen, Järvinen & Nevala 2010, 39; Viiala & Rantanen 2010, 16.)



KUVIO 2. Yhtiöjärjestyksen sisältö (mukaillen Jauhiainen ym. 2010, 39)

Jos yhtiöjärjestyksestä puuttuu esimerkiksi hallitusten jäsenten lukumäärä, isännöitsijä tai tilintarkastaja, noudatetaan näissä tapauksissa asunto-osakeyhtiölain yleisiä säännöksiä. Asunto-osakeyhtiölaissa on joitakin pakottavia säännöksiä, joita yhtiöjärjestykselläkään ei voida ohittaa. Tästä esimerkkinä on yhtiökokouksen koollekutsuminen. Vähimmäisaika koollekutsumisessa on kaksi viikkoa, eikä sitä voida alittaa, vaikka yhtiöjärjestyksessä toisin määrättäisiinkin. (Viiala & Rantanen 2010, 16.)

### 2.2.1 Hallituksen toiminta ja tehtävät

Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 7 luvun 2-16 §:ssä säädetään asunto-osakeyhtiön hallituksen toiminnasta. Asunto-osakeyhtiön hallituksen tehtävänä on huolehtia, että yhtiön hallinto ja muu toiminta järjestyy asianmukaisesti. Hallituksen tehtäviin kuuluu huolehtia myös yhtiön rakennusten kunnossapidosta, jonka tasosta yhtiökokous on päättänyt hallituksen esityksen pohjalta. Hallitus vastaa myös siitä, että yhtiön kirjanpito sekä varainhoito on järjestetty asianmukaisella tavalla. (Viiala & Rantanen 2010, 25.)

Asunto-osakeyhtiöllä tulee olla hallitus, johon on valittava kolmesta viiteen jäsentä, mikäli yhtiöjärjestyksessä ei mainita muusta hallituksen jäsenten määrästä. Hallituksella on oltava ainakin yksi varajäsen, jos hallitukseen kuuluu vähemmän kuin kolme jäsentä. Hallituksen jäseneksi voidaan valita myös henkilöitä, jotka eivät ole osakkeenomistajia. Vähintään yhden hallituksen jäsenistä tulee asua Euroopan talousalueella. (Viiala & Rantanen 2010, 26–27.)

Hallituksen tulee saada yhtiökokouksen päätös sellaisiin toimiin, jotka ovat yhtiön koko ja toiminta huomioon ottaen laajakantoisia tai epätavallisia tai vaikuttavat olennaisesti osakkeenomistajan omistaman huoneiston käyttämiseen tai velvollisuuteen maksaa yhtiövastiketta. Yhtiön hallitus ei siis voi yksin päättää suurista tulevista korjauksista, kuten putkiremontista tai julkisivuremontista. Näin suuriin päätöksiin tarvitaan yhtiökokouksen päätös. Jos kuitenkin tapahtuu esimerkiksi putkivuoto, on hallituksen ryhdyttävä laajakantoisiin toimiin välittömästi, eikä tällöin yhtiökokouksen päätöstä voida jäädä odottamaan. (Viiala & Rantanen 2010, 26.)

Yksi hallituksen jäsenistä valitaan puheenjohtajaksi, ellei yhtiöjärjestyksessä määrätä siitä, että puheenjohtajan valitsee yhtiökokous. Puheenjohtajan valinnassa voittaa jäsen, joka on saanut eniten ääniä. Äänien mennessä tasan, ratkaisu tehdään arvalla. Puheenjohtaja vastaa hallituksen kokouksien koollekutsumisesta, jollei asiasta ole hallituksen keskuudessa toisin sovittu. (Viiala & Rantanen 2010, 28.)

### 2.2.2 Yhtiökokous

Asunto-osakeyhtiön ylin päättävä elin on yhtiökokous. Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 6. luvussa säädetään yhtiökokoukseen liittyvistä määräyksistä. Yhtiökokouksessa osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa yhtiön asioista. Päätösvalta voidaan määrätä myös hallituksen tehtäväksi laissa tai yhtiöjärjestyksessä. Varsinainen yhtiökokous tulee pitää kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. (Viiala & Rantanen 2010, 19) Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 6. luvun 1-2§:ssä säädetään, että osakkeenomistajat voivat myös itsenäisesti päättää yhtiöko-

koukselle kuuluvasta asiasta silloin, kun he ovat siitä yksimielisiä. Myös tapauksissa, joissa hallitus siirtää asian yhtiökokouksen päätettäväksi, voivat osakkeenomistajat tehdä päätöksen asiasta ilman yhtiökokouksen pitämistä, jos he ovat siitä yksimielisiä.

Yhtiökokouksessa päätetään asunto-osakeyhtiölaissa ja yhtiöjärjestyksessä määrätyt sekä hallituksen esittämät asiat. Päätettävät asiat on mainittava kokouskutsussa, joka lähetetään jokaiselle osakkeenomistajalle. Kokouksessa ei voida käsitellä asioita, joita ei ole mainittu kokouskutsussa. Poikkeuksena tästä ovat kuitenkin toiminnan- tai tilintarkastajan määräämät asiat eräissä tapauksissa ja yhtiöjärjestyksen muutosehdotukset. (Viiala & Rantanen 2010, 19.)

Hallituksen tehtävänä on huolehtia yhtiökokouksen koollekutsumisesta laissa ja yhtiöjärjestyksessä määrättyinä aikoina. Hallitus on velvollinen kutsumaan yhtiökokouksen koolle myös tilintarkastajan, toiminnantarkastajan tai osakkaiden määrävähemmistön vaatimuksesta. Määrävähemmistö on yleensä 10 prosenttia osakkeista. (Jauhiainen ym. 2010, 329). Kokouskutsussa tulee olla yhtiön nimi, koollekutsuja, kokousaika ja kokouspaikka. Lisäksi kutsussa tulee mainita kokouksessa käsiteltävät asiat sekä missä ja milloin kokousasiakirjat ovat osakkeenomistajien nähtävänä. (Jauhiainen ym. 2010, 331).

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiökokous pidetään yleensä yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisella kotipaikkakunnalla Suomessa. Yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä myös toisesta kokouspaikkakunnasta. Säädöksen tarkoituksena on ensisijaisesti varmistaa se, että osakkaat voivat käytännössä osallistua kokouseen. Hyvän yhtiökäytännön mukaan on suotavaa, että kokous pidetään suhteellisen lähellä yhtiön rakennusta ja kokouksen pitämistä varten varatut tilat ovat siihen soveliaita. (Jauhiainen ym. 2010, 325).

Varsinaisessa yhtiökokouksessa tulee käsitellä yhtiön tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus. Hallituksen pitää esittää kirjallinen selvitys seuraavan viiden vuoden aikana yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon liittyvistä asioista, jotka olennaisesti vaikuttavat osakehuoneiston käyttämiseen tai yhtiövastikkeeseen. Lisäksi tulee esittää selvitys yhti-

öön tulevista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä sekä niiden suunnittelusta ajankohdasta. (Viiala & Rantanen 2010, 20.)

Yhtiökokouksessa on myös lista pakollisista asioista, jotka varsinaisessa yhtiökokouksessa on päätettävä. Tähän kuuluvat tilinpäätöksen vahvistaminen ja taseen voiton käyttämistarkoitus. Myös yhtiön talousarvio ja yhtiövastikkeen määrä tulee päättää. Lisäksi päätetään vastuunvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle sekä hallituksen jäsenten, tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinnasta. (Viiala & Rantanen 2010, 20.)

Jokaisella osakkeen omistajalle kuuluu oikeus osallistua yhtiökokoukseen ja saada yhtiökokouksekutsu. Edellytyksenä on, että osakkeenomistaja on merkitty osakseluetteloon. Tavallisesti päätöksenteko yhtiökokouksessa tapahtuu enemmistöpäätöksin. Päätökseksi tulee ehdotus, jota on kannattanut yli puolet annetuista äänistä, jollei asunto-osakeyhtiölaissa säädetä toisin. Henkilövalinnoissa valituksia tulee eniten ääniä saanut henkilö. Yhtiökokous voi kuitenkin ennen vaalia päättää, että se henkilö valitaan, joka saa yli puolet annetuista äänistä. Äänten mennessä tasan vaali ratkaistaan arvalla, ellei yhtiökokouksessa toisin määrätä. (Viiala & Rantanen 2010, 22–23.)

Jokaisesta yhtiökokouksesta laaditaan pöytäkirja, josta huolehtii yhtiökokouksen puheenjohtaja. Pöytäkirjassa esitetään tehdyt päätökset sekä äänestysten tulokset. Tämän lisäksi pöytäkirjaan tulee merkitä yhtiöjärjestyksen muutosehdotukset. Pöytäkirjan allekirjoittavat puheenjohtaja ja yksi pöytäkirjatarkastajaksi valittu henkilö. Valmis pöytäkirja toimitetaan viimeistään neljän viikon kuluttua kokouksesta yhtiön isännöitsijälle tai hallituksen puheenjohtajalle, jotta osakkeenomistajat voivat nähdä sen. Jokaisella osakkeenomistajalla on oikeus nähdä pöytäkirja ja siinä esitettävät asiat. Pöytäkirjat tulee numeroida juoksevasti sekä säilyttää luotettavalla tavalla. (Viiala & Rantanen 2010, 24.)



### 2.3 Kirjanpitovelvollisuus

Asunto-osakeyhtiö on kirjanpitolain mukaan toiminnastaan kirjanpitovelvollinen. Tilintarkastusvelvollisuudesta säädetään asunto-osakeyhtiölain 9 luvun 5§:ssä sekä tilintarkastuslain 2 luvussa. Asunto-osakeyhtiössä tulee olla yhtiökokouksen valitsema tilintarkastaja, mikäli yhtiön rakennuksessa tai rakennuksissa on vähintään 30 osakkeenomistajien hallinnassa olevaa huoneistoa tai jos tilintarkastaja on valittava tilintarkastuslain 4–6 §:n tai muun lain perusteella. Lisäksi jos osakkeenomistajat, joilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista, vaativat tilintarkastajan valitsemista yhtiökokouksessa. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 9:2)

Jos yhtiössä ei ole tilintarkastajaa, on yhtiössä oltava yhtiökokouksen valitsema toiminnantarkastaja, ellei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Toiminnantarkastaja on kuitenkin aina valittava niissä tapauksissa, jos yhtiössä ei ole tilintarkastajaa ja osakkeenomistajat, joilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista, vaativat sitä yhtiökokouksessa. Toiminnantarkastajan valitsee yhtiökokous. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 9:6)

Asunto-osakeyhtiön kirjanpitoa järjestettäessä tulee varmistaa, että valitulla kirjanpitäjällä on riittävä osaaminen suorittaa kirjanpitovelvoitteet. Asunto-osakeyhtiön tulot muodostuvat maksetuista yhtiövastikkeista tai muista osakkaiden maksamista maksuista. Hallituksen tulee huolehtia, että yhtiön maksukyky riittää pienten yllättävien korjaus – ja muiden menojen varalle. Tositteet tulee kirjata kuukausittain. Hallitus ja isännöitsijä tarkastavat taloushallinnon raportit kuukausittain, jotta hallitus pystyy seuraamaan yhtiön taloudellista kehitystä mahdollisimman tarkasti. (Viiala & Rantanen 2010, 46.)

Asunto-osakeyhtiön tilikausi ilmoitetaan yhtiöjärjestyksessä. Useimmiten tilikausi on kalenterivuosi, mutta yhtiössä voi olla myös muunlaisia tilikausia, jotka kestävät esimerkiksi marraskuun alusta seuraavan lokakuun loppuun. (Viiala & Rantanen 2010, 47.)

Yhtiön taloutta hoidetaan talousarvion perusteella, jonka on hyväksynyt yhtiökoukous. Talousarviota voidaan kutsua asunto-osakeyhtiön toimintasuunnitelmaksi. Isännöitsijä ja hallitus valmistelevat talousarvion, josta ilmenevät arviot kuluvan vuoden menoista. Yhtiö perii osakkailtaan hoitovastiketta. Yhtiöjärjestyksessä määrätään siitä, lasketaanko hoitovastike osakemäärää vai asuinneliötä kohti. Perittävän vastikkeen määrä määräytyy yhtiön arvioitujen menojen perusteella. Vastikkeilla katetaan vähintään kuluvan vuoden menot. (Salin 2008, 21; Viiala & Rantanen 2010, 47.)

Asunto-osakeyhtiössä laaditaan tilinpäätös neljän kuukauden kuluessa tilinpäätöksen valmistumisesta. Tilinpäätökseen kuuluvat toimintakertomus, tuloslaskelma, tase, rahoituslaskelma sekä liitetiedot. Yhtiön perimistä vastikkeista tulee myös laatia jälkilaskelmat. Kirjanpitolautakunta onkin antanut tarkat ohjeet asunto-osakeyhtiön kirjanpidosta, joka sisältää muun muassa tuloslaskema- ja tasekaavan. Tilinpäätös käsitellään hallituksessa ja kaikki hallituksen jäsenet sekä isännöitsijä allekirjoittavat sen. Tämän jälkeen yhtiökokouksen valitsema tilintarkastaja tarkastaa sen. Kun tilintarkastus on suoritettu, viedään tilinpäätös yhtiökokouksen hyväksyttäväksi. (Viiala & Rantanen 2010, 47.)

Toimintakertomus on hallituksen vuosittain laatima kertomus yhtiön toiminnasta. Lisäksi se sisältää arvioin yhtiön tulevista suurehkoista tapahtumista. Toimintakertomus liitetään tilinpäätöksen liitteeksi. Sen tarkoituksena on avata tilinpäätöksen luvut sekä kertoa kuluvan vuoden tapahtumat yhtiössä. Samalla ennakoidaan strategisen suunnitelman puitteissa tulevat korjaukset. Hallitukselta edellytetään viiden vuoden näkemystä yhtiössä tehtävistä toimenpiteistä. Toimintakertomuksissa tulee ilmetä myös tiedot yhtiövastikkeiden käytöstä. (Viiala & Rantanen 2010, 50.)

Tilintarkastajan tehtäviin kuuluvat yhtiön hallinnon ja tilien tarkastaminen. Tarkastuksen laajuus riippuu yhtiön toiminnan laajuudesta ja laadusta. Jos yhtiökokouksessa valitaan useampi tilintarkastaja, tulee heidän molempien tarkastaa tilit. Tilintarkastaja laatii tilintarkastuskertomuksen. Lausunnossa ilmaistaan antavatko tilinpäätös ja toimintakertomus oikeat ja riittävät tiedot toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta tilanteesta. Tilintarkastuskertomuksessa ilmenee myös se, ovatko

tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tiedot ristiriidattomia. (Viiala & Rantanen 2010, 53–55.)

Jos yhtiöön on valittu toiminnantarkastaja, tulee hänen tehtäväkseen arvioida yhtiön hallinnon järjestämistä, kirjanpidon ja tilinpäätöksen asianmukaisuutta sekä osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun toteutumista. Toiminnantarkastajan tehtävänä on lisäksi selvittää hallituksen jäsenten ja isännöitsijän toiminnan lainmukaisuutta asunto-osakeyhtiölain säännösten perusteella. Toiminnantarkastuksen suorittamiseen ja toiminnantarkastajan lausuntoon ei sovelleta tilintarkastusta koskevia laajoja ja yksityiskohtaisia kansainvälisiä normistoja. (Kuhanen, Kaveriva, Furuholm & Kinnunen 2010, 603.) Toiminnantarkastuksen tarkoituksena ei ole välittää tietoa yhtiön taloudellisesta tilasta tai hallinnon järjestämisestä yhtiön ulkopuolisille tahoille, vaan nimenomaan osakkeenomistajille (Kuhanen ym. 2010, 613).

#### 2.4 Osakkeiden yhteisomistajuus

Yhteisomistuslaki koskee tilannetta, jossa kaksi tai useampi henkilö omistaa tietyn esineen yhdessä. Laki säätelee kiinteän sekä irtaimen esineen määräosaista yhteisomistusta. Kiinteän omaisuuden osalta rekisteriin tehtävä lainhuuto tehdään näin ollen kummankin osapuolen nimiin. Yhteisomistussuhteissa omistusosuuden suuruus rajaa yhteisomistajan oikeuden esineen hallintaan, sen käyttöön ja osuudetaan määräämiseen vaihdannassa. Omistusosuuden suuruudella on merkitystä varsinkin silloin, jos joku yhteisomistajista tulee ylivelkaiseksi. Tässä tapauksessa yhteisomistaja vastaa veloistaan ainoastaan hänen omalla omistusosuudellaan. (Mikkola 2008, 1–2; 8.)

Jos omistusoikeutta koskien ei ole tehty minkäänlaista sopimusta, on näyttö osapuolten yhtenäisestä, hankinta-aikaisesta tarkoituksesta keskeisessä asemassa. Omistukseen viittaavat muun muassa hallinta ja rakentamiseen osallistuminen. Viranomaisten rekistereihin tehdyillä merkinnöillä ei ole tässä suhteessa ratkaisevaa merkitystä kiinteistöjen osalta. (Mikkola 2008, 8–9.)

Mikäli olosuhteet ovat esineen hankintahetken jälkeen muuttuneet, ei niillä pääsäännön mukaan voi olla takautuvaa vaikutusta saantohetkisen omistusoikeuden määräytymiseen. Vaikka rahoitus ei yksinään osoita osapuolten omistusoikeuden määräytymistä, on sillä muita oikeudellisia vaikutuksia. Esimerkiksi rahoituksen toteutuessa toisin kuin mitä yhteisomistajat tarkoittivat, ei tämä muuta omistusta, mutta toteennäytettynä se voi johtaa erilaisiin edunpalautus- ja velkavaateisiin osapuolten kesken. Tämän tyyppiset vaatteet ovat luonteeltaan velvoiteoikeudellisia, joiden osalta tulee ottaa huomioon niiden vanhentumismahdollisuus. (Mikkola 2008, 15.)

#### 2.4.1 Yhteisen omaisuuden panttaus ja määräämisvalta

Henkilöllä on oikeus itse määrätä omaisuudestaan. Tämän myötä myös yhteisomistajalla on oikeus määräosuuksensa luovuttamiseen myynnin tai muun luovutusprosessin kautta. Velalliselle kuuluva osuus määräosin omistetusta kiinteistöstä tai irtaimesta omaisuudesta voidaan siten ulosmitata. Omistajalla on oikeus myös hyödyntää varallisuuttaan panttaamalla sen velkojalle. Panttaukselle on kuitenkin kolme edellytystä. Pantattavan kohteen tulee olla varallisuusarvoinen, luovutus- ja ulosmittauskelpoinen ja riittävästi yksilöity. Panttaus edellyttää aina myös julkivarmistuksen toteuttamista, joka tarkoittaa kiinteistön osalta kiinnityskirjaamista. (Mikkola 2008, 30–31.)

Yhteisomistajan määräämisvalta rajoittuu ainoastaan määräosaiseen omistusoikeuteen. Mikäli kyseessä on oikeustoimi, joka koskettaa koko omaisuutta kokonaisuudessaan, ei siihen voi ryhtyä kuin yhteisomistajien yhteisellä päätöksellä. Jos omistajien kesken ei ole solmittu hallinnan jakavaa sopimusta, ei omaisuutta voi ryhtyä miltään osin uudistamaan tai muuttamaan, mikäli toinen yhteisomistaja ei siihen suostu. Yksi yhteisomistaja ei voi siis vuokrata omaisuutta, pantata sitä tai perustaa kiinteistölle rasitteita ilman toisen yhteisomistajan suostumusta. Yksi yhteisomistaja ei myöskään voi luovuttaa tiettyä määrääloiltaan rajattua osuutta omaisuudesta ilman toisen hyväksyntää. (Mikkola 2008, 39.)

#### 2.4.2 Puolisoiden omistus avioliiton aikana

Jos yhteisomistajina toimivat aviopuolisot, sovelletaan omistusosuuksien määrittämiseksi yleisiä varallisuus oikeudellisia säädöksiä. Sovellettavat säädökset eivät tässä suhteessa eroa niistä, joita käytetään avokumppaneihin tai muihin, toisilleen vieraampiin yhteisomistajiin. Lainsäädännön suhde käytäntöön on tässä muodossa epätasainen, koska parisuhteen läheisyys luonnollisesti vaikuttaa omistussuhdetta koskevan näytön arvioimiseen. Parisuhteessa olevien yhteisomistajien ei oleteta toimivan samalla rationaalisuuden asteella kuin esimerkiksi sellaisten, jotka ovat hankkineet omaisuuden käytettäväksi yritystoimintaansa. (Mikkola 2008, 132–133.)

Yhteisomistuslain lähtökohtana omistussuhteiden määräytymiselle on niin sanottu osuusolettama. Tällä tarkoitetaan tapausta, jos puolisojen omaisuutta eroteltaessa jonkin irtaimen esineen suhteen, ei käy selville tai ei voida näyttää toteen, kumman puolison omaisuudesta on kyse. Puolisoiden katsotaan saaneen sen yhtäläisin oikeuksin. Ensisijaisesti katsotaan, että omistusosuuksien suuruus määrittyy yhteisomistajien sopimuksilla. (Mikkola 2008, 133.)

Yhteisomistustarkoituksen osoittaminen on edellytys omistuksen vahvistamiselle. Puolisoiden on varauduttava todistamaan omistusosuutensa ja tähän paras vaihtoehto on tehdä puolisojen välinen sopimus. Puolisot eivät voi luottaa siihen, että saanto tai rahoituspanokset korjaisivat lainhuutorekisteriin väärin merkityt omistussuhteet, jos näyttöä puolisojen yhteisomistustarkoituksesta ei pystytä osoittamaan. Omistussuhteiden ratkaisemisen kannalta rekisterimerkinnöillä ei ole ratkaisevaa merkitystä. Esimerkiksi kiinteistöjen osalta lainhuudatus yksin toisen puolison nimiin ei tarkoita, että omistus ei tosiasiassa olisi puolisojen yhteistä. Rekisterimerkinnöillä luodaan julkisuutta, mutta omistusta niillä ei todisteta. (Mikkola 2008, 133.)

### 3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN PURKAMISEN VAIHEET

Tämä luku käsittelee asunto-osakeyhtiö -muotoisen yhtiön purkamiseen liittyviä vaihteita. Ensin kerrotaan yleisesti yhtiömuodon purkamisesta, siihen liittyvästä purkupäätöksestä ja rekisteristä poistamisesta. Tämän jälkeen keskitytään purkamisen olennaisimpaan osaan eli selvitysmenettelyyn ja siihen liittyviin vaiheisiin. Asunto-osakeyhtiön purkutilanteeseen liittyy olennaisesti yleensä myös veroseuraamuksia. Tähän aiheeseen keskitytään viimeisessä alaluvussa, joka käsittelee tuloverotusta.

Opinnäytetyön case-osuuden laadusta johtuen tässä luvussa ei käsitellä yhtiön purkautumista saneerauksen tai konkurssin seurauksena. Näistä aiheista säädetään yksityiskohtaisemmin yrityssaneerauksesta säädettyssä laissa (laki yrityksen saneerauksesta, 47/1993) sekä konkurssista säädettyssä laissa (konkurssilaki, 120/2004).

#### 3.1 Purkaminen

Asunto-osakeyhtiön purkamisesta säädetään asunto-osakeyhtiölain eli AOYL:n 22 §:ssä. Yhtiö voidaan purkaa selvitystilan avulla, rekisteristä poistamisen kautta, yhtiön varojen vähentymisen seurauksena, konkurssin tai yhtiön saneerauksen myötä. Purkaminen selvitysmenettelyn kautta ja yhtiön poistaminen rekisteristä ilman selvitysmenettelyä eroavat AOYL:n mukaan monilta osin. Merkittävimmät erot ovat menettelyn aloittaminen, velkojien suoja ja varojen jakaminen yhtiön osakkaille. (Jauhiainen ym. 2010, 869.)

Lain ensisijaisena tavoitteena on, että yhtiön poistaminen kaupparekisteristä tapahtuisi selvitysmenettelyn kautta. Laissa ei ole määritelty säädöksiä joiden mukaan yhtiö voisi itsenäisesti päättää tai hakea rekisteripoistoa varojen vähäisyyden vuoksi. Asiasta päättää yleensä Patentti- ja rekisterihallitus tai käräjäoikeus yhtiön ulkopuolisen tahon, yhtiön johtoon kuuluvan, osakkaan tai velkojan aloitteesta. (Jauhiainen ym. 2010, 869.)

Patentti- ja rekisterihallituksen tai käräjäoikeuden päätöksellä aloitetaan selvitys- tai poistomenettely sen jälkeen, kun on selvitetty, voidaanko selvityksestä aiheu-

tuvat kulut kattaa yhtiön varoista tai jollakin muulla tavalla. Pääsääntönä on, että yhtiön varoja voidaan jakaa sen osakkaille vain selvitysmenettelyssä. Selvitys vaatimus koskee poistetun yhtiön varojen jakoa pitkänkin ajan kuluttua. (Jauhiainen ym. 2010, 869.)

### 3.2 Päätöksenteko selvitysmenettelystä

Päätös yhtiön asettamisesta selvitystilaan tapahtuu yhtiökokouksessa. AOYL:n 6 luvun 37 §:n mukaan yhtiökokouksessa annetun päätöksen lisäksi vaaditaan kaikkien muidenkin osakkeenomistajien yksimielinen suostumus selvitystilaan asettamiseksi (Jauhiainen ym. 2010, 877.) Kuitenkin huomioitavana seikkana on se, että jos yhtiön toiminnan jatkaminen tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa, päätökseen riittää 4/5 yhtiön kaikista osakkaista (Salin 2008, 99). Enemmistöllä on näin ollen oikeus saada yhtiö asetettua selvitystilaan yksittäisten osakkeenomistajien vastustuksesta huolimatta (Jauhiainen ym. 2010, 879).

Rekisteriviranomaisen tulee määrätä yhtiö selvitystilaan tai rekisteristä poistettavaksi, mikäli yhtiöllä ei ole rekisteriin merkittyä toimikelpoista hallitusta. Hallituksen toimikelpoisuuden edellytys on se, että se täyttää kaikki ne vaatimukset, mitä asunto-osakeyhtiölaki ja yhtiön yhtiöjärjestys edellyttävät. Kelpoisuuden puuttuminen voi johtua muun muassa siitä, että yhtiökokouksessa on valittu liian vähän hallituksen jäseniä. (Kuhanen ym. 2010, 898)

Yhtiö voidaan määrätä selvitystilaan tai poistettavaksi rekisteristä rekisteriviranomaisen toimesta myös siinä tapauksessa, jos yhtiöllä ei ole rekisteriin merkittyä elinkeinon harjoittamisen oikeudesta annetun lain 6§:ssä annettua edustajaa. Elinkeinoon harjoittamiseen vaaditaan, että yhtiöllä on oltava haasteiden ja muiden tiedonantojen vastaanottamiseen oikeutettu toiminimenkirjoittaja tai muu edustaja, jonka kotipaikka on Suomessa. (Kuhanen ym. 2010, 898–899.)

Rekisteriviranomaisen tulee määrätä yhtiö selvitystilaan tai poistettavaksi rekisteristä, mikäli yhtiö on asetettu konkurssiin, joka on rauennut varojen puutteeseen. Tällaisissa tapauksissa tulee kysymykseen yleensä suoraan rekisteristä poistaminen, koska konkurssi on rauennut varojen puuttumiseen, eikä selvitystilalle ole

näin ollen perusteita. (Kuhanen ym. 2010, 899.) Yhtiö määrätään poistettavaksi rekisteristä myös siinä tapauksessa, jos yhtiön varojen määrästä ei saada tarpeeksi tietoa, eikä kukaan ota vastatakseen selvityskuluista (Jauhiainen ym. 2010, 878).

### 3.3 Selvitysmenettely ja sen piirteet

Selvitysmenettelystä säädetään ASOYL:n 22 luvun 7 §:ssä ja sen tarkoituksena on antaa selvyys, missä tarkoituksessa yhtiön asioita hoidetaan selvitystilan kautta. Säännöksellä pyritään helpottamaan selvitysmiesten tehtäviä ja tehtävien asianmukaisen hoitamisen arvioimista vahingonkorvausta koskevassa asiassa. Säännöksellä halutaan myös korostaa sitä, että selvitysmenettely on tarkoitettu vain sellaisiin tilanteisiin, joissa yhtiön varat ylittävät sen velat myös realisaatioarvoilla laskettuna. Selvitysmenettelyllä ei ole tarkoitus pitkittää yhtiön toimintaa, vaan se tähtää ensisijaisesti toiminnan lopettamiseen. Toimintaa voidaan kuitenkin jatkaa, jos sen avulla saavutetaan parempi likvidaatiotulos. (Kuhanen ym. 2010, 902.)

Yhtiön varoja ei voida jakaa osakkeenomistajille tai muille jako-osuuteen oikeutetuille ilman selvitysmenettelyä. Selvitysmenettelyn päällimmäisenä tarkoituksena on näin ollen selvittää yhtiön sen hetkinen varallisuusasema ja kuinka yhtiön sen hetkinen omaisuus voidaan muuttaa rahaksi. Myös velkojen maksaminen sekä ylijäämän suorittaminen osakkeenomistajille tai muille tahoille sen mukaan kuin yhtiöjärjestyksessä on määrätty, kuuluvat olennaisena osana selvitysmenettelyn piiriin. (Salin 2008, 99.)

#### 3.3.1 Selvitysmiesten valinta ja tehtävät

Selvitystilaan asettamisen ohella yhtiökokouksen tehtävänä on valita yksi tai useampi selvitysmies hallituksen ja mahdollisen isännöitsijän tilalle. Selvitysmiehen vastuulla on ilmoittaa selvitysmiehiä ja selvitystilaa koskevat päätökset viivytyksettä kaupparekisterin tietoon. Jos päätös selvitystilaan asettamisesta tapahtuu rekisteriviranomaisen toimesta, rekisterimerkinnät hoituvat tässä tapauksessa heidän toimestaan. (Kuhanen ym. 2010, 904.)



Kun selvitysmiehet on valittu, tulevat he sen jälkeen nykyisen yhtiön johdon tilalle. Tehtävien ja vastuiden osalta heihin sovelletaan hallituksen jäseniä koskevia säännöksiä ja heidän toimikautensa alkaa samalla kuin selvitystila alkaa. Selvitysmies voi hallituksen jäseniä koskevien määräysten nojalla halutessaan erota kesken tehtävän ja vastaavasti hänet voidaan erottaa sen henkilön toimesta, joka hänet on tehtävään aiemmin valinnut. Hallituksen jäsenten esteellisyyseriaatteita sovelletaan selvitysmiehiin heidän esteellisyyttään arvioitaessa. (Kuhanen ym. 2010, 904.)

Selvitysmiehiin ei kuitenkaan sovelleta yhtiöjärjestyksen hallitusta koskevia määräyksiä. Näitä ovat esimerkiksi määräykset hallituksen jäsenten kelpoisuusehdoista ja toimikaudesta sekä yhtiön edustamista koskevat säännökset. Päätöksentekoon ja edustamiseen sovelletaan laissa säädettyjä kohtia hallituksen edustamisesta ja päätöksenteosta, jos selvitysmenettelyyn on valittu useampia selvitysmiehiä. Tässä tapauksessa he muun muassa valitsevat keskuudestaan puheenjohtajan (Jauhiainen ym. 2010, 883.)

Yhtiön johdon normaalien tehtävien hoitamisen lisäksi selvitysmiesten tulee ensisijaisesti selvittää yhtiön sen hetkinen taloudellinen tila ja tämän jälkeen muuttaa mahdollisimman nopeasti tarvittava määrä yhtiön omaisuudesta rahaksi ja maksaa pois yhtiön velat. Selvitysmiesten vastuulla on myös varmistaa se, ettei yhtiön toimintaa jatketa missään muodossa, ellei selvitysmenettely sitä varsinaisesti vaa-di. Selvitysmiehillä on oikeus tehdä yhtiökokoukselle ehdotuksia toiminnan jatkamisesta sen mukaan kun se on tarpeellista. (Kuhanen ym. 2010, 905.)

### 3.3.2 Yhtiön velkojen hoitaminen

Asunto-osakeyhtiön velkojia varten selvitysmiesten on erikseen haettava Patentti- ja rekisterihallitukselta julkinen haaste. Haku on tehtävä siitäkin huolimatta, vaikka yhtiön tiedossa ei olisi yhtään velkojaa. Haasteen mukaan mahdollisten velkojien on määräpäivään mennessä ilmoitettava saatavansa kirjallisesti kaupparekisterille. Selvitysmiesten tehtävänä on lähettää yhtiön merkittävimmille velkojille kirjallinen ilmoitus kuulutuksesta vähintään kolme viikkoa ennen määräpäivää.

Patentti- ja rekisterihallitus ilmoittaa mahdollisista maksettavista veloista yhtiön selvitysmiehille sovitun määräpäivän jälkeen. (Salin 2008, 99.)

Selvitysmiesten tulee maksaa yhtiön velat siinä järjestyksessä kun ne erääntyvät. Jos velan eräpäivä kuitenkin sattuu olemaan ennen julkisen haasteen määräpäivää, tulisi selvitysmiehen neuvotella velkojan kanssa velan maksamisesta vasta määräpäivän jälkeen, jolloin yhtiön muutkin velat ovat tiedossa. (Kuhanen ym. 2010, 911.)

Yhtiön saadut pääomallinat luetaan lähtökohtaisesti velaksi ja huomioon on otettava myös selvityskulut, jotka luetaan yhtiön velaksi. AOYL 22 luvun 7 §:n 2 momentin mukaan selvitysmiesten on haettava yritystä konkurssiin selvitystilan aikana, jos yhtiön velat ylittävät sen varat. Säädösten laiminlyönti voi johtaa selvitysmiesten vahingonkorvausvastuuseen. (Kuhanen ym. 2010, 903.)

#### 3.4 Yhtiön poistaminen rekisteristä ilman selvitysmenettelyä

Yhtiö katsotaan poistetuksi rekisteristä, kun päätös siitä on merkitty kaupparekisteriin. Laissa olevan säädöksen mukaan rekisteristä poistaminen tulee voimaan asiaa koskevalla rekisteröinnillä. (Jauhiainen ym. 2010, 893.) Asunto-osakeyhtiölain 22 luvun 2 §:n mukaan rekisteriviranomaisen on poistettava yhtiö rekisteristä, jos sen varat eivät riitä selvitysmenettelyn läpikäymiseen. (Kuhanen ym. 2010, 896.)

Yhtiö on poistettava suoraan rekisteristä myös silloin, jos sen varojen määrästä ei saada tietoa. Yhtiön varattomuudesta viestii myös yleensä se, ettei sillä ole esittää selvitysmiehiä hoitamaan varojen jakoa tai sen muuta edustajaa ei voida syystä tai toisesta tavoittaa. Molemmissa edellä mainituissa tapauksissa yhtiö poistetaan rekisteristä ilman sen selvitystilaan asettamista. (Kuhanen ym. 2010, 895.)

Varatonta yhtiötä ei kuitenkaan automaattisesti poisteta rekisteristä, jos joku osakkeenomistajista, velkoja tai muu taho lupautuu hoitamaan selvitysmenettelystä aiheutuvat kulut. Sitoumuksen tekeminen vastaa periaatteeltaan lähes samaa tilannetta, jossa velkoja tai velkojat ottavat vastatakseen konkurssimenettelyn kus-

tannuksista. Rekisteriviranomainen vastaanottaa sitoumuksen ennen kuin tekee päätöksen yhtiön rekisteristä poistamisesta. Annetun sitoumuksen tulee kattaa kaikki selvityksestä aiheutuvat kulut, eikä sitä enää myöhemmin voi peruuttaa. (Kuhanen ym. 2010, 896.)

Yhtiö voi tulla poistetuksi rekisteristä myös sen takia, että se ei kymmeneen vuoteen ole tehnyt vaadittavaa rekisteri-ilmoitusta. Vaikka nimenomaista säännöstä asunto-osakeyhtiölaissa ei ole määritelty, rekisteriviranomaisella on tästä huolimatta syytä olettaa, että yhtiö on lopettanut toimintansa. Ennen rekisteristä poiston tekemistä rekisteriviranomaisen on kuitenkin varmistettava tiedustelemalla, että yhtiön toiminta on kokonaisuudessaan todella loppunut. (Kuhanen ym. 2010, 896.)

### 3.5 Tuloverotus

Osakeyhtiömuotoisen yhtiön purkamiseen sovelletaan elinkeinoverolain 51d §:ää tai tuloverolain 27 §:ää riippuen siitä, harjoittaako yhtiö liiketoimintaa vai ei. (Myrsky & Linnakangas, 347.) Keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kuten asunto-osakeyhtiöiden toiminnan tarkoituksena ei ole tuottaa yhtiölle voittoa. Näin ollen, koska yhtiö ei harjoita liiketoimintaa, sovelletaan sen verotuksessa tuloverolain 27 §:ää. Jos yhtiöllä olisi liiketoimintaa, sovellettaisiin yhtiön purkamiseen elinkeinoverolain 51d §:ää. Asunto-osakeyhtiön kulut katetaan osakkailta perittävillä vastikkeilla. Keskinäisen kiinteistöyhtiön kirjanpidollinen tulos ja verotettava tulo ovat siten yleensä hyvin lähellä nolla-arvoa. (Jukkola, Järvenoja, Kaari, Romppainen, Tannila & Tikkanen 2008, 111.)

Kuten aiemmin tässä luvussa todettiin, yhtiö lopetetaan yleensä selvitystilaan asettamisen kautta, jossa realisoidaan yhtiön varat ja selvitetään yhtiön velat. Velkojen maksun jälkeen voidaan ryhtyä vasta jakamaan yhtiön jäljelle jääneitä varoja. Jäljelle jäävä osuus yhtiön nettovarallisuudesta jaetaan jako-osuutena yhtiön osakkeille. Vero-oikeudelliset seuraamukset ovat kuitenkin samat riippumatta siitä, tapahtuuko yhtiön purkaminen vapaaehtoisesti yhtiökokouksen päätöksellä vai kaupparekisterin tai tuomioistuimen päätöksen kautta. (Myrsky & Linnakangas 2010, 346.)

Purkautuvan yhteisön verotuksessa vaihto-, sijoitus- ja käyttöomaisuuden sekä muun omaisuuden luovutushinnaksi katsotaan omaisuuden todennäköistä luovutushintaa vastaava määrä eli käypä arvo. Yhtiölle syntyy veroseuraamuksia siinä tapauksessa, että omaisuuserien yhteenlaskettu käypä arvo on suurempi kuin yhtiön taseeseen merkityt kirjanpitoarvot. Käyttöomaisuusosakkeiden luovutushinnan veronalaisuus määräytyy elinkeinoverolain 6b §:n säännösten mukaisesti. (Myrsky & Linnakangas 2010, 346.)

Kun yhtiötä puretaan, sen taseet arvostetaan käypään arvoon ja niistä vähennetään kyseisen omaisuuden poistamaton hankintameno. Tämän jälkeen vähennetään yhtiöllä olevat velat. Kaikki omaisuuserät huomioivan laskelman perusteella voidaan todeta, muodostuuko yhtiölle voittoa vai tappiota. Muodostuvasta verotettavasta tulosta voidaan vähentää aikaisemmin vahvistettuja tappioita. (Myrsky & Linnakangas 2010, 347.)

Asunto-osakeyhtiön purku johtaa yleensä käyttämättömien asuintalovarausten tuloutumiseen. Ne katsotaan sen verovuoden veronalaiseksi tuloksi, jona päätös asunto-osakeyhtiön purkamisesta on tehty. Tontin ja rakennuksien mahdollisen arvonnousun lisäksi myös rakennuksista ja muusta omaisuudesta tehdyt ylihoistot luetaan yhtiön veronalaisiksi tuloiksi. Verotettavasta tulosta yhtiön on maksettava tuloveroa 26 prosentin verokannan mukaisesti. (Salin 2008, 100.) Tulovero kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi ja vieraaseen pääomaan lyhytaikaiseksi siirtovelaksi odottamaan sen maksua. Tuloverovelka voidaan maksaa verovirastolle ennakon täydennysmaksuna ennen viimeistä yhtiökokousta, jossa tarkastetaan yhtiön lopputilitys. (Salin 2008, 101.)

Purkautuvan yhtiön osakkaan verotusta on yleisesti pidetty vaihdonluonteisena tapahtumana, missä osakkaan omistamat asunto-osakeyhtiön osakkeet vaihtuvat yhtiöstä saatuun jako-osuuteen. Purkuvoittoa muodostuu silloin, jos osakkeiden hankintameno on aikoinaan ollut pienempi kuin osakkeiden luovutushinnaksi luetavan osakkaalle siirtyvän varallisuuden käypä arvo. Vastaavasti tappiota syntyy, jos osakkeiden hankintameno on suurempi kuin saatavan varallisuuden käypä arvo. (Salin 2008, 100–101.)

Osakkaan saama luovutusvoitto on kuitenkin verovapaata, jos osakas on omistanut asunto-osakeyhtiön hallinnoimansa osakkeet vähintään kahden vuoden ajan. Osakkaan tai hänen perheensä on pitänyt käyttää huoneistoa, jonka hallintaan osakkeet oikeuttavat, vakituisena asuntonaan yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta. Jos osakas saa jako-osuutena kiinteistön tai sen osan, osakkaan on maksettava varainsiirtovero. Omaisuuden arvostamista käypään arvoon on selvennetty tarkemmin tämän työn neljännessä luvussa. (Salin 2008, 100–101.)

Kirjanpidossa asunto-osakeyhtiön purku aiheuttaa taseen tyhjentämisen, jossa osakkaille jaettava omaisuus kirjataan yhtiön omaa pääomaa vastaan. Mahdolliset asuintalovaraukset kirjataan tuloslaskelmaan parantamaan viimeisen tilikauden tulosta. Osakkaalle jäävän rakennuksen tasearvon ylittävä osa käyvästä arvosta kirjataan yleensä tuloslaskelman satunnaisiin tuottoihin. (Salin 2008, 101.)

#### 4 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN OMISTAMAN KIINTEISTÖN OMISTUSMUODON MUUTTAMINEN

Tässä luvussa käsitellään asioita, jotka tulevat ajankohtaisiksi siinä vaiheessa, kun asunto-osakeyhtiön purku on saatettu päätökseen. Ensimmäisenä vaiheena on varainsiirtovero, joka tulee maksaa aina, kun kyseessä on vastikkeellinen saanto. Tämän jälkeen käydään läpi kiinteistön omistusoikeuden eli lainhuudon hakemiseen liittyviä asioita. Tähän liittyvät myös kiinnitysten hakeminen ja kiinteistön panttausoikeus.

Lopuksi käsitellään kiinteistön arvon määräytymiseen vaikuttavia tekijöitä sekä kiinteistöveroä. Kiinteistön arvon määrittäminen on otettu tässä yhteydessä esille siitä syystä, että se on työn case-tutkimuksen kohteena olevan kiinteistön kannalta oleellista ja se auttaa sisäistämään kiinteistöveron määräytymiseen vaikuttavia asioita. Kiinteistöveroä käsitellään tässä luvussa sen vuoksi, että kiinteistöveron maksaja vaihtuu yhtiömuodon purkamisen seurauksena.

##### 4.1 Varainsiirtovero

Tämän alaluvun tarkoitus on tuoda esille varainsiirtoverolaissa säädettyjä kohtia siltä osin kuin ne vaikuttavat kiinteistön lunastamiseen. Varainsiirtoverolaki tuli voimaan uuden maakaaren kanssa vuoden 1997 alussa. Sen tarkoituksena oli korvata aiemmin voimassa olleen leimaverolain kiinteistön ja arvopaperin luovutuksesta maksettavien leimaverojen osalta. (Jukkola ym. 2008, 211.) Varainsiirtoverotus perustuu varainsiirtoverolakiin (931/1996).

Varainsiirtoveroä on maksettava kiinteistöiden tai arvopapereiden luovutuksen yhteydessä. Veroä maksetaan vain siis silloin, kun kyse on vastikkeellisesta saannosta. Veroä ei tarvitse suorittaa saannosta tai sen osasta, joka perustuu lahjaan, perintöön, testamenttiin tai yhteisomistussuhteen purkamiseen. Tapauksissa, joissa osa saannosta ei perustu edellä mainittuihin saantoihin, tulee tästä osasta suorittaa varainsiirtoveroä. (Jukkola ym. 2008, 216.)

Arvopapereita ja kiinteistöjä koskevat vaihdannat tapahtuvat yleensä kaupan yhteydessä. Kauppahinta ja kaupankohde sovitaan maksutavan ja maksuajan lisäksi asianosaisten kesken. Kauppahinta merkitään selkeästi luovutuskirjaan, eikä sen määrittelyyn yleensä liity vaikeuksia. (Puronen 2007, 58–60.)

Varainsiirtoverolain 27 §:n mukaan veroa on maksettava oma-aloitteisesti valtiovarainministeriön määräämään maksupaikkaan. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että verovelvollisen tulee ratkaista saantonsa verovelvollisuus ja laskea veron suuruus itse sen mukaan kuin siitä on laissa säädetty. Viranomaisella on aina ensisijainen selvittämisvelvollisuus ja oikeus puuttua prosessiin, jos käy ilmi, ettei verovelvollinen ole toiminut säädetyllä tavalla. (Puronen 2007, 25.)

Arvopapereiden osalta sovelletaan 1,6 prosentin verokanta. Kiinteistökaupassa varainsiirtoveron verokanta on 4 prosenttia ja se pääsäännön mukaan lasketaan sovitusta kauppahinnasta tai muun kuin rahavastikkeen arvosta. Varainsiirtoverolain 5 §:n mukaan kiinteistönä pidetään itsenäisen kiinteistön ohella muun muassa kiinteistön määräalaa ja määrääosaa sekä vuokra- tai käyttöoikeutta. (Puronen 2007, 170–171.) Kiinteistöt kirjataan kiinteistörekisteriin, josta käy ilmi kiinteistölle ominainen kiinteistötunnus sekä sijaintipaikka. (Puronen 2007, 39.)

#### 4.2 Lainhuuto ja kiinnitys

Maakaari (540/1995) on kiinteistöä koskeva laki. Maakaari koskee kiinteistön kauppaa kokonaisuudessaan, osapuolten vastuita, kiinteistöön kohdistuvia oikeuksia sekä kiinteistöä koskevaa kirjaamismenettelyä, kuten lainhuutoa ja kiinnitystä. Kiinteistöä koskevat säännökset ovat yksityiskohtaisempia kuin osakehuoneistoa koskevat säännökset. (Kasso 2006, 41.)

Asunto-osakekauppa on irtaimen omaisuuden kauppaa. Lähtökohtaisesti irtaimen omaisuuden kaupassa ei ole muotovaatimuksia, toisin kuin kiinteistökaupassa. Irtaimen kauppaan ei myöskään liity julkisoikeudellista kirjaamisjärjestelmää niin kuin kiinteistön kauppaan. (Kasso 2010a, 190.)

Kiinteistökirjaamisella tarkoitetaan maa tai vesialueisiin kohdistuvien oikeuksien rekisteröintiä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Tämän tarkoituksena on selventää kiinteistöjä koskevia oikeuksia sekä osoittaa kiinteistön nykyiset omistussuhteet ja rasitukset. Kirjaaminen palvelee yleistä ja yksityisiä etuja. Sen tarkoituksena on suojella hakijan, sivullisen ja julkisten etuja. Ensisijaisena tarkoituksena on kuitenkin parantaa ja vahvistaa hakijan asemaa. (Niemi 2004, 1–2.)

Varsinaisella kirjaamisella tarkoitetaan kiinteän omaisuuden kirjaamista, jota kutsutaan lainhuudatukseksi. Lainhuudatuksesta ilmenee siis kiinteän omaisuuden omistusoikeus. Kiinnityskirjaaminen kuuluu kiinteistöpannioikeuteen. Jotta kiinteää omaisuutta koskeva panttioikeus voidaan perustaa, on kiinnitys välttämätöntä tehdä. (Niemi 2004, 5–9.)

Suomessa kirjaamisjärjestelmä perustuu kiinteistöjä koskevan rekisteröinnin jakoon yksikkö- ja oikeuspuoleen. Yksikköpuoli muodostuu kiinteistörekisteristä, jota hallinnoivat valtion maanmittaustoimistot. Rekisteröityihin yksiköihin sisältyvät omistusoikeuksien, erityisten oikeuksien ja panttioikeuksien kohteita. Viime kädessä ne ovat omistajien hallintaoikeuksien kohteina olevia maa- tai vesialueita. Kiinteistöt ja muut rekisteriyksiköt yksilöidään kiinteistötunnuksen avulla. Kiinteistörekisterin pitäjä antaa tunnuksen. (Niemi 2004, 23.)

Kiinteistöllä tarkoitetaan rekisteriin merkittyä rakennettua tai rakentamatonta aluetta tai sen osaa. Kiinteistöä koskevat rekisteritiedot ovat pääsääntöisesti julkisia tietoja. Kiinteistöä koskevia asiakirjoja ovat kiinteistön lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kiinteistökartta sekä alueen kaavoitustiedot. (Kasso 2010b, 10–11.)

Suomessa kiinteistöt merkitään koko maan kattavaan kiinteistörekisteriin. Rekisteriin merkitään tiedot kaikista kiinteistöistä sekä muista maa- ja vesialuista. Kiinteistörekisteriote, rasitustodistus sekä lainhuutotodistus hankitaan maanmittaustoimistosta. Myös kunnilla ja maistraateilla on oikeus antaa asiakirjoja. Tätä ennen asiakirjat hankittiin oikeusministeriön ylläpitämästä rekisteristä käräjäoikeudesta. (Kasso 2010b, 14–15.)



Rasitustodistuksesta ilmenevät kiinteistöön kohdistuvat oikeudet ja rasitukset. Rasitustodistuksesta selviää myös kunnan etuosto-oikeuden käyttäminen sekä tiedot mahdollisesta vireillä olevasta kiinteistön purkamisesta tai pätevyyttä koskevista oikeudenkäynneistä. Näiden lisäksi rasitustodistuksesta ilmenevät lakisääteinen panttioikeus ja kirjallisen panttikirjan saaja, joka käytännössä on velkoja. (Kasso 2010b, 15.)

Asunto-osakeyhtiöllä on velvollisuus antaa kustakin osakeryhmästä osakekirja sen omistajalle. Tänä päivänä tiettyyn huoneistoon oikeuttavat osakkeet merkitään samaan osakekirjaan. Osakekirja on arvopaperi, jota koskevat arvopapereihin yleisesti sovellettavat säännökset. Osakekirjan luovutuksessa sovelletaan velkakirjalain (622/1947, 406) säännöksiä (13 §, 14 § ja 22 §) nimetyille henkilölle. Säännösten mukaan se, jolla on osakekirja hallussaan tai joka on isännöitsijäntodistuksen mukaan merkitty osakeluetteloon, rinnastetaan osakkeiden omistajaan. Samoin jokaista, joka on osakekirjaan tehdyn siirtomerkinnän perusteella saanut osakkeen itselleen, pidetään oikeana omistajana. (Kasso 2010a, 21.)

Kun kauppahinta maksetaan kokonaan kaupanteon tai vaihdon yhteydessä, siirretään samalla omistusoikeus ja luovutetaan osakekirja uudelle omistajalle. Osakekirjaan tehdään siirtomerkintä sille varattuun paikkaan. Lisäksi siirtäjä päivää ja allekirjoittaa siirtomerkinnän. (Kasso 2006, 73–74.) Yhtiö pitää lakiin perustuvaa rekisteriä osakkaistaan. Osakeluetteloon merkitsemistä varten uuden omistajan tulee ilmoittaa kaupasta yhtiölle. Ostajan on esitettävä kauppakirja ja selvitys varainsiirtoveron maksamisesta. (Kasso 2006, 86.) Asunto-osakkeen luovutusta ja panttausta ei kuitenkaan käsitellä tämän tarkemmin, koska tämän työn kannalta oleellisempaa on keskittyä kiinteistöä koskeviin kirjaamisiin.

#### 4.2.1 Lainhuudon hakeminen

Lainhuudon saamiseksi tehdään erillinen hakemus, joka toimitetaan kirjaamisviranomaiselle. Kirjaamisviranomaisena on toiminut kiinteistön sijaintipaikan maanmittaustoimisto 1.1.2010 alkaen. Tätä ennen kirjaamisasiat on hoidettu käräjäoikeudessa. Kiinteistön uusi omistaja hakee lainhuutoa siinä maanmittaustoimistossa, jonka alueella kiinteistö sijaitsee. Lainhuuto tarkoittaa sitä, että uusi omistaja merkitään kiinteistön omistajaksi lainhuuto – ja kiinnitysrekisteriin. (Kasso 2010b, 210–211.)

Lainhuutoa tulee hakea kuuden kuukauden kuluessa saannon perusteena olevan asiakirjan, kuten kauppakirjan, allekirjoittamisesta. Jotta lainhuutoa voidaan hakea, on omistajan velvollisuus ensin maksaa omistusoikeuden luovutuskirjasta varainsiirtovero. Lainhuutohakemuksen laiminlyönnillä on välitön vaikutus varainsiirtoveron määrään. Myöhästyminen voi nostaa veron suuruutta 20–100 prosentilla. (Kasso 2010b, 211–212; Maanmittauslaitos 2010a.)

Lainhuutoa kannattaa kuitenkin hakea mahdollisimman pian kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen, koska vasta lainhuudon myöntämisen jälkeen ostaja merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kiinteistön omistajaksi. Lainhuuto on edellytyksenä sille, että kiinteistöä voidaan käyttää velan vakuutena. (Maanmittauslaitos 2010a.)

Lainhuutoa varten kirjaamisviranomaiselle tulee toimittaa lainhuutohakemus, alkuperäinen saantokirja esimerkiksi kauppakirja sekä tosite varainsiirtoveron maksusta. Kun lainhuuto on kirjattu, alkuperäiset asiakirjat palautetaan päätöksen mukana hakijalle. Lainhuudatus maksaa hakijalle 104,00 euroa. (Maanmittauslaitos 2010b.)

#### 4.2.2 Kiinnityksen hakeminen ja panttaaminen

Panttioikeuden syntyminen kiinteistöön edellyttää, että kiinteistöön kohdistuu kiinnityksiä eli panttikirjoja. Mikäli panttikirjoja ei ole valmiina, niitä voidaan hakea kirjaamisviranomaiselta eli maanmittaustoimistolta. Kiinnitystä haetaan kirjaamisviranomaiselta siitä maanmittaustoimistosta, jonka toimialueella kiinteistö sijaitsee. (Kasso 2010b, 193).

Kiinnitystä haetaan kirjallisella hakemuksella. Omistajan tulee allekirjoittaa hakemus ja siitä on käytävä ilmi kiinnityksen kohde ja kiinnityksen rahamäärä. Hakemuksessa voidaan myös määrätä, että kirjaamisviranomaisen toimittaa panttikirjan suoraan nimetylle velkojalle. Tällöin velkoja saa panttioikeuden, kun kiinnitys vahvistetaan. Jos tällainen määräys on annettu hakemuksessa, sitä ei voi muuttaa eikä peruuttaa ilman panttikirjan saajaksi määrätyn suostumusta. (Maanmittauslaitos 2010c.)

Kiinteistön omistaja voi valtuuttaa asiamiehen hakemaan kiinnityksen. Omistajan tulee allekirjoittaa valtakirja ja siitä on käytävä ilmi asiamiehen nimi, kiinnityksen kohde ja kiinnityksen rahamäärä. Kiinnityksiasian käsittelystä peritään hakemuskasvu. Kasvu peritään jokaisen vahvistetun kiinnityksen osalta erikseen. Kiinnityksen vahvistaminen maksaa 31,00 euroa ja uuden panttikirjan hakeminen 20,00 euroa. (Maanmittauslaitos 2010c.)

Kiinteistöpanntioikeuden perustaminen on kaksivaiheinen toimenpide, johon kuuluvat kirjaamismenettely eli kiinnitys ja siitä todistukseksi annettu asiakirjan eli panttikirjan luovuttaminen pantiksi velkojalle (Kasso 2010b, 18). Panttioikeus tarkoittaa saamisoikeuden vakuutta, joka kohdistuu toisen henkilön omaisuuteen rasittaen sitä. Panttivelkojalla on oikeus saada saamisen määrän mukainen suoritus pantatun omaisuuden arvosta, kun saamisen kasvu eräänyy. Kiinteistöpanntioikeuden kohteena on kiinteä omaisuus. Panttioikeus kohdistuu myös kiinteistön rakennuksiin. (Niemi 2010, 1–2.)

Pantattu kiinteistö ei ole kuitenkaan velkojan hallussa, vaan pantattu kohde jää omistajansa hallintaan ja käyttöön. Kiinnitys ei tarkoita saamisen tai velkakirjan

kiinnittämistä. Sen sijaan kiinnitys tarkoittaa omistajan hakemuksesta tehtävää kirjausta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Pääsääntöisesti ainoastaan omistajalla on mahdollisuus hakea kiinnitystä. Kiinnitys osoittaa tietyn rahamäärän, joka on tietty osuus kiinteistön arvosta. Omistajan vahvistaessa kiinnityksen, hän saa todistukseksi kiinnityksestä panttikirjan. Panttikirjan avulla omistaja voi pantata kiinteistön ja käyttää sitä luoton tai muun velan vakuutena. (Kasso 2010b, 18–19; Niemi 2010, 48.)

Asunto-osaketta voidaan pantata samalla tavalla kuin kiinteistöäkin. Asunto-osakkeen panttina toimii asunnon osakekirja. Osakkeiden panttaus tarkoittaa yleensä sitä, että omaisuus on velan vakuutena velkojalle kuten pankille. Tässä tilanteessa panttaukseen kuuluvat panttaussopimuksen tekeminen velkojan kanssa sekä osakekirjan luovuttaminen velkojan haltuun. Kun velallinen on maksanut velkansa, saa hän osakekirjan takaisin. Sama käytäntö koskee myös kiinteistön panttausta ja panttikirjan luovutusta. (Kasso 2010a, 201–202.)

#### 4.3 Kiinteistön arvon määrittäminen

Kiinteistön arvon perusteella määräytyy kiinteistöveron määrä. Kiinteistöverolain 15 §:n mukaan kiinteistöä arvostettaessa noudatetaan kiinteistön arvostamisjärjestelmää, joka perustuu lakiin varojen arvostamisesta verotuksessa. (Jukkola ym. 2008, 194.) Kiinteistön arvon määrittämisperiaatteiden avulla voidaan näin ollen arvioida vuosittain maksettavan kiinteistöveron määrää.

Kiinteistön arvo määrätään erikseen maapohjan ja rakennusten osalta. Näin ollen verotusarvo saadaan selville, kun maapohja ja rakennuksen arvo lasketaan yhteen. Jos yhteenlaskettu summa olisi kiinteistön todennäköistä luovutushintaa suurempi, määrätään todennäköinen luovutushinta varallisuusverotuksen perusteeksi. (Jukkola ym. 2008, 194.)

Varojen arvostamislain 5 luvun 32§:n mukaan kiinteistön kiinteistöveron alaisten osien ja etuuskien arvoksi katsotaan niiden käypäarvo, jos edellä mainittujen osien ja etuuskien verotusarvo on käypää arvoa suurempi. Käyvällä arvolla tarkoitetaan omaisuuden todennäköistä luovutushintaa. Todennäköinen luovutushinta on hinta,

joka omaisuudesta voidaan kohtuudella saada eli jonka ostaja on siitä valmis maksamaan. Käyvän arvon periaatteella määritellään kiinteistöarvostamisen maksimitaso, vaikka laskennallinen verotusarvo olisikin käypää arvoa suurempi. (Jukkola ym. 2008, 194–195.)

Kiinteistövälittäjän arvion perusteella saadaan selville kiinteistön todennäköinen luovutushinta. Kiinteistövälittäjä antaa arvion kohteesta, joka perustuu yleensä selvitykseen vastaavanlaisen kiinteistön myyntihinnasta. Käyvän arvon perusteena voidaan pitää kauppaa, jos arvostuksen kohteena oleva kiinteistö on myyty lähi aikoina ja kauppa on tehty riippumattomien osapuolten kesken. (Jukkola ym. 2008, 194.)

#### 4.3.1 Maapohjan arvostus

Maapohjan verotusarvoa määrättäessä on otettava huomioon monia eri asioita, jotka vaikuttavat sen arvoon. Arvoon vaikuttaa tontin tai rakennuspaikan käyttötarkoitus ja rakennusoikeus. Rakennusoikeudella tarkoitetaan rakennettavaksi sallittujen rakennusten laatua ja suuruutta. Tontin arvoon vaikuttavat myös sen sijainti ja liikenneyhteydet sekä kunnallisteknillisten töiden valmiusaste. Lisäksi arvoon vaikuttaa alueen yleinen hintataso, joka todetaan laadultaan ja sijainniltaan samanlaisten tonttien myyntihintojen perusteella. (Jukkola ym. 2008, 197.)

Varainsiirtoverolain mukaan tontin arvoa on kohtuullisessa määrässä alennettava, jos tontin tai rakennuspaikan rakennusoikeutta ei ole täyteen määrään käytetty ja jos sillä olevien rakennusten arvo ei ole tontin arvoon verrattuna vähäinen. Tällä perusteella myönnetty tontin arvon alentaminen on erittäin harvinaista, koska kiinteistön omistaja ei ole esittänyt veroviranomaisille riittävää näyttöä asiasta. Säännöksellä on haluttu kohtuullistaa niitä tapauksia, joissa tontin todennäköinen käyttö poikkeaa huomattavasti kaavan mukaisesta käytöstä tai tontilla on käytössä hyväkuntoinen rakennus. (Jukkola ym. 2008, 197.)

#### 4.3.2 Rakennusten arvostus

Rakennuksen arvoksi katsotaan, sen mukaan kuin valtiovarainministeri tarkemmin määrää, jälleenhankinta-arvo vähennettynä vuotuisilla ikäalennuksilla. Valtiovarainministeriö päättää jälleenhankinta-arvon vuosittain. Jälleenhankinta-arvolla tarkoitetaan arvoa, jonka rakennus uudelleen rakennettuna tulisi maksamaan. Kaavamaisesti määrätty jälleenhankinta-arvo, jonka valtiovarainministeriö päättää, ei ota huomioon kaikkia yksilöllisiä tekijöitä. Jos rakennuksen rakennustaso olennaisesti poikkeaa keskimääräisestä rakennustasosta, voidaan näitä arvoja harkinnan mukaan korottaa tai alentaa, kuitenkin enintään 30 prosenttia. (Jukkola ym. 2008, 199.)

Rakennuksen myyntihinnalla tai todellisilla rakennuskustannuksilla ei ole suoranaista merkitystä jälleenhankinta-arvoa arvioidessa. Myyntihinnalla on merkitystä arvioinnissa siinä tapauksessa, että kiinteistön kaavamaisesti laskettujen eri osien yhteenlaskettu määrä ei saa ylittää kiinteistön käypää arvoa. Rakennuksen verotusarvo lasketaan jälleenhankinta-arvo vähennettynä vuotuisilla ikäalennuksilla. Ikäalennukset vaihtelevat eri rakennustyyppien ja rakennusaineen perusteella 1-10 prosentin puitteissa. Puisen asuinrakennuksen ikäalennus on vuosittain 1,25 prosenttia ja kivisen 1,0 prosenttia. (Jukkola ym. 2008, 199–200.)

#### 4.4 Kiinteistövero

Kiinteistöverolain mukainen verovelvollisuus on yleinen ja se tarkoittaa, että kiinteistön omistaja on velvollinen suorittamaan veron muusta vero-oikeudellisesta asemastaan huolimatta. Verovelvollisuus koskee myös niitä, jotka ovat joko kokonaan tai osittain vapautettuja tulo- tai varallisuusverotuksesta. Verovelvollisuus tai veron suuruus eivät riipu kiinteistön omistajan laadusta tai veronmaksukykyvyydestä. (Marttila, Auranen, Kaari, Romppainen, Takalo & Tikkanen 2003, 146.)

Kiinteistönomistaja on kiinteistöverolain 6 §:n mukaan velvollinen maksamaan hallitsemastaan kiinteistöstä veron, jollei toisin määrätä. Puolisoiden omistaessa kiinteistön yhdessä, määrätään kiinteistövero kummallekin erikseen heidän omistussuutensa perusteella. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä rakennuksen omista-

ja on kyseinen yhtiö. Yhtiön osakkaiden velvollisuus on vastata verosta ja sen aiheuttamista kuluista yhtiölle yhtiövastikkeen tai muun maksuvelvollisuuden perusteella. (Marttila ym. 2003, 147.)

Kiinteistöverolain 11 §:n mukaan kunnat määrittelevät vuosittain etukäteen kiinteistöveroprosentin kiinteistön verotusarvosta erillisen arvostamislain (1142/2005) mukaisesti. Tästä johtuen veron määrä vaihtelee kunnittain. Vuoden 2010 alusta lähtien kiinteistöveron yleinen veroprosentti täytyy olla vähintään 0,60 prosenttia ja enintään 1,35 prosenttia. Pääasiallisesta vakituisesta asunnosta verotetaan vähintään 0,32 prosenttia ja enintään 0,75 prosenttia. Koska veron suuruus määräytyy rakennuksen ja maapohjan verotusarvosta, on hyvä seurata, että verotusarvo ei ole esimerkiksi liian korkea verrattuna kiinteistön käypään arvoon. Kiinteistömarkkinat muuttuvat yleensä nopeammassa tahdissa kuin verotusarvot, mikä saattaa vääristää veron suuruutta. Verotusarvoa voidaan alentaa, jos siihen on riittävät perustellut syyt. (Kasso 2010a, 322.)

Kiinteistöverolaki ei kovinkaan tarkasti määrittele sitä, mitä vakituisella asumisella tarkoitetaan tai milloin huoneiston pitää olla vakituisessa asuinkäytössä. Kiinteistöverolain mukaan vakituisessa asuinkäytössä katsotaan kuitenkin olevan rakennus, jos se alun perin on rakennettu juuri tätä käyttöä varten. Vakituiseksi asumiseksi lasketaan myös sellaisen huoneisto tai rakennus, jossa jollakin henkilöllä on kuntalain mukaan varsinainen asunto tai koti. (Marttila ym. 2003, 162.)

Rakennusta katsotaan käytettävän pääasiallisesti vakituisena asuinpaikkana myös silloin, kun sen pinta-alasta vähintään puolta käytetään tähän tarkoitukseen. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä huoneistojen käyttötarkoituksen muutos voi suoraan vaikuttaa yhtiön maksamaan kiinteistöveron määrään. Siten yhtiöjärjestyksessä mainittu huoneiston käyttötarkoitus toimii kiinteistöverotuksen lähtökohtana. (Kasso 2010a, 323.)

Veronmaksu määräytyy yleensä sille, joka kalenterivuoden alussa omistaa kyseiset kiinteistöt. Jos kiinteistö on myyty kalenterivuoden aikana, vero määrätään siitäkin huolimatta kiinteistön myyjälle. Uuden omistajan on myös huolehdittava siitä, että kaupantekovuonna maksuunpantu ja vielä suorittamatta oleva kiinteistö-

vero tulee maksetuksi. Kaupan osapuolet voivat kauppakirjaa laatiessaan keskenään sopia kiinteistöveron maksamisesta toisinkin, mutta osapuolten keskinäisellä sopimuksella ei kuitenkaan ole merkitystä veronsaajaa kohtaan. (Marttila ym. 2003, 148.) Toisin sanoen, jos yhtiö purettaisiin tammikuussa, tulee yhtiön maksaa koko kuluvalle vuodelle kuuluva kiinteistövero, koska kiinteistö on ollut yhtiön omistuksessa vuoden alussa. Uusi omistaja on vastaavasti velvollinen maksamaan kiinteistöveron seuraavan vuoden alussa.



## 5 CASE: ASUNTO OY HOLLOLAN LEPISTÖNMÄEN PURKAMINEN

Case-tehtävänä on tutustua Asunto Oy Hollolan Lepistönmäki -nimisen asunto-osakeyhtiön toimintaan ja antaa informatiivinen selvitys kyseisen asunto-osakeyhtiön purkuun liittyvistä toimenpiteistä. Tutkimus koostuu yhtiömuodon purkamista koskevista tekijöistä sekä jako-osuutena siirtyvän omaisuuden omistusoikeuden kirjaamiseen liittyvistä juridisista velvoitteista.

Aluksi kerrotaan yleisesti case-yrityksestä sekä käydään läpi merkittävimmät muutokset yhtiön toiminnasta lähivuosina. Lisäksi kerrotaan yhtiön mahdollisesta purkupäätöksestä ja siihen liittyvistä toimenpiteistä. Tämän jälkeen käsitellään asioita, jotka tulee ottaa huomioon kiinteistön omistusmuodon muuttamisessa. Viimeisessä alaluvussa kerrotaan tutkimustehtävän johtopäätöksistä. Tässä luvussa sovelletaan teoriaosuudessa esille tuotuja tietoja ja ohjeistuksia, siltä osin kuin ne vaikuttavat tämän taloyhtiön purkuprosessiin. Toimeksiannon luonteesta johtuen tässä työssä ei mainita osakkeiden omistajien nimiä eikä myöskään kyseisen asunto-osakeyhtiön tilinpäätöslukuja.

### 5.1 Yhtiön kuvaaminen

Asunto Oy Hollolan Lepistönmäki - niminen asunto-osakeyhtiö on perustettu vuonna 1990 Päijät-Hämeen alueelle Hollolan Kukkilaan. Vuoteen 2002 asti voimassa olleen yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön toimialana oli omistaa ja hallita 6/16 Kukkilan kaava-alueen korttelin 48 tonttia numero 4. Rakennuslupa saatiin kunnalta neljälle pientalolle.

Tarkoituksena 6000 neliön tontille oli rakentaa neljä pientaloa, jotka kokonaisuudessaan oli varattu osakkaiden hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Talot jaoteltiin siten, että taloista kaksi oli tarkoitus olla kooltaan 93,3 neliömetriä ja toiset kaksi kooltaan 118,0 neliömetriä. Osakkeiden nimellisarvo yhtiön perustusaikaan oli 713 markkaa (n. 119,6 €) kappaleelta ja koko yhtiön osakepääoma yhteensä 301 599 markkaa (n. 50604 €).

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön omistukseen ja hoitoon jäävät pihapiirialueiden ulkopuoliset tontin osat, tontille rakennettavat lämpö-, vesi-, viemäri- ja sähköverkot sekä LVIS-keskukset. Rakennustoiminnan niin vaatiessa, yhtiökokous voi tehdä päätöksen, minkä mukaan yhtiöön voidaan perustaa rakennusrahasto mahdollisten tulevien rakennuskustannuksien kattamiseksi. Taloyhtiön omaisuudelle on otettu täysarvovakuutus Pohjola -vakuutusyhtiöstä.

## 5.2 Yhtiöjärjestys ja sen muutokset

Vuonna 2000 asunto-osakeyhtiön hallintaan oikeuttavat osakkeet osti pariskunta, jonka tarkoituksena oli rakentaa tontille omaa käyttöä varten oleva omakotitalo. Tuolloin tontille ei ollut vielä rakennettu alkuperäisessä yhtiöjärjestyksessä mainittuja asuinhuoneistoja. Vuonna 2002 tehdyn uuden yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön osakkeet oikeuttavat hallita ja omistaa Lepistönmäki - nimistä tilaa 1:708 ja sille rakennettavaa omakotitaloa ja piharakennusta. Osakepääoma on arvoltaan 50 725,31 jaettuna 423:een 119,92 euron nimellisarvoiseen osakkeeseen. Näistä osakkeet 1–353 oikeuttavat omakotitalon hallintaan ja osakkeet 354–423 piharakennuksen hallintaan.

Nykyiset rakennukset ovat valmistuneet vuonna 2003 ja lopputarkastus niihin on suoritettu kuluvana vuonna. Piharakennus toimii tällä hetkellä autotallina, johon on lisäksi rakennettu lisähuone ja keittokomero. Osakkeiden omistussuhteet on määritelty siten, että pariskunnan molemmat osapuolet omistavat yhtiön osakkeista tasan puolet. Yhtiöjärjestyksen mukaan osakkeenomistajat ovat oikeutettuja maksamaan yhtiölle omistamiensa osakkeiden mukaan maksettavan osuuden yhtiön pitkäaikaisista lainoista lainanlyhennysrahastoon. Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina ja suuruisina erinä. Yhtiön lainojen vakuutena ovat Nordea Pankki Suomi Oyj:ssä olevat panttivelkakirjat.

Asunto Oy Hollolan Lepistönmäen hallitus on yhtiöjärjestyksen mukaan päätösvaltainen kahden jäsenen läsnä ollessa. Lain mukaan yhtiö on toiminnastaan kirjanpitovelvollinen. Yhtiön varainhoitoa ja toiminnan laillisuuden valvontaa hoitaa yksi tilintarkastaja. Tilintarkastaja on valittu tehtävään toistaiseksi ja yhtiön tilikautena sovelletaan kalenterivuotta. Yhtiön toiminimen kirjoittavat kaksi hallituk-

sen jäsentä yhdessä sekä hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kumpikin yksin. Isännöitsijän valitsee tarvittaessa hallitus, mutta hän ei saa toimia hallituksen puheenjohtajana.

Yhtiökokous tulee yhtiöjärjestyksen mukaan pitää vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kesäkuun loppuun mennessä. Tilinpäätös on annettava tilintarkastajalle vähintään kuukautta ennen varsinaista yhtiökokousta. Tilintarkastajien tulee puolestaan antaa tarkastuskertomus vähintään kahta viikkoa ennen varsinaista yhtiökokousta. Kokouksessa tulee esittää tilinpäätös, josta käy ilmi yhtiön tulolaskelma, tase ja toimintakertomus sekä tilintarkastuskertomus. Kokouksessa valitaan hallituksen jäsenet sekä tarvittaessa tilintarkastaja ja hänelle varamies.

### 5.3 Purkupäätös ja toimenpiteet

Asunto-osakeyhtiö muotoinen kiinteistö voidaan purkaa, jos kaikki sen osakkaat yhtiökokouksessa niin äänestävät. Asunto Oy Hollolan Lepistönmäki -niminen asunto-osakeyhtiö halutaan purkaa vuoden 2011 aikana ja muuttaa yhtiön omistamat rakennukset osakkaiden omistamiksi kiinteistöiksi. Nykyisen yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön hallitus on päätösvaltainen kahden jäsenen läsnä ollessa, jolloin käsiteltävät asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin.

As Oy Hollolan Lepistönmäen hallitukseen kuuluu tällä hetkellä kaksi jäsentä, joidenka molempien jäsenten yhteenlaskettu osakkeiden määrä käsittää kaikki asunto-osakeyhtiön osakkeet. Osuudet ovat molemmilla omistajilla 50 prosenttia kaikista osakkeista. Koska yhtiöllä on osakkeenomistajia vain kaksi, riittää purkupäätöksen tekemiseen molempien osakkaiden yksimielinen suostumus. Yhtiökokous voi omistajien päätöksen nojalla määrätä yhtiön asettamisesta selvitystilaan. Osakkeenomistajat voivat myös päättää asioista ilman yhtiökokouksen päätöstä, jos he ovat asiasta yksimielisiä. Varoja yhtiöstä ei voida jakaa omistajille ennen kuin selvitystila on päättynyt.

Kun päätös selvitystilaan asettamisesta on tehty, tulee yhtiölle valita yksi tai useampi selvitysmies hallituksen tilalle. As Oy Hollolan Lepistönmäen selvitystilaan voivat hoitaa nykyiset omistajat yhdessä tai heistä toinen. Selvitysmiehiin sovelle-

taan tehtävien ja vastuiden osalta hallituksen jäseniä koskevia säännöksiä ja heidän toimikautensa alkaa samaan aikaan kuin itse selvitystila. Selvitysmiehen tulee viivytyksettä ilmoittaa kaupparekisteriin selvitystilaa koskevasta päätöksestä ja selvitysmiesten valinnasta.

As Oy Hollolan Lepistönmäen selvitystilaa hoitavan selvitysmiehen tai -miesten on haettava Patentti- ja rekisterihallitukselta julkinen haaste yhtiön velkoja varten. Selvitysmiesten on haettava haaste siitäkin huolimatta, vaikka yhtiöllä ei olisi yhtään tiedossa olevaa velkojaa. Jos yhtiöllä on velkoja, selvitysmiesten tulee maksaa velat siinä järjestyksessä kun ne laskujen mukaan erääntyvät. Yhtiön on maksettava Patentti- ja rekisterihallitukselle kuulutuksen antamisesta 480 euron maksu.

Velkojen maksun jälkeen, selvitysmiehet jakavat asunto-osakeyhtiön omaisuuden osakkaille eli tässä tapauksessa osakkeet omistavalle pariskunnalle. Jaon kohteena ovat varat, jotka eivät kuulu selvityskulujen ja Asunto Oy Hollolan Lepistönmäen velkojen maksuun. Selvitysmiesten on annettava yhtiökokoukselle lopputilitys hallinnostaan ja yhtiö katsotaan puretuksi, kun yhtiökokous on hyväksynyt lopputilityksen. Tämän jälkeen selvitysmiehet tekevät kaupparekisteriin ilmoituksen yhtiön purkamisesta liitteenä olevilla lomakkeilla (liitteet 1-5).

#### 5.4 Yhtiön omistaman kiinteistön omistusmuodon muuttaminen

Yhtiön purkamisesta aiheutuu veroseuraamuksia sekä purkautuvalle yhtiölle että sen osakkaille. Teoriaosuudessa esille tuodut asiat vaikuttavat Asunto Oy Hollolan Lepistönmäen purkuun hieman erilailla, sillä kyseessä on pariskunnan omistama asunto-osakeyhtiö -muotoinen pientalo. Osakkaita koskevat verot määräytyvät sen mukaan, mitä laissa säädetään omaisuuden yhteisomistajuudesta. Kiinteistön yhteisomistajuus vaikuttaa verotukseen siten, että määräytyvän veron määrä jakaantuu omistajien kesken heidän omistusosuuksiensa mukaisesti.

Seuraavissa alaluvuissa tarkastellaan purkautuvan yhtiön aiheuttamia veroseuraamuksia ja kiinteistön omistamisen liittyviä velvoitteita. Ensimmäiseksi käsitellään tuloveron syntymisestä aiheutuvia veroseuraamuksia purkautuvan yhtiön

sekä osakkaan kannalta. Sen jälkeen heti perään selvitetään varainsiirtoveroa koskevia velvoitteita. Lainhuutoon, kiinnitykseen ja panttaukseen liittyviä velvoitteita sekä kustannuksia käsitellään heti varainsiirtoveron jälkeen. Lopuksi kerrotaan kiinteistöveroon vaikuttavista tekijöistä ja miten sen maksun suorittaminen hoidetaan asunto-osakeyhtiön purkauduttua.

#### 5.4.1 Tuloveron muodostuminen

Asunto-osakeyhtiötä purettaessa, syntyy purettavalle yhtiölle sekä sen osakkaille yleensä verotettavaa tuloa. Veroseuraamukset sitovat yhtiötä riippumatta siitä, millä tavalla yhtiö puretaan. Asunto Oy Hollolan Lepistönmäki halutaan purkaa vapaaehtoisesti yhtiön toiminnan ylläpitämiseksi vaadittavien toimien vuoksi. Yhtiön purku tapahtuu selvitysmenettelyn kautta. Selvitysmiesten johdolla realisoidaan yhtiön varat ja maksetaan yhtiön mahdolliset velat. Velkojen maksun jälkeen yhtiön jäljelle jäänyt nettovarallisuus jaetaan jako-osuutena osakkaille.

Asunto Oy Hollolan Lepistönmäen vaihto-, sijoitus- ja käyttö-omaisuus sekä muu yhtiön hallinnassa oleva omaisuus arvostetaan vastaamaan omaisuuden todennäköistä luovutushintaa eli käypää arvoa. Jos yhtiön omaisuuserien yhteenlaskettu käypä arvo on suurempi kuin yhtiön taseeseen merkityt kirjanpitoarvot, on yhtiö velvollinen maksamaan veroa kirjanpitoarvot ylittävästä osasta.

Purettavan yhtiön käyttämättömät asuintalovaraukset tuloutuvat yhtiön purkupäätöksen myötä ja ne luetaan yhtiön veronalaiseksi tuloksi kyseisen vuoden osalta. Yhtiön veronalaisiksi tuloiksi luetaan myös rakennuksista ja muusta omaisuudesta tehdyt ylipoistot. As Oy Hollolan Lepistönmäki on velvollinen maksamaan verotettavasta tulosta veroa 26 prosentin verokannan mukaisesti.

Kun yhtiön velat on maksettu, voidaan jäljelle jäänyt omaisuus jakaa osakkaille. Asunto Oy Hollolan Lepistönmäen osakkeet ovat kokonaisuudessaan olleet rakennuksia käyttävän pariskunnan hallinnassa, joten jako-osuutena jaettava yhtiön omaisuus siirtyy tässä tapauksessa heille. Asunto-osakeyhtiön osakkeet vaihtuvat yhtiöstä saatuun jako-osuuteen. Osakkeille muodostuu purkuvoittoa silloin, jos

osakkeiden hankintameno on aikoinaan ollut pienempi kuin osakkeille siirtyvän varallisuuden käypä arvo purkuhetkellä. Tämän taloyhtiön osakkaiden ei tarvitse suorittaa saamastaan mahdollisesta luovutusvoitosta veroa, sillä molemmat osakkaat ovat omistaneet asunto-osakeyhtiön hallinnoimansa osakkeet yli lakisääteisen kahden vuoden ajan. He ovat käyttäneet rakennuksia, joiden hallintaan osakkeet oikeuttavat, vakituisena asuntonaan kyseisen ajan.

Tuloveron maksamista havainnollistetaan seuraavalla sivulla olevan taulukon (taulukko 2) avulla. Taulukon esimerkissä henkilö on ostanut asunto-osakeyhtiön osakkeet 320 000 eurolla vuotta aiemmin. Yhtiöllä ei ole velkaa.

TAULUKKO 2. Asunto-osakeyhtiön tase (mukailten Salin 2008, 102)

<b>VASTAAVAA</b>	
Pysyvät vastaavat	
Maa- ja vesialueet	50 000
Rakennukset ja rakennelmat	200 000
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>250 000</b>
<b>VASTATTAVAA</b>	
Oma pääoma	
Osakepääoma	10 000
Rakennusrahasto	240 000
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>250 000</b>
Tontin käypä arvo	80 000
Rakennuksen käypä arvo	250 000
<b>Yhteensä</b>	<b>330 000</b>

Tässä esimerkissä tontin käypä arvo on 80 000 euroa ja rakennuksen 250 000 eli yhteensä 330 000 euroa. Asunto-osakeyhtiön purun seurauksena syntyy yhtiölle tuloa 30 000 euroa tontista (80 000 - 50 000) ja 50 000 euroa rakennuksesta (250 000 - 200 000) eli yhteensä 80 000 euroa. Yhtiölle syntyisi veroseuraamuk-

sia näin ollen 20 800 euroa ( $80\,000 * 26\%$ ). Vero kirjattaisiin tässä tapauksessa tilikauden kuluksi, jolloin koko tilikauden tulos olisi yhteensä 59 200 euroa ( $80\,000 - 20\,800$ ). Syntynyt velka voitaisiin hoitaa osakkaan toimesta verovirastolle ennakon täydennysmaksuna. Verovelka näkyisi tällöin taseessa velkana osakkaalle.

Purun seurauksena, osakkaalle jäisi jako-osuutena tontti ja rakennus sekä 20 800 euron saamiset asunto-osakeyhtiöltä. Jako-osuuden arvo tässä tapauksessa olisi 309 200 euroa ( $330\,000 - 20\,800$ ). Tässä tapauksessa osakkaalle syntyisi luovutustappiota 10 800 euroa ( $320\,000 - 309\,200$ ), joka ei kuitenkaan olisi vähennyskelpoinen.

#### 5.4.2 Varainsiirtoveron maksu

As Oy Hollolan Lepistönmäen osakkaat ovat joutuneet maksamaan ostamistaan asunto-osakeyhtiön osakkeista varainsiirtoverolaissa määrättyä varainsiirtoveroa 1,6 prosenttia osakkeiden kauppahinnasta. Asunto-osakeyhtiön purkamisen jälkeen osakkeiden omistajille jako-osuutena jäävästä kiinteistöstä tai sen osasta on suoristettava varainsiirtoveroa, koska kyseessä on vastikkeellinen saanto. Kiinteistön omistajat ovat lain mukaan velvollisia laskemaan maksettavan veron määrän ja maksamaan sen oma-aloitteisesti Eteläisen veronkantoyksikön toimipaikkaan. Varainsiirtovero maksetaan Verohallinnon Internet -sivuilta löytyvällä varainsiirtoverolomakkeella (liite 6).

As Oy Hollolan Lepistönmäen tapauksessa, jako-osuutena osakkaille jää pinta-alaltaan 200 neliömetriä käsittävä asuinrakennus ja 40 neliömetrin kokoinen autotalli, jossa on yksi huone ja keittokomero. Tämän lisäksi jako-osuuteen kuuluu 6000 neliön tontti, jolla edellä mainitut rakennukset sijaitsevat. Varainsiirtoveroa on maksettava neljän prosentin verokannan mukaan, joka lasketaan luovutetun kiinteistön käyvästä arvosta luovutushetkellä. Kuten aiemmin on todettu, käyväksi arvoksi katsotaan se summa, millä omaisuus menisi kaupaksi sen hetkisen markkinatilanteen mukaan. Koska As Oy Hollolan Lepistönmäen osakkeet on omistanut yhteisesti pariskunta, määräytyy myös jako-osuus heille puoliksi. Tästä johtu-

en molempien henkilöiden tulee hoitaa maksettavaksi tulevasta varainsiirtoverosta niin ikään puolet.

#### 5.4.3 Kiinteistön lainhuuto, kiinnitys ja panttaus

Asunto Oy Hollolan Lepistönmäen purun seurauksena, yhtiön nettovarallisuus siirtyy jako-osuutena yhtiön osakkaille. Osakkeet omistava pariskunta on oikeutettu saamaan jako-osuutena kiinteistön, joka käsittää voimassaolevan yhtiöjärjestyksen mukaan omakotitalon sekä piharakennuksen. Entiset asunto-osakeyhtiön omistamat rakennukset siirtyvät nyt pariskunnan omistukseen, mistä johtuen niiden käyttöönottoa varten on haettava lainhuuto ja kiinnitys.

Neljännessä teorialuvussa käsitelty lainhuuto ja kiinnitys tarkoittaa kiinteistön, kiinteistön määräalan tai määräosan omistusoikeuden kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Pariskunta on velvollinen hakemaan lainhuutoa jako-osuutena saamiinsa rakennuksiin mahdollisimman pian saannon jälkeen. Saadut rakennukset voidaan vasta lainhuudon jälkeen merkitä puolisoiden omistamaksi kiinteistöksi.

Lainhuutoa on haettava Etelä-Suomen maanmittaustoimistolta kuuden kuukauden kuluessa saannosta. Lainhuudon myötä pariskunta merkitään kiinteistön uusiksi omistajiksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Lainhuutohakemuksen laiminlyönti johtaa yleensä varainsiirtoveron määrään, nostaa sitä 20–100 prosentilla. Lainhuuduksesta aiheutuu kuluja 104 euroa ja kiinnityksestä 31 euroa eli yhteensä 135 euroa. Lainhuutohakemuslomake löytyy suomi.fi -portaallista (liite 7).

Lainhuudon jälkeen pariskunnan tulee hakea maanmittaustoimistosta kiinnitystä omistamaansa kiinteistöön kirjallisella hakemuksella. Molempien omistajien tulee allekirjoittaa hakemus, josta käy ilmi kiinnityksen kohde ja kiinnityksen rahamäärä. Halutessaan he voivat määrätä, että kirjaamisviranomainen toimittaa panttikirjan suoraan nimetyille velkojalle. Kiinnityksen vahvistuttua, velkoja saa kyseiseen kiinteistöön kohdistuvan panttioikeuden. Panttikirjan avulla kiinteistön omistava pariskunta voi pantata kiinteistön ja käyttää sitä näin ollen luoton tai muun velan



vakuutena. Kiinnitystä haetaan kirjallisella hakemuksella. Kiinnityshakemuslomake täytetään suomi.fi-portaalissa (liite 8). Hakemuksia saa maanmittaustoimistosta ja hakemuksen voi tehdä myös vapaamuotoisesti.

#### 5.4.4 Kiinteistöveron maksu

As Oy Hollolan Lepistönmäki on velvollinen maksamaan vuosittain kiinteistövero sille kunnalle, jossa kiinteistöt sijaitsevat. Tässä tapauksessa yhtiön tulee maksaa veroa Hollolan kunnalle vakituudesta asuinrakennuksesta vuoden 2011 aikana 0,40 prosenttia. Kun yhtiö puretaan, verovelvollisuus kiinteistöverosta siirtyy kiinteistön uusille omistajille, tässä tapauksessa yhtiön nykyiset osakkeet omistavalle pariskunnalle. Verovelvollisuus on kiinteistöverolain mukaan yleinen. Veron suuruuteen ei vaikuta kiinteistön omistajien laatu tai veronmaksukyky.

Kiinteistövero määräytyy maksettavaksi sille taholle, joka kalenterivuoden alussa omistaa kyseiset kiinteistöt. Vuoden 2011 kiinteistövero maksetaan yhtiön nimissä, mutta yhtiön purkauduttua, veron maksusta vastaa vuoden 2012 alusta kiinteistön uudet omistajat. Maksettavan kiinteistöveron määrä määräytyy varallisuusverolain mukaan, jolloin yhtiön omaisuus arvostetaan siihen käypään arvoon, mikä omaisuudella on verovuoden päättyessä. Kiinteistön uusien omistajien on siis maksettava vuoden 2012 alussa veroa sen mukaan, mikä kiinteistön todennäköinen luovutushinta on vuoden 2011 lopussa.

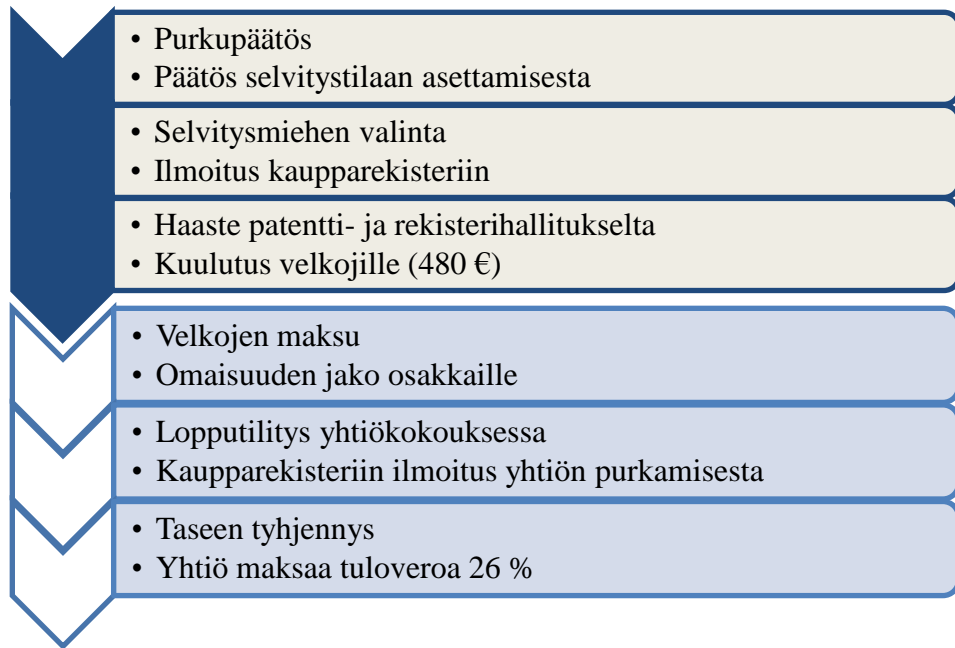
Kiinteistön arvo määräytyy maapohjan ja rakennuksen yhteenlasketusta arvosta. Hollolan Kukkilassa sijaitsevan asunto-osakeyhtiön omistama tontti on suuruudeltaan 6000 neliötä ja alkuperäisen yhtiöjärjestyksen mukaan tontille oli lupa rakentaa neljä asuinhuoneistoa. Tontilla on tällä hetkellä kaksi rakennusta, jotka yhtiön purkautumisen jälkeen jäävät jako-osuutena yhtiön osakkaille. Rakennuksen arvo saadaan siten, että jälleenhankinta-arvosta vähennetään vuotuiset ikäalennukset. Ikäalennukset vaihtelevat eri rakennustyyppien ja rakennusaineiden perusteella 1-10 prosentin välillä.

## 5.5 Tutkimustehtävän johtopäätökset

Tutkimuksesta selviää, että asunto-osakeyhtiön purkaminen ei itsessään ole kovinkaan vaativa prosessi. Yhtiö puretaan asunto-osakeyhtiölain määräämin ehdoin. Kun kaikki vaiheet on käyty läpi, katsotaan yhtiön toiminnan olevan päättynyt. Sen sijaan yhtiön purun seurauksena syntyvät veroseuraamukset ovat sitäkin haastavampi tutkimuksen kohde. Asunto Oy Hollolan Lepistönmäki -nimisen asunto-osakeyhtiön purku aiheuttaa veroseuraamuksia niin toimintansa lopettavalle yhtiölle kuin sen kahdelle omistajalle. Tämä johtuu siitä, että asunto-osakeyhtiön purkaminen johtaa yleensä verotettavan tulon syntyyn.

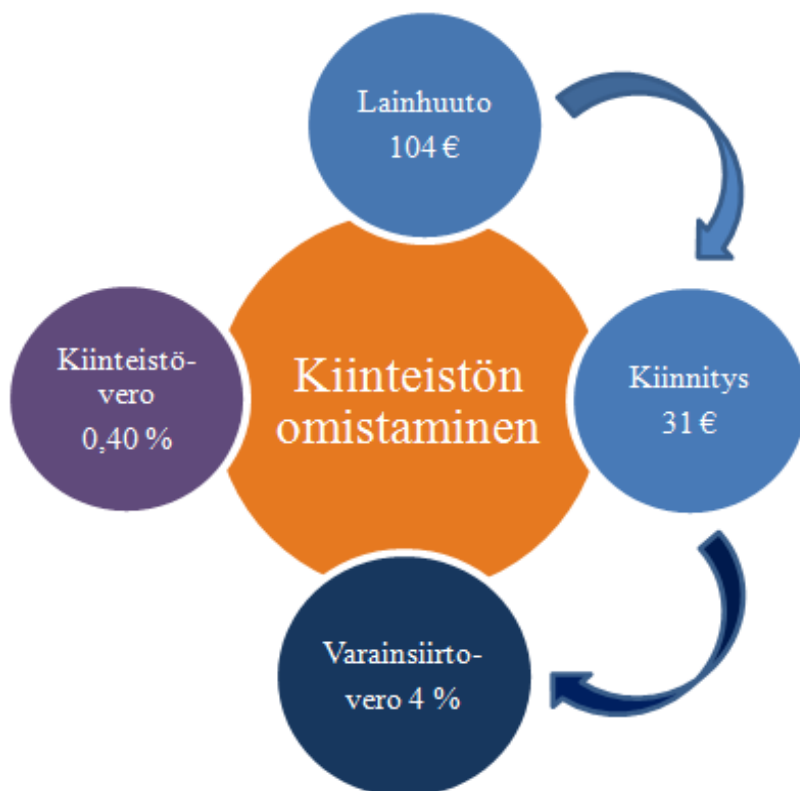
Tutkimusosiossa olevalle Hollolan Lepistönmäelle syntyy verotettavaa tuloa, jos yhtiön omistaman kiinteistön käypä arvo on jäljellä olevaa hankintamenoa suurempi. Käyvällä arvolla tarkoitetaan hintaa, jonka kiinteistöstä saisi sen hetken markkinatilanteen mukaan. Yhtiön on maksettava verotettavasta tulosta tuloveroa 26 prosentin verokannan mukaisesti. Osakkeet omistava pariskunta voi tarkistuttaa kiinteistön käyvän arvon ulkopuolisen asiantuntijan tekemän arvonmäärityksen perusteella.

Purkautuvan Asunto Oy Hollolan Lepistönmäen omaisuus siirtyy jako-osuutena yhtiön osakkaille sen jälkeen, kun yhtiön mahdolliset velat on maksettu. Jos saadun jako-osuuden käypä arvo on suurempi kuin osakkeiden hankintameno, muodostuu osakkaille tuloa purkuvoiton muodossa. Pariskunnan ei kuitenkaan tässä tapauksessa tarvitse maksaa pääomaveroa mahdollisesta myyntivoitosta, sillä he ovat asuneet jako-osuutena saatavassa kiinteistössä yli lain velvoittaman kahden vuoden ajan. Seuraavan kuvion (kuvio 3) avulla kuvataan jokainen vaihe mikä on otettava huomioon yhtiötä purettaessa.



KUVIO 3. Asunto Oy Hollolan Lepistönmäen purkukaavio

Kiinteistön omistavalle pariskunnalle syntyy erinäisiä kustannuksia kiinteistöön kohdistuvan lainhuudon ja kiinnityksen hakemisesta sekä patenti- ja rekisterihallituksen velkojille antamasta kuulutuksesta. Suurimman menoerän aiheuttaa kiinteistöstä maksettava varainsiirtovero, joka lasketaan kiinteistön käyvästä arvosta luovutushetkellä. Osakkaat maksavat myös omistamastaan kiinteistöstä lain velvoittamaa kiinteistöveroa. Käytännössä kiinteistöveron määrä on sama kuin aikaisemmin, mutta maksajina juridisesti on nyt kiinteistön omistava pariskunta. Seuraavassa kuviossa (kuvio 4) on havainnollistettu kiinteistön omistamiseen vaikuttavat tekijät.



KUVIO 4. Kiinteistön omistamiseen liittyvät velvoitteet

Asunto Oy Hollolan Lepistönmäen mahdollisesta purusta aiheutuvat veroseuraamukset sekä kiinteistön omistusoikeuden kirjaamisesta aiheutuvat maksut ovat melko mittavat verraten siihen, minkä hyödyn yhtiön purkaminen pariskunnalle toisi. Käytännössä ainut yhtiön purkamisesta saatava hyöty on se, että yhtiön entisten osakkaiden ei enää tarvitsisi huolehtia asunto-osakeyhtiön toimintaan liittyvistä velvoitteista. Kirjanpitovelvollisuuden vuoksi, tulee yhtiön tehdä vuosittain tilinpäätös, joka sisältää kaiken oleellisen tiedon yhtiön toiminnasta. Menoja Asunto Oy Hollolan Lepistönmäelle syntyy muun muassa henkilöstöön ja hallintoon liittyvistä kuluista. Näihin sisältyvät kirjanpitäjän palkat sekä itse kirjanpidosta aiheutuvat muut menot.

Yhtiön koon huomioon ottaen, tässä tapauksessa olisi viisainta pitää kiinteistö yhtiön omistuksessa ja jatkaa yhtiön toimintaa sellaisenaan. Varmin tapa selvittää purkamisen seurauksena syntyvien kustannuksien suuruus, on hakea Verohallinnolta ennakkoratkaisu. Ennakkoratkaisun avulla osakkeenomistajat saavat sitovan

kannanoton siitä, millainen verokohtelu suunnitellulle toimenpiteelle aiheutuisi. Mikäli ennakkoratkaisuun liittyvässä hakemuksessa on esitetty samaa verolajia tai eri verolajeja koskevia kysymyksiä, joiden aineiston näkökulmat eivät ole samat, käsitellään kysymyksiin annettavia ratkaisuja erillisinä päätöksinä ja jokaisesta päätöksestä peritään oma maksu (Verohallinto 2010). Liitteissä 9–10 on esitetty valtiovarainministeriön asetus Verohallinnon suoritteiden maksullisuudesta.

## 6 YHTEENVETO

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää, mitä asioita tulee ottaa huomioon, kun halutaan purkaa asunto-osakeyhtiö -muotoinen yhtiö ja muuttaa se normaaliksi kiinteistöksi. Teoreettisessa osiossa tarkasteltiin asunto-osakeyhtiötä asumisen muotona ja käytiin läpi sen pääpiirteitä. Yhtiömuodon esittelyn jälkeen käsiteltiin asunto-osakeyhtiön purkuun liittyviä kohtia siltä osin, kun ne vaikuttavat tutkimustehtävän kohteena olevaan Asunto Oy Hollolan Lepistönmäki -nimiseen asunto-osakeyhtiöön.

Asunto-osakeyhtiön purkuun liittyviä eri vaiheita käsitellään asunto-osakeyhtiölain 22 luvussa. Lain mukaan yhtiö voidaan purkaa selvitysmenettelyn, saneeraus- tai konkurssin kautta. Tässä työssä paneuduttiin selvitysmenettelyn tarkasteluun siitä syystä, että työn tutkimuskohteena oleva asunto-osakeyhtiö halutaan purkaa vapaaehtoisesti. Selvitystilaan asettamisen ohella valitaan yhtiölle selvitysmiehet, joiden tehtävänä on muuttaa yhtiön omaisuus rahaksi ja maksaa yhtiön velat. Purkamisprosessin jälkeen käsiteltiin teoriaosuuden toista tärkeää vaihetta, joka keskittyi puren yhtiön muuttamista kiinteistöksi. Tähän liittyivät lainhuudon hakeminen, kiinnityskirjaaminen sekä varainsiirtoveron maksu.

Teoriaosuuden pätevyys varmistettiin tutkimalla monipuolisesti lähdemateriaalia sekä lisäksi tutkittiin lähdemateriaalin pohjalta tehtyjä muita tutkimuksia. Lähdemateriaalin valinnassa pyrittiin löytämään eri tutkijoiden yhtenevien näkemysten lisäksi poikkeavia näkemyksiä tutkimuksen aiheen rajoissa. Teoriaosuuden luotettavuutta voidaan pitää hyvänä, koska tutkimuksen lähdemateriaalina käytettiin lakiin perustuvia säädöskokoelmia sekä Verohallinnon julkaisuja.

Työn tutkimusosiossa pyrittiin vastaamaan ensinnäkin siihen, miten Asunto Oy Hollolan Lepistönmäki -niminen asunto-osakeyhtiön yhtiömuoto voidaan purkaa juridisesti oikealla tavalla ja mitä rasitteita se aiheuttaa. Toiseksi tässä työssä haluttiin selvittää, miten purkautuvan yhtiön jäljelle jäävän omaisuuden kanssa menettellään ja mitä seuraamuksia se aiheuttaa. Teoriaosuudessa käsiteltyjen tietojen pohjalta saatiin näihin kysymyksiin kuitenkin hyvin vastattua. Tutkimusosiossa hyödynnettiin myös asianomaisen asunto-osakeyhtiön osakkaiden mielipiteitä

sekä heiltä saatuja yhtiön tietoja, kuten yhtiöjärjestystä sekä edellisen vuoden tilinpäätöstä.

Tutkimuksen perusteella voidaan todeta, ettei asunto-osakeyhtiön purkaminen kaikissa tapauksissa ole kannattava vaihtoehto. Tämä johtuu lähinnä siitä, että yhtiön purun myötä sen varallisuus realisoituu aiheuttaen veroseuraamuksia sekä yhtiölle että sen osakkaille. Tämän työn suurimmat haasteet liittyivätkin yhtiön purkamisesta aiheutuvien veroseuraamusten ympärille.

Työ antaa hyödyllistä tietoa asunto-osakeyhtiöiden osakkaille, jotka suunnittelevat yhtiömuodon purkamista. Case-tapauksen avulla voi moni vastaavan tyyllisen asunto-osakeyhtiön osakas tai osakkaat purkaa yhtiömuodon ja muuttaa sen kiinteistöksi. Työn avulla saadaan selville arviot aiheutuvista veroseuraamuksista niin osakkaan kuin yhtiön tapauksessa ja myös muista pakollisista kuluista.

## LÄHTEET

### **Kirjalliset lähteet:**

Jauhiainen, J., Järvinen, T. & Nevala, T. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki. Hämeenlinna: Kariston Kirjapaino Oy.

Jukkola, J., Järvenoja, M., Kaari, P., Romppainen, L., Tannila, E. & Tikkanen, T. 2008. Kiinteistöverotuksen käsikirja. 5. uudistettu painos. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Kasso, M. 2006. Näin teet asuntokaupan. Helsinki: Edita Prima Oy.

Kasso, M. 2010a. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Hämeenlinna: Kariston Kirjapaino Oy.

Kasso, M. 2010b. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Hämeenlinna: Kariston Kirjapaino Oy.

Kuhanen, P., Kanerva, A., Furuholm, M. & Kinnunen, H. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki kommentaari. Juva: WS Bookwell Oy.

Marttla, M., Auranen, K., Kaari, P., Romppainen, L., Takalo, S. & Tikkanen, T. 2003. Kiinteistö verotuksen käsikirja. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy

Mikkola, T. 2008. Yhteisomistus. Vantaa: Dark Oy.

Myrsky, M. & Linnakangas, E. 2010. Elinkeinotulon verotus. 3. uudistettu painos. Hämeenlinna: Kariston Kirjapaino Oy.

Niemi, M. 2004. Maakaaren järjestelmä osa 2 kirjaaminen ja lainhuudatus. Helsinki: WSOY.



Niemi, M. 2010. Maakaaren järjestelmä osa 3: kiinnitys ja panttioikeus. Juva: Ws Bookwell Oy

Puronen, P. 2007. Varainsiirtoverotus. 3. painos. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Salin, M. 2008. Asunto-osakeyhtiön kirjanpito- ja verokirja. Helsinki: Edita Prima Oy.

Viiala, H. & Rantanen, R. 2010. Näin toimii asunto-osakeyhtiö. 2. painos. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

### **Sähköiset lähteet:**

Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009. Saatavissa:

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=asunto-osakeyhti%C3%B6laki>

Kiinteistöverolaki 654/1992. Saatavissa:

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19920654?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=kiinteist%C3%B6verolaki>

Kirjanpitolaki 1336/1997. Saatavissa:

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1997/19971336?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=kirjanpitolaki>

Maanmittauslaitos. 2010a. Mistä, milloin ja miten lainhuutos haetaan? [viitattu 15.3.2011] Saatavissa:

<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/lainhuuto/mista-milloin-miten-lainhuutoa-haetaan>

Maanmittauslaitos. 2010b. Kirjaamisasiat: hinnoittelu [viitattu 23.3.2011] Saatavissa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/node/3231>

Maanmittauslaitos 2010c. Mistä ja miten kiinnitystä haetaan? [viitattu 23.3.2011]  
Saatavissa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/kiinnitys/mista-miten-kiinnitysta-haetaan>

Patentti- ja rekisterihallitus. 2010. Asunto-osakeyhtiö [viitattu 1.3.2011] Saatavissa: <http://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/asunto-osakeyhtio.html>

Tilintarkastuslaki 459/2007. Saatavissa:

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2007/20070459?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=tilintarkastuslaki>

Tossavainen, T. 2009. Asuminen ja lainsäädäntö [viitattu 27.2.2011] Saatavissa:

<http://www.taloyhtio.net/lakitieto/lainsaadanto/asuminen/default.html>

Tuloverolaki 1535/1992. Saatavissa:

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=tuloverolaki>

Varainsiirtoverolaki 931/1996. Saatavissa:

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1996/19960931?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=varainsiirtoverolaki>

Verohallinto. 2010. Ennakkotieto-, ennakkoratkaisu- ja poikkeuslupaheikemuksen tekeminen ja käsittely [viitattu 25.3.2011] Saatavissa:

[http://www.vero.fi/default.asp?path=5,40,87&article=8464&domain=VERO\\_MAIN](http://www.vero.fi/default.asp?path=5,40,87&article=8464&domain=VERO_MAIN)

### **Muut lähteet:**

Asunto Oy Hollolan Lepistönmäki -nimisen asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys

Asunto Oy Hollolan Lepistönmäki -nimisen asunto-osakeyhtiön tilinpäätös kaudelta 1.1.2009 - 31.12.2009

# LIITTEET

## LIITE 1

Viranomaisen merkintöjä
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>



### MUUTOS- JA LOPETTAMISILMOITUS

Osakeyhtiö, osuuskunta, säästöpankki, säätiö, yhdistys ja muu yhteisö

**Y4** Lomakkeella voitte ilmoittaa muutoksen tai lopettamisen kaupparekisteriin, säätiörekisteriin, arvonlisäverovelvollisten rekisteriin, ennakkoperintärekisteriin, työnantajarekisteriin ja vakuutusmaksuverovelvollisuuteen. Lähettäkää lomake osoitteella: PRH - VEROHALLINTO, Yritystietojärjestelmä, PL 2000, 00231 HELSINKI

<b>Perustiedot (Täytettävää aina)</b>	
YRITYS- JA YHTEISÖTUNNUS	Toiminimi
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

<b>Yritys ilmoittaa muutoksen yhteystietoihin tai muutoksen seuraaviin rekistereihin:</b>				
<input type="checkbox"/> vain yhteystiedot muuttuvat	<input type="checkbox"/> kaupparekisteriin (mukaan kuitti käsittelymaksusta)	<input type="checkbox"/> säätiörekisteriin		
<input type="checkbox"/> arvonlisäverovelvollisten rekisteriin	<input type="checkbox"/> ennakkoperintärekisteriin	<input type="checkbox"/> työnantajarekisteriin	<input type="checkbox"/> Verohallinnon vakuutusmaksuverovelvollisten rekisteriin	<input type="checkbox"/> Verohallinnon asiakasrekisteriin

<b>Toiminta keskeytetään (Keskeytystietoa ei rekisteröidä eikä toimintaa merkitä lopetetuksi kaupparekisteriin.)</b>				
<input type="checkbox"/> määräajaksi	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> 20 - <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> 20	<input type="checkbox"/> toistaiseksi	<input type="checkbox"/> alkaen, pvm	

<b>Yritys ilmoittaa lopettamisen seuraaviin rekistereihin:</b>				
<input type="checkbox"/> kaupparekisteriin	<input type="checkbox"/> arvonlisäverovelvollisten rekisteriin	<input type="checkbox"/> työnantajarekisteriin		
<input type="checkbox"/> säätiörekisteriin	<input type="checkbox"/> ennakkoperintärekisteriin	<input type="checkbox"/> Verohallinnon vakuutusmaksuverovelvollisten rekisteriin	<input type="checkbox"/> Verohallinnon asiakasrekisteriin	

#### TÄYTTÄKÄÄ AINOASTAAN MUUTTUNEET TIEDOT

Uusi toiminimi	Uusi kotipaikka (Kunta)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<b>Muut mahdolliset toiminimet</b>	
Uudet rinnakkaistoiminimet (Toiminimen vieraskieliset käännökset)	
<input type="checkbox"/>	
Uusi aputoiminimi	Aputoiminimellä harjoitettava toimialan osa
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Uusi aputoiminimi	Aputoiminimellä harjoitettava toimialan osa
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<b>Yhteystiedot</b>		
Uusi postiosoite (katu/tie, talon nro, porras, huoneiston nro tai postilokero)	Postinumero	Postitoimipaikka
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Uusi käytiosoite (katu/tie, talon nro, porras, huoneiston nro)	Postinumero	Postitoimipaikka
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Uusi puhelin	Uusi matkapuhelin	Uusi faksi
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Uusi sähköposti	Uusi kotisivun www-osoite	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Seuraavat yhteystiedot poistetaan		
<input type="checkbox"/>		

<b>Tilikausi</b>	
Kuluva poikkeava tilikausi (pv.kk.vvvv - pv.kk.vvvv)	Uusi normaali tilikausi (pv.kk. - pv.kk.)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

LIITE 2

TÄYTTÄKÄÄ AINOASTAAN MUUTTUNEET TIEDOT

<b>Yritysmuodon muutos</b>	
Nykyinen yritysmuoto	Uusi yritysmuoto

Y4

<b>Verohallinnolle tästä ilmoituksesta lisätietoja antava henkilö tai yritys, esim. tilitoimisto</b>		
Nimi	Yritys- ja yhteisötunnus	
Postiosoite	Postinumero	Postitoimipaikka
Puhelin	Matkapuhelin	
Faksi	Sähköposti	

<b>Kauppa- tai säätiörekisterille tästä ilmoituksesta lisätietoja antava henkilö ja/tai yritys (asiamies)</b>		
Yrityksen nimi	Henkilön nimi	
Postiosoite	Postinumero	Postitoimipaikka
Puhelin	Matkapuhelin	
Faksi	Sähköposti	

<b>Lisätietoja</b>

YRITYSMUOTOKOHTAISET LIITELOMAKKEET

Täyttäkää yksi seuraavista lomakkeista, jos muutos- tai lopettamisilmoitus koskee kauppa- tai säätiörekisterin tietoja.

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 13 MUUTOSILMOITUS KAUPPAREKISTERIIN, OSAKEYHTIÖ/JULKINEN OSAKEYHTIÖ                                     | <input type="checkbox"/> 16 SULAUTUMIS- / JAKAUTUMISILMOITUS KAUPPAREKISTERIIN, OSAKEYHTIÖ/JULKINEN OSAKEYHTIÖ |
| <input type="checkbox"/> 13B MUUTOSILMOITUS KAUPPAREKISTERIIN, ASUNTO-OSAKEYHTIÖ/VAKUUTUSOSAKEYHTIÖ/ JULKINEN VAKUUTUSOSAKEYHTIÖ | <input type="checkbox"/> 17 MUUTOS- / LOPETTAMISILMOITUS SÄÄTIÖREKISTERIIN                                     |
| <input type="checkbox"/> 14 MUUTOSILMOITUS KAUPPAREKISTERIIN, MUUT YRITYSMUODOT  | <input type="checkbox"/> 18 TILINTARKASTUSVELVOLLISUUDESTA LUOPUMINEN  |
| <input type="checkbox"/> 15 LOPETTAMISILMOITUS KAUPPAREKISTERIIN   |  |

Täyttäkää myös lomakkeen sivut 3-4, jos olette ilmoittaneet muutoksen tai lopettamisen sivulla 1 arvonnisäverovelvollisten rekisteriin, ennakkoperintärekisteriin, työnantajarekisteriin tai vakuutusmaksuverovelvollisuuteen.

<b>Päiväys ja allekirjoitus</b>		
Päiväys	Allekirjoitus ja nimen selvennys	Puhelin

Henkilötietolain 24 §:n mukainen informaatio lomakkeeseen liittyvistä rekistereistä on saatavissa Internetistä osoitteesta [www.ytj.fi](http://www.ytj.fi) sekä Patentti- ja rekisterihallituksesta ja Verohallinnosta.

LIITE 3

<b>Verohallintoon ilmoitettava postiosoite</b>		
<input type="checkbox"/> Merkitkää rasti ruutuun, jos postiosoite on sama kuin sivulla 1 ilmoitettu yleiseen käyttöön tarkoitettu osoitetieto. Muussa tapauksessa täyttäkää alla olevalle riville osoitetiedot.		
Postiosoite	Postinumero	Postitoimipaikka

<b>Verohallintoon ilmoitettava uusi päätoimiala</b>

Y4

<b>Arvonlisäverovelvolliseksi ilmoittautuminen</b>			
<input type="checkbox"/> Ilmoittautuu arvonlisäverovelvolliseksi alkaen, pvm	<input type="checkbox"/> Ulkomainen elinkeinonharjoittaja ilmoittautuu arvonlisäverovelvolliseksi alkaen, pvm	<input type="checkbox"/> vain ilmoituksenantovelvolliseksi yhteisöhanke- tai -myynnistä alkaen, pvm	<input type="checkbox"/> Harjoittaa ainoastaan alkutuotantoa

<b>Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen</b>			
<input type="checkbox"/> Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttaja (AVL 12 ja 30 §) alkaen, pvm	<input type="checkbox"/> Vähäisen liiketoiminnan harjoittaja, yleishyödyllinen yhteisö tai uskonnollinen yhdyskunta (AVL 12.1 §) alkaen, pvm	<input type="checkbox"/> Ulkomainen elinkeinonharjoittaja (AVL 12.2 §) alkaen, pvm	<input type="checkbox"/> Ulkomainen kaukomyynti (AVL 63 a §) alkaen, pvm
<input type="checkbox"/> Alkutuottaja hakeutuu arvonlisäverovelvolliseksi alkaen, pvm	<input type="checkbox"/> Tiilikauden liikevaihto (AVL 3 §) euroa	<input type="checkbox"/> Yhteisöhanke- tai -myynti (AVL 26 f §) (pv.kk.vvvv - pv.kk.vvvv)	

<input type="checkbox"/> Ei katso olevansa arvonlisäverovelvollinen, perustelut
---

<b>Tilinumero</b>	IBAN	BIC
-------------------	------	-----

<b>Arvonlisäverovelvollisuuden lopettaminen</b>			
<input type="checkbox"/> Lopettaa arvonlisäverollisen toiminnan Liiketoiminta loppunut, pvm	<input type="checkbox"/> Alkutuotanto loppunut, pvm	<input type="checkbox"/> Arvonlisäverovelvollisuus päättyneenä, koska liikevaihto on vähäinen	
<input type="checkbox"/> Hakeutuminen päättyy vähäisen liiketoiminnan, pvm	<input type="checkbox"/> Alkutuottajan vähäinen liiketoiminta, pvm	<input type="checkbox"/> Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttaja, pvm	
<input type="checkbox"/> Yhteisöhanke- tai -myynti, pvm	<input type="checkbox"/> Ulkomaalainen elinkeinotoiminnan harjoittaja, pvm	<input type="checkbox"/> Ulkomaalainen kaukomyynti, pvm	
<input type="checkbox"/> Toiminnan viimeiseltä kalenterikuukaudelta verovelvollisen haltuun jääneistä tavaroista ja palveluista suoritettavan veron määrä euroina (myös sentit)	<input type="checkbox"/> Verovelvollisen veloittamatta tai kertymättä oleista myyntihinnoina lopettamiskuukaudelta suoritettavan veron määrä euroina (myös sentit)		
<input type="checkbox"/> Onko vero ilmoitettu lopettamiskuukaudelta annetussa kausiveroilmoituksessa?	<input type="checkbox"/> kyllä <input type="checkbox"/> ei	<input type="checkbox"/> Haltuun ei jäänyt tavaroita	<input type="checkbox"/> Ei jäänyt veloittamattomia tai kertymättömiä myyntejä

<b>Tiedot liiketoiminnan jatkajasta (esim. yrityksen ostaja, konkurssipesä)</b>		
<input type="checkbox"/> Onko liikeomaisuus myyty liiketoiminnan jatkajalle?		
<input type="checkbox"/> kyllä <input type="checkbox"/> ei		
Jatkajan täydellinen nimi tai toiminimi		Yritys- ja yhteisötunnus tai henkilötunnus
Postiosoite	Postinumero	Postitoimipaikka

<b>Osoitetiedot toiminnan lopettamisen jälkeen</b>		
Postiosoite toiminnan lopettamisen jälkeen	Postinumero	Postitoimipaikka
Puhelin	Ulkomaan postiosoite ja valtio	



LIITE 5

PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS  
Kaupparekisteri

LOPETTAMISILMOITUS  
Liite lomakkeeseen Y4

15

*Lomakkeella ilmoitetaan kaikkien yritysmuotojen purkautuminen tai elinkeinotoiminnan lakkaaminen, ei kuitenkaan yksityisen elinkeinonharjoittajan tai avoimen/kommandiittiyhtiön.*

<b>Yrityksen toiminimi</b>		Yritys- ja yhteisötunnus	
<b>Konkurssi</b>			
Konkurssihallinto on antanut lopputilityksen, pvm		<input type="checkbox"/>	Omaisuuksia ei ole jäljellä (yhtiö purkautunut)
		<input type="checkbox"/>	Omaisuuksia on jäljellä (yhtiö ei ole purkautunut)
<b>Selvitystila</b>			
Lopputilityksen hyväksymispäivä yhtiökokouksessa			
<b>Kirjanpitoaineisto (Kirjanpitolaki 2 luku 10 §)</b>			
Nimi (Kirjanpitoaineiston säilyttäjä lopettamisen jälkeen)			
Postiosoite (ei täytetä, jos henkilöllä on suomalainen henkilötunnus)	Postinumero	Postitoimipaikka	
<b>Lisätietoja</b>			

Tällä ilmoituksella yritys poistetaan kaupparekisteristä. Rekisteriotteelle tulee merkintä "yhteisön purkautumisesta" (esim. osakeyhtiö, osuuskunta) tai "elinkeinotoiminnan lakkaamisesta" (esim. sivuliike) riippuen siitä, mikä yritysmuoto on kysymyksessä. Kaupparekisteriin ei voi ilmoittaa toiminnan väliaikaisesta lopettamisesta, vaan yritys poistetaan kokonaan rekisteristä.

Lisäohjeita: [www.prh.fi](http://www.prh.fi)



## VARAINSIIRTOVERO

Tällä tilisiirtolomakkeella maksetaan varainsiirtovero. Arvopaperikauppias maksaa varainsiirtoveron arvopaperikaupiaan varainsiirtoveron tilisiirtolomakkeella (Veroh 6023).

Veron peruste on kauppahinta tai muu vastike. Osakkeiden tai muiden arvopapereiden varainsiirtovero on 1,6 % ja kiinteistöjen varainsiirtovero 4 %. Varainsiirtoveroa ei tarvitse maksaa, jos veron määrä on alle 10 euroa.

Yhdessä ostaneista kukin maksaa oman osuutensa verosta eri tilisiirrolla.

Esimerkki:

A ja B ostavat 30 000,00 eurolla kiinteistön siten, että A omistaa 2/3 ja B 1/3. Varainsiirtovero koko kaupasta on 4 % kauppahinnasta eli 1 200,00 euroa. A maksaa yhdellä tilisiirrolla 800,00 euroa ja B toisella 400,00 euroa.

**Tilisiirrolla on aina ilmoitettava seuraavat tiedot:**

- 21** Ostajan henkilö- tai Y-tunnus  
**40** Luovutussopimuksen allekirjoituspäivä muodossa pppkvv  
**61** Ostajan osuus kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta (euroina sentteineen)  
**95** Ostajan nimi (sukunimi ensin)

**Maksettaessa on aina annettava sekä viitenumero että viestitiedot.** Viestikenttään merkitään ensin lomakkeelle painetun tiedon tunnus (esim. 21), sen jälkeen yhtäläisyysmerkki (=) ja ilmoitettava tieto sekä lopuksi tiedon loppumerkiksi kauttaviiva (/).

Esimerkki:

Ostajan henkilötunnus on 120956-1234, luovutussopimus on allekirjoitettu 8.1.2010, kauppahinta on 30 000,00 euroa, ostajan osuus hinnasta on 2/3 (20 000,00 euroa) ja ostajan nimi on Onni Ostaja.

Viesti: 21=120956-1234/40=080110/61=20000,00/95=OSTAJAONNI/

Jos ostajalla ei ole Y-tunnusta, tilisiirrolla ilmoitetaan perustajaosakkaan henkilötunnus.

Jos varainsiirtovero maksetaan viivästyneenä, sille tulee maksaa oma-aloitteisesti veronlisäys, joka lisätään veron määrään senttien tarkkuudella. Veronlisäyksen määrän voi laskea osoitteessa [www.vero.fi/viivekorkolaskuri](http://www.vero.fi/viivekorkolaskuri).

Varainsiirtoveroilmoitusta esittäessä tai lainhuutoa haettaessa selvityksenä veron suorittamisesta on esitettävä rahalaitoksen antama tilite tai maksukuitti. Toimisto- tai kotipääteeltä itse tulostetusta maksukuitista tulee ilmetä arkistointitunnus.

Tietoja ulkomailta maksamisesta on osoitteessa [www.vero.fi](http://www.vero.fi).

Saajan tilinumero	<b>NORDEA</b> 166030-215437 <b>POHJOLA PANKKI</b> 500001-21420797 <b>SAMPO PANKKI</b> 800011-70250246	IBAN	<b>FI62 1660 3000 2154 37</b> <b>FI73 5000 0121 4207 97</b> <b>FI45 8000 1170 2502 46</b>	BIC	<b>NDEAFIHH</b> <b>OKOYFIHH</b> <b>DABAFIHH</b>
Saaja	<b>VEROHALLINTO</b> <b>ITÄINEN VERONKANTOYKSIKKÖ</b>	<b>VARAINSIIRTOVERO</b> VEROH 6022 11.2010			
Maksaja		2	1	=	Ostajan henkilö- tai Y-tunnus
TILISIIRTO	Allekirjoitus	4	0	=	Luovutussopimuksen päivä määrä, pppkvv
		6	1	=	Kauppahinta tai muu vastike
		9	5	=	Ostajan nimi
		Viitenumero	<b>28053</b>		
Tiiltä nro		Eräpäivä		Euro	

Maksu välitetään saajalle maksujenvälityksen ehtojen mukaisesti ja vain maksajan ilmoittaman tilinumeron perusteella.

PANKKI





MAANMITTAUSLAITOS

## LAINHUUTOHAKEMUS

\_\_\_\_\_ maanmittaustoimistolle

- Asiakirjat pyydetään lähettämään postitse  
 Asiakirjat noudetaan asiakaspalvelusta

## Haen seuraavaan kohteeseen lainhuutoa / selvennyslainhuutoa

- Kiinteistö       Määräala       Määräosa (esim. 1/2, 1/4)

KOHDE	Kiinteistötunnus tai määräalatunnus			
	Kunta	Kylä / Kaupunginosa/ kunnanosa	Tilan nimi tai korttelin nro	Rno/tontin nro
HAKIJA	Nimi, henkilötunnus tai Y-tunnus			Omistusosuus
SAANTO	Omistusoikeuden saamisen peruste (kauppakirja, lahjakirja, jakosopimus, testamentti, perinnönjako, ositus tai vastaava) ja sen päiväys			
PERUSTE	Peruste lepäämäänjättämiselle / kuulutuslainhuudolle / selvennyslainhuudolle. Mahdolliset huudattamattomat välisaannot ja päivämäärät			
	<input type="checkbox"/> Vakuutan, ettei myyjän ja ostajan välillä ole kahden viimeisen vuoden aikana tehty muita kiinteistön kauppoja tai etuostolain 5 §:n 2 momentissa tarkoitettuja luovutuksia.			
YHTEYSTIEDOT Hakija / asiamies	Osoite, sähköpostiosoite ja puhelinnumero (Myös mahdollinen erillinen laskutusosoite.)			
PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS	Paikka ja päivämäärä			
	Hakijan / hakijoiden allekirjoitus ja nimen selvennys			
LIITTEET	<input type="checkbox"/> Saantoasiakirja ja sen jäljennös <input type="checkbox"/> Varainsiirtoveron maksukuitti <input type="checkbox"/> Muut liitteet _____ kpl			



**MAKSUTAULUKKO**  
**Verohallinnon maksullisista suoritteista vuosille 2010—2012**

**Suorite****I Ennakkopäätökset**

1) <i>Keskusverolautakunnan ennakkoratkaisu, kun hakijana on</i>	
— luonnollinen henkilö, kuolinpesä, yhteisetuus tai verotusyhtymä ja ennakkoratkaisu koskee muuta kuin jäljempänä tarkoitettua verotusta	700 euroa
— luonnollinen henkilö, kuolinpesä, yhteisetuus tai elinkeinoyhtymä ja ennakkoratkaisu koskee maatilatalouden tuloverotusta tai elinkeinotulon verotusta tai niihin liittyvää arvonlisäverotusta tai kun hakijana on muu verovelvollinen	1 800 euroa
Jos ennakkoratkaisun antaminen asiassa edellyttää laajaa selvitystyötä, peritään ennakkoratkaisusta edellä mainituista poiketen	3 000 euroa
Erityisen laajaa selvitystyötä edellyttävänä pidetään ennakkoratkaisua, jonka valmistelu vaatii yli 30 tuntia asiantuntijatyötä.	
Asiassa, jossa keskusverolautakunta päättää olla antamatta ennakkoratkaisua, jättää hakemuksen tutkimatta tai asian sillensä peritään käsittelymaksua	80 euroa
2) <i>Muu Verohallinnon antama ennakkotietopäätös tai ennakkoratkaisu</i>	
<i>Ennakkotiedot, kun hakijana on</i>	
— luonnollinen henkilö, kuolinpesä, yhteisetuus tai verotusyhtymä ja ennakkotieto koskee muuta kuin jäljempänä tarkoitettua verotusta	300 euroa
— luonnollinen henkilö, kuolinpesä, yhteisetuus tai elinkeinoyhtymä ja ennakkotieto koskee maatilatalouden tuloverotusta tai elinkeinotulon verotusta tai kun hakijana on muu verovelvollinen	900 euroa
Mikäli ennakkotiedon antaminen asiassa edellyttää erityisen laajaa selvitystyötä, peritään ennakkotiedosta edellä mainituista poiketen	1 800 euroa
Erityisen laajaa selvitystyötä edellyttävänä pidetään ennakkotietoa, jonka valmistelu vaatii yli 30 tuntia asiantuntijatyötä.	
<i>Muut ennakkoratkaisut</i>	
— kun ennakkoratkaisu koskee arvonlisäverotusta	175 euroa
— kun ennakkoratkaisu koskee perintö- tai lahjaverotusta, kiinteistöverotusta, varainsiirtoverotusta tai arpajaisverotusta	300 euroa
— kun ennakkoratkaisu koskee ennakkoperintää tai työnantajan sosiaaliturvamaksua,	100 euroa
— rajoitetusti verovelvollisen lähdeveroa tai korkotulon lähdeveroa	180 euroa
— muut ennakkoratkaisut	300 euroa
Asiassa, jossa Verohallinto päättää olla antamatta ennakkotietoa tai -ratkaisua, jättää hakemuksen tutkimatta tai asian sillensä, peritään käsittelymaksua	80 euroa
<b>II Julkisoikeudelliset suoritteet</b>	
1) <i>Tuloveroasetuksen 2 §:ssä tarkoitettu nimeämispäätös</i>	300 euroa
2) <i>Yleishyödyllisten yhteisöjen veronhuojennuspäätös</i>	
— päätös, jota varten tarvitaan tavanomainen selvitystyö (1—5 tuntia)	350 euroa
— päätös, jota varten tarvitaan laaja selvitystyö (yli 5 tuntia)	600 euroa

LIITE 10

3) Päätös oikeudesta tappion vähentämiseen tuloverotuksessa	400 euroa
4) Yhtiöveron hyvityksestä annetun lain (1232/1988) 5 a §:n mukainen päätös oikeudesta käyttämättömien hyvitysten vähentämiseen tuloverotuksessa, 6 d §:n mukainen päätös oikeudesta osinkoylijäämien huomioon ottamiseen tuloverotuksessa ja 8 §:n mukainen päätös oikeudesta veroylijäämien huomioon ottamiseen tuloverotuksessa	400 euroa
5) Arvonlisäverolain (1501/1993) 72 k §:n mukainen lupa verottoman varaston pitämiseen	400 euroa
6) Verotustietojen käyttö lupaa koskeva Verohallinnon päätös sekä päätös olla antamatta tietojen käyttö lupaa	450 euroa
7) Valtiovarainministeriön asetuksen 1 §:n 7 kohdassa tarkoitettujen verotustietojen luovuttaminen asiakirjoilta	
— todistus	10 euroa
— jäljennös tai ote verotustiedoista	1 euroa/sivu
edellä mainittu oikeaksi todistettuna	2 euroa/sivu
kuitenkin vähintään	10 euroa
— jos tietojen luovuttaminen vaatii yli 1/2 tunnin työn, peritään tietojen luovuttamisesta	50 euroa/h
— aikaperusteisen työveloituksen lisäksi peritään valokopioina annettavissa tietojen massaluovutuksissa korvausta	6 senttiä/sivu
Jos julkisoikeudellisia suoritteita koskevan kappaleen 1—5 kohdan mukaisessa asiassa Verohallinto jättää hakemuksen tutkimatta, jättää asian sillensä tai tekee muun kuin asianomaisessa kohdassa tarkoitetun päätöksen, peritään käsittelymaksua	80 euroa
8) Valtiovarainministeriön asetuksen 1 §:n 8 kohdassa tarkoitettu ote yritys- ja yhteisötunnusrekisteristä	
— yritys- ja yhteisötietolain (244/2001) 16 §:n mukainen ote yritys- ja yhteisötunnusrekisteristä	10 euroa/ote
9) Valtiovarainministeriön asetuksen 1 §:n 9 kohdassa tarkoitettujen verotustietojen luovuttaminen konekielisesti	
Verotustietojen konekielisestä luovuttamisesta peritään suoritteiden omakustannusarvon mukainen maksu, joka muodostuu seuraavasti:	
— verotustietojen luovuttamisen määrittely- ja suunnittelutyöstä Verohallinnolle aiheutuvat suoritteiden omakustannusarvon mukaiset kustannukset	
10) Muut maksutaulukossa erittelemättömät, valtiovarainministeriön asetuksen 1 §:n mukaiset Verohallinnon julkisoikeudelliset suoritteet	
Suoritteiden hinta määrätään suoritteiden tuottamisesta aiheutuneiden kokonaiskustannusten mukaisesti. Jollei muuta ole säädetty, suoritteiden tuottamiseen käytetyn Verohallinnon asiantuntijan työn omakustannushintana peritään	100 euroa/h
ja toimistotyön omakustannushintana peritään	50 euroa/h