

Opinnäytetyö (AMK)
Myyntityön koulutusohjelma
Rahoitus- ja vakuutuspalvelut
2013

Jyrki Ylisoivio

OMAKOTITALON YHTIÖITTÄMINEN ASUNTO- OSAKEYHTIÖKSI



TURUN AMMATTIKORKEAKOULU
TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

OPINNÄYTETYÖ (AMK) | TIIVISTELMÄ

TURUN AMMATTIKORKEAKOULU

Myyntityön koulutusohjelma | Rahoitus- ja vakuutuspalvelut

2013 | Sivumäärä: 49

Ohjaaja: Jukka Rantala

Jyrki Ylisoivio

OMAKOTITALON YHTIÖITTÄMINEN ASUNTO-OSAKEYHTIÖKSI

Valtion taloustilanteen takia omaisuuteen liittyvää verotusta on kiristetty jatkuvasti erilaisin keinoin. Verotuksen kiristäminen on voinut saada yksityishenkilöt tarkastelemaan mahdollisuuksia, kuinka omaa verotusastetta voisi laskea.

Tässä opinnäytetyössä tutkittiin omakotitalon yhtiöittämistä asunto-osakeyhtiöksi ja sen taloudellisia ja muita mahdollisia vaikutuksia yksityishenkilöön ja tämän asemaan. Työ on jaettu kolmeen osuuteen, jotka ovat teoria, tapaustutkimukset sekä johtopäätökset.

Työn teoriaosuudessa selvitettiin erilaisia mahdollisuuksia yhtiömuodoille ja niihin liittyviä säästöjä ja velvollisuuksia, jotka liittyvät lain asettamiin edellytyksiin ja vaatimuksiin. Teoriassa tehtiin myös läpileikkaus asunto-osakeyhtiön perustamisen vaiheisiin sekä avattiin erilaisia käsitteiden merkityksiä.

Tapaustutkimusosuudessa tarkasteltiin neljää erilaista tapausta, joissa tutkittiin palkansaajan sekä yrittäjän olemassa olevan kiinteistön apporttisiirtoa yhtiöön sekä täysin uuden kiinteistön rakentamista perustettavaan asunto-osakeyhtiöön.

Tulokset osoittavat, että omakotitalon yhtiöittämisen kannattavuus vaihtelee suuresti toimenpidettä suunnittelevan yksityishenkilön elämäntilanteesta sekä yhtiötettävästä omaisuudesta. Elämäntilanteella tarkoitetaan henkilön nykyistä työsuhdetta, palkansaajuutta tai yrittäjyyttä. Nämä tekijät vaikuttavat esimerkiksi rahoitusrakenteen muuttamisen kannattavuuteen ja lisäksi yrittäjyyden ja asunto-osakeyhtiön yhteistoiminnan luomaan taloudelliseen hyötyyn, josta palkansaaja ei välttämättä pysty nauttimaan.

ASIASANAT:

yhtiöittäminen, kiinteistöt, asunto-osakeyhtiöt, rahoitus

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Degree programme in Professional Sales | Banking and insurance Services

2013 | Total number of pages: 49

Instructor: Jukka Rantala

Jyrki Ylisoivio

INCORPORATING A DETACHED HOUSE TO A HOUSING COMPANY

The current financial situation of the government has resulted in increasing property taxation. The increased taxation may have pushed individuals to seek different possibilities to decrease ones taxation.

This thesis studies the incorporation of a detached house in to a housing company. The thesis examines what impacts the incorporation has on individual's financial matters.

In the theory section of this thesis different options for founding housing companies were studied. Also the liabilities, acts and statutes of different business entities were studied. The theory section also includes the familiarization of abstracts and the explanation of the various phases of founding a housing company.

In the case study section four different cases were examined and compared. The cases include an employee's and an entrepreneur's incorporation projects with an existing building and a building in design.

The study revealed that the profitability of incorporating a detached house varies greatly depending on the individual's employment status and the status of the incorporated property. The work status of an individual influences the financial costs e.g. mortgage of the incorporation. The property type is also a very important factor when estimating the profitability of an incorporated detached house. The study also revealed that an entrepreneur gains higher profit than an employee when incorporating a detached house

KEYWORDS:

incorporation, property, housing company, financing

SISÄLTÖ

KÄYTETYT LYHENTEET (TAI SANASTO)	7
1 JOHDANTO	8
2 KIINTEISTÖN OMISTAMINEN JA LUOVUTUS	10
2.1 Kiinteistön määritelmä	10
2.2 Suoraan omistettava kiinteistö	11
2.3 Kiinteistöyhtiön osakkeet	11
2.3.1 Tavallinen kiinteistöyhtiö	11
2.3.2 Keskinäinen kiinteistöyhtiö	12
2.4 Yhteisöomistus	12
2.5 Holdingyhtiö	13
2.6 Kiinteistön arvostus	14
2.7 Kiinteistövero	15
2.8 Omaisuuden luovutusvoitot	16
2.8.1 Oman asunnon luovutusvoitto	16
3 OMAISUUDEN YHTIÖITTÄMINEN (OSAKEYHTIÖMUODOT)	18
3.1 Arvopaperin määritelmä	18
3.2 Perustaminen	18
3.3 Rekisteri-ilmoitus	20
3.4 Apportti	20
3.4.1 Varainsiirtovero	21
3.5 Rahoitus	22
3.5.1 Rahan aika-arvo	23
3.6 Asunto-osakeyhtiö	24
3.6.1 Päätöksenteko asunto-osakeyhtiössä	25
3.7 Tuloverotus	27
3.8 Kirjanpitovelvollisuus	27
3.9 Arvonlisävero	28
3.9.1 Käyttöoikeuden luovutus	28
3.9.2 Kiinteistöhallintapalveluiden oma käyttö	29

3.9.3 Energiavähennys	29
3.10 Asuintalovaraus	30
4 CASE	31
4.1 Case 1	32
4.1.1 Rahoitus	32
4.1.2 Apportti ja verotus	34
4.1.3 Perustettava yritys ja hallinnointi	35
4.1.4 Hyödyn tarkastelu ja luovutus	36
4.2 Case 2	36
4.2.1 Rahoitus	37
4.2.2 Perustettava yritys ja hallinnointi	37
4.2.3 Hyödyn tarkastelu ja luovutus	38
4.3 Case 3	38
4.3.1 Rahoitus	38
4.3.2 Perustettava yritys ja hallinnointi	39
4.3.3 Apportti ja verotus	39
4.3.4 Hyödyn tarkastelu ja luovutus	40
4.4 Case 4	43
4.4.1 Rahoitus	43
4.4.2 Perustettava yritys ja hallinnointi	44
4.4.3 Hyödyn tarkastelu ja luovutus	44
5 JOHTOPÄÄTÖKSET	45
LÄHTEET	49

KUVIOT

Kuvio 1. Asunto-osakeyhtiön ja osakeyhtiön perustamissopimusten sisällöt.
(AOY/1599;OYL/624).

TAULUKOT

Taulukko 1. Yritystoiminnan luottokanta rahoitusvaateittain vuonna 2012/Q3. (Tilastokeskus 2012 mukaillen.)	23
Taulukko 2. Asunto-osakeyhtiön toimielimet ja niiden tehtävät (mukaillen Viiala & Rantanen, 2010, 13.)	26
Taulukko 3. Case 1 lainojen vertailua marginaali- ja aikamuuttujalla.	33
Taulukko 4. Case 2 lainojen vertailua marginaali- ja aikamuuttujalla.	37
Taulukko 5. Case 3 lainojen vertailua marginaali- ja aikamuuttujalla.	39
Taulukko 6. Vastikkeen jakaminen huoneistoittain. (mukaillen Salin 2011, 161)	41
Taulukko 7. Case 4 lainojen vertailua marginaali- ja aikamuuttujalla.	43
Taulukko 8. Yhtiöittämisen kriittisen pisteen selvittäminen.	47

KÄYTETYT LYHENTEET

TVL	Tuloverolaki
EVL	Elinkeinoverolaki
OYL	Osakeyhtiölaki
AOYL	Asunto-osakeyhtiölaki
VSVL	Varainsiirtoverolaki
PRH	Patentti – ja rekisterihallitus
ALV	Arvonlisävero

1 JOHDANTO

Omaisuuuden yhtiöittämisellä pyritään taloudelliseen optimointiin. Tämän avulla voidaan esimerkiksi muuttaa henkilökohtainen asuntolaina kiinteistöä koskevaksi lainaksi tai säästää kiinteistön myyntiä seuraavassa varainsiirtoveron suuruudessa.

Suomen hallitus antoi 4.10.2012 eduskunnalle esityksen, jossa se ehdotti varainsiirtoverolain muuttamista vuoden 2013 alusta. Ehdotuksessa esitetään, että asunto-osakeyhtiön, keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden ja muun kiinteistöyhtiön osakkeiden omistusoikeuden luovutuksen yhteydessä suoritettavan varainsiirtoveron veroprosentti korotetaan 1,6 prosentista 2,0 prosenttiin. (Verohallinto 2012a.)

Hallituksen esitystä tarkastellessa on tärkeitä huomioida myös varainsiirtoverolaki yksityishenkilöiden osalta. Kiinteistöä luovutettaessa varainsiirtovero on yksityishenkilöillä 4 prosenttia kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta (Varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931).

Omakotitaloja on ostettu ja perustettu asunto-osakeyhtiömuotoisiksi varsinkin 1970- ja 1980-lukujen aikana (Veronmaksajien keskusliitto 2012). Tämän opinäytetyön aiheena on Omakotitalon yhtiöittäminen asunto-osakeyhtiöksi. Työ suoritetaan toimeksiantona yritykselle, joka haluaa selvittää alla kuvattavan päätavoitteen ja tutkimuskysymyksen tässä tapaustutkimuksessa.

Valitsin tämän aiheen koska vastaavasta aiheesta ei ole tehty opinäytetyötä. Aihe on ajankohtainen, sillä verokantoja on nostettu Suomessa valtion talouden vahvistamisen vuoksi. Tämä on oletettavasti saanut suurten pääomien omistajat pohtimaan, kuinka omaa verotaakkaa on mahdollista keventää.

Työn päätavoitteena on selvittää, kannattaako yksityishenkilön (TVL) omistaman omakotitalon omistus kannattaa yhtiöittää osakeyhtiömuotoiseksi (EVL), kun omaisuutta on suunniteltu luovutettavaksi. Omistuksen yhtiöittäminen tuo asumiseen ja hallinnointiin useita uusia velvoitteita, kuten esimerkiksi kirjanpi-

toon liittyvät velvoitteet. Työn tavoitteisiin kuuluu näiden velvoitteiden tunnistaminen ja niiden vaikutus perustettavan yhtiön talouteen.

Työn tutkimusongelmana on tunnistaa omaisuudelle tietyt piirteet, joiden täyttyessä omaisuuden yhtiöittäminen olisi taloudellisesti kannattavaa.

Tutkimus koostuu kolmesta eri osiosta: teoriasta, laadullisesta tutkimuksesta ja johtopäätöksistä. Teoriassa käydään läpi muun muassa erilaisia lakeja, jotka koskevat kiinteistön yhtiöittämistä ja sen kauppaa. Laadullisessa osiossa tarkastellaan tapaustutkimuksessa kiinteistöä, jonka yhtiöittämistä toimeksiantaja haluaa tarkastella. Tässä osiossa painotetaan rahoituksellista näkökulmaa ja taloudellista optimointia. Johtopäätöksissä vastataan tutkimusongelmaan, tavoitteisiin sekä tapaustutkimuksen lopputulokseen.

Työn tutkimusaineisto koostuu alan kirjallisuudesta ja tuoreimmista sähköisistä julkaisuista, kuten artikkeleista sekä tilastoista.

2 KIINTEISTÖN OMISTAMINEN JA LUOVUTUS

Kiinteistön omistaminen on mahdollista jakaa erilaisiin omistusmuotoihin, riippuen siitä miten se omistajien toimesta tai mahdollisuuksien puolesta voidaan järjestää. Kiinteistön omistaminen myös tuo omistajalle erilaisia velvoitteita, joiden hoitaminen on suurilta osin haltijan vastuulla.

Kiinteistöomistuksen kohteena voi olla kiinteistö, kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiön osakekanta tai yhtiössä olevan huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet (Jukkola ym. 2008, 453.)

2.1 Kiinteistön määritelmä

Varainsiirtolain (29.11.1996/931) mukaan kiinteistöllä tarkoitetaan rakennusta tai rakennelmaa, joka palvelee kiinteistön käyttöä pysyvästi.

Kiinteistörekisteriin merkitään kiinteistöjä sekä erilaisia maa- ja vesialueita. Rekisteri on osa kiinteistötietojärjestelmää, joka sisältää informaatiota muun muassa yksiköiden ominaisuuksista ja sijainnista. Rekisteriin merkitään kiinteistöinä tilat, tontit, yleiset alueet, valtion metsämaat sekä muita erilaisia alueita. (Kiinteistörekisterilaki 16.5.1985/392.)

Kun maapohjan ja sen mahdolliset rakennukset ovat suoraan juridisen (osakeyhtiöt, avoimet yhtiöt ja kommandiittiyhtiöt) tai luonnollisen henkilön omistuksessa kutsutaan tätä omistustapaa välittömäksi omistukseksi. Kun maapohjan ja rakennukset omistaa kiinteistöyhtiö, jonka osakkeet omistaa puolestaan joko juridinen tai luonnollinen henkilö, kutsutaan tätä omistustapaa välilliseksi omistukseksi. (Jukkola ym. 2008, 38.)

Kiinteistöyhtiö voi puolestaan olla keskinäinen tai ei-keskinäinen. Keskinäisessä kiinteistöyhtiössä osakkeet antavat oikeuden yhtiöjärjestyksen määräykseen hallitsemaan tiettyä tilaa kiinteistöyhtiön rakennuksesta. Kun yhtiön muoto ei ole keskinäinen, järjestää yhtiö rakennukseen asukkaat, solmii vuokrasopimukset ja

kerää vuokratulon. Omassa käytössä vastike ja vuokra maksetaan yhtiölle, joka hoitaa kiinteät kulut, kuten esimerkiksi rahoituskulut. Osakkeenomistajat saavat tuottonsa osinkojen ja mahdollisen arvonnousun avulla osakkeen luovutuksen yhteydessä. (Jukkola ym. 2008, 38-39.)

2.2 Suoraan omistettava kiinteistö

Suoran eli välittömän omistuksen kohteena oleva kiinteistö on yksinkertaisin sijoitusmuoto. Tätä sijoitusmuotoa voivat käyttää sekä yksityiset sekä oikeudelliset henkilöt. Suoran omistuksen myötä vuokrauksen tuotot voidaan vähentää suoraan mahdollisista velan koroista, korjausmenoista sekä kiinteistöverosta. Omistajan ollessa yksityishenkilö tai kuolinpesä, verotetaan nettovuokraustuloja pääomatulona. Jos kiinteistöön suoritetaan perusparannusmenoja, on ne aktivoitava kiinteistön hankintamenoon. Kiinteistön omistajan täytyy myös aktivoida perusparannusmenot hankinnassa suoritettuun varainsiirtoveroon. (Jukkola ym. 2008, 453.)

2.3 Kiinteistöyhtiön osakkeet

Kiinteistön voi myös omistaa perustettava tai olemassa oleva yhtiö. Mikäli hankinnan yhteydessä kiinteistöä rahoitetaan velkarahalla, kiinteistöyhtiö voi olla tavallisen yhtiön kaltainen. Näissä tapauksissa velan ottaa kiinteistöyhtiö. Velan ollessa kiinteistöyhtiön taseessa, voidaan yhtiön vuokratulosta vähentää lainan korkokulut, kiinteistön hoitomenot ja rakennuksen poistot. (Jukkola ym. 2008, 454.)

2.3.1 Tavallinen kiinteistöyhtiö

Tavallisessa eli ei-keskinäisessä kiinteistöyhtiössä sen tuotto jaetaan osakkaille osinkona. Tässä omistusmuodossa omistaja omistaa osuuden kiinteistöyhtiöstä, joka omistaa kiinteistön. Tavallisen kiinteistöyhtiön osakkeet eivät luo minkään-

laista hallintaoikeutta kiinteistön huoneistoihin. Tavallinen kiinteistöyhtiö tuottaa liikevaihtonsa vuokraamalla huoneistoja vuokralaisille. Tämä on tärkeä ottaa huomioon, kun yhtiömuotoinen kiinteistön hallinta on suunnitelmassa. (Jukkola ym. 2008, 454; Kasso, 2005, 120.)

2.3.2 Keskinäinen kiinteistöyhtiö

Keskinäisessä kiinteistöyhtiössä osakkeet tuottavat hallintaoikeuden huoneistoihin asunto-osakeyhtiön tapaan. Keskinäisessä kiinteistöyhtiössä huoneistoja ei ole määrätty asunnoiksi osakkeenomistajille kuten asunto-osakeyhtiössä, vaan yhtiössä voi olla vain pelkästään vuokra-asuntoja. Usein erilaiset liike-, teollisuus- ja toimistokiinteistöt ovat keskinäisiä yhtiöitä, mutta näitä omistetaan myös suoran omistuksen kautta. (Kasso 2005, 120.)

2.4 Yhteisöomistus

Sijoitustoimintaa harjoittaessa kiinteistösijoitukset tehdään yleisesti osakeyhtiöiden välityksellä. Yhteisösijoittajana verotukseen liittyvät tavoitteet ovat vastavia kuin yksityissijoittajana: saadusta vuokratuotosta voidaan vähentää vastikkeet ja korkokulut jos laina on sijoittajalla tai rahoitusvastike jos velka on kiinteistöyhtiöllä. Yhteisöomistus luo rahoitusrakenteeseen mahdollisuuksia, mutta se voi myös aiheuttaa verotuksellisia ongelmia tietyissä tilanteissa. (Jukkola ym. 2008, 462.)

Verotukselliset ongelmat tulevat esiin tapauksissa, joissa kiinteistöyhtiön osakkeenomistaja on maksanut nopealla aikataululla yhtiölainaa rahoitusvastikkeen muodossa ja pyrkii näin vähentämään sen saadusta vuokratulosta. Jos yhtiölainan maksutahti on kuitenkin vastannut kiinteistöyhtiön tekemää poiston tahtia, rahoitusvastike on vähennyskelpoinen osakkaan verotuksessa. (Jukkola ym. 2008, 464.)

2.5 Holdingyhtiö

Holdingyhtiön eli säilytisyhteisön avulla kiinteistöomaisuutta omistaa välillisesti. Vuokratuottojen ja niiden vähentäminen onnistuu samalla kaavalla kuin yhteisöomistuksessakin. Näin ollen säilytisyhteisöä käyttämällä omistamisesta ei koidu taloudellista hyötyä. Säilytisyhteisön etu saattaa kuitenkin omaisuuden luovutustilanteessa. (Jukkola ym. 2008, 467.)

Laki elinkeinotulon verottamisesta (24.6.1968/360) tarkentaa näitä mahdollisia tilanteita, joissa yhteisön omaisuutta voidaan luovuttaa taloudellista hyötyä saavuttaen. Luvun 16 b § mukaan yhteisön saama käyttöomaisuuteen kuuluvien osakkeiden luovutushinta ei ole veronalaista tuloa, jos osakkeet ovat verovapaasti luovutettavia. 6 §:n 1 momentin 1 kohta määrittää soveltuvan yhteisön seuraavasti: ”Veronalaista tuloa eivät ole muun kuin pääomasijoitustoimintaa harjoittavan osakeyhtiön tai osuuskunnan sekä säästöpankin ja keskinäisen vakuutusyhtiön saamat käyttöomaisuuteen kuuluvien osakkeiden luovutushinnat siten kuin 6 b §:ssä säädetään”

Seuraavien perusteiden (Laki elinkeinotulon verottamisesta 24.6.1968/360) täytyessä osakkeet ovat verovapaasti luovutettavia:

- 1) verovelvollinen on omistanut yhtäjaksoisesti vähintään vuoden ajan ajanjaksona, joka on päättynyt enintään vuotta ennen luovutusta, vähintään kymmenen prosentin osuuden luovutettavan yhtiön osakepääomasta ja luovutettavat osakkeet kuuluvat näin omistettuihin osakkeisiin,
- 2) luovutuksen kohteena oleva yhtiö ei ole kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiö taikka osakeyhtiö, jonka toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen omistamista tai hallintaa, ja
- 3) luovutuksen kohteena oleva yhtiö on kotimainen tai sellainen yhtiö, jota tarkoitetaan Euroopan yhteisöjen neuvoston eri jäsenvaltioissa sijaitseviin emo- ja tytäryhtiöihin sovellettavasta yhteisestä verotusjärjestelmästä antaman direktiivin 2 artiklassa, taikka yhtiön asuinvaltion ja Suomen välillä on verovuonna voimassa kaksinkertaisen verotuksen välttämistä koskeva sopimus, jota sovelletaan yhtiön jakamaan osinkoon

2.6 Kiinteistön arvostus

Kiinteistön arvostaminen liittyy kiinteistöverotukseen sekä kiinteistön luovuttamiseen. Kiinteistöveron suuruus määrätään kiinteistön arvon perusteella. Käyvän arvon määrittämiseen käytetään kiinteistön arvostamisjärjestelmää, joka pohjautuu lakiin varojen arvostamisesta ja sen tarkempiin säädöksiin. Käypä arvo muodostaa arvostuksen ylärajan. (Jukkola ym. 2005, 194.)

Listoheimo (1999, 294) on listannut ”käypä arvo” käsitteen esiintymistä ainakin TVL:ssa ja VSVL:ssa. TVL:ssa se mainitaan: ”kiinteistön, rakennuksen, rakennelman tai arvopaperin todennäköinen luovutushinta”.

Kasson (2005, 690) mielestä arvioitu todennäköinen kauppahinta tai markkina-arvo ei kuitenkaan tarkoita yksiselitteisesti omaisuuden enimmäis- tai vähimmäishintaa. Määritelmä käyvälle arvolle olisikin keskimääräisen ostajan tarjous, kun kauppa tehdään normaaliehdolla ja omaisuus on ollut kaupankäynnin alaisena kohtuullisen ajan.

Omaisuuden arvoa arvioitaessa puhutaan myös yksittäisen oikeustoimen kohteena olevan hyödykkeen hinnanmäärittelystä. Arvonmäärittelyksen voi tehdä joko verovelvollinen itse tai ammattitaitoinen arvioitsija. Henkilöstä huolimatta arvioinnin tulee perustua esimerkiksi tavanomaisiin arviointiopissa käytettäviin menetelmiin. Kiinteistökaupassa tällaisia menetelmiä ovat muun muassa paikkakuntakohtainen kauppahintatilastojen seuranta ja vertailu. Ammattimaista arvioijaa käytettäessä voidaan sulkea pois verottajan jälkiveron mahdollisuus. Verottaja tarkastaa verovelvollisen käyttämän arvon varainsiirtoveron ja luovutusvoittojen tarkistuksen yhteydessä. (Listoheimo 1999, 294-295.)

Rakennuksen ja rakennelman arvoa arvioidessa voidaan käyttää apuna lakia varojen arvostamisesta verotuksessa (VAVL). Lain mukaan rakennuksen tai rakennelman arvoksi katsotaan jälleenhankinta-arvo vähennettynä vuosittaisilla ikävähennyksillä, jotka Valtionvarainministeriö tarkemmin määrää. Jälleenhankinta-arvolla tarkoitetaan hintaa, minkä verran rakennus maksaisi uudelleen rakennettuna. Rakennuksen verotusarvoksi katsotaan rakennusaineen mukaan

jälleenhankinta-arvo vähennettynä ikävähennyksellä. Puurakenteiset asuinrakennukset saavat vuodessa 1,25 prosentin vähennyksen ja kivialot 1,00 prosentin vuosittaisen ikävähennyksen (Jukkola ym. 2005, 199).

Esimerkiksi omakotitaloa arvostaessa kiinteistönä käsitetään sekä rakennus että maapohja. Käytäntöön kuitenkin kuuluu, että maapohjan ja rakennuksen arvo määritetään omien kriteeriensä perusteella. Maapohjan verotusarvon määrittämisessä vaikuttavia tekijöitä ovat kiinteistön käyttötarkoitus, rakennusoikeus, sijainti, liikenneyhteydet, sopivuus rakennustarkoituksiin, kunnallisten töiden valmiusaste sekä paikkakuntaan kohtuullinen hintataso. (Listoheimo 1999, 296.)

2.7 Kiinteistövero

Kiinteistöveron tarkoituksena on toimia kuntien talouden rahoittajana. Nykyinen kiinteistöverolaki (1992/654) selkeytti vanhan ohjeistuksen vuonna 1993, jota ennen kerättiin kiinteistöjen hallintaveroa, asuntotulon veroa, katumaksua sekä manttaalimaksua. Kiinteistöverotettavaan omaisuuteen kuuluvat sekä rakennukset että maa-alueet. (Valtionvarainministeriö 2013)

Kiinteistövero tulee kannettavaksi sille verovelvolliselle, joka omistaa kiinteistön tai jolla on hallintaoikeus kiinteistöön verovuoden alussa. Mikäli kiinteistö luovutetaan uudelle omistajalle kesken verovuotta, vastaa uusi omistaja kiinteistöverosta siltä osin, jolta veroa ei ole maksettu. (Kasso 2005, 558.)

Kasson (2005, 558) mukaan kiinteistökaupan yhteydessä kiinteistöverosta on yksinkertaisinta sopia niin, että ostaja vastaa verosta. Tästä sovittaessa on kauppakirjaan hyvä tehdä merkintä, jotta kiinteistöveron vastaaja selviää kirjallisesta sopimuksesta.

Kiinteistövero on vähennyskelpoinen tuloverolain mukaan (1992/1535,31, 3 §) vähennyskelpoinen yksityishenkilölle, jos se kohdistuu tulonhankintaan. Yhtiömuotoisille toimijoille EVL:n (1968/360) se on myös vähennyskelpoinen elinkeinotoimintaan kohdistuvalta osalta. (Jukkola ym. 2008, 73.)

Yhtiöomistuksessa kuten asunto-osakeyhtiössä tai kiinteistöyhtiössä, veron kantaja on tällöin yhtiö, eikä suoranaisesti osakkeenomistaja. Välillisesti osakkeenomistaja maksaa osuutensa verosta hoitovastikkeen muodossa asunto-osakeyhtiössä tai kerää pienemmän tuoton kiinteistöyhtiön kulujen jälkeen. (Kasso, 2005, 558)

2.8 Omaisuuden luovutusvoitot

Luovutusvoitto syntyy niissä tilanteissa, joissa kiinteistö tai kiinteistöyhtiön osakkeet luovutetaan hinnalla, joka on korkeampi kuin kiinteistön tai osakkeiden verotuksessa vielä poistamatta oleva hankintameno. Toisin sanoen myyntihinta ylittää sen osan hankinta-arvosta, jota ei ole vielä poistettu verotuksessa. Elinkeinoverotuksessa poistoja tehdään vain suoran omistuksen rakennuksesta, ei kuitenkaan maapohjasta. (Jukkola ym. 2008, 50, 471.)

Omaisuuden luovutusvoittojen eli myyntivoittojen veronalaisuuteen ei pääsääntöisesti ole merkitystä, kuinka pitkään omaisuutta on hallinoitu tai millä tavalla se on hankintahetkellä saatu omistukseen. Voiton laskennassa omistusajalla tai omaisuuden hankintatavalla, esimerkiksi osituksen tai perinnön kautta, on jonkin verran merkitystä. Omaan asuntoon koskevissa luovutusvoiton verotustapaüksissa omistusaika ja asumisaika asunnossa vaikuttavat erittäin olennaisesti. (Kasso 2005, 469.)

Jukkolan ym. (2008, 50) mukaan sekä TVL:n että EVL:n perusteella luovutusvoitto on pääsääntöisesti veronalaista. Omaisuuden luovutukseen liittyy kuitenkin tilanteita, joissa myyntivoitot ovat poikkeuksellisesti verovapaita.

2.8.1 Oman asunnon luovutusvoitto

Ennen lakimuutoksia oman asunnon luovutuksia käsiteltiin aivan kuten muitakin luovutusvoittoja. Tämä tarkoitti siis sitä, että vastikkeellisesti hankittu omana asuntona käytetty kiinteistö tai asunto-osakeyhtiöosake oli mahdollista myydä

vasta viiden tai kymmenen vuoden omistuksen jälkeen. Tätä pidettiin kuitenkin kohtuuttomana erityisesti nuorten kansalaisten osalta. (Listoheimo 1999, 265.)

Nykyisellään oman asunnon myynnistä saatu voitto on verovapaa, mikäli TVL:n säädetyt edellytykset täyttyvät. Myyntivoiton verovapauden ehtoina on, että verovelvollinen on ennen luovutusta asunut omistusaikanaan yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan asunnossa ja käyttänyt sitä omana tai perheensä vakituisena asuntona. Verovapaus koskee osakkeita, jotka oikeuttavat asuntona käytetyn huoneiston hallintaan sekä rakennusta ja rakennuspaikkaa niiltä osin, kun kaavan mukainen tontti tai rakennuspaikka eli ole suurempi kuin 10 000m². Uuden asunnon mahdollinen hankinta ei vaikuta millään tavoin luovutusvoiton verotukseen, eikä myöskään asuntokaupan syy. (Kasso 2005, 474-475.)

Listonheimon (1999, 267) mukaan on tärkeitä huomioida, että luovutusvoiton verovapautta ei kuitenkaan sovelleta, mikäli kaupan kohteena on pelkkä rakennuspaikka, jolla ei ole myyjän vakituisena käyttämää rakennusta, mutta kuitenkin muiden henkilöiden rakennuksia.

3 OMAISUUDEN YHTIÖITTÄMINEN (OSAKEYHTIÖMUODOT)

Kiinteistöä tai asunto-osakeyhtiötä myytäessä tai muuta oikeustoimea harkittaessa on aina huomioitava mahdolliset veroseuraamukset. Aiottua toimea onkin syytä suunnitella tarkkaan ja siihen liittyvät poikkeusseikat on hyvä selvittää, ennen kuin toimeen ryhdytään. (Listoheimo 1999, 7.)

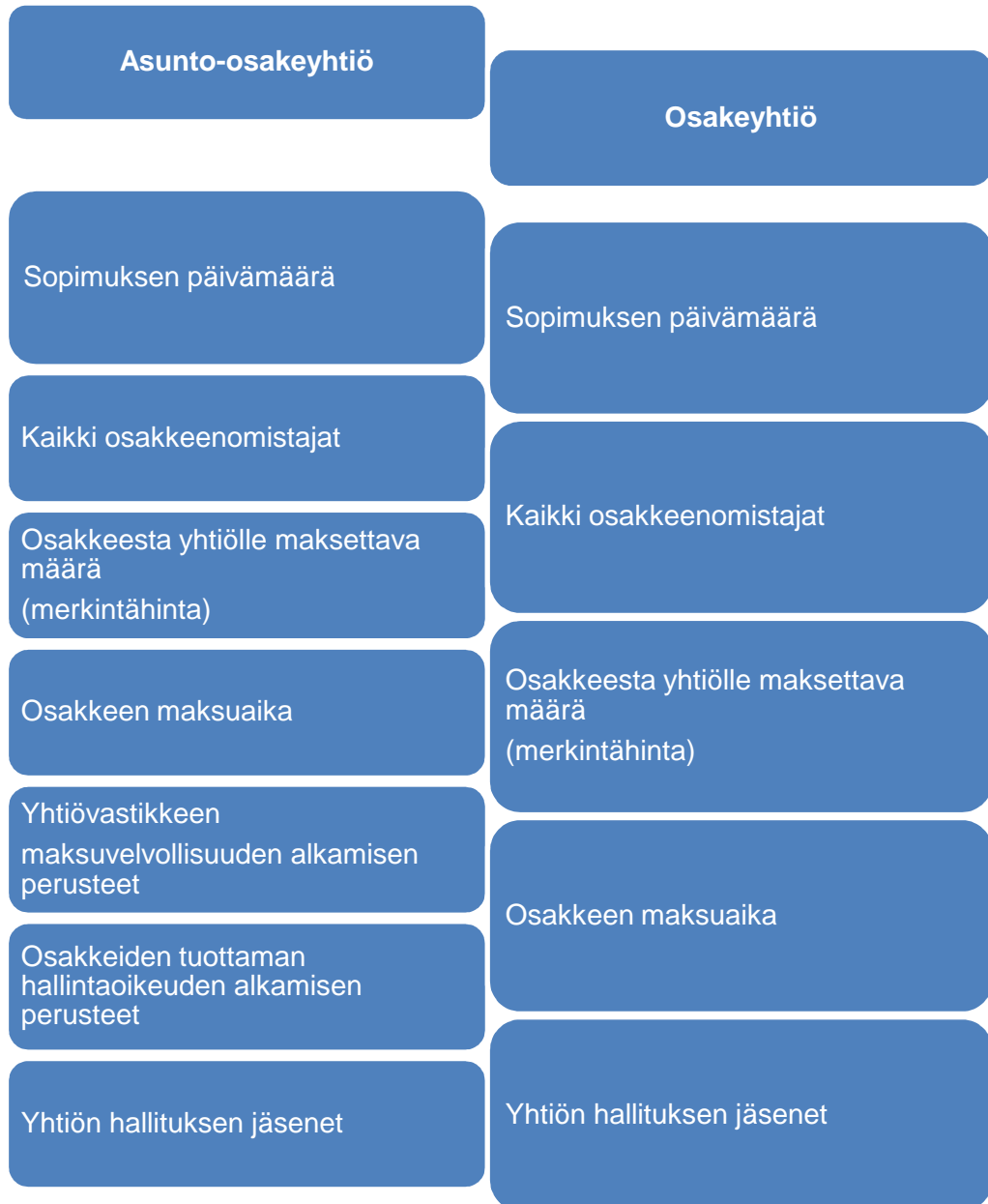
3.1 Arvopaperin määritelmä

Jukkolan ym. (2005, 215) mukaan arvopaperilla tarkoitetaan varainsiirtovero- laissa muun muassa osaketta ja sen väliaikaistodistusta, osuustodistusta taloudellisessa yhteisössä ja arvo-osuutta vastaavaa arvopaperia tai sellaisen yhteisön antamaa velkakirjaa tai muuta todistetta, jossa korko määräytyy yhteisön toiminnan tuloksen tai osingon suuruuden mukaan tai joka oikeuttaa osallisuuden vuosivoitosta tai ylijäämästä.

3.2 Perustaminen

Osakeyhtiötä pidetään yhtiömuodoista kehittyneimpänä. Osakeyhtiö erottuu muista yhtiömuodoista siten, että sen omistajilla ei ole henkilökohtaista vastuuta yhtiön sitoumuksista, ellei asiasta ole toisin sovittu. Osakeyhtiö on näin ollen tyypillinen pääomayhtiö. (Kasso 2005, 70.)

Osakeyhtiön ja asunto-osakeyhtiön perustaminen alkaa kirjallisen perustamissopimuksen laatimisella, jonka osakkeenomistajat allekirjoittavat. Allekirjoituksen perusteella osakkeenomistaja merkitsee osakkeet perustamissopimuksen mukaisesti. Perustamissopimuksen sisältö vaihtelee hieman yhtiömuodon valinnan perusteella. Kuvio 1 vertailee perustamissopimuksen sisältöä. (Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624;Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599)



Kuvio 1. Asunto-osakeyhtiön ja osakeyhtiön perustamissopimusten sisällöt. (AOY/1599;OYL/624).

3.3 Rekisteri-ilmoitus

Patentti- ja rekisterihallituksen vastaanottaessa ja hyväksyessä rekisteri-ilmoituksen osakeyhtiöstä muodostuu oikeudellinen henkilö. Ilmoitus on tehtävä kolmen kuukauden sisällä perustamissopimuksen allekirjoitushetkestä. Perustettavan yhtiön rikkoessa ilmoituksen tekemiseen liittyvää aikarajaa, voi yhtiön perustaminen raueta. (Patentti- ja rekisterihallitus 2013)

Ennen kuin yritys on rekisteröity kaupparekisteriin, voi se kuitenkin toimia perustettavan yhtiön lukuun. Tällaiset perustettavan yrityksen lukuun tehtävät toimenpiteet ovat luonnollisten henkilöiden vastuulla osakeyhtiön sijaan. Näistä toimista vastaavat niistä päättäneet henkilöt. (Suomen Yrittäjät 2013.)

PRH (2013) edellyttää liittämään ilmoitukseen seuraavat lausunnot:

1. yhtiön hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan vakuutus siitä, että yhtiön perustamisessa on noudatettu osakeyhtiölain säännöksiä, sekä
2. yhtiön tilintarkastajien todistus siitä, että osakeyhtiölain säännöksiä osakkeiden maksamisesta on noudatettu.

3.4 Apportti

Apportti määritetään Osakeyhtiölain (21.7.2006/624) 2 luvun 6 § mukaan osakeyhtiön merkattavien osakkeiden merkintähinnan suorittamiseksi kokonaan tai osittain muulla omaisuudella kuin rahalla. Tällöin perustamissopimuksesta täytyy löytyä määräys merkinnän maksamisesta apportiomaisuudella. Lisäksi vaaditaan selvitys omaisuudesta, jossa se yksilöidään, kerrotaan arvostuksen menetelmät ja arvostamiseen vaikuttavat seikat sekä siinä ilmoitetaan suoritettava maksu. Kasson (2005, 74) mukaan yhtiön osakkeita voidaan näin ollen merkitä myös sijoittamalla apportiomaisuutta, kuten omistamansa kiinteistön.

Mikäli luovutettavan apportiomaisuuden luovutushinta on hankintahetken hintaa korkeampi, syntyy omaisuutta luovuttavalle osapuolelle myös verotettavaa

luovutusvoittoa yleisten sääntöjen mukaisesti. Myös varainsiirtoverovelvollisuus sisältyy apporttiomaisuuden käyttöön. (Listoheimo 1999, 40.)

Apporttiomaisuus ilmoitetaan joko yrityksen rekisteröintivaiheessa tai myöhemmin jälkiapporttina (Kasso 2005, 74). Perustusvaiheen apporttiomaisuus täytyy myös liittää tilintarkastajan lausunto 6§ momentin 2 mukaisesti, josta ilmenee onko omaisuuden arvo vastaavan arvoinen yhtiölle. (Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624)

3.4.1 Varainsiirtovero

Vuoteen 1997 asti arvopapereiden, kiinteistöjen ja vuokra-oikeuden luovutuksista maksettiin leimaveroa, joka korvattiin nykyisellä varainsiirtoverolla. Arvopaperipörssissä käyty kauppa ei kuitenkaan sisälly varainsiirtoveron alaisuuteen (Verohallinto 2013). Varainsiirtovero on omaisuuden luovutukseen liittyvän verotuksen muoto, aivan kuten perintö- ja lahjaverokin ovat. Varainsiirtoveroa peritään vain vastikkeellisista omaisuuden luovutuksista, mutta itse varainsiirtolakiin vastikkeellisuutta ei ole kuitenkaan edes määritelty. (Kasso 2005, 516)

Verohallinto antoi tiedotteen 18.1.2013, jossa kerrotaan varainsiirtoverotuksen muuttuvan. Laki muuttuu 1.1.2013 ja lakia aletaan soveltaa 1.3.2013 lähtien. Lakimuutos sisälsi asunto-osakeyhtiön yhtiölainana tunnetun rahoitusmuodon veronalaisuus muutoksen, joka tulee uutena veron piiriin. Uudistusta edeltäneessä laissa asunnon verotettavaan luettiin vain velaton myyntihinta. Lisäksi veroprosentti muuttui asunto-osakkeiden osalta 1,6 prosentista 2,0 prosenttiin. (Verohallinto 2013)

Varainsiirtoveroa ei kuitenkaan ole suoritettava, mikäli yhtiön omistuksessa oleva kiinteistö tai arvopaperit siirretään liiketoimintaa jatkavalle yhteisölle sulautumisen yhteydessä, jos järjestely on toteutettu asianomaista yhteisöä koskevan lainsäädännön mukaisesti. Varainsiirtovero tulee kuitenkin suoritettavaksi, mikäli sulautumisen yhteydessä annetaan vastikkeeksi muita osakkeita tai kiinteistöjä. Tässä tapauksessa verovelvollisuus on edelleen vastikkeita vastaanottavan yrityksen puolella. (Jukkola ym. 2008, 122)

Pääsääntöisesti varainsiirtoverolain mukaan toimitaan niin, että vero suoritetaan kauppahinnan tai muun vastikkeen arvosta verotuksen perusteena käytetyn omaisuuden arvon sijasta. Kauppahinnan suorituksen ollessa raha tai rahamääräinen saaminen, veron suuruuden tarkistaa yksinkertaisella laskutoimituksella kirjaamisviranomaisen. Suurimmassa osassa luovutuksista, veron osuus määritetään kauppakirjaan merkityn kauppahinnan avulla. (Listoheimo 1999, 404)

Kiinteistöä hankittaessa ostajalle syntyy velvoitteita. Useimmiten varainsiirtoveron maksaa ostaja, mutta kauppakirjaan voidaan merkitä myös veron jakaminen kaupan osapuolten kesken. Verovelvollisuuden lisäksi ostajan täytyy hakea kiinteistölle lainhuutoa tai vuokraoikeuden kirjaamista. Ennen lainhuudon hakemista varainsiirtovero on kuitenkin suoritettava. Veron suorittamisen takaraja eräännyy kuuden kuukauden päästä luovutussovituksen tekemisestä. Lainhuudon viivästyminen aiheuttaa varainsiirtoveroon 20 prosentin korotuksen jokaista alkavaa kuutta kuukautta kohden, mutta korotuksen enimmäismäärä on kuitenkin kaksinkertainen alkuperäiseen nähden. (Verohallinto 2013)

3.5 Rahoitus

Niskanen & Niskanen (2010, 24-29) mukaan yrityksen rahoittamiseen löytyy erilaisia instrumentteja, joiden kohderyhmät vaihtelevat yritystoiminnan sektorin mukaan. Velkainstrumenttejä ovat esimerkiksi rahoituslaitoslainat, joukkovelkakirjat sekä lyhytaikaiset velkainstrumentit.

Taulukko 1. Yritystoiminnan luottokanta rahoitusvaateittain vuonna 2012/Q3. (Tilastokeskus 2012 mukailten.)

Rahoitusvaade	Antolainaus, kanta ¹⁾		Antolainaus, uudet		Joukkovelkakirjat, kanta ²⁾		Rahamarkkinapaperit, kanta ⁴⁾		Vaateet yhteensä, kanta	
	Milj. €	Vuosi- muutos, %	Milj. €	Vuosi- muutos, %	Milj. €	Vuosi- muutos, %	Milj. €	Vuosi- muutos, %	Milj. €	Vuosi- muutos, %
Vuosineljännes										
2012/Q3	71 996	3,2	4 982	26,5	2 134	-3,3	79 112	4,3

1) Tiedot ei ole täysin vertailukelpoisia vuoden 2010 2. neljänneksestä lähtien, koska uutena rahoitusvaateena mukana on rahoitusleasingluotot

2) 2010/Q2 asti sisältää vain sijoitusomaisuuteen kirjatut joukkovelkakirjat

3) Rahamarkkinapaperit sisältyvät luottokantaan ajankohdasta 2010/Q2 alkaen

4) .. tietoa ei ole saatavissa

Kotimaisten luotonantajien yrityksille ja elinkeinonharjoittajien kotitalouksille myönnetty luottokanta oli vuoden 2013 kolmannella kvartaalilla syyskuun lopussa 79 miljardia euroa. Antolainauksen osuus tästä oli 72 miljardia euroa. (Tilastokeskus 2012)

3.5.1 Rahan aika-arvo

Niskanen & Niskanen (2010, 82-83) toteavat teoksessaan rahan aika-arvon olevan tärkeä käsite kaikissa rahoitus- ja sijoituspäätöksissä. Nykyarvolaskennan avulla voidaan määrittää nykyarvo summalle, jonka tuleva arvo eli päätearvo tunnetaan.

Diskonttauksen avulla voidaan siis muuntaa tämän hetkisen ja tulevaisuudessa maksettavan rahan vertailukelpoiseksi. Diskonttokorkona voidaan käyttää esi-

merkiksi markkinakorkoa, mutta myös yleinen inflaatiovauhti on hyvin käyttökelpoinen. (Finanssivalvonta 2013). Alla kaava nykyarvolaskentaan.

$$PV = \frac{FV}{(1+r)^n},$$

jossa

FV = päätearvo (future value)

PV = nykyarvo (present value)

r = diskonttaus korko

n = vuosimäärä

3.6 Asunto-osakeyhtiö

Salin (2011, 7) tiivistää asunto-osakeyhtiön määritelmän teoksessaan seuraavasti: ”Asunto-osakeyhtiöllä tarkoitetaan sellaista osakeyhtiötä, jonka yhtiöjärjestyksessä on määrätty tarkoitus omistaa ja hallinta vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta pinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi, ja jonka jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä.”

Asunto-osakeyhtiön määritelmä ja siihen kohdistuvat säännökset perustuvat asunto-osakeyhtiölakiin (22.12.2009/1599). Yleisesti asunto-osakeyhtiön tarkoituksena ei ole voiton tuottaminen omistajilleen tai liiketoiminnan harjoittaminen, vaan huoneistojen ylläpito osakkaiden käyttöä varten. Talonyhtiössä tehtävien päätösten tulisi johtaa tähän päämäärään (Kasso 2010, 119).

Asunto-osakeyhtiön ei kannata maksaa veroja, ja yleisellä tasolla asunto-osakeyhtiöillä ei olekaan merkittävästi kertyneitä voittovaroja. Asunto-osakeyhtiöille voi kuitenkin syntyä tappiota, mikäli kuluja on kertynyt liikaa tai

poistoja on tehty liian paljon suhteessa kerättyyn vastikkeeseen. (Salin 2011, 61.)

3.6.1 Päätöksenteko asunto-osakeyhtiössä

Asunto-osakeyhtiöiden toiminta on pitkäjänteistä, sillä yhtiön asioiden järkevä hoito vaatii kiinteistön tarkkaa tuntemusta ja säännöllisiä kuntotarkastuksia. Asunto-osakeyhtiössä päätöksentekojärjestelmä koostuu erilaisista toimijoista, joille on osoitettu omat tehtävänsä. Yhtiön päättävä elin on yhtiökokous, jonka äänivalta muodostuu osakkeenomistajien äänioikeudesta. Yhtiökokouksen päätökset luovat kehyksen yhtiön toiminnalle. (Viiala & Rantanen, 2010, 10-11.)

Yhtiötä koskevat asiat päätetään varsinaisissa yhtiökokouksissa, joita järjestetään vähintään yhden kerran kalenterivuotta kohden. Varsinaisissa yhtiökokouksissa myös vahvistetaan talousarvio, joka sitoo yhtiön hallitusta tulevan vuoden ajan. Talousarvioon halutut muutokset voidaankin toteuttaa vasta seuraavan arvioesityksen yhteydessä. Tarvittaessa yhtiö voi pitää myös ylimääräisiä yhtiökokouksia, joita pidetään yleensä poikkeustilanteiden takia (Viiala & Rantanen, 2010, 12.)

Taulukko 2. Asunto-osakeyhtiön toimitielimet ja niiden tehtävät (mukaillen Viiala & Rantanen, 2010, 13.)

Toimielin	Valitsija	Tehtävä
Yhtiökokous	(osakkeenomistajat muodostavat)	<ul style="list-style-type: none"> - päättää talousarviosta - päättää vastikkeista ja maksuista - valitsee hallituksen jäsenet - myöntää tili- ja vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle - päättää lainojen ottamisesta - päättää peruskorjauksista - päättää tilintarkastajien ja toiminnan tarkastajien valinnasta
Tilin-/toiminnan-tarkastaja	yhtiökokous	<ul style="list-style-type: none"> - tarkastavat yhtiön tilit ja hallinnon laillisuuden - raportoivat yhtiökokoukselle
Hallitus	yhtiökokous	<ul style="list-style-type: none"> - valitsee isännöitsijän - hyväksyy sopimukset - valvoo varainhoitoa - tekee kunnossapitoselvityksen 5 vuoden ajalle ja selvityksen tehdyistä korjauksista - hoitaa isännöinnin, jos isännöitsijää ei ole valittu
Isännöitsijä	hallitus	<ul style="list-style-type: none"> - valvoo ja huolehtii, että yhtiön velvollisuudet ja vastuut hoidetaan - valmistelelee hallituksen kokoukset ja toimii niissä sihteerinä
Huoltoyhtiö	hallitus	<ul style="list-style-type: none"> - toimii isännöitsijän valvonnassa ja suorittavat tehtävät sopimusten mukaisesti

3.7 Tuloverotus

Tuloverolaissa verovelvolliset jaotellaan niiden toiminnan mukaan tulonlähteestä riippuen. Ryhmät ovat elinkeinotulolähteeseen, maataloustulolähteeseen tai muuhun tulolähteeseen kuuluva toiminta. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden harjoittama liiketoiminta lukeutuu muun tulolähteen alaisuuteen. Tämän ryhmän toiminnan verotus on TVL:n mukaan. (Korpelainen ym. 2003, 19.)

Kun asunto-osakeyhtiön tilinpäätöstä laaditaan tuloverotusta suunnitellen, pyritään saamaan yhtiön verotettavan tulon alle 30,00 euron, jolloin tuloveroa ei tarvitse maksaa eikä asunto-osakeyhtiön tarvitse tehdä veroilmoitusta verottajalle. (Salin, 2008, 92) Vuonna 2013 yhteisöt maksavat tuloveroa 24,5 prosenttia verotettavasta tulostaan eli liikevoitosta ennen veroja. (Valtionvarainministeriö 2013)

3.8 Kirjanpitovelvollisuus

Verotuksen perusteena yhteisöiden osalta toimii kirjanpito, eli verovelvollisen listaus sen tuloista ja menoista tietyn ajanjakson aikana. Jokaista liike- tai ammattitoimintaa harjoittavaa yhteisöä velvoittaa kirjanpitovelvollisuus, ellei tulon saaja ole lain mukaan velvollinen kirjanpitoon. Myös kiinteää omaisuutta omistettaessa jonkin yhteisön kautta, on tuloista ja menoista laadittava lainmukainen selvitys. Käytännön kirjanpitoa ohjaa kirjanpitolaki, jossa määritellään säännösten mukainen kirjanpito ja kaikki siihen liittyvät velvollisuudet. Näihin velvollisuuksiin kuuluvat muun muassa tuloslaskelma ja tase. (Jukkola ym. 2005, 36.)

Pieni kirjanpitovelvollinen voi saada kevennystä omaan kirjanpitoonsa. Tällöin vapautuu rahoituslaskelman sekä toimintakertomuksen laatimiselta. Lisäksi taseesta ja tilinpäätöksen liitetiedoista voi laatia suppeamman version. Pienenä kirjanpitovelvollisena pidetään yhteisöä, jonka liikevaihto on alle 7,3 miljoonaa euroa, taseen loppusumma alle 3,65 miljoonaa euroa tai sen palveluksessa on alle 50 henkilöä. Edellä mainituista yksi saa ylittyä kahden peräkkäisen tilikauden aikana. (Lipponen ym. 2011, 33)

Vuonna 2010 uudistetun asunto-osakeyhtiönlain mukaan asunto-osakeyhtiöissä edellytetään tilintarkastajaa vain jos yhtiössä on 30 osakkeenomistajien hallinnassa olevaa huoneistoa tai sitä edellyttää tilintarkastuslaki ja myös jos osakkeenomistajat sitä vaativat. Yhtiöissä on kuitenkin toimittava toiminnantarkastajan, jos tilintarkastajaa ei ole valittu tai yhtiöjärjestyksessä ei toisin määrätä. (Patentti- ja rekisterihallitus 2013)

3.9 Arvonlisävero

Arvonlisäveroa maksetaan tavaroiden tai palveluiden hankintahinnan yhteydessä, jolloin hyödykkeen tarjoaja kerää veron hetkeksi ennen sen tilitystä valtioille. Näin ollen vero korottaa kuluttajan ostohintaa hyödykkeelle kaupantekohetken arvonlisäverokannan mukaisesti. Verovelvollisia alv:n suhteen ovat kaikki liiketoiminnan harjoittajat tietyin poikkeuksin, jotka liittyvät muun muassa liikevaihdon suuruuteen. Arvonlisäverovelvollisen tulee ilmoittaa toimiva yhteisönsä verovelvolliseksi ennen liiketoiminnan aloittamista. (Joki-Korpela ym. 2009, 13-17.)

3.9.1 Käyttöoikeuden luovutus

Jukkola ym. (2005, 252) toteavat teoksessaan kiinteistöjen ja huoneistojen pitkäaikaisen vuokraustoiminnan ja muun luovutustoiminnan olevan pääsääntöisesti arvonlisäverotonta. Huoneiston tai kiinteistön käyttöoikeuden luovuttaja voi kuitenkin hakeutua vapaaehtoisesti alv-velvolliseksi edellä mainitun toiminnan osalta. Tämä mahdollisuus koskee myös asunto-osakeyhtiöitä sekä keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä. (Kasso 2005, 562.)

Joki-Korpela (2009, 30) huomauttaa, että kiinteistön vuokraustoiminnasta on hakeuduttava erikseen verovelvolliseksi. Asunto-osakeyhtiön hakeutuessa alv-velvolliseksi edellytyksenä on, että yhtiön tiloissa toimii yritys, jolla on oikeus arvonlisäverovähennykseen ja että yritys käyttää kyseistä tilaa vähennykseen oikeuttavaan liiketoimintaan (Salin, 2011, 157).

Käyttöoikeuden luovutuksen vapaaehtoisesta verotuksesta usein sekä huoneiston tai kiinteistön omistaja että sen käyttäjä. Verovelvollisuuden tarkoituksena on siirtää vero kiinteistön käyttäjän kuluksi, sillä käyttäjä voi vähentää veron verotuksessaan. (Kasso 2005, 562.)

3.9.2 Kiinteistöhallintapalveluiden oma käyttö

Mikäli kiinteistönhaltija harjoittaa arvonlisäverottomassa ympäristössä kiinteistönhallintaan liittyviä työsuorituksia, tulee näiden suoritusten osalta kantaa oman käytön vero. Kiinteistönhallintapalveluiksi lasketaan muun muassa kiinteistöön kohdistuvat rakennus- ja huoltopalvelut, puhtaanapitopalvelut sekä talous- ja hallintopalvelut. Oman käytön verotus koskee kuitenkin vain suoraan kiinteistön hoitoon liittyviä palveluita, eivätkä esimerkiksi huoneiston vuokraamiseen liittyvät palvelut ole veronalaisia. (KHT-yhdistys 2009, 161-162.)

Salin (2011, 165) toteaa kuitenkin, että oman käytön arvonlisäveroa ei tarvitse suorittaa mikäli omistaja tai haltija käyttää kiinteistöä asuntonaan. Lisäksi omalle käytölle on asetettu euromääräinen raja, jonka alittuessa veroa ei suoriteta. Vuodesta 2010 lähtien kiinteistöhallintapalveluiden enimmäismäärä palkka- ja sosiaalikulusten jälkeen on 50 000,00 euroa. Mikäli palveluita myydään ulkopuoliselle, täytyy vero suorittaa ilman rajoituksia.

3.9.3 Energiavähennys

Arvonlisäverovelvollisella vuokralaisella tai osakkaalla on mahdollisuus vähentää huoneiston käyttöön kuuluvan energiaan liittyvän arvonlisäveron. Vähennyskelpoisuus koskee kaikkia energiahyödykkeitä, kuten sähköä, vettä, lämpöä ja kylmää. Energiavähennysoikeudesta nauttiminen ei edellytä hakeutumista arvonlisäverovelvolliseksi käyttöoikeuden luovuttamisesta, pelkästään vähennystä tekevän arvonlisäverovelvollisuus riittää. (KHT-Yhdistys 2009, 222; Salin 2011, 163-165)

3.10 Asuintalovaraus

Listoheimo (1999, 309) kuvaa asuintalovarausta tapana edistää yhteisöjen ennakkoivaa säästämistä ja kehittää edistyksellisempää taloudenpitoa tuloksentasauksen muodossa. Asuintalovaraus voidaan merkitä verotuksessa kuluksi, joka mahdollistaa varauksen suuruisen tulon verotuksen jättämistä myöhempään ajankohtaan.

Asuintalovaraus on yhteisöjen, kuten esimerkiksi asunto-osakeyhtiöiden tuloverotukseen liittyvä käsite. Tällä tarkoitetaan asuinrakennukseen liittyvien rakentamisen, käytön, huollon, korjausrakentamisen sekä rakennukseen liittyvän tontin huoltoon kerättävää ylimääräistä vastiketta. (Kasso 2005, 496.)

4 CASE

Tapaustutkimuksessa lähdetään tarkastelemaan kohteen yhtiöittämistä toimeksiantajan antamien tietojen perusteella. Osiossa selvitetään onko omakotitalon yhtiöittämisellä merkitystä taloudellisen hyödyn saavuttamisessa, kun omaisuutta on tarkoitus luovuttaa eteenpäin. Tapaustutkimukseen valittiin yhtiömuodoista asunto-osakeyhtiö, sillä siihen liittyvä oikeuskäytäntö on selkein.

Tilanteeseen jossa omaisuutta yhtiöitetään, voi liittyä monia erilaisia lähtötilanteita. Nämä tilanteet on syytä tunnistaa ja ne on tärkeä ottaa huomioon kun tähdätään taloudelliseen optimointiin. Lähtötilanteeksi voidaan kutsua yhtiötettävän omaisuuden omistajan sen hetkistä elämäntilannetta, jossa henkilö voi työskennellä palkkatöissä ja yrittäjänä.

Prosessin toteuttavan henkilön työtilanne voi vaikuttaa optimoinnissa huomattavasti, joten tätä tarkastellaan omissa osioissaan. Lisäksi tutkittavissa tapauksissa vertaillaan jo valmiin rakennuksen yhtiöittämistä sekä myös perustettavaan yhtiöön rakennettavan rakennuksen osalta ja molemmat lähtötilanteet mahdollisimman suuren läpinäkyvyyden saavuttamiseksi.

Lähtötilanteesta huolimatta jokainen yksilö omaa henkilökohtaiset taitonsa ja kokemuksensa, jotka vaikuttavat yhtiöittämiseen liittyviin velvoitteisiin ja vastuisiin. Esimerkkinä voidaan pitää kirjanpitoaitoa, josta yrittäjällä voi olla riittävästi käytännön kokemusta asunto-osakeyhtiön kirjanpidon suorittamiseksi.

Tapauksissa yhtiötettävän omaisuuden velattomaksi arvoksi määritetään 700.000,00 euroa. Tapauksissa joihin sisältyy jo ennestään valmis rakennus, on se iältään noin kaksi vuotta vanha. Velaton arvo sisältää tontin sekä sitä palvelevat rakennukset, omakotitalon ja autotallin. Omaisuuden arvon ollessa vakio, saadaan tuloksista enemmän vertailukelpoisia toisiinsa nähden. Rahoituslaskelmissa lainaerän suuruus on laskettu tasaerälyhennyksen avulla.

Entistä paremman vertailupohjan muodostamiseksi jokaisen tapauksen rahoituksen tarjoukset on tarkistettu yhtä korkean tulotason (4000,00 euroa kuukau-

nessa) mukaan. Palkansaajan työsopimus on muodoltaan toistaiseksi jatkuva. Yrittäjän toimialaksi on määritelty vain ”syklinen toimiala”, joka tarkoittaa mahdollista vaihtelevuutta jokaisen kuukauden tulotasoon.

4.1 Case 1

Ensimmäisessä tapauksessa tutkitaan palkkatöissä olevan henkilön omakotitalon yhtiöittämistä. Tapauksen tutkittava kiinteistö on jo rakennettu ja se on ollut suoraan henkilön omistuksessa useamman vuoden. Omistaja on myös käyttänyt kiinteistöä pääasiallisena asuntonaan koko omistusajan.

4.1.1 Rahoitus

Tällä hetkellä rahoituslaitoksen määrittelemä a-luokan asiakas, joka on hoitanut asiansa mallikkaasti sekä on vakaasti työelämässä, voi saada tämän tapauksen mukaisesti asuntolainaa halvimmillaan noin 1,70 prosentin marginaalilla. Asunto-osakeyhtiö asettuu täsmälleen samalle tasolle marginaalin suhteen. (Henkilökohtainen tiedonanto)

Tapauksen kiinteistö on rahoitettu osaksi lainarahoituksella, josta lainaosuutta on vielä jäljellä. Pankit ja muut rahoituslaitokset arvostavat kiinteistöjen ja huoneistojen vakuusarvon noin 70-80 prosenttiin niiden käyvästä arvosta. Näin ollen kyseessä olevan kiinteistön vakuusarvo on vaihtelee 490.000,00 – 560.000,00 euron välillä riippuen rahoittajan sisäisistä tekijöistä.

Rahoitus voidaan suorittaa ainakin kahdella eri tavalla. Ensimmäisessä esimerkissä tehdään sopimus lainajärjestyksestä. Rahoituslaitoksen kanssa voidaan neuvotella miellyttävät lainaehdot, jonka jälkeen perustettu asunto-osakeyhtiö nostaa lainaa hankittavan kiinteistön arvon verran. Tämän jälkeen asunto-osakeyhtiö lyhentää kiinteistön edellisen omistajan henkilökohtaisen lainan kokonaisuudessaan, joka viimeistelee sopimuksen apporttinaisuutena siirretyn

omistetun kiinteistön omistusoikeuden siirtymisen. Toisessa vaihtoehdossa lainanottajan tietoihin voidaan tehdä muutos asunto-osakeyhtiöksi, mutta tällöin lisälainan hankinta voi aiheuttaa ylimääräisiä kuluja. (Henkilökohtainen tiedonanto)

Alla olevalla kaavalla voidaan laskea tasaeräyhenteisen lainan kuukausierä, josta voidaan johtaa myös lainan kokonaissumma tasaerän ja erien lukumäärän summalla.

$$k = \frac{(1+i)^n * i}{(1+i)^n - 1} * A,$$

jossa

k = tasaerä

A = lainamäärä

i = maksuvälin korkokanta desimaalisena

n = erien lukumäärä

Esimerkkinä 30 vuoden laina-aika ja 2,226 prosentin marginaali. Lainasumma 490.000,00 euroa. Kaavan sijoittamisen jälkeen tasaerän suuruudeksi saadaan 1867,01 euroa. Erien lukumäärä on 360 (30 vuotta x 12 kuukautta).

Taulukko 3. Case 1 lainojen vertailua marginaali- ja aikamuuttujalla.

Lainasumma (€)	490.000,00			
Laina-aika	30 vuotta		20 vuotta	
Viitekorko (Euribor 12kk 19.4.2013)	0,526		0,526	
Korkomarginaali	1,70	2,10	1,70	2,10
Kokonaiskorko-%	2,226	2,626	2,226	2,626
Koron määrä (€)	182125,00	218604,00	117588,00	140410,00
Korkoetu (€)	36479,00		22822,00	

Taulukossa on laskettu kiinteällä lainasummalla erilaisia vaihtoehtoja rahoitukselle. Muuttujina laina-aika sekä korkomarginaali kuvaamassa kuinka kokonaiskoron nousu vaikuttaa rahoituskustannuksiin. Korukoetu-käsitteellä tarkoitetaan suuremman ja pienemmän kokonaiskorkosumman erotusta. Tämän avulla voidaan hahmottaa yhtiöittämisen yhteydessä suoritettavan rahoitusjärjestelyn rahallista hyötyä.

Yksityishenkilön asuntolainan laina-aika voi olla mahdollista nostaa 30 vuoteen, mutta asunto-osakeyhtiöt ainakin käytännössä pyrkivät maksamaan lainansa nopeammin pois noin 15-20 vuoden aikana. (Henkilökohtainen tiedonanto)

Korukoetu voidaan jakaa vuosittaiselle tasolle, joka auttaa hahmottamaan tarkemmin sitä rajaa, jonka jälkeen yhtiöittäminen on tuottanut asunto-osakeyhtiölle käytännön hyötyä.

20 vuoden laina-aika 1,7 prosentin marginaalilla on asunto-osakeyhtiölle noin 16,3 prosenttia halvempi kuin 2,1 prosentin marginaali samalla laina-ajalla. Kokonaiskorukoedun ollessa 20 vuoden osalta 22822,00 euroa on vuosittainen korukoetu on noin 1141,10 euroa edellä mainituilla muuttujilla.

4.1.2 Apportti ja verotus

Kiinteistön ja sitä palvelevan rakennuksen apporttisiirrossa asunto-osakeyhtiöön syntyy verovelvollisuuksia. Varainsiirtoveroa maksetaan kaupanteon jälkeen useimmista tapauksista. Edellä mainittujen taustatietojen perusteella varainsiirtoveroa sovelletaan sääntöjen mukaisesti: Varainsiirtoveroa maksetaan 4 prosenttia velattomasta kauppahinnasta ($700.000,00 \text{ euroa} * 0,04 = 28000,00 \text{ euroa}$). Kaupparijassa voidaan sopia kiinteistön uuden omistajan vastaavan kokonaisuudessaan veron suorittamisesta. Tällöin verorasite voidaan siirtää puhtaasti perustettavaan yhtiöön ja yksityisomistajan vastuulta pois.

Myyntivoittoa verotettaisiin, mikäli kiinteistöä ja siinä olevaa rakennusta ei olisi käytetty vähintään kahden vuoden aikana vakituisena asuntona. Huomioitavaa

on myös vuokratontin mahdollisen lunastuksen omistusaika, jota koskevat samat kriteerit. (Verohallinto 2013)

4.1.3 Perustettava yritys ja hallinnointi

Tapauksessa oletetaan, että yhtiön tulevalla toimihenkilöllä ei ole kokemusta yritystoiminnasta tai yrityksen hallinnoinnista. Tästä syystä tapauksessa tarkastellaan joitakin lisäkuluja, joita voi mahdollisesti syntyä tilanteissa joissa osaminen ei riitä tai tilanteessa syntyy epävarmuutta aiheuttavia tekijöitä.

Asunto-osakeyhtiön perustaminen alkaa perustamissopimuksen laatimisella, josta on löydettävissä erilaisia esimerkkipohjia.

Patentti- ja Rekisterihallituksen hinnaston mukaan asunto-osakeyhtiön perustamisilmoitus maksaa 380,00 euroa, joka kirjataan on perustettavan yrityksen kuluksi. Perustamisilmoitukseen on lisäksi mahdollisesti liitettävä KHT- tai HTM-tilintarkastajan lausunto apporttiomaisuudesta ja selvitys omaisuuden siirtymisestä sekä kauppakirja kiinteistön kaupasta. Mikäli tilintarkastajan lausuntoa tarvitaan, vaihtelee sen hinta noin 200 eurosta 500 euroon. Apporttiomaisuuden tilintarkastajan lausunnon välttämättömyys riippuu omaisuuden arvosta.

Hallinnollisiin kuluihin otetaan huomioon myös mahdolliset kirjanpidon kulut, joita palkansaajan ei voida olettaa hallitsevan. Pieni asunto-osakeyhtiö on kuitenkin kevennetyn kirjanpidon piirissä, mikäli se täyttää pienen kirjanpitovelvollisen kriteerit. Näitä kriteerejä ovat alle 7,3 miljoonan euron liikevaihto, alle 3,65 miljoonan euron taseen loppusumma ja alle 50 työntekijän määrä. Näistä ehdoista 1 saa ylittyä kahden peräkkäisen tilikauden aikana. Oikein kilpailutetun kevennetyn kirjanpidon kulut eivät nouse kovin korkeaksi vuositasollakaan.

Vaihtoehto apportille on myös myydä kiinteistö yhtiölle. Yksityishenkilö voi myydä kiinteistön oman asunnon luovutusvoittoveroa soveltaen asunto-osakeyhtiön maksaessa varainsiirtoveron. Yksityishenkilö maksaa lisäksi varainsiirtoveroa asunto-osakeyhtiön osakkeista saadakseen kiinteistön jälleen välillisesti omistukseensa. Tällöin veroa maksetaan kiinteistön varainsiirrosta 28000,00 euron

(700000,00*0,04) lisäksi 14000,00 (700000,00*0,02) osakkeiden siirrosta. Veron summa nousee tällöin 42000,00 euroon.

4.1.4 Hyödyn tarkastelu ja luovutus

Yhtiöittämisen myötä omaisuusmassa ja kiinteistöä koskeva laina siirretään yksityishenkilöltä asunto-osakeyhtiölle, joka vaikuttaa 20 vuoden laina-ajalla lähes 23000,00 euron taloudelliseen hyötyyn. Veron osuus koko prosessissa tämän tapauksen osalta on neljän prosentin varainsiirtovero asunto-osakeyhtiölle. Tämä tarkoittaa 28000,00 euron veroa yhtiölle.

Tulevaisuudessa mahdollisen kohteen myynnin osalta kevyemmän varainsiirtoveron ansiosta ostaja hyötyy 14.000,00 euron edestä, joka vastaa kahden prosentin kevyempää verotusta käyvästä arvosta ($700000 \cdot 0,02 = 14.000,00$). Luovutuksen yhteydessä matalampi varainsiirtovero voi helpottaa valintaa kilpailevan kiinteistökohteen suhteen. Apporttisiirrosta perustettavan yrityksen maksamassa korkeamman kiinteistön varainsiirtoveron, ei alemman veroasteen hyötyä päästä heti nauttimaan. Kahden vuoden asumisen jälkeen osakkeet voidaan luovuttaa verovapaasti.

Case 1 mukaisessa tapauksessa yhtiöittämisen taloudellinen kannattavuus on rahoituksen ehtojen varassa ja tapauksen laskelmien mukaan yhtiöittäminen ei ole kannattavaa.

4.2 Case 2

Seuraavan tapauksen tutkimuksen kohteena on vielä suunnitteluasteella oleva, rakennettava omakotitalo. Rakennuttajana toimii palkkatöissä toimiva henkilö.

4.2.1 Rahoitus

Tapauksen rakennuttaja on ollut työelämässä niin kauan, että on onnistunut säästämään 20 prosenttia rakennuksen arvioidusta velattomasta arvosta. Rakennusprojektiin tullaan pyytämään lainatarjousta pankilta.

Uutta asuintaloa rakennettaessa ja siihen lainarahoitusta hakiessa on mahdollista, että uusi projekti voi vaikuttaa lainan marginaaliin. Tätä voidaan perustella mahdollisilla riskitekijöillä jotka liittyvät rakentamisen viivästymiseen ja budjetin vääristymiseen.

Taulukko 4. Case 2 lainojen vertailua marginaali- ja aikamuuttujalla.

Lainasumma (€)	490.000,00			
Laina-aika	30 vuotta		20 vuotta	
Viitekorko (Euribor 12kk 19.4.2013)	0,526		0,526	
Korkomarginaali	1,80	2,20	1,80	2,20
Kokonaiskorko-%	2,326	2,726	2,326	2,726
Koron määrä (€)	191140,00	227897,00	123245,00	146195,00
Korkoetu (€)	36757,00		22950,00	

Laina-ajan ollessa 20 vuotta, on korkoetu kokonaisuudessaan 22950,00 euroa koko laina-ajalta. Laina-ajalla jaettu vuosittainen korkoetu on tässä tapauksessa noin 1150,00 euroa, kun vertaillaan asunto-osakeyhtiölle laskettua (1,80%) ja yksityishenkilön asuntolainan (2,20%) marginaalia.

4.2.2 Perustettava yritys ja hallinnointi

Kuten edellisessä tapauksessa, asunto-osakeyhtiön rekisteröintimaksu on 380,00 euroa.

Perustettavaan yritykseen ei siirretä apporttiomaisuutena mitään, jotta ylimääräisiltä kuluilta voidaan välttyä. Kiinteistö hankitaan suoraan yhtiön omistukseen.

Myös tässä tapauksessa on huomioitava matalat hallinnolliset kulut kirjanpidon osalta.

4.2.3 Hyödyn tarkastelu ja luovutus

Perustettavan yhtiön rakennutettavan kiinteistön projektissa on todettavissa useita yhtiöittämistä tukevia seikkoja. Asunto-osakeyhtiön lainamarginaali voi olla alhaisempi kuin yksityishenkilön, josta saadaan korkoetu verrattuna yksityishenkilöön. Toisekseen suoraan yhtiön omistukseen hankittava rakennettava vältyy kaksinkertaiselta verotukselta, kun omaisuuteen ei kohdistu ylimääräistä apporttisiirtoa yksityishenkilöltä.

Asunto-osakeyhtiön osakkeet voidaan myöhemmin luovuttaa ilman veroseuraamuksia, kun sovelletaan oman asunnon luovutusvoiton käytäntöä.

4.3 Case 3

Kolmannessa tapauksessa tarkastellaan olemassa olevan omakotitalon yhtiöittämistä asunto-osakeyhtiö muotoiseksi. Tapauksen omaisuutta yhtiöittävä henkilö saa elinkeinonsa yrittäjyydellä omassa osakeyhtiöissään. Kiinteistön omistaja on asunut huoneistossa ja käyttänyt sitä pääasiallisena asuntonaan useamman vuoden ajan.

4.3.1 Rahoitus

Perustettava yhtiö pyytää lainatarjousta pankilta kiinteistöä varten. Vakuus riittää 70 prosenttiin arvosta. Loppuosuus voidaan hoitaa omalla henkilökohtaisella vakuudella tai takauksella.

Taulukko 5. Case 3 lainojen vertailua marginaali- ja aikamuuttujalla.

Lainasumma (€)	490.000,00			
Laina-aika	30 vuotta		20 vuotta	
Viitekorko (Euribor 12kk 19.4.2013)	0,526		0,526	
Korkomarginaali	2,10	2,50	1,70	2,50
Kokonaiskorko-%	2,626	3,026	2,226	3,026
Koron määrä (€)	218604,00	256185,00	117588,00	163738,00
Korkoetu (€)	37581,00		46150,00	

Yrittäjän asuntolainan marginaali voi korkeampi kuin palkansaajan, riippuen pitkälti tämän yrityksen toimialasta ja sen herkkyydestä. Asunto-osakeyhtiön 20 vuoden lainan marginaali pysyessä 1,70 prosentin tasolla, kasvaa yrittäjän asuntolainan marginaali 2,50 prosentin tasolle. Näiden lainojen kokonaiskoron määrän erotus on asunto-osakeyhtiölainan eduksi 46150,00 euroa, joka tekee vuositasolla noin 2307,00 euron korkoedun.

4.3.2 Perustettava yritys ja hallinnointi

Tapauksen tilanteessa henkilöllä on jo osakeyhtiö, joten siihen liittyvät rutiinit ja velvollisuudet ovat tuttuja. Kirjanpidon oletetaan onnistuvan yrittäjältä, joka voidaan suorittaa kevennetyn mallin mukaisesti.

Tapaukseen sisältyy apporttitoimenpide, joka toimii täysin samalla tavalla kuin ensimmäisessä tapauksessa. Kauppakirjaan lisätään maininta, jossa perustettava yritys sopii hoitavansa varainsiirtoveron.

4.3.3 Apportti ja verotus

Apporttiomaisuus siirretään perustettavaan yritykseen ja verotus hoidetaan samalla tavalla kuten ensimmäisessä tapauksessa. Kuluihin lisätään myös mahdollinen KHT- tai HTM-tilintarkastajan lausunto apporttiomaisuudesta.

4.3.4 Hyödyn tarkastelu ja luovutus

Yrittäjälle oman rakennuksen yhtiöittämisestä asunto-osakeyhtiömuotoon avautuu erilaisia mahdollisuuksia verrattuna palkkatöitä tekevään henkilöön. Kun asunto-osakeyhtiössä toimii arvonlisäverovähennykseen oikeutettu yritys, voi asunto-osakeyhtiö hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksen suhteen. Salinin (2011, 161) mukaan arvonlisäverovelvollisuudesta aiheutuu noin 80,00 euron lisäkulut vuosittain.

Jos osakas hallitsee tilaa ja käyttää sitä itse, täytyy osakkaan olla oikeutettu vähentämään arvonlisävero kokonaisuudessaan, jotta kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksen arvonlisäverovelvollisuus on mahdollista. Mikäli tiloissa asuu vuokralla yritys, riittää että se voi vähentää arvonlisäverosta vain osan.

Mikäli asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä vastikkeen perustaksi on määritetty huoneiston pinta-ala, voidaan tämän perusteella hahmotella sitä taloudellista hyötyä, jota käyttöoikeuden luovutuksen arvonlisäverovelvollisuudella voidaan saavuttaa.

Taulukko 6. Vastikkeen jakaminen huoneistoittain. (mukaillen Salin 2011, 161)

Arvonlisäverolliset menot (sis. 24%)	30 500,00 €	
Työpalkat sosiaalikuluneen	500,00 €	
Arvonlisäverottomat muut menot (sis. Kiinteistövero ja vakuutukset)	4000,00 €	
Menot yhteensä	35 000,00 €	
Menojen jakaminen:		
	Asuinhuoneistot 80%	Liikehuoneisto 20%
Arvonlisäverolliset menot 30 500,00 €	80 % x 30500,00 €	20 % x 23600,00 € = 6100,00 €
	= 24400,00 €	6100,00 € - 1464,00€ (alv) =4636,00€
Arvonlisäverottomat menot 500,00 € + 4000,00 €	80 % x 4500,00 € = 3600,00 €	20 % x 6400,00 € = 900,00 €
Arvonlisäverollisuudesta aiheutuvat kustannukset		80,00 €
Menot yhteensä	= 28000,00 €	= 5616,00 €

Taulukossa 6 on hahmoteltu casen mukaisen tilanteen vastikkeen jakautumista asuinhuoneistojen ja liikehuoneiston välillä. Asunto-osakeyhtiön kokonaiset menot ovat arvioitu 35000,00 euroon ennen hakeutumista arvonlisäverovelvolliseksi. Tätä laskutapaa voidaan soveltaa, jos asunto-osakeyhtiö hakeutuu alvelvolliseksi liikehuoneiston luovuttamisen osalta.

Mikäli koko asunto-osakeyhtiö ei ole vuokrattuna yritykselle, eli sen tiloista löytyy sekä asuinhuoneisto että liikehuoneisto, tulee näiden osuudet vastikkeista jakaa pinta-alaperusteisesti. Taulukossa liikehuoneisto käyttää asunto-osakeyhtiön pinta-alasta 20 prosenttia, jolloin kulut voidaan laskea sen mukaan.

Asuinhuoneistolta perittävä arvonlisäveron vastike on taulukon mukaisesti 28000,00 euroa vuoden osalta. Liikehuoneistoon kohdistuva vastike on 5616,00 euroa ilman arvonlisäveroa. Yhteensä arvonlisäverotonta vastiketta peritään siis 33616,00 euroa.

Liikehuoneiston vastikkeeseen lasketaan mukaan vielä arvonlisävero 1347,84 euroa (= 24% x 5616,00 €). Arvonlisäverollinen vastike liikehuoneiston osalta on yhteensä 6963,84 euroa. Liikehuoneistoa käyttävä osakas voi kuitenkin vähentää arvonlisäveron osuuden omista suoritettavista arvonlisäveroistaan.

Asunto-osakeyhtiön hakeutuessa arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta, jää liikehuoneiston osakkaalle vuosittaiseksi kuluksi 5616,00 euroa, joka on 1384,00 euroa (7000,00€ - 5616,00€) vähemmän kuin ilman hakeutumista arvonlisäverovelvolliseksi.

Yrityksen käyttäessä liikehuoneistoa koko asunto-osakeyhtiön laina-ajan verran, yrittäjälle kertyy yhteensä 27680,00 euron (1384,00 € x 20 vuotta) taloudellinen etu.

Käyttöoikeuden luovutuksen lisäksi arvonlisäveroa vähentävä osakas voi huomioida energiavähennyksen, jolloin vähentää huoneistoa koskevien energialaskujen arvonlisäveron osuuden. Energiaksi luetaan sähkö, vesi, lämpö, kaasu, kylmyys ja kaikki näihin rinnastettavat energiamuodot.

Omaisuuksien yhtiöittäminen ja siihen liittyvän lainan siirtyminen asunto-osakeyhtiöön vaikuttavat suoraan yksityishenkilön taloudelliseen tilanteeseen ulkopuolisen rahoittajan näkökulmasta. Yhtiöittämisen myötä yksityishenkilön oman henkilökohtaisen lainan osuus omaisuudesta on tippunut huomattavasti. Ennen yhtiöittämistä henkilökohtaista lainaa saattoi olla 70-80 prosenttia kiinteistön velattomasta arvosta, mutta yhtiöittämisen johdosta velkaosuus on laskenut 20-30 prosenttiin, joka vastaa omarahoitusosuutta entisestä asuntolainasta.

Erityisesti yrittäjälle henkilökohtaisen velkaisuuden reilu keventyminen on suuri etu. Yritysmuodosta riippumatta yrittäjät joutuvat useasti takaamaan yrityksensä

lainoja henkilökohtaisella takauksella tai vakuudella. Tällaista yrityslainaa neuvotellessa yrittäjä ansaitsee kevyemmällä henkilökohtaisella velka-asteella paremman neuvotteluaseman sekä mahdollisesti pienemmän marginaalin.

4.4 Case 4

Viimeisessä tapauksessa tutkitaan yrittäjää, joka on rakentamassa uutta omakotitaloa perustettavaan asunto-osakeyhtiöön.

4.4.1 Rahoitus

Uuden omakotitalon rakennuttamiseen tarvittava rahoitus hankitaan suoraan asunto-osakeyhtiölle pankilta tai muulta rahoituslaitokselta.

Taulukko 7. Case 4 lainojen vertailua marginaali- ja aikamuuttujalla.

Lainasumma (€)	490.000,00			
Laina-aika	30 vuotta		20 vuotta	
Viitekorko (Euribor 12kk 19.4.2013)	0,526		0,526	
Korkomarginaali	2,20	2,60	1,70	2,60
Kokonaiskorko-%	2,726	3,126	2,226	3,126
Koron määrä (€)	227897,00	265750,00	117588,00	169649,00
Korkoetu (€)	37853,00		52061,00	

Suhdanneriippuvaisella toimialalla työskentelevältä yrittäjältä voidaan perustellusti vaatia hieman korkeampaa marginaalia. Tällöin kokonaiskorkoetu asunto-osakeyhtiön lainan ja yrittäjän asuntolainan välillä kasvaa entisestään. Asunto-osakeyhtiön lainan marginaalin ollessa 1,70 prosenttia ja laina-ajan ollessa 20 vuotta, on kokonaiskorkoedun määrä 52061,00 euroa verrattuna yrittäjän 2,60 prosenttiseen marginaaliin. Vuosittainen korkoetu on tällöin noin 2603,00 euroa.

4.4.2 Perustettava yritys ja hallinnointi

Yrityksen perustamisen kulut ovat kiinteät 380,00 euroa. Apporttiomaisuutta ei siirretä yritykseen, vaan kiinteistö hankitaan ja rakennutetaan asunto-osakeyhtiön omistukseen.

Yhtiön hallinnointi suoritetaan asunto-osakeyhtiölain mukaisesti. Kirjanpitoon liittyvät kulut voidaan jättää pois, yrittäjän tehdessä kirjanpidon asunto-osakeyhtiölle. Kevennetty kirjanpito vähentää yrittäjän vaivaa kirjanpidon hoitamisen suhteen.

4.4.3 Hyödyn tarkastelu ja luovutus

Asunto-osakeyhtiön perustamisen myötä yrittäjälle avautuu mahdollisuus halvempaan rahoitukseen kuin yksityishenkilönä. Lisäksi yrittäjän henkilökohtaisen velan määrä ei pääse kasvamaan liian suureksi asunto-osakeyhtiön kantaessa velkataakkaa. Tämän ansiosta yritystoiminnan laajentaminen lainarahalla on edullisempaa ja helpompaa vähäisemmän velkaantumisen takia. Yrittäjä voi myös päästä hakemaan ulkopuolista takausta lainalleen.

Kuten edellisissäkin tapauksissa, asunto-osakeyhtiön osakkeiden luovutuksen yhteydessä kannetaan alempaa varainsiirtoveroa kuin tavanomaisessa kiinteistön kaupassa.

Kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksen arvonlisäverovelvollisuuden hyödyntäminen toistuu myös tässä tapauksessa taulukon kuusi mukaisesti, mikäli yrittäjä päättää käyttää käyttöoikeuden luovutusta työkaluna talouden optimoinnissaan.

5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Yrityksen investointien arviointi ja niiden kannattavuuden selvittämistä voidaan pitää yritystoiminnan kulmakivenä. Tämän teesin soveltaminen ei voittoa tavoittelevaan asunto-osakeyhtiöön siirtää polttopisteen näin ollen kiinteistöä yhtiöittävään henkilöön. Voidaan siis puhua yksityishenkilön taloudellisesta optimoinnista.

Omakotitalon yhtiöittäminen asunto-osakeyhtiöksi vaatii tarkkaa perehtymistä useisiin siihen liittyviin asioihin, kuten lain määrittelemiін vaatimuksiin ja rajoituksiin. Perehtymisen jälkeen prosessin suunnitteluun on hyvä panostaa, sillä liian nopeilla päätöksillä voi pilata koko projektin kannattavuuden. Esimerkkinä tästä voidaan pitää tontin hankintaa yksityishenkilön nimeen, jolloin yhtiöittämisen yhteydessä joutuu kantamaan ylimääräistä varainsiirtoveroa.

Työn päätavoitteena oli selvittää, kannattaako yksityishenkilön yhtiöittää omakotitalonsa osakeyhtiömuotoiseksi, kun omaisuutta on suunniteltu luovutettavaksi. Tutkimuksen ensiasetelmassa korostettiin verotuksen kiristämisen vaikutuksia. Työn aikana verotuksen havaittiin kuitenkin olevan vain yksi vaihe optimoinnissa.

Työn muina tavoitteina oli tunnistaa asunto-osakeyhtiöön liittyvät velvollisuudet ja niiden vaikutukset yhtiön talouteen. Velvoitteet löydettiin suhteellisen sujuvasti, mutta erityisesti useiden pienten asioiden sekä mahdollisuuksien määrän takia sisältöä täytyi rajoittaa. Tutkimuksessa otettiin huomioon oleellimmat tekijät taloudelliseen optimointiin liittyen.

Voidaan todeta, että yhtiöittämisprosessi on selkeästi kannattava taloudellisen optimoinnin kannalta vain osassa neljästä tutkitusta tapauksesta. Omaisuuden yhtiöittäminen on erityisen kannattavaa omakotitaloa rakennuttavalle yrittäjälle, jonka aikomuksiin kuuluu yritystoiminnan harjoittamisen jatkaminen tai sen aloittaminen tulevaisuudessa.

Yrittäjän tapauksissa 3 ja 4 yhtiöittämisestä johtuva rahoituskustannusten lasku tekee prosessista erittäin kannattavaa. Pelkkä rahoitusjärjestelyillä saatava taloudellinen hyöty nousi 20 vuoden lainaperiodilla noin 50000 euroon, joka vastaa jopa seitsemää prosenttia omaisuuden velattomasta arvosta. Lisäksi lisäarvoa yrittäjälle toi prosessiin asunto-osakeyhtiön mahdollisuus hakeutua arvonalisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta. Tämän laskennallinen hyöty oli 20 vuoden ajalta lähes 30000 euroa, sen vastaten reilua neljän prosentin osuutta kiinteistön velattomasta arvosta.

Yrittäjän omakotitalon omistussuhteen muuttaminen suorasta välilliseksi vaikuttaa myös yrittäjän aseman rahoittajan näkökulmasta. Henkilökohtainen 490000,00 euron asuntolaina on siirtynyt asunto-osakeyhtiön taseeseen, jolloin yrittäjällä ei ole enää ollenkaan henkilökohtaista lainaa. Tämä voi vaikuttaa ratkaisevasti seuraavassa yrityslainaneuvottelussa, jossa yrittäjä on aikonut hakea rahoitusta investointia varten. Rahoittaja katsoo yrittäjän olevan huomattavasti pienempi riski, kun henkilökohtaisesta taseesta ei löydy puolen miljoonan euron asuntolainaa. Tämän lisäksi yrittäjän mahdollisuudet ulkopuoliseen lainantakaukseen paranevat.

Tärkeimmäksi muuttujaksi työn aikana selkeästi nousi pintaan perustettavan yrityksen rahoitus ja sen hintaan liittyvät tekijät, kuten kiinteistön edellisen omistajan elämäntilanne.

Kannattavuuden arvioinnin yhteydessä täytyy huomioida erityisesti verotus apportin yhteydessä. Olemassa olevan omakotitalon varainsiirtoveron maksaminen voi jo itsessään neutralisoida rahoitusjärjestelyillä ansaitun edullisemman lainoituksen hyödyn, kun taas asunto-osakeyhtiöön rakennettava omakotitalo välttää suoraan ylimääräisen verotuksen apportin yhteydessä.

Tutkimusongelmana oli tunnistaa omaisuudelle tietyt piirteet, joiden löytyessä omaisuutta kannattaa siirtää apportin avulla tai rakennuttaa perustettavaan asunto-osakeyhtiöön. Yhtiön perustamisen kulut ovat lähestulkoon kiinteät riippumatta omaisuuden arvosta. Muuttuvana tekijänä on tilintarkastajan lausunto apporttiomaisuudesta, jonka hinta voi vaihdella omaisuuden arvon ollessa kor-

keampi. Tilintarkastajan lausuntoa apporttiomaisuudesta ei vaadita kuitenkaan jokaisessa siirrossa. Lausunnon pakollisuuteen vaikuttaa myös omaisuuden arvo. Perustamisen kulut ovat korkeintaan 1000,00 euron luokkaa, joten muun muassa hallinnolliset kulut ratkaisevat kannattavuuden. Yrittäjälle helppo kirjanpito asunto-osakeyhtiön osalta ei ole välttämättä ongelma, mutta kirjanpitoon perehtymättömälle palkansaajalle se voi tuoda hieman kustannuksia. Kirjausperusteinen kirjanpidon laskutus on kuitenkin kilpailutettavissa edulliseen hintaan. Lisäksi kevennetyn kirjanpidon ansiosta asunto-osakeyhtiö vapautuu rahoituslaskelman ja toimintakertomuksen laatimiselta ja myös taseen sekä tilinpäätöksen liitetiedot voi koota suppeammin.

Yhtiöittämisestä syntyvien kulujen ollessa lähes aina samantasoiset, voidaan tutkimuksessa ilmenneiden kulutekijöiden summan avulla muodostaa eräänlainen asunto-osakeyhtiön ”kriittinen piste”.

Taulukko 8. Yhtiöittämisen kriittisen pisteen selvittäminen.

Negatiivinen rahavirta (kulut)	Positiivinen rahavirta (säästöt)
Perustamisilmoitus	Rahoitusjärjestelyt
Tilintarkastajan lausunto (apportti, tarvittaessa)	Kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksen arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen
Ylimääräinen varainsiirtovero (apportti)	
Hallinnolliset kulut, kuten kirjanpito	

Taulukkoon 8 on listattu tärkeimmät omaisuuden yhtiöittämiseen vaikuttavat tekijät, joihin tutustumalla voi selvittää prosessin kannattavuuden.

Tätä tutkimusta sovellettaessa on huomioitava sen hetkisen tapauksen kyseinen lainan kokonaiskorko. Pitkään jatkunut alhainen korkotaso on saanut pankit ja rahoituslaitokset nostamaan omaa lainakohtaista marginaaliaan asiakkaiden-

sa osalta. Tästä syystä perustettavan yhtiön marginaali voi olla korkeampi kuin aikaisemmassa sopimuksessa, joka osaltaan laskee hankkeen kannattavuutta. Lisäksi lainan korkoon vaikuttavat useat tekijät, joita ei voitu ottaa tässä tutkimuksessa huomioon. Esimerkiksi muu velaton omaisuus voi edesauttaa lainaneuvottelussa.

Tutkimus tarttui ajankohtaisuudellaan rahoitusmarkkinoiden ja verotuksen suomin mahdollisuuksin tilanteeseen, jossa yksityishenkilö voi hyötyä omaisuutensa juridisen aseman muuttamisesta taloudellisesti.

Mahdolliset jatkotutkimusaiheet voisivat liittyä omaisuuden verotuksen minimointiin. Esimerkkinä sijoitusvarallisuuden ja arvopaperien muuttaminen osakeyhtiömisteiseksi, johtuen valtion tuoreimmasta osinkoveroehdotuksesta. Oma kotitalon yhtiöittäminen on olemassa myös muita keinoja, kuin asunto-osakeyhtiö, joita tässä työssä ei rajauksen takia onnistuttu käsittelemään.

Kokonaisuutena opinnäyteprosessi sujui mielestäni hyvin. Tutkimuksen pää- sekä sivutavoitteet saavutettiin ja tutkimusongelmaan löydettiin ratkaisuvain. Teoriaosuuden kirjoittamisen haastavia puolia olivat aiheen tarkka rajaaminen huomioon otettavien seikkojen osalta. Esimerkiksi yksityishenkilön verotukseen liittyvä asuntoedusta koitua hyöty jäi käsittelemättä.

LÄHTEET

Kirjalliset lähteet

Kasso, M. 2005. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. 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.

Salin, M. 2011. Asunto- ja osakeyhtiön kirjanpito- ja verokirja. Vantaa: Hansaprint Direct Oy.

Niskanen, J. & Niskanen M. 2010. Yritysrahoitus. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Listoheimo, M. 1999. Kiinteistön ja asunto-osakkeen verotus. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy

KHT-yhdistys. 2003. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätös. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy

Joki-Korpela, T. Jokinen, M. Klemola, A. Kontu, J. Vilppula, T. 2009ö Käytännön arvonlisävero – Uudet säännökset. Keuruu: Otavan Kirjapaino Oy.

Kiinteistörekisterilaki 16.5.1985/392

Varainsiirtolaki 29.11.1996/931

Laki elinkeinotulon verottamisesta 24.6.1968/360

Lipponen, R. Horttanainen A. Kuoppa, L. Leino, T. Linnainmaa, L. Loikas, K. Paloranta, P. Peltola, M-L. Saario, K. Viitala, T. 2011. Yrityksen perustajan opas. Helsinki: Edita Prima Oy.

Sähköiset lähteet

Verohallinto 2012a. Viitattu 15.1.2013

[http://www.vero.fi/fi-](http://www.vero.fi/fi-FI/Tietoa_Verohallinnosta/Tiedotteet/Muutoksia_asunto_ ja_kiinteistoyhtioiden_%2823008%29)

[FI/Tietoa_Verohallinnosta/Tiedotteet/Muutoksia_asunto_ ja_kiinteistoyhtioiden_%2823008%29](http://www.vero.fi/fi-FI/Tietoa_Verohallinnosta/Tiedotteet/Muutoksia_asunto_ ja_kiinteistoyhtioiden_%2823008%29)

Finlex 2012. Viitattu 18.1.2013

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1996/19960931>

Veronmaksajien keskusliitto 2012. Viitattu 18.1.2013

<http://www.veronmaksajat.fi/fi-FI/va/veroartikkeli/valta-verotempuulua-metsaan-meni-2>

Omataloyhtiö 2010. Viitattu 26.2.2013

<http://www.omataloyhtio.fi/artikkelit/4384/kiinteistoosakeyhtiot.htm>

Valtionvarainministeriö 2013. Viitattu 27.2.2013

http://www.vm.fi/vm/fi/10_verotus/02_kiinteistoverotus/index.jsp

Patentti- ja rekisterihallitus 2013. Viitattu 4.3.2013

<http://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/osakeyhtio/perustaminen.html>

Suomen Yrittäjät 2013. Viitattu 4.3.2013

<http://www.yrittajat.fi/minustakoyrittaja/perustamistoimet/osakeyhtio/>

Tilastokeskus 2012. Viitattu 4.3.2013

http://stat.fi/til/lkan/2012/03/lkan_2012_03_2012-12-04_tau_003_fi.html

Verohallinto 2013b. Viitattu 11.3.2013

<http://www.vero.fi/fi->

[FI/Yritys_ ja_yhteisoasiakkaat/Avoin_yhtio_ ja_kommandiittiyhtio/Verojen_maksaminen/Varainsiirtoveron_maksaminen](http://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ ja_yhteisoasiakkaat/Avoin_yhtio_ ja_kommandiittiyhtio/Verojen_maksaminen/Varainsiirtoveron_maksaminen)

Valtionvarainministeriö 2013. Viitattu 17.3.2013

http://www.vm.fi/vm/fi/10_verotus/03_elinkeinoverotus/05_yhteison_verotus/index.jsp

Patentti- ja rekisterihallitus 2013. Viitattu 26.3.2013

<http://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/useinkysytyt/uusitilintarkastuslaki/asuntoosakeyhtiot.html>

Finanssivalvonta 2013. Viitattu 22.4.2013

http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Lyhennystapa/Pages/Rahan_aika-arvo.aspx