

SATAKUNNAN AMMATTIKORKEAKOULU

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TILINPÄÄTÖSSUUNNITTELU

Mikko Laaksonen

TALOUDEN- JA HALLINNON KOULUTUSOHJELMA

Laskentatoimen suuntautumisvaihtoehto

2007

## ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TILINPÄÄTÖSSUUNNITTELU

Laaksonen Mikko Aleksii

Satakunnan Ammattikorkeakoulu

Talouden- ja hallinnon suuntautumisvaihtoehto

Liiketalouden ja kuvataiteen Kankaanpään yksikkö,

Kuninkaanlähteenkatu 14, PL 76, 38701 Kankaanpää, (02) 620 3000

Tammikuu 2007

Torpo Tapani

Asiasanat: asunto-osakeyhtiöt, tilinpäätös, verotus, asuintalovaraus,

UDK: 657.3, 336.2

---

Opinnäytetyössä tutkittiin asunto-osakeyhtiön tilinpäätössuunnittelua. Tarkoituksena oli selvittää minkälaisia tavoitteita asunto-osakeyhtiöllä ja sen eri sidosryhmillä on tilinpäätöstä kohtaan sekä minkälaisia keinoja yhtiön hallinnolla on tilinpäätöksen muokkaamiseksi halutunlaiseksi.

Tutkimuksessa käytettiin kvalitatiivista tutkimustapaa. Lähdemateriaalina tutkimuksessa käytettiin alan lainsäädäntöä sekä laskentatoimen kirjallisia lähteitä. Lisäksi käytettävissä oli erään asunto-osakeyhtiön usean vuoden tilinpäätökset. Tutkimus rajattiin asunto-osakeyhtiölakia noudattaviin asunto- ja keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön. Aineistoa käsiteltiin vertailemalla lähdeaineistoa ja tekemällä siitä päätelmiä. Johtopäätökset tehtiin keräämällä tärkeimmät johtopäätökset yhteen, ymmärtävän selittämisen avulla.

Tutkimuksessa huomattiin, että kirjanpidon ja verotuksen säätelykeinoja löytyy runsaasti mutta ne saattavat olla ristiriidassa jonkun yhtiön sidosryhmän etujen kanssa. Säätelykeinojen käytöstä vastaa viimekädessä hallitus, jonka tulee toimia joka tilanteessa yhtiön etujen vaatimalla tavalla. Muodollisesti yhtiökokous vahvistaa tilinpäätöksen. Poistot ovat yleensä riittävä tuloksen säätelykeino asunto-osakeyhtiössä mutta yllättävää ja isoa tulosta voidaan pienentää muodostamalla asuintalovaraus tai rahastointi. Rahastointia ja asuintalovarausta yhtiössä voidaan muodostaa myös, silloin kun poistot yhtiössä on käytetty loppuun. Rahastoja muodostettaessa tulee olla huolellinen, siitä että noudatetaan pikkutarkasti muotoseikkoja verovapauden varmistamiseksi. Tutkimuksessa käsitellään myös muita tapoja tuloksen järjestelemiseen ja tavoitetulokseen saavuttamiseen. Asunto-osakeyhtiön tavoitetulos on nollatulos. Eriyisesti ei-verovelvollisen ja verovelvollisen osakkaan tuloksen nollauksen käytettävien keinojen käyttöjärjestys poikkeavat toisistaan, mikä saattaa aiheuttaa eturistiriitoja yhtiössä. Ei- verovelvollisen kannalta poistojen säästäminen tulevaisuuteen ja käyttäminen ylipäättään säästeliäästi on tärkeä näkökulma kun tulosta ryhdytään nollaamaan, yhtiön tulee ennen poistoja vaikka rahastoida kertyneet ylijäämät mikä taas ei ole verovelvollisen mieleen. Verovelvollisen osakkaan kannalta rahastointi kaikkein huonoin vaihtoehto tuloksen nollauksessa vaan yhtiön tuli tehdä kaikki mahdolliset poistot ja muodostaa asuintalovaraus ennen kuin ryhtyy rahastomaan vastikkeittaan.

Tutkimus on tarkoitettu hyödynnettäväksi sellaisille henkilöille, jotka ovat kiinnostuneita tai tarvitsevat tietoa asunto-osakeyhtiön tilinpäätössuunnittelusta. Tällaisia ovat esimerkiksi isännöitsijät sekä hallituksen jäsenet, joilla ei ole kokemusta yhtiöstä.

## ABSTRACT

Laaksonen Mikko Aleksi

Satakunta Polytechnic

Business and Administration

Accounting

Unit of Business and Administration & Fine Art

Kuninkaanlähteenkatu 14, Box 76, 38701 KANKAANPÄÄ, Finland

Tel. +358 2 620 3000

January 2007

Torpo Tapani

Key words: Condominium, financial statements, reserve fund & accommodation reserve

UDC: 657.3, 336.2

---

This dissertation researches the planning of financial statements of a condominium. The aim was to determine what kinds of objectives the condominium and its various interest groups have in relation to the financial statements and what kind of means the housing board has to modify the financial statements to meet their requirements.

A qualitative research procedure was used in this study. The source material used in the study was the relevant legislation as well as accounting literature. In addition, several years of financial statements from a certain condominium were used for comparison. The study was limited to housing and mutual real estate corporations bound by the law on condominium. The material was handled by comparing the source material and drawing conclusions from it, by collecting together the most important conclusions with a comprehensible explanation.

During the study, it was noted that there are plenty of regulatory means in accounting and taxation, but they may be at odds with the benefits of one of the company's interest groups. Ultimately, the board is responsible for the use of the regulatory means, and they should act in every situation as required for the benefit of the company. Formally the financial statements are ratified by the AGM. Depreciations are generally sufficient regulatory means for the result in a condominium, but a surprising and large result may be reduced by forming an accommodation reserve or a reserve fund. A reserve fund and accommodation reserve may be formed when the depreciations of the company have been used up. One should be careful when forming funds that the formalities are followed to the letter, to ensure exemption from taxation. The study also looks at other ways to organize results and achieve the target result. The target for a condominium is a zero result. The order of methods used to zero a result for non-taxpaying and taxpaying shareholders in particular differ from each other, which may cause conflicts of interest within the company. As far as non-taxpayers are concerned, saving depreciations for the future and generally using them sparingly is an important view when trying to zero the result, the company should for instance fund the accumulated surplus before depreciations which on the other hand does not please the taxpayer. For a taxpaying shareholder, a reserve fund is the worst possible option when zeroing a result, and the company should make all possible depreciations and form an accommodation reserve before trying to fund its maintenance charges.

The study is intended to benefit such people who are interested in or need information about the planning of financial statements of a condominium.

# SISÄLLYS

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| 1 JOHDANTO                                                            | 6  |
| 2 KIINTEISTÖIHIN LIITTYVIÄ KÄSITTEITÄ                                 | 8  |
| 2.1 Kiinteistö                                                        | 8  |
| 2.2 Rakennus                                                          | 8  |
| 2.2.1 Huoneisto                                                       | 9  |
| 2.3 Kiinteistöjen jyvittäminen                                        | 10 |
| 2.4 Kiinteistöyhtiöt                                                  | 11 |
| 2.5 Vastike                                                           | 12 |
| 3 ASUNTO- JA KESKINÄINEN KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖ                         | 13 |
| 3.1 Asunto-osakeyhtiön erityispiirteet                                | 13 |
| 3.1.1 Yhtiömuoto                                                      | 13 |
| 3.1.2 Toimiala                                                        | 14 |
| 3.1.3 Asunto-osakeyhtiö verrattuna tavalliseen kiinteistöosakeyhtiöön | 15 |
| 3.2 Verotuksen erityispiirteitä                                       | 15 |
| 3.3 Kirjanpidon ja tilinpäätöksen erityispiirteet                     | 16 |
| 3.3.1 Tuloslaskelma                                                   | 16 |
| 3.3.2 Tase                                                            | 17 |
| 4 ASOY:N TAVOITETILINPÄÄTÖS                                           | 19 |
| 4.1 Kirjanpidon tulos                                                 | 20 |
| 4.2 Verotettava tulo                                                  | 22 |
| 4.3 Rahoitustilanne                                                   | 24 |
| 4.4 Pitkän tähtäimen taserakenne                                      | 26 |
| 4.5 Liitetietojen laatiminen                                          | 26 |
| 5 TILINPÄÄTÖKSEN MUODOSTUMINEN                                        | 29 |
| 5.1 Tulot                                                             | 29 |
| 5.1.1 Hoito-, erityis- ja kulutusperusteiset vastikkeet               | 30 |
| 5.1.2 Käyttökorvaukset                                                | 32 |
| 5.1.3 Muut tulot                                                      | 32 |
| 5.1.4 Rahoitus- ja pääomavastikkeet                                   | 33 |
| 5.1.5 Hankekohtaiset vastikkeet sekä ennakkomaksut                    | 34 |
| 5.2 Menot                                                             | 35 |
| 5.2.1 Kirjaaminen, vähennysoikeus sekä jaksottaminen                  | 35 |
| 5.2.2 Hoitomenot                                                      | 36 |
| 5.2.3 Korjausmenot ja suurehkot vuosikorjausmenot                     | 39 |
| 5.2.4 Perusparannukset                                                | 40 |
| 5.3 Poistot                                                           | 41 |
| 5.3.1 Maa-alue                                                        | 43 |
| 5.3.2 Rakennus                                                        | 43 |
| 5.3.3 Rakennuslaitteet                                                | 43 |

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| 5.3.4 Väestönsuoja                                                 | 44 |
| 5.3.5 Koneet ja kalusto                                            | 44 |
| 5.3.6 Pienhankinnat ja lyhyt ikäinen käyttöomaisuus                | 44 |
| 5.4 Rahastointi                                                    | 45 |
| 5.5 Asuintalovaraus                                                | 49 |
| <br>                                                               |    |
| 6 KIRJANPIDON TULOKSEN JA VEROTETTAVAN TULON SÄÄNTELY              | 53 |
| 6.1 Tilikauden tuloksen suunnitteleminen menojen ja tulojen avulla | 53 |
| 6.2 Tappioiden hyödyntäminen                                       | 55 |
| 6.3 Kuluvaraston käyttöjärjestys                                   | 55 |
| 6.4 Voitollinen tilinpäätös asunto-osakeyhtiössä                   | 58 |
| <br>                                                               |    |
| 7 ERI SIDOSRYHMIEN TILINPÄÄTÖSTAVOITTEET                           | 59 |
| 7.1 Ei verovelvollinen osakas                                      | 59 |
| 7.2 Verovelvollinen osakas                                         | 61 |
| 7.3 Hallituksen sekä isännöitsijän tilinpäätöstavoitteet           | 62 |
| 7.4 Rahoittajan tilinpäätöstavoitteet                              | 62 |
| 7.5 Yhteiskunnan tilinpäätöstavoitteet                             | 63 |
| <br>                                                               |    |
| 8 YHTEENVETO                                                       | 64 |

# 1 JOHDANTO

Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää, minkälaisia tavoitteita, keinoja ja eri näkökulmia asunto-osakeyhtiön tilinpäätöstä laadittaessa on mahdollista huomioida yhtiön, sen osakkeenomistajien sekä muiden yhtiöön vaikuttavien tahojen näkökulmasta.

Tutkimus rajattiin asunto-osakeyhtiölakia toiminnassaan noudattaviin asunto- sekä keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön. Tutkimuksessa ei tutkittu asunto- ja keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä rakennusaikana, koska silloin yhtiölle tehdään kirjanpidossa nollatulos.

Asunto-osakeyhtiö on tyypillinen sekä runsaslukuinen yhtiömuoto Suomessa, eikä vastaavaa yhtiömuotoa muualla kuin meillä Suomessa tunneta. Kaupparekisteriin oli vuoden 2005 lopulla rekisteröity yli 76 000 tällaista yhtiötä. Asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen tutkimisen tarpeellisuudesta kertoo se tosiasia, että vaikka yhtiömuoto on merkittävä, niin usein asiat yhtiöissä hoidetaan ei-ammattilaisten toimesta. Kiinteistöjen hallintaa harjoittavien yhtiöiden, jollainen asunto-osakeyhtiö on, pitää tilinpäätöstä laatiessaan huomioida kiinteistöjen hallinnasta johtuvia erityisiä seikkoja, joita työssä tarkastellaan.

Asunto-osakeyhtiön eri sidosryhmien intressit tilinpäätöksessä liittyvät siihen, että yhtiö pystyisi toimimaan mahdollisimman tehokkaasti ja taloudellisesti, eivätkä yhtiön keräämät vastikkeet ja muut maksut, joilla toiminta rahoitetaan, muodostu kohtuuttoman korkeiksi, joka on omiaan lisäämään elämisen kustannuksia sekä haittaa osakkeen myyntiä ja lisää osakkeenomistajan halua luopua osakkeistaan.

Tilinpäätössuunnittelu sisältää tilikauden tuloksen suunnittelun lisäksi kirjanpidon sekä rahoitusaseman suunnittelua. Tilinpäätössuunnittelun tärkein kohde on asunto-osakeyhtiön verotettava tulo. Verotettava tulo pyritään mahdollisuuksien mukaan saamaan sellaiseksi, ettei yhtiö maksa tuloveroa tilikaudelta lainkaan. Tilikauden

tulokselle ei asunto-osakeyhtiössä yleensä aseteta voittotavoitetta, vaikka poistoja tehdäkseen yhtiön tuloksen tulisi olla hiukan voitollinen.

Verotuksen suunnittelu voidaan jakaa taktiseen, strategiseen ja operatiiviseen suunnitteluun. Strategisella suunnittelulla tarkoitetaan niitä tapoja, joilla yhtiön päämääriä pyritään saavuttamaan. Huomattavaa on, että yhtiön tekemiin yksittäisiin päätöksiin ja toimenpiteisiin voi sisältyä osia kaikista suunnittelun tasoista. Taktinen suunnittelu tarkoittaa, millä keinoilla yrityksen asettamat tavoitteet ovat saavutettavissa. Taktisen suunnittelun tavoitteet ovat sellaisia, jotka edellyttävät jotain tietynlaista tulosta verotuksen ja kirjanpidon osalta. Operatiivinen suunnittelu on luonteeltaan yrityksen jokapäiväisen toiminnan hoitoa niin, että uusin lainsäädäntö ja oikeuskäytäntö otetaan huomioon. (Leppiniemi.2002 136 - 138)

Tutkimusaineistona on käytetty asunto- ja osakeyhtiölakia, kirjallisuutta, lehtiartikkeleja sekä haastateltiin kiinteistöalan ammattilaisia.

Tutkimuksen teossa on käytetty kvalitatiivista tutkimustapaa, mikä tarkoittaa, että lähteitä analysoimalla on pyritty saamaan objektiivista tietoa niistä tekijöistä, jotka asunto-osakeyhtiössä vaikuttavat tilinpäätökseen, tilikauden tulokseen, niin yhtiön kuin sen osakkeenomistajan kannalta.

## 2 KIINTEISTÖIHIN LIITTYVIÄ KÄSITTEITÄ

### 2.1 Kiinteistö

Suppeamman käsityksen mukaan kiinteistöllä tarkoitetaan kiinteistöjenmuodostamislain (12.4.1995/554) ensimmäisen luvun määritelmää, jonka perusteella kiinteistönä pidetään itsenäistä rajoiltaan määrättyä maanomistuksen yksikköä, joka kiinteistöjenrekisteröintilain perusteella on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin tai muulla rekisteriyksiköllä muuta sanotun lain nojalla kiinteistörekisteriin merkittävää erillistä yksikköä. (Kiinteistöjenmuodostamislaki 1 §)

Juridisesti kiinteistöllä tarkoitetaan sellaista aluetta, joka on maanpinnan mukaan rajattu. Puhekielessä kiinteistön katsotaan käsittävän maapohjan lisäksi myös alueella olevat rakennukset. Taloudellisessa mielessä kiinteistö on pitkäikäinen kulutushyödyke, jonka ominaisuudet sisältävät paitsi sen omat, myös siihen liittyvät olennaiset hyödykkeet sekä palvelut. Facility Management näkökulman mukaan kiinteistö on toimitila, työpaikka, sijaintipaikka, imagon muodostaja, kontaktipaikka, vakuutusmassa tai tase-erä. (Siikala 2000.17-18)

Kyläkallio, Iirola ja Kyläkallio ovat tulkinneet asunto-osakeyhtiölakia niin, että yhtiölle riittää maapohjan omistusoikeudeksi vuokraoikeus, mutta rakennusten tulee olla sen omistuksessa sekä hallinnassa. (Kyläkallio,Iirola&Kyläkallio 2003. 37)

### 2.2 Rakennus

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennuksena pidetään asumiseen, työntekoon, varastointiin tai muuhun käyttöön tarkoitetuksi kiinteää tai paikallaan pidettäväksi tarkoitettua rakennelmaa, rakennetta tai laitosta. Rakennuksena ei pidetä sellaista kooltaan vähäistä kevyt rakenteista rakennelmaa tai pienehköä laitosta, ellei sillä ole



erityistä maankäytöllisiä tai ympäristöllisiä vaikutuksia. (Maankäyttö- ja rakennuslaki)

Rakennuksen pinta-alaan lasketaan ulkomitoin kaikkien kerrosten, kellarien ja lämpöeristettyjen ullakkohuoneiden pinta-alat. Rakennuksen pinta-alaan ei lueta parvekkeita, katoksia ja tiloja, joiden vapaa korkeus on alle 160 cm.

Asuinrakennuksena pidetään sellaista rakennusta, jonka huoneistojen pinta-alasta vähintään puolta käytetään vakituiseen asumistarkoitukseen. Rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus vaikuttaa esimerkiksi siihen, kuinka suuren poiston siitä saa tehdä. Asuinrakennuksen maksimipoisto on 4 %, kun taas esim. varastotilan maksimipoisto on 7 %. Rakennus on yhtiölle tärkeä poistokohde. Rakennuksen omistustavalla on vaikutusta yhtiön menoihin.

Asunto-osakeyhtiön tulee omistaa ja hallita rakennuksia. Yhtiö voi koostua yhdestä tai useammasta rakennuksesta. Rakennukset voivat olla sellaisia, että näissä on sekä asuin- että liikehuoneistoja, kunhan asunto-osakeyhtiölain vaatimus yhtiön kohdalta täyttyy eli yli puolet on yhtiöjärjestyksen perusteella määrätty asuinhuoneistoiksi.

Asunto-osakeyhtiön kannalta myös rakennuksen pinta-alalla on merkitystä, jos yhtiö haluaa tilinpäätöksessään ja verotuksessa tehdä asuintalovaruksen. Tällöin yhtiön rakennuksen tulisi olla sellainen, että se täyttää asuintalolle lainsäädännössä asetetut vaatimukset. Varauksen teon mahdollisuuksia käsitellään myöhemmin. (Laki asuintalovarauksesta)

### 2.2.1 Huoneisto

Kyläkallio, Irola ja Kyläkallio ovat määritelleet itsenäiseksi huoneistoksi samojen seinien ja pohjien rajoittaman rakennuksen tilan, jossa tilat ovat välittömässä fyysisessä yhteydessä toisiinsa. (Kyläkallio,Irola&Kyläkallio 2003,42) Huoneiston käyttötarkoitus (asuin tai liike) määräytyy sen perusteella mikä on sen pääasiallinen käyttö. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 1§)

Asunto-osakeyhtiölain perusteella yhtiön omistamassa rakennuksissa alle puolet huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta saa olla yhtiöjärjestyksen perusteella määrätty muiksi kuin asuinhuoneistoina pidettäviksi huoneistoiksi. (Asunto-osakeyhtiölaki 1§) Asuinhuoneistovaatimus ei kuitenkaan koske lakia noudattavaa keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä, joissa huoneistoja ei määrätä asuinhuoneistoiksi. (Asunto-osakeyhtiölaki 2§) Asunto-osakeyhtiössä tulee olla vähintään kaksi asuinhuoneistoa. (Suomen Kiinteistöliitto 2001, 13)

Koska asunto-osakeyhtiölaki rajaa rakennuksen muiden kuin asuinhuoneistojen (esim. liikehuoneistot) kokonaislattiapinta-alan alle puoleen yhtiön kokonaispinta-alasta, tämä on omiaan rajaamaan yhtiön mahdollisuuksia kerätä toimintaansa rahoitusta ulkopuolelta esimerkiksi vuokraamalla tilojaan yhtiön ulkopuolisille.

Huoneiston pinta-ala lasketaan rakennusalalla hyväksytyjen mittaustapojen mukaan, josta säädetään asunto-osakeyhtiölain 8 § 6 kohdassa. Mittaustavat perustuvat SFS 5139 rakennuksen pinta-alat -standardiin. (Kyläkallio, Irola&Kyläkallio 2003,48)

Huoneistoalana on ala, jota rajaavat toisaalta huoneistoa ympäröivien seinien, toisaalta huoneiston sisällä olevien kantavien ja muiden koko rakennukselle välttämättömien rakennusosien huoneiston puoleiset pinnat. (Kyläkallio, Irola&Kyläkallio 2003,49)

Huoneala on huoneen ala, jonka rajoina ovat huonetta ympäröivät seinien pinnat tai niiden ajateltu jatke. Tätä käsitettä käytetään mm. kiinteistöverotuksessa.

### 2.3 Kiinteistöjen jyvittäminen

Asunto-osakeyhtiössä on erilaisia tiloja. Asunto-osakeyhtiön tiloista osa on osakashallintaan tarkoitettuja kuten asunnot, liikehuoneistot, erilaiset varastotilat sekä autopaikat, ja loput ovat yhtiön hallinnassa olevia. Yhtiön hallinnassa olevia tiloja voivat olla Asunto Oy Porin Säveltäjälinnan esimerkin mukaan erilaiset yhteiset varastot, lämmönjakelukeskus, sähkökeskus, muuntajahuone, askarteluhuone, pesutupa, siivoushuone sekä tekninen tila. Jyvittämisen avulla yhtiön osakepääoma ja osakkeet

jaetaan erilaisien osakashallinnassa olevien tilojen kesken ja yhtiön yhteiset tilat jätetään sen ulkopuolelle.

Kiinteistöjen jyvittämisessä on kyse siitä, että huoneistoneliöt ovat erihintaisia. Jyvämäärällä tarkoitetaan, kuinka arvokas yksi neliö asunnossa on. Huoneiston neliöhintaan eri tavalla vaikuttavia tekijöitä ovat esimerkiksi pieni asunto, yläkerros, pihan puoli, auringonpuoli, hyvä näköala, katutasen liiketila sekä kellaritila. Jyvityksessä eri tekijöille määritellään oma vaikutuksensa huoneistoneliön arvoon. Yhtiön omistamia tiloja ei jyvitetä. Jyvitys perustuu kysyntään ja tarjontaan, ei lainsäädäntöön. (Torpo. 2001)

## 2.4 Kiinteistöyhtiöt

Yhtiötä pidetään kiinteistöyhtiönä, mikäli kiinteistöjen omistaminen näyttelee merkittävää osaa yhtiön toiminnassa. Muutkin kuin kiinteistöyhtiöt voivat omistaa erilaisia kiinteistöjä, mutta niiden toiminnan tarkoituksena on jokin muu kuin pelkkä kiinteistöjen omistaminen ja hallitseminen. Erilaisia kiinteistöyhtiöitä ovat asunto-, kvasi-asunto-, keskinäinen- sekä tavallinen kiinteistöosakeyhtiö. Asunto-osakeyhtiö- ja keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö noudattavat toiminnassaan ensisijaisesti asunto-osakeyhtiölakia ja toissijaisesti osakeyhtiölakia, mutta tavalliset kiinteistöosakeyhtiöt osakeyhtiölakia.

Edellä mainittuja yhtiöitä yhdistää se, että niiden toiminnan tarkoituksena on yhden tai useamman rakennuksen tai vaihtoehtoisesti kiinteistön omistaminen ja hallinnoiminen. Yhtiötyypistä riippuen kiinteistöyhtiön osake tuottaa joko suoran omistusoikeuden johonkin tiettyyn yhtiöjärjestyksessä määrättyyn huoneisto tai muuhun tilaan yhtiön omistamassa rakennuksessa tai muussa kiinteistössä. Lisäksi osakeomistus tuottaa osuuden yhtiön nettovarallisuudesta omistumäärän suhteessa, jolloin omistusoikeus ei koske mitään erityistä osaa kiinteistöstä.

## 2.5 Vastike

Vastike on maksu, joka perustuu asunto-osakkeen omistamiseen. Osakkeenomistaja maksaa vastiketta yhtiölle sillä periaatteella, että yhtiö pystyy kattamaan toimintaansa aiheutuneet menot, jos se ei pysty rahoittamaan toimintaansa pelkästään ulkopuolelta tulevien maksujen avulla. Vastikeperusteista säädetään asunto-osakeyhtiölain (ASOYL) 5 §:ssä, jonka perusteella sillä on mahdollista kattaa menoja, mitkä aiheutuvat kiinteistöjen hankinnasta ja rakentamisesta, kiinteistön ja rakennusten ylläpidosta, sellaisesta perusparantamisesta, uudistuksesta, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankinnasta, jolla kiinteistö saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanomaisia vaatimuksia huolehtien, ettei osakkeenomistajan maksuvelvollisuus muodostu kohtuuttoman ankaraksi.

Asunto-osakeyhtiölaki 5§:n perusteella vastiketta on mahdollista periä siten, että erilaisia menoja varten on eri maksuperuste. Perusteena voivat olla esimerkiksi huoneistojen pinta-alat, osakkeiden lukumäärä tai jonkun hyödykkeen esimerkiksi veden, sähkön tai muun hyödykkeen todellinen kulutus. Vastiketta voidaan myös periä erilaisia kertoimia käyttäen erilaisista huoneistoista kuten autotalleista, varastoista, liikehuoneistoista ja asunnoista.

## 3 ASUNTO- JA KESKINÄINEN KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖ

### 3.1 Asunto-osakeyhtiön erityispiirteet

#### 3.1.1 Yhtiömuoto

Yhtiö on asunto-osakeyhtiö, jos sen tarkoituksena *on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa rakennusta, joissa olevissa huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksen perusteella määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi ja toiseksi mikäli yhtiön jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä.* (Asunto-osakeyhtiölaki 1 §)

Asunto-osakeyhtiön lisäksi asunto-osakeyhtiölakia voidaan soveltaa myös keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sekä kvasiasunto-osakeyhtiöön.

Keskinäisenä kiinteistöosakeyhtiönä pidetään sellaista yhtiötä, jonka tarkoituksena on asunto-osakeyhtiön tavoin *hallita yhtä tai useampaa rakennusta ja jonka jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä tiettyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa tai muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä, mutta asunto-osakeyhtiöstä poiketen huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta ylipuolta ei ole määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.* (Asunto-osakeyhtiölaki 2§)

Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt noudattavat asunto-osakeyhtiölakia muuten paitsi mikäli niiden yhtiöjärjestyksessä on määrätty yhtiössä noudatettavan osakeyhtiöla-  
kia. (Asunto-osakeyhtiölaki 2§)

Kvasiasunto-osakeyhtiönä pidetään sellaista yhtiötä joka on: ”*ennen 1 päivää maaliskuuta 1926 rekisteröityyn osakeyhtiöön, jossa huoneistot on yhtiökokouksen päätöksen perusteella varattu osakkeenomistajille 1§ tarkoitetulla tavalla.*” (ASOYL 2§) Asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan näihin harvinaisiin kvasiasunto-osakeyhtiöihin rajoitetusti. Koska kvasiasunto-osakeyhtiö on niin harvinainen, sen käsittely tutkimuksessa on rajattu tunnuspiirteiden määrittämiseen.

### 3.1.2 Toimiala

Asunto-osakeyhtiön toimiala on asunto-osakeyhtiölain 1§:n perusteella rajattu kiinteistöjen omistamiseen sekä hallitsemiseen, eikä yhtiöllä ole katsottu voivan olla muuta toimialaa kuin tämä.

Tikan ja Nykäsen mukaan asunto-osakeyhtiön on mahdollista omistaa muutakin omaisuutta, milloin sen tavoitteena on osakkeenomistajien asumistarpeen tyydyttäminen. Sen ei kuitenkaan katsota voivan harjoittaa kauppaliikkeen pitoa tai teollisuustoimintaa. Tikan ja Nykäsen mukaan yhtiöllä on mahdollisuus omistaa, esimerkiksi kiinteistönhoidosta vastaavasta yhtiöstä osa usean muun yhtiön kanssa, mutta ei harjoitta huoltopalvelujen myyntiä yhtiön ulkopuolelle. (Tikka ja Nykänen 2002, 18:3) On katsottu, että asunto-osakeyhtiöllä olisi yhtiöjärjestyksen avulla mahdollisuus laajentaa toimintaansa ASOYL 1 §:stä, edellyttäen että uudetkin toimet liittyvät osakkeenomistajien asumiseen. (Suomen Kiinteistöliitto 2001, 12-13)

Asunto-osakeyhtiön on mahdollista vuokrata rakennuksessaan sijaitsevia huoneistoja (asuin- ja liikehuoneistoja, autotalli ja -paikkoja) ulkopuolisille ja näin alentaa osakoidensa vastikerasitusta.

### 3.1.3 Asunto-osakeyhtiö verrattuna tavalliseen kiinteistöosakeyhtiöön

Asunto-osakeyhtiön sekä asunto-osakeyhtiölakia soveltavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön eroina tavalliseen kiinteistöosakeyhtiöön voidaan pitää seuraavia seikkoja:

- Osakepääoman ja osakkeiden erot (osuus nettovarallisuudesta/huoneisto tai muu tila) korottaminen hankalaa As.oy:ssä
- Päätöksenteko on As.oy:n ja Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiökokouksissa on äänileikkurin avulla rajoitettu 1/5 osaan kokouksessa edustettujen osakkeiden kokonaisäänimäärästä.
- As.oy:n huoneisto jakauma rajoitettu (yli 50% asuinhuoneistoja)
- As.oy vapautettu suunnitelmanmukaisten poistojen teosta, tavallisen on ne tehtävä.
- As.oy:n mahdollista lunastaa omia osakkeitaan vapaalla ja sidotulla opolla, tavallisessa jaettavissa olevalla opolla.
- As.oy:n menojen aktivointien erot
- Eroja yhtiöiden välillä: selvitystila, purkaminen, osakepääoman alentaminen sekä pääomalaina
- Tavallisessa noudatetaan osakeyhtiölakia
- Tavallinen kiinteistöosakeyhtiössä tilinpäätös on rekisteröitävä
- Tavallisessa ei mahdollista käyttää kiinteistökaavaa, sen sijaan mukautettu liikekaava mahdollinen

### 3.2 Verotuksen erityispiirteitä

Asunto-osakeyhtiöllä ei ole omaa verolakiansa. Oikeuskäytännössä omaksuttujen periaatteiden mukaan asunto-osakeyhtiötä sekä keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä verotetaan tulo- ja varallisuusverolain (TVL) mukaan. Tulo- ja varallisuusverolain perusteella kuitenkin asunto-osakeyhtiöt sekä keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt, jotka ovat kirjapitovelvollisia, jaksottavat tulonsa elinkeinotulon verottamisesta säädetyn lain mukaan. (Tuloverolaki 116 §)

Asunto-osakeyhtiön ei tarvitse laatia veroilmoitusta, mikäli se täyttää kaikki seuraavat neljä ehtoa: 1) yhtiön kaikki osakkeet oikeuttavat asuinhuoneistojen hallintaan ja ne ovat vakituksessa asumiskäytössä, 2) yhtiö on kerännyt vain yhtiövastikkeita, 3) yhtiön tulos tappion vähentämisen jälkeen on alle 30 euroa ja 4) yhtiön tilikausi on vähintään toinen. (<http://www.vero.fi> 10.11.2005)

Veroilmoitus yhtiön tulee antaa: 1) yhtiössä on liike- tai konttorihuoneistoja tai ulkopuolelle vuokrattuja varastoja, 2) yhtiö on saanut vuokratuloja tai osinkoja, 3) yhtiön verotettava tulo on 30 euroa tai enemmän ja 4) kyseessä on yhtiön ensimmäinen tilikausi. (<http://www.vero.fi> 10.11.2005)

Asunto-osakeyhtiöiden kannattaa huomata, että jos yhtiö joutuu jostain syystä antamaan veroilmoituksen joltain tilikaudelta, sen tulee antaa ne myös aiemmilta tilikausilta sekä liitteenä tulee tällöin olla laskelma yhtiön tappioiden kattamisesta. (<http://www.vero.fi> 10.11.2005)

### 3.3 Kirjanpidon ja tilinpäätöksen erityispiirteet

Asunto-osakeyhtiö on kirjanpitovelvollinen, poikkeavasta toimialastaan huolimatta perustamishetkestä lähtien. (KPL 1 luku 1 §) Asunto-osakeyhtiön tulee pyynnöstä antaa tilinpäätöksestään ja toimintakertomuksestaan jäljennös. (KPL 3 luku 11§)

#### 3.3.1 Tuloslaskelma

Asunto-osakeyhtiön tulee laatia tuloslaskelmansa kiinteistökaavan muotoon. Asunto-osakeyhtiöllä on myös mahdollisuus poiketa kiinteistökaavan laatimisesta, mikäli kaikki yhtiön osakkaat tähän käytäntöön suostuvat. Osakeyhtiössä sekä sellaisissa yhtiöissä, joissa osakeyhtiö on vastuunalaisena yhtiömiehenä, tuloslaskelma laaditaan liikekaavan muotoon. (KPA 4§)

Kiinteistökaava eroaa liikekaavasta tuottojen ja kulujen erottelun osalta. Kiinteistökaavassa tulot tulee eritellä neljäksi eräksi: vastikkeisiin, vuokriin, käyttökorvauksiin



sekä muihin kiinteistön tuottoihin. Kiinteistön hoitokulut eritellään kaavassa neljään-toista erään: henkilöstökulut, hallinto, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, vesi ja jätevesi, sähkö ja kaasu, jätehuolto, vahinkovakuutukset, vuokrat, kiinteistövero, korjaukset sekä muut hoitokulut.

Kirjanpitolautakunta (KILA) on päätöksessään 1998/1554 ehdottanut mukautettua liikekaavaa, joka sisältää samat tiedot kuin kiinteistökaava. Samalla KILA on katsonut, että asunto-osakeyhtiö voi halutessaan laatia tilinpäätöksensä sen perusteella. Leppiniemen mukaan asunto-osakeyhtiölle mukautetun liikekaavan soveltaminen voi tulla kyseeseen silloin, kun asunto-osakeyhtiö on osa konsernia ja näin sen tilinpäätöksen yhdistäminen konsernin tilinpäätökseen ongelmattomampaa, kun emoyhtiössä sovelletaan liikekaavaa ja tyttärenä olevassa asunto-osakeyhtiössä kiinteistökaavaa. (Leppiniemi 2004, c)

### 3.3.2 Tase

Asunto-osakeyhtiössä sidottua omaa pääomaa ovat osakepääoma, rakennusrahasto sekä arvonkorotusrahasto. Rakennusrahasto vastaa osakeyhtiölain mukaista ylikurssi-rahastoa sekä vararahastoa. Muu oma pääoma on vapaata pääomaa. (ASOYL 72 §)

Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen perusteella kirjanpitoasetuksen 1 luvun 7 §:n mukaisen lyhennetyn tasekaavan käyttäminen on asunto- ja keskinäisille kiinteistöosa-kehtiöille mahdollista, mikäli nämä ovat kirjanpitolain (KPL) 3 luvun 9§:n mukaisia pieniä kirjanpitovelvollisia. Lautakunta kuitenkin suosittelee selkeyden sekä informatiivisuuden varmistamiseksi, että asunto-osakeyhtiö laatii taseensa käyttäen kirjanpitoasetuksen 1 luvun 6 §:n mukaista kaavaa. (<http://ktm.elinar.fi/ktm/finhtml/kirjanpitoltk.htm> 20.10.2005)

Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen perusteella asunto-osakeyhtiöllä on mahdollista ryhmitellä oma pääomansa muista yrityksistä poikkeavalla tavalla. (<http://ktm.elinar.fi/ktm/finhtml/kirjanpitoltk.htm> 20.10.2005)

## Taulukko. 1

Asunto- osakeyhtiön oma pääoma kirjanpitolausannon mukaan.

## OMA PÄÄOMA

Rakennusrahasto

Arvonkorotusrahasto

Käyvän arvon rahasto

Muut rahastot

    Lainanlyhennysrahasto

    Perusparannusrahasto

    Muut rahastot

Edellisen tilikauden voitto (tappio)

Tilikauden voitto (tappio)

Pääomalainat

(<http://ktm.elinar.fi/ktm/finhtml/kirjanpitoltk.htm> 20.10.2005)

## 4 ASOY:N TAVOITETILINPÄÄTÖS

Tilinpäätöksen tavoitteena on antaa yrityksestä paitsi kirjanpitolain 3 luvun 2 §:n mukainen oikea ja riittävä kuva myös kuvata sitä, miten tilikauden tulos on muodostunut ja mikä on sen tilinpäätöspäivän taloudellinen asema. Kirjanpito sekä verotus ovat kytköksissä toisiinsa, joten tilinpäätöksessä näytetty tulos ja varallisuus vaikuttavat verotettavan voiton sekä varallisuuden määrään. (Leppiniemi 2002. 37)

Tuloslaskelma kuvaa kuinka tuloksen on muodostumista ja tase taloudellista asemaa. Taloudellisella asemalla tarkoitetaan yrityksen varallisuutta eli varojen ja velkojen suhdetta. Liitetiedot ovat tuloslaskelmaa ja tasetta täydentäviä tietoja. (Leppiniemi 2002. 18)

Yrityksen tilinpäätöstavoitteet koskevat tilikauden tulosta, rahoitusasemaa sekä tilinpäätöksen yrityksestä antamaa oikeaa ja riittävää kuvaa niin lyhyellä (yksi tilikausi) kuin pitkällä ajanjaksolla. Tarkastelun kohteena ovat tuloslaskelma, tase sekä liitetiedot. Tilinpäätöksessä yrityksellä on mahdollista saavuttaa itsensä kannalta edullisimmat verotusratkaisut, varautumaan tulevia tilikausia varten tai vain huomioida menneinä tilikausina tehdyt kirjanpito- ja verotusratkaisut.

Tilinpäätöstavoitteet vaihtelevat eri tilikausien sekä yritysten välillä. Yhtiön on mahdollista tilinpäätöksessään pyrkiä siihen, että yrityksen tilinpäätös antaisi mahdollisimman vaivattomasti ja kustannustehokkaasti eri tarkoituksia palvelevia tietoja, olisi mahdollisimman selkeä ja avoin, mutta estäisi liikesalaisuuksien paljastumisen, täyttäisi yrityksen vaatimukset tuloksen suhteen ja täyttäisi halutut verotusratkaisut ottamalla huomioon kirjanpidon sekä verotuksen yhteyden. (Leppiniemi 2002.16-17) Yrityksen tavoitetilinpäätös on sellainen, joka paitsi täyttää vaatimuksen oikeasta ja riittävästä kuvasta on myös yrityksen haluama niin tilikauden tuloksen kuin myös rahoitusaseman osalta. (Leppiniemi 2002. 38) Yritys voi vaikuttaa verotettavaan tuloonsa hyödyntämällä tuloksen laskemisessa olevia liikkumavaroja. (Leppiniemi 2002. 37)

#### 4.1 Kirjanpidon tulos

Tilikauden tulostavoitteen asettamisessa vaikuttavia tekijöitä ovat yrityksen pyrkimys tietyn suuruisen euromääräisen tilikauden tuloksen saavuttaminen, yhtiön varojen käyttö, yrityskuva, kuluvaraston säästäminen, vaatimus osingonjaosta, omien osakkeiden hankkiminen, pääomalainan lyhentäminen ja koron maksu sekä tietynlaiseen pääoma-asemaan pyrkiminen.

Asunto-osakeyhtiön ensisijaisena tavoitteena tilinpäätöksen laadinnassa sekä tilikauden aikana tehdyissä kirjanpito- ja verotusratkaisuissa on estää verotettavan tulon syntyminen niin lyhyellä kuin pitkällä aikavälillä. Muina merkittävinä tavoitteina voidaan pitää sitä, että yhtiö pystyy rahoittamaan paitsi jokapäiväisen toimintansa myös huolehtimaan siitä, ettei yhtiön tärkeimmän omaisuuden eli rakennuksen kunto ja arvo säilyvät. Asunto-osakeyhtiö pyrkii usein pitämään vastikkeensa halpana, olemaan hyvä yhtiö asua ja olemaan varustetasoltaan ajanmukainen.

Asunto-osakeyhtiössä toimitaan useimmiten sillä tavalla, että yhtiö kerää osakkailtaan vain sen verran vastikkeita ja muita maksuja, että pystyy kattamaan hoitomenonsa. Tulorahoitusta eikä ylijäämiä yhtiössä ole katsottu tarvittavan juuri ollenkaan. Yhtiön on katsottu pystyvän rahoittamaan normaalin vuosittaisen toimintansa ulkopuoliset menot kuten suurehkot korjaushankkeet tai perusparannukset osakkailtaan keräämien ylimääräisten hankekohtaisesti perittävien vastikkeiden avulla tai ulkopuolisella rahoituksella eli pankki- tai muulla lainalla. Tätä toimintatapaa voi kuvata kädestä suuhun elämiseksi, joka ei takaa kaikissa oloissa yhtiön omaisuuden arvon säilymistä, eikä ole osakkaiden kannalta kaikissa tilanteissa järkevin toimintatapa. Asunto-osakeyhtiössä ongelmalliseksi saattaa muodostua tilanne, jossa yhtiön tarvitsisi toteuttaa joku investointi, esimerkiksi korjaushanke, mutta sen toteuttaminen on vaikeaa, koska osakkaat pelkäävät sen nostavan vastikkeita.

Lyhyellä aikavälillä suotuisiin verotusratkaisuihin pääseminen on tärkein yksittäinen tilikaudesta riippumaton tavoite asunto-osakeyhtiössä, mutta pitemmällä ajanjaksolla yhtiön tulee tehdessään tilinpäätös- ja kirjanpitoratkaisuja huomioida myös varautuminen tulevia tilikausia varten, yrityskuva, yhtiön varojen käytön mahdollisuudet

sekä kuluvaraston säästäminen tuleville tilikausille. Myös yhtiön tilinpäätöksen pelivarat riippuvat tilikauden tuloksesta.

Asunto-osakeyhtiössä toiminnan ongelmaksi voi muodostua se, että yhtiöön ei kerry varoja, mikäli sen tulot ovat yhtä suuria kuin menot. Varautuakseen tulevia tilikausia varten yhtiön olisi saavutettava joko sellainen tulos, jonka perusteella yhtiöön on mahdollista kerryttää varoja tai kerättävä ylimääräisiä vastikkeita sijoituksina. Toisin sanoen verovapauden sekä vähennyskelpoisuuden varmistaminen voi tulla ongelmaksi niin yhtiölle kuin sen osakkaille.

Myös asunto-osakeyhtiön toiminnan tarkoituksena on taloudellisen hyödyn tuottamisen osakkeenomistajilleen. Muissa yhtiöissä taloudellinen hyöty tulee pääasiassa vuotuisina voitto-osuuksina, kun taas asunto-osakeyhtiössä omistamisena ja huoneiston hallitsemisena. Asunto-osakeyhtiössä omistajan talouden rahoittaminen ei kuulu tilinpäätöksessä huomioitaviin seikkoihin kuten yleensä pienissä osakeyhtiöissä. Asunto-osakeyhtiössä osakkaat käyttävät hyväkseen yhtiön varallisuutta, ottamalla käyttöönsä yhtiön omaisuuden ja maksavat tästä käyttöoikeudesta omakustannushinnan verran, käyttämällä samalla muitakin hyödykkeitä tai palveluja edullisesti, joita ovat esimerkiksi autopaikka tai sauna. (Kyläkallio, Iirola & Kyläkallio 2003. 560).

Yrityskuvan kannalta huomattavaa on se, että tilinpäätösinformaatiota lukevat myös yhtiön eri sidosryhmien edustajat. Yhtiön on tärkeää tiedostaa, että tappiollinen tilinpäätös saattaa heikentää osakkeen arvoa, mikä ei ole yhtiön eikä osakkaan intresseissä kuten ei myöskään jatkuvasti vaihteleva vastike. Eri sidosryhmien tilinpäätöstavoitteita tarkastellaan syvemmin luvussa 7.

Mahdolliset ylijäämät antavat yhtiölle mahdollisuuden suunnitella ja toteuttaa toimia, joiden avulla sen on mahdollista saavuttaa myös muut edellä mainitut tavoitteensa sekä käyttää tilinpäätöksessään laajempaa arsenaalia erilaisia keinoja, joita kutsutaan tässä työssä tilinpäätöksen suunnittelukeinoksi. Niitä käsitellään tarkemmin luvussa 6. Kirjanpidon tuloksen ja verotettavan tulon sääntely.

Tilikauden kirjanpito- ja verotusratkaisut vaikuttavat myös muiden tilikausien tulokseen. Siksi kuluja, esim. poistoja, pitää käyttää vain sen verran, mitä on tarpeen tavoitetuloksen tekemiseksi.

Asunto Oy Porin Säveltäjänlinna keräsi tilikaudella 1.1.2003 - 31.12.2003 vastikkeina ja käyttökorvauksina 183.220,68 euroa, millä se on maksanut yhtiön hoidosta aiheutuneita henkilöstökuluja 2.659,57 euroa ja kiinteistön muita hoitokuluja 170.361,89 euroa. Näin ollen yhtiön hoitokate tilikaudella oli 10.199,22 euroa ylijäämäinen.

Vaikka tulos osoittaa alustavasti voittoa, siihen on mahdollista vaikuttaa poistojen teolla, rahastoimalla, asuintalovarauksella, lisä menoilla ja tuottoja lykkäämällä. Säveltäjänlinnan hallitus päätti tehdä 5.062,72 euron poiston voittoa pienentämään. Tulokseen vaikuttamiskeinoja käsitellään syvemmin luvussa 6. Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajilta keräämät pääoma- eli rahoitusvastikkeet eivät ole yhtiölle tuloja, vaan niitä kerätään joko yhtiönlainojen tai jonkun tietyn korjaushankkeesta johtuvan lainan hoitoa varten.

Tilikauden tuloksella on vaikutusta paitsi jaettavissa olevan omanpääoman määrään myös taseeseen nojautuvaan yritystä koskevaan säätelyyn kuten osakepääoman jäljellä olevaan määrään. (Leppiniemi 2002, 278)

#### 4.2 Verotettava tulo

Leppiniemi pitää verosuunnittelun tavoitteena sitä, että yritys pystyy ennakoimaan sen, miten verot vaikuttavat yrityksen eri aikavälejä koskeviin suunnitelmiin ja tavoitteisiin sekä osoittaa nämä vaikutukset päätöksinä yrityksessä tekeville. Verosuunnittelun tehtävänä hän pitää verotuksellisesti edullisien toimintavaihtoehtojen etsimistä sekä verohaittojen sekä hallitsemattomien verotustilanteiden syntymisen välttämistä. (Leppiniemi 2002.15) Verosuunnittelua yrityksen on mahdollista toteuttaa niin strategisella, taktisella ja operatiivisella tasolla. (Leppiniemi 2002. 134- 138)

Verotusnäkökulmasta asunto-osakeyhtiön tavoitetulos niin pitkällä kuin lyhyellä ajanjaksolla on nollatulot tai muu tulos, joka yhtiön on mahdollista erilaisilla tilinpäätös- tai muilla keinoilla käyttämällä saada sellaiseksi, ettei verotettavaa tuloa synny. Tilinpäätöksessä yhtiön on mahdollista nollata tuloksensa mm. muodostamalla asuintalovaraus, muodostaa rahastoja tai tehdä poistoja. Euromääräinen tavoitetulos on 0 – 30 euron välillä, jolloin asunto-osakeyhtiön ei tarvitse antaa veroilmoitusta. Tilikauden tuloksen nollauskeinoja käsitellään tarkemmin luvussa 6.

Asunto-osakeyhtiön on mahdollista toimia lähes aina sillä tavalla, ettei se maksa veroja lainkaan. Verojen maksamista on isännöitsijöiden keskuudessa pidetty, jopa suurena tyhmyytenä, koska keinoja sen välttämiseksi asunto-osakeyhtiöillä on. Asunto-osakeyhtiön verovapaa toiminta vaatii yhtiöltä tarkan tulo-menosuunnittelun ja seurannan lisäksi myös tarkat ja hyvin suunnitellut jaksotusratkaisut, joita käsitellään syvemmin kappaleessa Menot 5.2. Yhtiön tulee noudattaa valittuja menettelytapoja vuodesta toiseen.

Voittoa asunto-osakeyhtiössä syntyy yleensä silloin, kun yhtiö ei peri lainkaan vastikkeita ja sen tulot muodostuvat taloyhtiön kulut ylittävistä vuokrista. (Leppiniemi ja Leppiniemi 2001b, 78) Asunto-osakeyhtiö ei kerää poistojen tekoa varten vastikkeita, koska niihin ei tarvita rahaa. Poistaminen on yhtiölle keino, jolla se välttää voitollisen tilinpäätöksen ja verojen maksun. Poisto voi vaihdella vuosittain, koska asunto-osakeyhtiöt on vapautettu suunnitelmanmukaisten poistojen tekemisestä. (Tomperi 2001, 113)

## Taulukko 2.

Esimerkki verotettavan tulon muodostumisesta. (Manner 2005, 177)

|   |                                                                          |
|---|--------------------------------------------------------------------------|
| + | tilikauden voitto                                                        |
| - | tilikauden tappio                                                        |
| + | tuloslaskelman välittömät verot                                          |
| + | tuloslaskelmaan sisältyvät, verotuksessa vähennyskelvottomat kulut       |
| - | tuloslaskelmaan sisältyvät verovapaat tuotot                             |
| - | tuloslaskelmaan sisältyvät vähennyskelvottomat vähennyskelvottomat kulut |
| + | tuloslaskelmaan sisältyvät veronalaiset tuotot                           |
| - | erityiset verohuojennukset                                               |
| = | <hr/> VEROTETTAVA TULO                                                   |

Asunto-osakeyhtiön voitonjako on melko harvinainen tapaus, joskaan ei mahdotonta. Yhtiön osingonjaon voi estää tai ainakin jaettavaa määrää pienentää yhtiöjärjestyksen määräykset, että yhtiön voitosta tietty summa on siirrettävä joko vapaaseen tai sidottuun rahastoon. Tämä siirto on hallituksen aina toteutettava ennen voitonjakoon ryhtymistä. Asunto-osakeyhtiölaki ei aseta osingon jaolle absoluuttista tai suhteellista rajaa määrän suhteen. Sen sijaan yhtiöjärjestys voi määrätä jonkun voitonjakoa rajaavan prosentin. Osakeyhtiölaissa on säädetty voitonjakoon käytettäville varoille katto. Mikäli rajausta ei löydy, periaatteessa on mahdollista jakaa osinkoina kaikki kertyneet voittovarot. Voitonjako ei edellytä käteisiä varoja osinkojen maksua varten. Riittää, kun yhtiöllä on tilinpäätöksen mukaan jotain varoja tähän. Osingon maksua varten yhtiö voi hankkia varoja vaikka myymällä omaisuuttaan tai ottaa luottoa.

#### 4.3 Rahoitustilanne

Asunto-osakeyhtiön toinen tilinpäätöstavoite on varmistaa, että yhtiön taloudellinen asema ei ole kriittinen eikä liikaa pääomia ole turhan panttina yhtiön taseessa. Yhtiön talouden suunnittelun ja seurannan apuvälineenä käytetään talousarviota, johon esi-



merkiksi yhtiön keräämät maksut perustuvat. Yhtiön taloudellisen aseman tarkastelussa voidaan käyttää kannattavuutta, vakavaraisuutta ja maksuvalmiutta kuvaavia ja asunto-osakeyhtiöille laadittuja mittareita.

Lyhyellä ajanjaksolla eli tilikauden aikana asunto-osakeyhtiön tulisi saada lyhytvaikutteiset menot eli hoito- ja vuosikorjausmenot vastaamaan ajallisesti ja määrällisesti yhtiön vastike- ja muita tuottoja. Yhtiön rahavirrat tulee suunnitella asunto-osakeyhtiössä rahoitussuunnittelun avulla vastaamaan toisiaan. Luotollisen shekkittelin avulla asunto-osakeyhtiö pystyy säilyttämään maksuvalmiutensa ongelmatilanteissa. (Kiinteistöliitto 1995.420)

Asunto-osakeyhtiön tulorahoituksen riittävyttä tulisi arvioida sen perusteella, pystyykö yhtiö selviytymään laskuistaan ja muista menoista ajallaan vai onko yhtiön maksuista selviytymiseksi tarvinnut velkaantua. Tavoite yhtiössä on usein, että menot ja vastaava tulot ovat yhtä suuria. Tärkeää on huomata, että yhtiössä pitää olla aina sen verran varoja, että se on luotettavan asiakkaan maineessa ja voi tarvittaessa hyödyntää käteisalennuksia. Myös yllättäviin menoihin on syytä varautua.

Seuraavassa esimerkissä käsitellään asunto-osakeyhtiön rahoituksen riittävyttä siitä näkökulmasta riittävätkö yhtiön keräämät rahoitustuotot vastaaviin menoihin.

Asunto Oy Porin Säveltäjänlinnan vuoden 2003 rahoitustilanteesta kertoo se, että yhtiössä kerättiin rahoitusvastikkeina -2,28 euroa ja muut rahoitustuotot olivat 3827,70 euroa. Yhtiö lyhensi lainojaan 135590,08, jonka se keräsi osakkailtaan täysimääräisesti. Korkokuluja tilikaudella aiheutui 3780,98 euroa ja näin yhtiön rahoitusylijäämä oli 44,36 euroa.

Kuten Säveltäjänlinnan esimerkki osoittaa, rahoitusvastikkeet ovat niin sanottu läpikuluerä, joka tulee osakkaalta ja menee lainanantajalle ilman, että sillä on tulovaiikutusta yhtiöön muuten kuin korkojen ja muiden rahoituserien osalta.

Toimialan mukaisesti olisi syytä pitäytyä asunto-osakeyhtiön roolissa, eikä esim. hankkia pitkäaikaisesti pörssiosakkeita, vaikka tilapäisesti varoja olisi yli asunto-osakeyhtiön tarpeen.

#### 4.4 Pitkän tähtäimen taserakenne

Poistojen teko tai tekemättömyys vaikuttaa esimerkiksi yhtiön taseen antaman kuvan todenperäisyyteen. Siksi asunto-osakeyhtiön tulisi pitkällä aikavälillä pystyä tahkomaan hieman voitollisia tilikausia, jotta sillä olisi varaa tehdä poistoja ilman, että tuloksesta muodostuisi tappiollinen. Kirjanpitolain 3 luvun 2§:n perusteella yrityksen kirjanpidon tulisi antaa oikeat ja riittävät tiedot kirjanpitovelvollisen toiminnasta sekä taloudellisesta asemasta.

HTM Jari Etelämaa on pohtinut seikkoja, jotka liittyvät taseen paisumiseen tai jopa tasekuplan muodostumiseen asunto-osakeyhtiössä. Tasekuplan aiheuttajaksi hän näkee asunto-osakeyhtiön mahdollisuudet jättää poistoja tekemättä (KPL 5:12 §), mutta samalla aktivoida korjauskustannuksia rakennuksen arvoon. Silloin rakennuksen tasearvo paisuu ja paisuu.

Leppiniemi pitää omaa pääoman määrää yrityksen vakavaraisuuden perustana. Hänen mukaansa oman pääoman määrän suhde yrityksen kaikista pääomista kertoo parhaiten rahoitusasemasta ja riskiherkkyydestä. Oma pääoma yhtiöstä riippuen voi koostua seuraavista eristä: osakepääomasta, ylikurssista, tulorahoituksella hankittua rahaa sekä hallussapito voittoista. (Leppiniemi 2002. 375) Asunto-osakeyhtiössä omaa pääomaa kasvattavat lainanlyhennysrahasto ja pääomavastikkeiden rahastointi.

Asunto-osakeyhtiö perustetaan usein pienellä omalla ja suurella vieraalla pääomalla. Vieras pääoma vähenee ainakin yhtiölainojen osalta ajan kuluessa, kun osakkeenomistajat maksavat osuutensa yhtiön lainoista ja samalla oma pääoma yhtiössä lisääntyy, jos lainanlyhennykset rahastoidaan omaan pääomaan.

#### 4.5 Liitetietojen laatiminen

Liitetiedoilla tarkoitetaan tietoja, jotka kirjanpitovelvollisen on annettava kirjanpitolain 3 luvun perusteella yritysmuodostaan riippumatta tuloslaskelman, taseen ja rahoituslaskelman lisänä. Myös osake- ja asunto-osakeyhtiössä on liitetietomääräyksiä. Ohjeita on myös eri ministeriöiden päätöksissä ja asetuksissa. Samoin kirjanpi-

tolautakunta on antanut ohjeita koskien liitetietojen laatimista eri yhteisöissä. Liitetietojen merkitys on siinä, että ne antavat sellaista tietoa yrityksen tilasta, jota ei ole saatavissa tuloslaskelmasta, taseesta eikä toimintakertomuksesta. (Leppiniemi & Leppiniemi 2002, 180, Ahti & Co. 2000 39. Manner 1998.79)

Liitetiedot voidaan jakaa lainsäädännön ja tulkintojen perusteella pakollisiin ja vapaaehtoisiin, joilla niitä täydennetään tilannekohtaisesti tilinpäätäjän harkinnasta riippuen oikean ja riittävän kuvan antamiseksi. Lainsäädännössä vaadittavista liitetiedoista ei ole mahdollista poiketa, mutta tilannekohtaisesti ne voivat olla niitä laajempiakin. Yritysmuoto ei vapauta liitetietojen laadinnasta, mutta toiminnan koko vaikuttaa niiden laajuuteen.

Pakolliset liitetiedot koskevat tilinpäätöksen laatimista, tuloslaskelman laatimista, taseen vastaavia ja vastattavia, tuloveroja, vastuita ja vastuusitoumuksia, henkilökuntaa ja toimielimien jäseniä, omistuksia muissa yrityksissä sekä konserniin kuuluvaa kirjanpitovelvollista koskevat liitetiedot. (KPA 2-10 §)

Pieni kirjanpitovelvollinen on kirjanpitolain 2:11 § perusteella oikeutettu laatimaan liitetietonsa lyhennetysti. Tällöin kirjanpitovelvollisen on silti annettava tiedot, jotka liittyvät pantteihin, velan vakuutena oleviin kiinnityksiin, takauksiin, vekseleihin, takuista ja muista vastuusitoumuksista sekä ulkomaanrahan määräisissä erissä käytetty muuntokurssi. Kirjanpitolautakunta muistuttaa, että se laajuus, millä yhtiö edellä mainittuja tietoja liitetiedoissaan käsittelee on yhtiön ratkaistava tilanne kohtaisesti. KILAn mukaan yhtiön tulee kiinnittää erityistä huomiota taseensa ulkopuolisista vastuista ja vastuusitoumuksista antamiensa tietojen paikkansapitävyyteen ja riittävään laajaan käsittelyyn. (<http://ktm.elinar.fi/ktm/finhtml/kirjanpitoltk.htm> 20.10.2005)

Kirjanpitovelvollinen on pieni, mikäli yhtiö ylittää enintään kaksi seuraavista rajoista päättyneellä ja välittömästi edeltäneellä tilikautena: yhtiön liikevaihto tai vastaava tuotto (asunto-osakeyhtiössä kiinteistön tuotot) on 7.300.000 euroa, taseen loppusumma 3 650 000 euroa ja palveluksessa keskimäärin 50 henkilöä. (KPL 3:9 §)

Asunto-osakeyhtiöltä, joka voi laatia liitetietonsa lyhennetysti, edellytetään vähintään tietoja, jotka koskevat annettuja kiinnityksiä, takauksia, vekseli-, takuu- ja muita vas-

tuita ja vastuu sitoumuksia sekä ulkomaan rahan määräisistä eristä niissä käytetty muuntoperuste, ellei niitä ole muutettu tilinpäätöspäivän kurssia käyttäen. (KPA 2:11 §)

Liitetietoina tulee asunto-osakeyhtiölain 71 §:n perusteella antaa tiedot koskien yhtiön hallussa olevia omia osakkeita ja huoneistoja, joiden hallitaan ne oikeuttavat, yhtiön omistamat toisten yhteisöjen osakkeet ja osuudet sekä yhtiön omaisuuteen kohdistuvat pysyvät rasitteet ja kiinnitykset sekä tiedot siitä, missä kiinnitetyt velkakirjat ovat. (ASOYL 71 §) Asunto-osakeyhtiössä tulee lisäksi huomioida osakeyhtiölaissa säädetyt liitetietovaatimukset kuten mm. lähipiirilainatiedot. Asunto-osakeyhtiön liitetiedosta ilmenevät myös tulevaisuudessa tapahtuvat talouteen vaikuttavat seikat kuten putki-, parveke-, hissi- ja julkisivuremontit.

Liitetiedoissa kannattaa kiinnittää erityisesti huomiota taseen ulkopuolisiin vastuista ja vastuusitoumuksista annettavien tietojen oikeellisuuteen ja riittävyteen. Heidän mukaan näitä ovat esimerkiksi autopaikkojen rakentamisvastuu tai urakoitsijan kanssa tehty sitova urakkasopimus. (Leppiniemi & Leppiniemi 2005.301)

## 5 TILINPÄÄTÖKSEN MUODOSTUMINEN

Tässä kappaleessa käsitellään niitä eriä, mistä tilikauden tulos muodostuu sekä niitä keinoja, miten tulokseen voidaan vaikuttaa. Näistä käytetään nimitystä tuloksentasauskeinot.

### 5.1 Tulot

Asunto-osakeyhtiö kerää toimintansa vaatimat varat pääasiassa erilaisilla vastikkeilla, jotka voivat olla hoito-, erityis- ja pääoma- sekä kulutusperusteisia. Vastikkeiden lisäksi yhtiön voi periä käyttökorvauksia. Muita tuloja yhtiön on mahdollista saada osinko-, vuokra- ja myyntituloista sekä erilaisista avustuksista. Tulot ovat pääsäännön mukaan veronalaisia ja menot vähennyskelpoisia. Poikkeuksena ovat pääomansijoitukseksi katsottavat sekä muutamat muut erät, jotka ovat verovapaita (EVL 4 § ja 7 § sekä TVL 29 §).

Vastikkeilla yhtiön menot jaetaan osakkeenomistajien maksettavaksi. Jakaminen tapahtuu siten, että yhtiön yhtiöjärjestyksessä on määrätty tietty laskentaperuste. Se voi olla yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala, osakkeiden lukumäärä (kerroin tai suora), jyvitetty (liike- ja asuinhuoneistoille omat perusteet) tai kulutusperusteinen. Yhtiölle aiheutuvat kustannukset jaetaan pääsäännön mukaan aina vastikeperustetta noudattaen paitsi sellaiset, jotka on mahdollista jakaa tasajakoperiaatteella. Kustannuksien jakaminen tasajakoperiaatteella on mahdollista silloin, kun korjauksesta tai uudistuksesta aiheutuneet kustannukset ja saatavat hyödyt ovat yhtä suuria kunkin huoneiston osalta. Hyödyn mukainen kustannuksien jakaminen ei ole mahdollista, koska kaikkien osakkeenomistajien tulee osallistua yhtiön kustannuksiin vastikeperusteen mukaisesti. Esim. alakerran osakkaiden tulee osallistua hissien rakentamisesta aiheutuneisiin kustannuksiin samalla tavalla kuin yläkerran osakkaidenkin. (Marttila & Mero 1996.25-31)

Tuloja asunto-osakeyhtiö voi kirjanpidossaan käsitellä joko tuloslaskelmassa tuloutettavana vuosituohtona tai vaihtoehtoisesti rahastoitavana pääoman sijoituksena. Rahastointi pienentää yhtiön veronalaisia tuloja sekä kasvattaa omaa pääomaa.

Tuloverolain 116 §:n perusteella yhtiö, joka on kirjanpitovelvollinen, jaksottaa tulonsa noudattaen elinkeinoverolain säädöksiä. Elinkeinooverolain (EVL) 19 §:n perusteella ”*tulo on sen vuoden tuottoa, jonka aikana se on saatu rahana, saamisena tai muuna rahanarvoisena etuutena. Merkitykseltään vähäiset tuloerät saadaan kuitenkin lukea sen verovuoden tuotoksi, jona niiden maksu on saatu*”. (EVL 19 §)

Vastikkeet jaksotetaan suoriteperusteisesti sille tilikaudelle, jolta ne on peritty. Maksamatta olevia vastikkeita käsitellään saatavina ja ennakkoon maksettuja vieraan pääoman velkana. (Marttila, Auranen, Kaari, Romppainen, Takalo & Tikkanen 2003, 40)

#### 5.1.1 Hoito-, erityis- ja kulutusperusteiset vastikkeet

Hoitovastiketta yhtiö perii hoitomenojen kattamista varten yhtiökokouksessa päätettyjen periaatteiden mukaan. Määrältään hoitovastikkeita asunto-osakeyhtiössä pyritään keräämään sen verran, että hoidosta, kunnossapidosta ja yhtiölainojen koroista aiheutuneet kustannukset saadaan katettua, mutta ylijäämiä ei synny. Hoitovastike voidaan joko tulouttaa tilikauden tuotona tai se voidaan rahastoida hoitomenot ylittävältä osalta. Tilikauden vastiketuohtoksi katsotaan kaikki ne vastikkeet, jotka yhtiökokous on päättänyt siltä kerätä riippumatta niiden maksuajankohdasta.

Hoitovastiketta peritään osakkeenomistajalta vaihtoehtoisesti huoneiston pinta-alan, osakelukumäärän ja lajin tai kulutuksen mukaan yhtiökohtaisia laskentaperiaatteita noudattaen.

Kirjanpitolautakunta suosittelee, että hoitomenojen kattamiseen käytettävät hoitovastikkeet tuloutetaan niiden maksuhetkestä riippumatta siten, että maksamatta olevat merkitään taseeseen saataviksi ja ennakkoon saadut vieraan pääoman velaksi riippumatta siitä, onko vastikemäärä yli- vai alimitoitettu niillä katetavaksi aiottuihin me-

noihin verrattuna. KILA pitää hyvän kirjanpitotavan vastaisena käytäntöä, jossa vastikkeet jaksotetaan siirtyvien erien avulla tilikaudelle kohdistuvien kulujen suuruiseksi, mikäli tuotot eivät vastaa yhtiökokouksessa päätettyjen vastikkeiden määrää. (<http://ktm.elinar.fi/ktm/finhtml/kirjanpitoltk.htm> 20.10.2005) Näin voidaan kuitenkin menetellä, jos yhtiökokous korjaa jälkikäteen vastikeperusteita.

Asunto-osakeyhtiöt säätelevät hoitovastiketuottoja siten, että varovaiset taloyhtiön jättävät usein perimättä joulukuun vastikkeen ja päinvastaisessa tapauksessa peritään lisävastikkeita.

Kulutusperusteinen vastike on yhtiön perimä maksu lämpimästä vedestä, sähköstä tai lämmityksestä, jonka suuruus määräytyy yhtiöjärjestyksessä määrätyn perusteen mukaan. Se voi olla huoneistossa asuvien lukumäärä, huoneistokohtainen mittaus tai muu peruste. Tyypillisin kulutusperusteinen vastike on (lämmin)vesimaksu. Erityisvastikkeena pidetään yhtiön normaalista vastikeperustasta poikkeavalla tavalla perittävää vastiketta. Kulutusperusteista sekä erityisvastiketta käsitellään hoitomenojen tapaan silloin, kun ne tuloutetaan tilikauden tuottoina. (<http://ktm.elinar.fi/ktm/finhtml/kirjanpitoltk.htm> 20.10.2005)

Harkinnanvaraisuutta sisältyy ennakkoon saatujen korkojen ja vuokratulojen jaksottamiseen, koska ne voidaan tulouttaa heti tai ajan kulumisen mukaan vaikutusaikaan vähitellen. (EVL 20 §)

Asunto-osakeyhtiö Porin Säveltäjänlinnassa osakkaiden maksuvelvollisuudesta määrätään yhtiön yhtiöjärjestyksen 5 §:ssä. Sen mukaan hoitovastikkeen laskentaperusteena yhtiössä käytetään huoneistojen pinta-aloja siten, että liikehuoneistojen osalta vastiketta peritään 1,25-, liikehuoneistojen varastotilojen osalta 0,30- ja autopaikkojen 0,20-kertaisina. Hoitovastike on tilikaudella 1.1.2003 - 31.12.2003 Asunto Oy Porin Säveltäjänlinnassa ollut asuinhuoneistoista 2,40 €/m<sup>2</sup>/kk, liikehuoneistoista 3,00 €/m<sup>2</sup>/kk ja autopaikoista 0,48 €/m<sup>2</sup>/kk.

### 5.1.2 Käyttökorvaukset

Asunto-osakeyhtiön käyttökorvaukset ovat osakkeenomistajilta tai muilta asunto-osakeyhtiön tiloja käyttäviltä perittäviä korvauksia esimerkiksi saunan, pesutuvan tai autopaikan käyttämisestä.

Käyttökorvaukset tulee tulouttaa tilikauden tuotoiksi hoitovastikkeiden tapaan, mutta niitä ei ole mahdollista rahastoida. Käyttökorvaukset tulee erottaa kulutusperusteisista vastikkeista. Tuloslaskelmassa käyttökorvaukset esitetään tilikauden tuottoina ”Kiinteistön tuotot”- erän omassa alanimikkeessään Käyttökorvaukset. (<http://ktm.elinar.fi/ktm/finhtml/kirjanpitoltk.htm> 20.10.2005)

### 5.1.3 Muut tulot

Asunto-osakeyhtiö voi saada vastiketulojen ja käyttökorvauksien lisäksi vuokratuloja, korkotuloja, osinkotuloja, luovutusvoittoja, erilaisia avustuksia sekä korvauksia.

Vuokratulojen osalta noudatetaan elinkeinoverolain 19 §:n säädöstä ja jaksotetaan nämä perimisvuoden mukaan tuotoiksi tuloslaskelmaan. Ajasmaan ja Kuhasen mukaan pörssiosakkeisiin sijoittaminen ei ole asunto-osakeyhtiölle mahdollista korkoriskin takia, mutta varojen sijoittaminen lyhytaikaisesti korollisille tileille on heidän mukaansa suositeltava ja järkevää yhtiön varojen hoitamista. (Ajasmaa & Kuhanen 2001.30) Luovutushinta jaksotetaan EVL:n mukaan seuraavasti: ”käyttöomaisuudesta saatu luovutushinta tai muu vastike jaksotetaan EVL 30 §:ssä, 33 §:n 2 momentissa, 41 §:ssä 43 §:ssä säädetyllä tavalla”. (EVL 21 §) Asunto-osakeyhtiö voi säännellä tulostaan päättäessään käyttöomaisuuden myyntiajankohdastaan.

Kirjanpitolautakunnan mukaan aktivoitavaan pysyviin vastaavaan kuuluvan hyödykkeen hankintaan saatu avustus tulee kirjata menosiirtona hankintamenon vähennykseksi. Vuosikorjauskuluna vähennettävään menoon saatu avustus esitetään kuluerää oikaisevana menosiirtona. (<http://ktm.elinar.fi/ktm/finhtml/kirjanpitoltk.htm> 20.10.2005) Avustuksista yleisimpiä energia- ja hissinkorjausavustukset.



Vakuutuskorvausta tai vahingonaiheuttajalta saatua korvausta tulee kirjanpitolautakunnan mukaan käsitellä korjausmenoihin liittyvänä menonsiirtona. Nämä menot tulee tilinpäätöksessä esittää suoriteperusteisesti tuloslaskelmassa omana eränään. (<http://ktm.elinar.fi/ktm/finhtml/kirjanpitoltk.htm> 20.10.2005)

#### 5.1.4 Rahoitus- ja pääomavastikkeet

Rahoitusvastiketta yhtiö perii kattaakseen pitkäaikaisien lainojen kuolettamisen, korkomenot, indeksit sekä muut lainoista mahdollisesti aiheutuvat kulut kuten provisiot, palvelumaksut, vakuutuksien uusimiskulut, mutta ei yhtiön hoitokuluja. Rahoitusvastiketta maksavat ne osakkeenomistajat, jotka eivät ole suorittaneet osuuttaan yhtiön lainoista. Osakkaat voivat vapautua rahoitusvastikkeesta maksamalla yhtiölainaosuutensa, jonka jälkeen he maksavat vain hoitovastiketta. (Manner 1998.63) Tällainen menettely edellyttää, että yhtiöjärjestyksen perusteella on mahdollista maksaa oma osuus yhtiön pitkäaikaisista lainoista tai sen aktivoimasta korjaushankkeesta. (Manner 1998.63)

Asunto-osakeyhtiön voi kerätä useaa eri rahoitusvastiketta samaan aikaan eri lainojen maksua varten. Näitä maksavat ne osakkaat, joiden hallinnassa oleviin huoneistoihin ne kohdistuvat.

KILA on todennut, että lainaosuussuorituksia tulee kirjanpidossa käsitellä joko pääomansijoituksena tai vaihtoehtoisesti tilikaudelle kuuluvana tuottona, jolloin se jaotetaan suoriteperiaatetta noudattaen. Rahastoitava lainasuoritus merkitään oman pääoman erään vaihtoehtoisesti joko Rakennusrahastoon tai Lainanlyhennysrahastoon. (<http://ktm.elinar.fi/ktm/finhtml/kirjanpitoltk.htm> 20.10.2005)

Mannerin mukaan pääomavastikkeena pidetään sellaisia vastikkeita, joiden keräämisen tarkoituksena on oman pääoman lisääminen. Pääomavastiketta yhtiö voi kerätä varoja erilaisia käyttötarkoituksia varten perustamiinsa rahastoihin yhtiöjärjestyksen tai yhtiökokouksen päätöksen perusteella. (Manner 1998. 64) Rahastojen muodostamista käsitellään opinnäytetyön kohdassa 5.5 Rahastot.

Pääomavastikkeiden keräämisen tavoitteena saattavat olla oman pääomaan kasvattaminen, verotettavaan tuloon vaikuttaminen, puskurin muodostaminen tappiollisten vuosien varalta, varojen kerääminen etukäteen osakkaita tulevia investointeja varten sekä omien osakkeiden hankkiminen.

Esimerkiksi Asunto-osakeyhtiö Porin Säveltäjänlinnassa rahoitusvastikkeita peritään asuinhuoneistoja, liiketiloja sekä autotalleja rasittavien lainojen maksamiseksi. Lainaosuuden laskentaperusteina käytetään asuinhuoneistojen ja autopaikkojen osalta osakelukumäärää ja liiketilojen osalta huoneistojen pinta-aloja. Yhtiön huoneistoista on pääomavastikkeena peritty asunnoista 0,0139505 €/osakkeelta, liikehuoneistoista 17,79380900 €/osakkeelta ja autopaikoista eri määriä: osakkeet numerot 96 - 116: 0,82612000 €/kk, nrot 117 – 131: 0,12270120 €/kk ja nrot 132 - 219: 0,012269420 €/kk osakkeelta.

#### 5.1.5 Hankekohtaiset vastikkeet sekä ennakkomaksut

Asunto-osakeyhtiö voi kerätä myös ennakolta varoja osakkeenomistajiltaan jonkun korjaushankkeen (perusparannus tai aktivoitava vuosikorjaus) toteuttamista varten. Hanketta varten yhtiön tulee laatia hankeosuuslaskelma, joka varmistaa osakkaiden maksuosuuksien tasavertaisuuden sekä sen, että rahoitus tapahtuu yhtiöjärjestyksen määräysten mukaan.

Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen perusteella tällaisia ennakolta maksettuja eriä käsitellään kuten pääomavastikkeen rahastoituja osia eli osakkaiden tekeminä pääoman sijoituksina yhtiöön. Ne yhtiön tulee kirjata oman pääoman lisäykseksi eli Rakennusrahastoon tai Perusparannusrahastoon. Mikäli nämä erät eivät ole luonteeltaan pääoman sijoituksia, yhtiön tulee tuloutetaan ne tilikauden tuottoina. Osakkaiden rästissä olevat hankekohtaiset suoritukset tulee tässä tilanteessa jaksottaa suoriteperusteisesti sen tilikauden tuloksi, mille ne kohdistuvat. (<http://ktm.elinar.fi/ktm/finhtml/kirjanpitoltk.htm> 20.10.2005)

Etukäteen rahastoidut varat yhtiön tulee vakiintuneen verotuskäytännön perusteella käyttää 3 - 5 vuoden aikana aktivoitavaan hankkeeseen tai muuten nämä katsotaan

jälkikäteen yhtiön veronalaisiksi tuloiksi, jolloin asunto-osakeyhtiötä jälkiverotetaan niistä. Rahasto ei tällöin purkaannu tuloksi, vaan kysymyksessä on vanhojen verovuosien verotuksen oikaiseminen. (Marttila, Auranen, Kaari, Romppainen, Takalo & Tikkanen 2003, 53)

## 5.2 Menot

### 5.2.1 Kirjaaminen, vähennysoikeus sekä jaksottaminen

Kirjanpitolain perusteella tilikauden tulot, menot ja menetykset tulee jaksottaa meno tulon kohdalle -periaatetta noudattaen siten, että tuloista vähennetään ne menot ja menetykset, joista ei nyt eikä tulevaisuudessa todennäköisesti kerry tuloa ja loput aktivoidaan taseeseen. Tämä tarkoittaa menojen jakoa tuloslaskelmassa vähennettäviksi kuluiksi ja loput taseeseen aktivoitaviksi. Aktivoinnit kirjataan poistojen avulla vaikutusaikanaan kuluiksi.

Asunto-osakeyhtiön menot syntyvät maa-alueen sekä rakennuksen ylläpito-, kunnossapito- ja pääomakustannuksista. Ylläpitokustannuksien aiheutuvat kiinteistön kunnon, arvon sekä käytettävyyden ja koettavuuden säilyttämisestä. (Hekkanen 1998.11)

Asunto-osakeyhtiön menot ovat pääsäännön mukaan vähennyskelpoisia. (EVL 7 §) Vähennyskelpoisia ovat elinkeinotoiminnassa, tulon hankkimisesta tai säilyttämisestä johtuneet menot ja menetykset. Kaikki ne kulut, jotka aiheutuvat kiinteistön hoidosta, huollosta ja hankinnan rahoittamisesta eli kiinteistön ylläpidosta, ovat vähennyskelpoisia riippumatta verotustavasta (TVL tai EVL). (Marttila & co.2003.36 Asunto-osakeyhtiölle vähennyskelvottomia eriä ovat tuloverolakia noudattavissa yhteisöissä menetykset, liittymismaksut ja välittömät verot sekä veroihin liittyvät maksut.

Elinkeinoverolain 22 §:n perusteella meno on sen verovuoden kulua, jonka aikana sen suorittamisvelvollisuus on syntynyt. Vähäiset menoerät saadaan kuitenkin lukea sen verovuoden kuluiksi, jona niiden maksu on tapahtunut. Menetyks katsotaan sen

verovuoden kuluksi, jonka aikana se on todettu, ellei laista muuta johdu. (EVL 23 §) Korko tai vuokra samoin muu sellainen meno, jonka suuruus määräytyy ajan kulumisen perusteella, on sen verovuoden kuluksi, jolta se suoritetaan.

Verotustapojen erona käytännössä on se, että tuloverolain mukaan kulut vähennetään sinä vuonna, kun ne on maksettu, joka perustuu TVL 113 §:n soveltamiseen, kun elinkeinoverolain mukaan kulut tulee kohdistaa siihen vuoteen, milloin maksuvelvollisuus on syntynyt. (Marttila & Coe. 2003.36)

TVL 114 §:n mukaan tulonhankinnassa käytettyjen rakennuksien, koneiden ja kaluston sekä patenttien ynnä muiden sellaisien hyödykkeiden hankintamenot vähennetään vuotuisina poistoina noudattaen soveltuvin osin elinkeinotulon verottamisesta annetun lain säädöksiä. Elinkeino- ja kauppalain 33§:n 1 säädestä pienhankintojen hankintamenojen vähentämisestä ei sovelleta tulonhankinnassa käytettyjen koneiden, kaluston eikä vastaavien hyödykkeiden hankintamenojen vähentämiseen.

Juoksevat menot tulee kirjata kuluksi joko suorite- tai vaihtoehtoisesti maksuperusteisesti aika- ja asiajärjestyksessä. (KPL 2:3-4 §) Säännös koskee kaikkia liiketapahtumia. Milloin asunto-osakeyhtiö kirjaa menonsa maksuperusteisesti, tulee sen olla jatkuvasti perillä vuokra- ja vastikesaamisistaan sekä ostoveloistaan. Vinkkinä tulojen ja menojen seurantaan hän suosittelee vuokrankantokirjaa tulojen osalta sekä maksamattomien laskuja sisältävää kansiota menojen seurannan avuksi. (Manner 1998. 29) Tällaista kansiota kutsutaan laskureskontraksi. Tilinpäätöksessä siirrytään suoriteperusteeseen.

### 5.2.2 Hoitomenot

Asunto-osakeyhtiöiden kustannuksista suurin osan aiheutuu hoitomenoista. Hoitomenoista suurin osa aiheutuu lämmityksestä, käytöstä ja huollosta, ulkoalueiden huollosta, siivouksesta, vedestä ja jätevedestä sekä korjauksista. Hoitomenojen suurteen vaikuttavia tekijöitä ovat rakennuksen ikä, kunnalliset maksut, rakennusten sijainti sekä tontin omistusmuoto. Pienempiä kustannuksia aiheutuu kiinteistösähkö-

tä, kiinteistöverosta, jätehuollosta sekä vahinkovakuutuksista. (Hekkanen 1998.13)  
Kiinteistöliitto tekee näistä tilastoja vuosittain.

Kirjanpidon tulosta ja verotettavaa tuloa ei voida paljonkaan säädellä juoksevien hoitomenojen avulla. Kun esim. on paljon lunta, lumenluontipalveluja on ostettava juuri se määrä, mitä tarvitaan. Menojen varastoonhankinta onnistuu vähäisessä määrin kuitenkin esim. lämmityspolttoöljyn ja korjaustarvikkeiden hankinnan osalta.

Mielenkiintoinen verotuksellinen poikkeus on kiinteistövero. Koska kiinteistöjen verotusarvoissa on paljon virheellisyyksiä, niiden tarkastamisella, käyttökelvottomien rakennusten poistamisella kiinteistörekisteristä jne. voidaan vaikuttaa tähän mennerään ja sitä kautta hoitovastikkeeseen alentavasti. Osingonjakotapauksissa on kuitenkin varmistettava kiinteistön nettovarallisuusvaikutus.

## Taulukko 3.

Asunto Oy Porin Säveltäjänlinnan tilinpäätökset vuosilta 2003 ja 2004, menot ryhmiteltynä.

| Asunto Oy Porin Säveltäjänlinna | 2003             | snt/m <sup>2</sup> /kk | 2004             | snt/m <sup>2</sup> /kk |
|---------------------------------|------------------|------------------------|------------------|------------------------|
| <i>Yhteiskunnalliset maksut</i> |                  |                        |                  |                        |
| Vesi ja jätevesi                | 20720,99         | 25,1                   | 19174,18         | 23,3                   |
| Sähkö                           | 11694,72         | 14,2                   | 11427,18         | 13,9                   |
| Jätehuolto                      | 7067,36          | 8,5                    | 6915,90          | 8,4                    |
| Kiinteistövero                  | 16840,33         | 20,4                   | 16484,50         | 20,0                   |
| Lämmitys                        | 32002,61         | 38,8                   | 30540,33         | 37,0                   |
| <i>Yhteensä</i>                 | <b>88326,01</b>  | <i>107</i>             | <b>84542,09</b>  | <i>103</i>             |
| <i>Korjaus- ja huoltotoimet</i> |                  |                        |                  |                        |
| Ulkoalueiden hoito              | 871              | 1,1                    | 660,00           | 0,8                    |
| Korjaukset                      | 9136,70          | 11,1                   | 11938,53         | 14,5                   |
| Muut hoitokulut                 | 7722,60          | 9,4                    | 10909,29         | 13,2                   |
| Siivous                         | 12758,05         | 15,5                   | 8693,56          | 10,5                   |
| <i>Yhteensä</i>                 | <b>30488,35</b>  | <i>37,1</i>            | <b>32201,38</b>  | <i>39,0</i>            |
| <i>Henkilöstö- ja hallinto</i>  |                  |                        |                  |                        |
| Käyttö ja huolto                | 22976,44         | 27,9                   | 22646,73         | 27,5                   |
| Henkilöstökulut                 | 2659,57          | 3,2                    | 2348,59          | 2,8                    |
| Hallinto                        | 19679,02         | 23,9                   | 19764,54         | 24,0                   |
| <i>Yhteensä</i>                 | <b>45315,03</b>  | <i>55,0</i>            | <b>44759,86</b>  | <i>54,3</i>            |
| <i>Rahoitus</i>                 |                  |                        |                  |                        |
| Korkokulut                      | 3780,98          | 4,6                    | 22289,21         | 27,0                   |
| <i>Yhteensä</i>                 | <b>3780,98</b>   | <i>4,6</i>             | <b>22289,21</b>  | <i>27,0</i>            |
| <i>Muut</i>                     |                  |                        |                  |                        |
| Vahinkovakuutukset              | 2292,98          | 2,8                    | 2543,02          | 3,1                    |
| Vuokrat                         | 6599,18          | 8,0                    | 6549,91          | 7,9                    |
| <i>Yhteensä</i>                 | <b>8892,07</b>   | <i>10,8</i>            | <b>9092,93</b>   | <i>11,0</i>            |
| Kaikki ryhmät yhteensä          | <b>176802,44</b> | <i>214,5</i>           | <b>192885,47</b> | <i>233,9</i>           |

Tilastokeskuksen tilastojen mukaan asunto-osakeyhtiöiden keskimääräiset hoitokulut vuonna 2004 olivat 2,76 euroa huoneistoneliöltä ja kerrostaloasunto-osakeyhtiöissä vastaavasti hoitokulut olivat 2,92 euroa neliöltä. ([www.stat.fi/til/asyta/index.html](http://www.stat.fi/til/asyta/index.html) 24.10.2005)

### 5.2.3 Korjausmenot ja suurehkot vuosikorjausmenot

Korjaushankkeiden menot asunto-osakeyhtiössä ovat luonteeltaan sekä kirjanpito-että tilinpäätöskäsittelyltään 1) tavanomaisia vuosikorjausmenoja 2) suurehkoja korjausmenoja tai 3) perusparannusmenoja.

Tavanomaisten vuosikorjausten tarkoituksena on pitää huoltotoimien ja pienien korjausten avulla yhtiön omaisuus käyttökelpoisena ja toiminnassa, mutta alkuperäistä vastaavassa kunnossa. (Manner 1998. 181)

Vuosikorjausmenot tulee vähentää vuosikuluina noudattaen kirjanpitolainsäädännön säädöksiä yhdenmukaisesti kirjanpidossa ja verotuksessa. (<http://ktm.elinar.fi/ktm/finhtml/kirjanpitoltk.htm> 20.10.2005)

Taulukko 4.

Vuosikorjauskulujen kirjanpidollinen käsittely (esim. lukon korjaus 100 euroa).

| <b>Korjauskulut</b> | <b>Rakennukset</b> | <b>Pankkitili</b> |
|---------------------|--------------------|-------------------|
| 100                 | (1500)             | 100               |

Suurehko korjausmeno, ei siis suuri korjaus eli perusparannus eikä pieni vuosikorjaus, voidaan EVL 35 §:n mukaisesti käsitellä vuosikorjauksena tai aktivoida taseeseen verovelvollisen niin vaatiessa. Tällaisia suurehkoja korjausmenoja ovat vakiintuneen verotuskäytännön mukaan mm. ikkunoiden vaihto, lämmöneristeiden lisäys ja julkisivusaneeraukset.

## Taulukko 5.

Aktivoitavat suurehkot korjausmenot (esim. ikkunaremontti 1.000 euroa, joka on ensin kirjattu vuosikuluksi).

| Korjauskulut |      | Rakennukset |  | Pankkitili |      |
|--------------|------|-------------|--|------------|------|
|              |      | (15000)     |  | (5000)     |      |
| 1000         |      |             |  |            | 1000 |
|              | 1000 | 1000        |  |            |      |

## 5.2.4 Perusparannukset

Elinkeinoverolain mukaan muiden kuin koneiden ja kaluston sekä niihin verrattavan irtaimen käyttöomaisuuden, hankintamenoksi katsotaan myös omaisuuden laajennus-, muutos-, uudistus- sekä muut vastaavat perusparannusmenot, jotka aktivoidaan taaseeseen. (EVL 35 §) Niiden tavoitteena on luoda jotain uutta, laajentaa tai vaihtoehtoisesti muuttaa kiinteistöä tasoltaan laadukkaammaksi. Perusparannus lisää usein myös rakennuksen käyttöarvoa entisestä. Tyypillisimpiä perusparannuksia Mannerin mukaansa ovat asfalttityöt, rakennuksen laajentaminen sekä olennaiset muutostyöt yhtiön tiloissa. Korjaustyö voi olla luonteeltaan myös sellainen, että siitä osa on perusparannusta ja loput vuosikorjausta. (Manner 1998. 180 - 181) Ennen rakennuksen käyttöönottoa suoritettujen korjaustöiden menot katsotaan rakennuksen perusparannustyypisiksi menoiksi. (Tikka ja Nykänen 1993, 14:2)

KILAn mukaan myös sellaiset korjausmenot tulee aktivoida, jotka kasvattavat rakennuksen taloudellista pitoaikaa. (Kirjanpitolautakunnan lausuntoja 2002) Tikan ja Nykäsen mukaan perusparannuksessa on kysymys rakennuksen tai rakennuspaikan ajanmukaistamisesta, jonka tavoitteena on saada ne vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaista vaatimustasoa.



### 5.3 Poistot

Kirjanpitolain 5 luvun 5:n ja 11§:n perusteella pysyviin vastaaviin kuuluvan aineellisen omaisuuden hankintamenoa koskee toisaalta aktivointi- sekä toisaalta poistopakko ja ne tulee kirjata vaikutusaikaan suunnitelman mukaisina poistoina kuluiksi kuten myös vastikkeellisesti hankitut aineelliset oikeudet. (KPL 5 luku 5-11 §)

Poistot vähennetään hankintamenosta, johon sisällytetään hankinnan ja valmistuksen muuttuvat menot. Myös hankinnan ja valmistuksen kiinteitä menoja on mahdollista aktivoida, mikäli ne ovat olennaisia muuttuviin menoihin nähden. Poistot tehdään hyödykkeen hankintamenon ja jäännösarvon erotuksesta. Jäännösarvoksi katsotaan se luovutushinta, mikä hyödykkeellä on pitoaikansa lopussa. Jäännösarvo voi olla nolla, ellei se ole olennainen hankintameno verrattuna. Poistot tulee mitoittaa niin, että hyödyke tulee poistetuksi taloudellisena vaikutusajanaan. Poistojen tavoitteena ei ole seurata hyödykkeen todennäköistä luovutushintaa, vaan niiden myötävaikuttamista tulojen hankintaan. Taloudellisen eliniän lopussa hyödykkeestä saa olla poistamatta vain jäännösarvon verran. Poistosuunnitelman osoittautuessa vääräksi sitä tulee muuttaa. (Leppiniemi 2004)

Verotuksessa poistot tulee tehdä hankintamenosta. Jäännösarvoa ei huomioida. Poistoja ei verotuksessa hyväksytä suurempina kuin tilinpäätöksessä on tehty. Poistoja ei yleensä ole mahdollista käyttää tuloksen järjestelemiseen, koska ne tulee tehdä myös tappiollisena tilikautena. (Leppiniemi 2004)

Käytännössä on toisin. Kirjanpitolain 5 luvun 11§:n tulkinta sekä se, että asunto-osakeyhtiössä ei kerätä varoja poistojen tekoa varten, on johtanut sellaiseen käytäntöön, missä poistoja tilinpäätöksessä tehdään vain, mikäli kirjanpidon tulos ilman niitä muodostuisi voitolliseksi. Tappiollisella tilikaudella tai kirjanpidon tuloksen näyttäessä nollatulosta poistot jätetään tekemättä.

Elinkeinoverolaissa poistomenetelmiä tunnetaan kolme, tasapoisto, menojäännös-poisto sekä lyhytikäisen käyttöomaisuuden poisto. Lisäksi maa-aineksista voidaan poistaa käytön mukaan eli ns. substanssipoistoina, mutta mitä ei asunto-osakeyhtiöillä juurikaan esiinny.

Jarmo ja Raili Leppiniemen mukaan aiemmilla tilikausilla vähennettyä poistoa ei ole mahdollista tulouttaa myöhemmillä tilikausilla. (Leppiniemi & Leppiniemi 2005.117)

Poistoperiaatteet poikkeavat toisistaan. EVL 30 §:n, 31 §:n ja 34 §:n mukaan rakennukset poistetaan hyödykekohtaisesti sekä koneet, kalusto ja niihin rinnastettava irtain käyttöomaisuus ryhmänä menojäännöspoistoperiaatteella kuten myös rakennuksen tekniset laitteet. (<http://ktm.elinar.fi/ktm/finhtml/kirjanpitoltk.htm> 20.10.2005)

Vapautus suunnitelmanmukaisten poistojen teosta antaa asunto-osakeyhtiölle mahdollisuuden käyttää poistoja tuloksen säätelyvälineenä joustavasti niin ajallisesti kuin määrällisestikin. Poistoja on asunto-osakeyhtiössä mahdollista tehdä vaihtoehtoisesti, joko tilikauden tuloksesta riippumatta tai vain silloin kun yhtiön tulos ilman poistojen tekemistä muodostuisi voitolliseksi (verotuspoistot). Asunto-osakeyhtiön poistopohja käsittää rakennuksen, rakennuslaitteet, asfaltin, väestösuojan sekä koneet ja kaluston.

KILAn yleisohjeen mukaan on hyvän kirjanpitotavan mukaista, että poistot tehdään joustavasti verotussyistä, mikäli asunto-osakeyhtiössä huolehditaan, että hyödykkeiden hankintamenot tulevat poistetuiksi taloudellisena vaikutusaikanaan. (<http://ktm.elinar.fi/ktm/finhtml/kirjanpitoltk.htm> 20.10.2005) Asunto-osakeyhtiössä poistojen suuruus voi vaihdella eri tilikausien välillä ja ne on mahdollista jättää jopa kokonaan tekemättä, kunhan koko hankintameno tulee poistetuksi vaikutusaikanaan. (Leppiniemi 2004,c)

Etelämaan mukaan poistot ovat tärkeä elementti oikean kuvan saamisen kannalta. Poistojen teko tai tekemättä jättäminen vaikuttaa yhtiön oman pääoman sekä käyttöomaisuuden määrään. Oman pääoma voi olla yliarvossa ja käyttöomaisuuden kirjanpidolliset arvot pielessä, jolla on vaikutusta taseen antamaan kuvaan yhtiön tilasta. (Etelämaa 2001) Asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen tulkitsijoille poistojen tekeminen tai tekemättömyys ei käytännössä tuota ongelmia.

### 5.3.1 Maa-alue

Käyttöomaisuuteen kuuluvan maa-alueen hankintamenosta ei verotuksessa tehdä säännönmukaisia eikä ylimääräisiä poistoja. Poistaminen tulee kysymykseen ainoastaan luovutustilanteessa. (Tikka & Nykänen 1999 14:14)

### 5.3.2 Rakennus

Rakennuksen ja rakennelman poistot suoritetaan elinkeinoverolain säädösten mukaan jäännösarvopoistoina kunkin rakennuksen poistamatta olevasta hankintamenosta. Verovuotena ei ole mahdollista poistaa enempää kuin elinkeinoverolain 34 §:ssä säädetty rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisen maksimipoiston verran. Vaihtoehtona on jakaa rakennus käyttötarkoituksen mukaan erilaisiin osiin ja poistaa kustakin osasta 0 – 4 % tai 0 – 7 % menojäännöksestä. Asuin- ja toimistorakennuksesta on mahdollista poistaa enintään 4 % sekä liike-, myymälä-, tehdas ja varastotiloista 7 %. (EVL 34 §)

Poistoja voi alkaa tehdä sen jälkeen kun rakennus on otettu käyttöön. Ennen käyttöönottoa on tehtävä mm. luovutustarkastus. Jos tarkastusta ei ole tehty, ja rakennus on otettu luvottomasti käyttöön, ei poistoja hyväksytä. EVL 34 § ei velvoita tekemään poistoja omistusaikana, vaan säättää siitä kuinka isoja nämä saavat suurimmillaan olla. (Tikka ja Nykänen 1994, 14:3 §) Perusparannusmeno on mahdollista joko lisätä poistamattomaan hankintamenuun tai siitä voidaan muodostaa erillinen poistokohde.

### 5.3.3 Rakennuslaitteet

Hissien, lämpökeskuksen koneiden ja laitteiden, liesien, jää- ja pakastekaappien, ilmanvaihto- ja ilmastointilaitteiden, keskusantennien sekä muiden sellaisten hyödykkeiden hankintamenot poistetaan sekä niistä saadut luovutushinnat ja muut vastikkeet tuloutetaan EVL:n 30 §:ssä säädetyllä tavalla silloinkin, kun sanotut hyödykkeet ovat rakennuksen ainesosia. (EVL 31 §) Nämä on syytä irrottaa rakennuksen hankinta-

menoista, koska silloin taataan tältä osin varsin suuri eli 25 %:n menojäännöspoisto. Se lisää tuloksenmahdollisuuksia.

#### 5.3.4 Väestönsuoja

Väestönsuojan hankintameno, väestönsuojaa vastaava osa rakennuksen hankintamenosta sekä vesistön pilaantumisen ja ulkoilman saastumisen estämiseksi hankittujen rakennelmien, laitteiden, koneiden ja muiden hyödykkeiden hankintameno sekä maakaasun jakeluverkostoon liittyväle aiheutuva maakaasuputkiston hankintameno vähennetään enintään 25 %:n vuotuisin poistoin. (EVL 36 §) Nämäkin on syytä erottaa omalle tililleen.

#### 5.3.5 Koneet ja kalusto

Koneiden, kaluston ja muun niihin verrattavan irtaimen käyttöomaisuuden hankintamenosta tehdään poistot yhtenä eränä menojäännöksestä. Menojäännös on verovuoden aikana käyttöön otetun irtaimen käyttöomaisuuden hankintamenojen ja aikaisemmin käyttöön otetun irtaimen käyttöomaisuuden poistamattomien hankintamenojen summa vähennettynä irtaimesta käyttöomaisuudesta verovuoden aikana saaduilla luovutusvoitoilla ja muilla vastikkeilla. Menojäännöstä laskettaessa katsotaan irtaimen käyttöomaisuuden hankintamenoiksi myös irtaimen käyttöomaisuuden laajenus-, muutos-, uudistus- ja muut vastaavat perusparannusmenot sekä verovelvollisen vaatiessa suurehkot korjausmenot. Verovuoden poiston suuruus saa olla enintään 25 prosenttia menojäännöksestä. (EVL 30 §)

#### 5.3.6 Pienhankinnat ja lyhyt ikäinen käyttöomaisuus

Poiketen siitä, mitä EVL:n 30 §:ssä säädetään, poistetaan verovelvollisen vaatiessa irtaimen kuluvan käyttöomaisuuden hankintameno kokonaisuudessaan sinä verovuonna, jona omaisuus on otettu käyttöön, mikäli käyttöomaisuuden taloudellinen käyttöaika on enintään kolme vuotta tai sen hankintameno enintään 850 euroa. Täl-

laista alle 850 euron käyttöomaisuushyödykettä tai niiden kokonaisuutta pidetään pienhankintana, joita on mahdollisuus vähentää verovuonna enintään yhteensä 2.500 euroa. (EVL 33 §) Käytännössä 2.500 euron rajoitetta ei ole seurattu kirjanpidossa eikä verotuksessa.

#### 5.4 Rahastointi

Rahastointimenettely perustuu elinkeinoverolain 6 § 2 kohdan säädökseen sekä syntyneeseen oikeuskäytäntöön. Yhteisön veronalaiseksi tuloksi ei katsota sen osakeosuuspääomana sekä muuna pääomasijoituksena saamia eräiä. (EVL 6 § 2) Selvyyden vuoksi nämä erät esitetään taseessa. Vastaava tulojen rahastointimenettely ei ole sallittu missään elinkeiä harjoittavassa yrityksessä. Siksi se on paitsi erikoislaatuinen myös mielenkiintoinen vaihtoehto.

Rahastointi on asunto-osakeyhtiössä tapa verotettavan tuloksen säätelämisen, oman pääoman kasvattamiseen, omien osakkeiden hankkimiseen, korjaushankkeiden rahoittamiseen sekä tappiollisiin vuosiin varautumiseen. Asunto-osakeyhtiössä rahastointi on myös osakepääoman korottamisen vaihtoehto. Rahastointi pienentää yhtiön veronalaisia tuloja, kun osa tai koko vastike rahastoidaan johonkin oman pääoman erään. Rahastoinnin tulee aina perustua joko yhtiökokouksen päätökseen tai vaihtoehtoisesti yhtiöjärjestyksen määräykseen.

Asunto-osakeyhtiö voi rahastoida vain osakkailtaan keräämiä varoja eli pääomavastikkeita sekä erilaisia hankekohtaisia vastikkeita ja yhtiön lainojen lyhentämistä ävarien keräämiä eräiä. Muilta taholta kerättyjä varoja, esim. vuokratuloja, ei voi rahastoida.

Verotuskäytäntö asettaa rahastoinnin hyväksymisen edellytykseksi sen, että rahastoituvia varoja vastaavien menot aktivoidaan tai että lainoja lyhennetään tilikauden aikana vähintään lainanlyhentämisrahastointia vastaavalla määrällä. (<http://ktm.elinar.fi/ktm/finhtml/kirjanpitoltk.htm> 20.10.2005)

Rahastoinnit voidaan jakaa viiteen erilaiseen ryhmään eli rakennus-, ennakko-, korjaus-, yhtiöjärjestykseen perustuvaan sekä sekä lainojen lyhennysrahastointiin. (Manner 1998.194)

Rakennusrahastoon tulee siirtää asunto-osakeyhtiölain 75 §:n perusteella osakemerkinnässä saatu nimelliarvon ylittävä määrä sekä yhtiöjärjestykseen tai yhtiökokouksen päätökseen perustuva määrä. Rakennusrahastoinnin tavoitteena on Mannerin mukaan rahoittaa tontin ja rakennuksen hankinnan osittainen rahoittaminen. (Manner 1998. 195) Rakennusrahastoa on mahdollista kartuttaa osakkeenomistajilta perusparannuksien toteuttamista varten kerätyillä varoilla tai lainaosuussuorituksilla. Jos rakennusrahastoa kartutetaan vastikkeilla, kirjataan vastike ensin per Pääomavastikkeet an Rakennusrahasto. Näin voidaan verotettava tulo muuttaa verovapaaksi pääomasijoitukseksi.

Ennakkorahastoinnin tavoitteena on suurehkon korjauksen tai perusparannuksen rahoittaminen siten, että osakkailta kerätään ennakolta varoja säästöön 2- 5 vuoden ajan ja viimeisenä vuotena yhtiö toteuttaa hankkeen. Mikäli ennakolta kerätyt varat eivät riitä, asunto-osakeyhtiö voi ottaa lisäksi lainaa. Ennakolta kerättyjä varoja ei saa käyttää vuosikuluihin, vaan nämä tulee säilyttää pankkitilillä hankkeen suorittamiseen saakka. (Manner 1998. 195- 196)

Taulukko 6.

Ennakkorahastointi (Manner 2005).

| Pankkitili |            | Hotovastikkeet     |          | Ennakkorahasto |      |
|------------|------------|--------------------|----------|----------------|------|
| 1000 (I)   |            |                    | 1000 (I) |                |      |
|            |            | 1000 (II)          |          | 1000           | (II) |
|            |            | <b>Talletukset</b> |          |                |      |
|            | 1000 (III) | 1000 (III)         |          |                |      |

Taulukossa 6 kerätään ensin (I) varoja hoitovastikkeena, siirretään ne sitten (II) tulo-  
kuksen välttämiseksi taseen rahastoon ja sijoitetaan varat (III) pitkäaikaisiin sijoituk-  
siin, esim. talletuksiin.

Perusparannusrahastoinnin tavoitteena on perusparannusten tai aktivoitavien suureh-  
kojen vuosikorjausten rahoittaminen, ja se muistuttaa rakennusrahastointia. Korjaus-  
rahastoon kerättävä erä peritään vaihtoehtoisesti joko normaalisti hoitovastikkeella  
tai siihen sisältyvällä erällä. (Manner 1998. 196)

Taulukko 7. (Manner 2005).

Korjausrahastointi

| <b>Pankkitili</b> |                   | <b>Hoitovastikkeet</b>   |          | <b>Korjausrahasto</b> |  |
|-------------------|-------------------|--------------------------|----------|-----------------------|--|
| 1000 (I)          |                   |                          | 1000 (I) |                       |  |
|                   |                   | 1000 (II)                |          | 1000<br>(II)          |  |
|                   |                   | <b>Rakennus</b>          |          |                       |  |
|                   | 1000 (III)<br>tai | 1000 (III)               |          |                       |  |
|                   |                   | <b>Koneet ja kalusto</b> |          |                       |  |
|                   | 1000 (III)        | 1000 (III)               |          |                       |  |

Tässä taulukon 7 korjausrahastointiesimerkissä hoitovastikkeet (I) on rahastoitu kor-  
jausrahastoon (II). Varoilla on korjattu rakennusta sekä koneita ja kalustoa, mitkä on  
aktivoitu taseeseen.

Lainanlyhennysrahastointi perustuu yhtiön suorittamaan perusparannukseen tai akti-  
voituun korjaukseen, jota varten yhtiö on ottanut pitkäaikaisen lainan. Lainan lyhen-  
nyksen määrä tai osa siitä on yhtiökokouksen päätökseen perustuen rahastoitu, mikä  
tarjoaa väljyyttä tilinpäätössuunnitteluun. (Manner 1998.199)

Taulukko 8. (Manner 2005).

Lainojen lyhennysrahastointi

| Pankkitili | Vastikkeet                                                                                                                                          |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1000 (I)   | 1000 (I)                                                                                                                                            |
|            | 1000 (II)                                                                                                                                           |
|            | <p style="text-align: center; margin: 0;"><b>Lainojenlyh.rahasto</b></p> <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin: 0;"/> 1000 (II) |

Taulukoss 8 vastike on ensin tuloutettu (I), mutta siirretty sitten kokonaan lainanlyhennysrahastoon (II). Erä on kokonaan verovapaata tuloa.

Kirjanpitolautakunta suosittelee kirjauskäytäntöä, jossa vastikkeet kerätään ensin vapaaseen omaan pääomaan. Nämä varat siirretään sidotun pääoman rahastoon eli rakennusrahastoon sen tilikauden päättyessä, jolloin rahastoinnin perustana olevat hankkeet on saatu päätökseen tai niitä varten yhtiön ottama laina on tullut takaisin maksetuksi. KILAn mukaan tässä tilanteessa vapaan oman pääoman rahastot sisältäisivät varoja, jotka liittyvät tuleviin tai vielä kesken oleviin hankkeisiin. KILAn mukaan vapaat rahastot ovat tosiasiaassa luonteeltaan rakennusrahaston kaltaisia. (<http://ktm.elinar.fi/ktm/finhtml/kirjanpitoltk.htm> 20.10.2005)

HTM Raija Metron mukaan ongelmana rahastoinneissa on vaatimus tarkkojen muotoseikkojen noudattamisesta. Vaatimuksena rahastoinnin verovapauden saamiselle on, että rahastosta mainittava, mihin tarkoitukseen varat on kerätty, mikä taho on siitä päättänyt sekä se, että päätös on oikeaan aikaan tehty. Metron vinkit verovapauden varmistamiseksi:

- Perustamisvaiheen suoritukset rahastoihin on hyväksytty verovapaiksi.
- Rahastoinnin tarkoitus on nimettävä.



- Rahasoinnista on oltava maininta yhtiökokouskutsussa, pöytäkirjassa sekä päätöksestä on käytävä ilmi maksun peruste.
- Varottava virheellistä päätöstä, että peritty vastike on pöytäkirjaan kirjattu veronalaiseksi tuloksi, vaikka olisi kirjapidossa kirjattu rahastoon.
- Verotuksessa on edellytetty päätöstä rahastoinnista ennen tilikauden loppua.

Rahastoinnin verotusongelmana on siis se, miten verovapaa pääomasijoitus ja veronalainen vastike pystytään asunto-osakeyhtiön tuloverotuksessa erottamaan toisistaan. (Metro 2001)

Kyläkallio ja Irola ovat tulleet siihen lopputuloksen, että rahastojen muodostaminen on pääsäännön mukaan asunto-osakeyhtiössä vapaaehtoista paitsi osakkeista saatava kirjanpidollisen vasta-arvon ylittävän määrän osalta, joka on siirrettävä rakennusrahastoon. (Kyläkallio & Irola 2003. 632)

Rahastoitujen varojen tallella olo on mahdollista varmistaa tilinpäätöksestä rahoitusomaisuuden ja vieraan pääoman suhteesta. Varojen seurannan helpottamiseksi ja niiden sekoittumisen estämiseksi niille kannattaa avata omat tilit. (Marttila & co. 55)

Ennakolta säästettyjen varojen käyttäminen muuhun kuin alkuperäiseen kohteeseen on Marttilan ja kumppaneiden mukaan mahdollista, mikäli yhtiökokous tekee käyttökohteen muutoksesta päätöksen ja mikäli uusikin käyttökohde täyttää rahastoinnin vaatimukset eli se on aktivointikelpoinen suurehko korjaushanke tai peruseränus. (Marttila & co. 55)

## 5.5 Asuintalovaraus

Runsaasti käytetty kirjanpidon tuloksen ja verotettavan tulon pienentämis- ja suurentamiskeino on asuintalovarausten käyttö. Asuintalovaraus on asuinrakennuksia omistaville yhteisöille säädetty vapaaehtoinen varaus, jonka perustuu siitä säädettyyn omaan lainsäädäntöön (L asuintalovarauksesta verotuksessa 846/ 1986). Yhteisöt ovat tahoja, jotka täyttävät tuloverolain 3 §:n yhteisö-määritelmän. Asuintaloina pi-

dettävät rakennukset on määritelty aiemmin tässä työssä kappaleessa 2.2. Asuintalovarausta yhtiön tulee muodostaa niin kirjanpidossa kuin verotuksessa.

Asuintalovarausta yhteisö voi muodostaa asuinrakennuksensa rakentamisesta, käytöstä, huollosta ja korjausrakentamisesta sekä asuinrakennukseen liittyvän tontin huollosta sekä käytöstä johtuvista vähennyskelpoisia menoja varten. Varausta yhteisön on mahdollista verotuksessaan tehdä enintään 68 euroa asuinrakennuksen pinta-alan neliötä kohden, kuitenkin vähintään rakennuksen 200 neliöltä ja 3500 euroa, jota pienempi varaus ei ole verotuksessa vähennyskelpoinen. Menot, joihin asuintalovarausta on käytetty, eivät ole verotuksessa vähennyskelpoisia. Yhteisön, joka käyttää asuintalovarausta sellaisten menojen kattamiseen, joista se voisi tehdä poistoja, näistä poistoista hyväksytään varauksen ja poistojen erotus. Yhteisön on huomioitava, että asuintalovarauksella aikaan saatuja tappioita ei vahvisteta. Asuintalovaraus on yhteisön käytettävä viimeistään kymmenen verovuoden kuluessa laskettuna sen laatimisesta siihen tarkoitettujen menojen kattamiseen tai muuten varaus tuloutuu yhteisön sen vuoden tuloksi, jona se olisi viimeistään pitänyt käyttää. Jos yhteisöllä on useita eri vuosina tehtyjä asuintalovarauksia, ne tulee käyttää muodostusjärjestyksessä. (Laki asuintalovarauksesta 1-7 §)

Asuintalovarausta tulee kirjanpidossa käsitellä siten, että sen muodostaminen ja purkaminen esitetään tuloslaskelmassa ”Tilinpäätössiirrot – Vapaaehtoisien varausten muutos” ja varaus taseessa vastaavien tilinpäätössiirtojen kertymässä nimikkeessä ”Tilinpäätössiirtojen kertymä –Vapaaehtoiset varaukset”. Käytettäessä asuintalovarausta aktivoitaviin menoihin tulee varauksen vähennys esittää tuloslaskelmassa kuten vuosikulujen kattamisessa ”Tilinpäätössiirrot – Vapaaehtoisien varausten muutos”. Yhtiö tekee tällöin varauksella katetusta hankintamenosta varauksen käytön suuruisen ylimääräisen poiston.

Taulukko 9.

## a) Asuintalovarauksen muodostaminen.

| Asuintalovaraus 2006 |         | Asuintalovarauksen muutos |           | Tulos     |  | Tase |          |
|----------------------|---------|---------------------------|-----------|-----------|--|------|----------|
| (II)1000             | (I)1000 | (I)1000                   | (III)1000 | (III)1000 |  |      | (II)1000 |

Taulukon 9 a)-vaiheessa tehdään vapaaehtoisesti tuloksentasaukseen sopiva 1.000 euron asuintalovaraus (I). Asuintalovaraus päätetään taseeseen (II) ja varauksen muutos tuloslaskelmaan kuluksi (III). Kirjanpidon tulos ja verotettava tulo pienenevät 1.000 euroa.

## b) Asuintalovarauksen käyttäminen.

| Vapaaehtoisten varauksen muutos |           | Asuintalovaraus 2006 |                 | Tulos |          | Tase          |           |
|---------------------------------|-----------|----------------------|-----------------|-------|----------|---------------|-----------|
| 1000 (V)                        | 1000 (IV) | 1000 (IV)            | 1000 (VI)       |       | 1000 (V) |               | 1000 (VI) |
|                                 |           |                      | <b>Poistot</b>  |       |          |               |           |
|                                 |           | 1000 (VII)           | 1000            | 1000  |          |               |           |
|                                 |           |                      | <b>Rakennus</b> |       |          |               |           |
|                                 |           | (25000)              | 1000 (VII)      |       |          |               |           |
|                                 |           |                      | 24.000 (VIII)   |       |          | 24.000 (VIII) |           |

Taulukon b)-vaiheessa puretaan varaus (IV). Varauksen muutos (V) päätetään tuloslaskelmaan tuotoksi ja varaus pienentyy nollassa (VI). Rakennuksen lisäpoisto 1.000 (VII) kumoaa tuloslaskelmassa purkautuneen varauksen vaikutuksen. Rakennuksesta hyväksytään poistoja verotuksessa vain 24.000 euron (VIII) osalta.

Asuintalovaraus on osoittautunut käteväksi ja määrältään suureksi tuloksentasauskeinoksi, jota voidaan käyttää mm. silloin, kun kertyy ylimääräisiä tuloja joko suunnitelmanmukaisesti tai odottamatta.

## 6 KIRJANPIDON TULOKSEN JA VEROTETTAVAN TULON SÄÄNTELY

### 6.1 Tilikauden tuloksen suunnitteleminen menojen ja tulojen avulla

Tilikauden tuloksen suunnittelu voi olla luonteeltaan joko aktiivista tai passiivista. Tulossuunnittelua pidetään passiivisena silloin kun yrityksessä käytetään niintä tulokseen vaikuttamiskeinoja, jotka sille on automaattisesti muodostunut kun taas aktiivisessa tulossuunnittelussa ryhdytään verotuksellisista seikoista johtuviin erityisiin toimenpiteisiin. (WSOY 2001.34:4) Passiivisia keinoja ovat esim. poistot, jotka pitää jokaisessa tilinpäätöksessä valita minimi- ja maksimimäärän väliltä. Aktiivinen keino on asuintalovaraus, jonka suunnitteluun pitää ryhtyä.

Kappaleessa 5 käsiteltiin laajasti, miten tuloilla, menoilla, rahastojen muodostamisella ja asuintalovaruuksilla voidaan muokata kirjanpidon tulosta ja verotettavan tulon määrää.

Tilikausikohtaisesti voidaan lisäksi käyttää tulojen lykkäämistä, menojen kiihdyttämistä, tappiontasausta jne. (Manner 2005. 177)

#### Taulukko 10

Poistot tuloksen säätelykeinona.

| Rakennus | Poistot |         | Tulos   |       | Tase    |
|----------|---------|---------|---------|-------|---------|
| (2.000)  |         |         | (40)    | (100) |         |
| (I) 60   | (I) 60  |         | (II) 60 |       |         |
|          |         | (II) 60 | (III) 0 |       | (III) 0 |

Taulukossa 10 esitetään tapaus, missä kirjanpidon tulosta ja verotettavaa tuloa on kertymässä 100 euron tuottojen ja 40 euron kulujen jälkeen + 60 euroa. Kun asuin-

rakennuksen menojäännöksestä (2.000 euroa) poistoväli (0 – 4 %) on 0 – 80 euron välillä, otetaan käyttöön siitä 60 euroa (I), päätetään se tuloslaskelmaan (II), jolloin tulokseksi muodostuu 0 euroa (III).

Vastaavasti tulokseen voidaan vaikuttaa myös siirtämällä kaikki tai osa tuloslaskelman tuloista rahastoihin.

Asunto-osakeyhtiöllä on mahdollisuus päästä nollatulokseen myös vaikuttamalla tulojen ja menojen kertymiseen. Toimenpiteenä tulevat tällöin kyseeseen tulojen lykkääminen tai lisämenojen aikaansaaminen. Tilikauden lopussa tehtävää lisämenojen hankkimista kutsutaan tilinpäätösostojen tekemiseksi.

Tuottojen lykkääminen tarkoittaa vaikuttamista asunto-osakeyhtiön päätuloihin, joita ovat vastikkeet ja erilaiset käyttökorvaukset. Vuokratulojen osalta ongelmana on se, ettei niitä voi siirtää, vaan yhtiön tulee tulouttaa ne kertymiskuukaudelle tai -vuodelle.

Asunto-osakeyhtiö voi jättää jonkun kuukauden vastikkeen tai käyttökorvaukset perimättä tai palauttaa jo kerätty, mikäli tälle toimenpiteelle on haettu ja saatu yhtiökouksen hyväksyntä ennen tilikauden loppumista. Hallituksen päätös ei ole riittävä hyväksyntä toimenpiteelle. Yhtiön ei olemahdollista siirtää ylijäämä siirtyvien erien avulla seuraavalle tilikaudelle hyväksikäyttäen avustavia päätösvientejä. Vastikekeräytymän seurannan ja haluttuun tilinpäätökseen pääsemiseksi on suositeltavaa laatia välitilinpäätös marraskuussa, jolloin yhtiöllä on hyvää aikaa vaikuttaa varsinaiseen tilinpäätökseen. (Manner 1998. 179- 180)

Asunto-osakeyhtiön on mahdollista pienentää liian suurta voittoa myös aikaistamalla erilaisia korjauksia tai tehdä niin sanottuja tilinpäätöshankintoja. Jotta meno olisi ”kulukypsä”, tulee suoritteiden olla luovutettuna yhtiölle ennen tilikauden päättymistä. Tämän takia hankintojen tekoon tulisi ryhtyä riittävän ajoissa ennen tilikauden loppumista. Manner antaa vinkiksi kulujen hankinnasta erilaisien lomakkeiden hankkimisen, talvisuolan tai hiekan hankkimisen, erilaisien pienkoneiden ja laitteiden hankkimisen sekä erilaisiin pieniin korjaushankkeisiin ryhtymisen. (Manner 1998.180)

## 6.2 Tappioiden hyödyntäminen

Verotuksessa vahvistetut tappiot tulee käyttää 10 vuoden aikana sen syntymisestä. Mikäli yli puolet osakkeista vaihtaa omistajaa tappiovuoden aikana tai sen jälkeen, oikeus tappion vähentämiseen menetetään heti kyseisenä vuonna. (Etelämaa 2001) Asuintalovarauksen avulla syntynyttä tappiota ei vahvisteta verotuksessa. Koska tappiontasaukseen sisältyy nämä kaksi riskiä, ei tappiollista tilinpäätöstä ole syytä laatia muuta kuin poikkeustapauksessa, esim. erittäin suurten voittojen ollessa tulossa.

## 6.3 Kuluvaraston käyttöjärjestys

Kuluvarastona pidetään tilinpäätäjän käytössä olevaa tuloksen laskemisen pelivaraa. Tämä pelivara näkyy arvostus- ja jaksotusratkaisuissa. (Leppiniemi 2002. 302- 303) Kuluvarasto käsittää ne keinot, joiden avulla yritys pystyy saavuttamaan haluamansa suuruisen tuloksen tilikaudella. (Tomperi 2001. 133) Kuluvarasto on luonteeltaan tulosreserviä, joka sisältää sekä tulo- että menopuolta koskevia keinoja vaikuttaa tilikauden tulokseen. Kuluvarasto sisältämien keinojen avulla sekä parannetaan että pienennetään tulosta yrityksen tilinpäätös tilanteesta riippuen. (WSOY 2001.34:8) Tavanomaisia asunto-osakeyhtiön kuluvarauseriä ovat käyttämättömät poistot, asuintalovaraukset, rahastosiirrot jne.

Kuluvaraston sisältö on tilikauden aikana laajempi kuin tilinpäätöshetkellä tai tilikauden päätyttyä, sillä tilikauden aikana kuluvarasto sisältää silloin myös johdon mahdollisuudet lykätä tai aikaansaada liiketapahtumia. (Leppiniemi 2002, 302- 303)

Tilinpäätöstilanne ja yrityksen asettama tilikauden tulostavoite vaikuttaa kuluvaraston käyttämiseen. Tilinpäätös voi olla joko kriittinen tai ei-kriittinen. Ei-kriittiseksi tilinpäätöstä sanotaan silloin kun yritys saavuttaa asettamansa tilikauden tulostavoitteen, ja sillä on riittävästi keinoja vaikuttaa tilikauden tuloksen muodostumiseen, minkä vuoksi tulos muodostuu halutuksi. Ei-kriittisessä tilinpäätöksessä kuluvarastoa jää usein myös säästöön. Kulukirjauksia ei-kriittisessä tilinpäätöksessä on vähintään sen verran kuin tarvitaan tavoitetulokseen pääsemiseksi. Menoista osa on mahdollisesti sellaisia, että ne voitaisiin jättää kirjaamatta kuluksi tai aktivoida tässä tilinpä-

töksessä. Poistoja voidaan muuttaa ja varauksia tehdä lisää tai purkaa. (Tomperi 2001. 133)

Kriittisessä tilinpäätöksessä yritys ei saavuta tavoitetulostaan, vaan se jää joko sitä suuremmaksi tai pienemmäksi. Kriittisessä tilinpäätöksessä silloin, kun tilikauden tulos muodostuu haluttua suuremmaksi, kuluvarasto tulee käytetyksi loppuun, minkä lisäksi yritys käyttää kaikki kulukirjausmahdollisuutensa sekä tulojen osalta lykkää mahdollisuuksiensa mukaan tulojen tuloutumista, mutta siitä huolimatta tilikauden tulos ei muodostu sen halutuksi. (Tomperi 2001. 133 -134)

Kriittisessä tilinpäätöksessä silloin, kun tilikauden tulos jää haluttua pienemmäksi, menoja on liikaa, jolloin kaikki ne menot, jotka on mahdollista aktivoida, aktivoidaan ja tulojen osalta käytetään kaikki ne tulonmuodostus keinot, joita yrityksellä on esim. asuintalovarausten purkaminen. (Tomperi 2001.134)

Tilinpäätöstilanne vaikuttaa siihen, vähentävätkö vähennyskelpoiset menot verotettavan tulon määrää. Ei-kriittisessä tilinpäätöksessä kaikki menot eivät vaikuta verotettavaan tuloon, koska kulukirjauksia jää säästöön, mutta kriittisessä tilinpäätöksessä, jossa kuluvarasto tulee käytetyksi, kaikki menot pienentävät verotettavaa tuloa heti. (Tomperi 2001. 134)

Kuluvarastoa voi yritykselle syntyä kolmella eri tavalla 1)yrityksellä on sitä automaattisesti, 2) sillä ei ole sitä mutta sitä voidaan hankkia ja 3) kuluvarastoa ei ole eikä sitä ole hankittavissakaan. (Tomperi 2001. 134)

Automaattinen kuluvarasto syntyy yrityksen normaalin toiminnan seurauksena ilman erityisiä toimia. Se sisältää ne menot, jotka tilinpäätöksessä voidaan joko aktivoida tai kirjata kuluksi sekä tuloista, jotka on mahdollista tulouttaa heti tai myöhemmässä vaiheessa. Potentiaalinen kuluvarasto tarkoittaa hankittavissa oleva kuluvarasto. (Tomperi 2001. 134)

Leppiniemen mukaan valtaosa menoista ja tuloista on sellaisia, että ne eivät ole tilinpäätäjän harkinnan alaisia, vaan niitä säädellään kirjanpito- ja verolainsäädännössä. Tilinpäätöksen eri vaihtoehtojen välistä liikkumavaraa rajoittaa myös se, että valittu-



ja tilinpäätösperiaatteita ja menetelmiä on yrityksessä sovellettava johdonmukaisesti tilikaudesta toiseen esimerkiksi kiinteistöjen aktivoinnissa, osatulouttamisessa ja kurssierojen käsittelyssä. Yrityksellä on laajat mahdollisuudet vaikuttaa tulokseensa niin tuloja kuin menoja lisäämällä tarpeidensa mukaan. Menojen lisäämisestä hän antaa vinkiksi käyttöomaisuuden hankinnat, joiden avulla yritys voi vaikuttaa poisto mahdollisuuksiinsa. ( Leppiniemi 2002, 302- 303)

Kuluvaston käyttämisessä ei-kriittisessä tilinpäätöksessä yhtiön tulee tehdä valinta siitä, mitä keinoja se käyttää heti ja mitkä säästetään tuleville tilikausille. Keinojen käytössä vaikuttavia tekijöitä ovat joustavuus, varmuus, toiminnallinen sitovuus, rahan sitominen sekä yrityksen aiemmat tappiolliset vuodet. (Leppiniemi 2002. 333 -343) Joustavuus tarkoittaa sitä, miten nopeasti keino on käytettävissä uudelleen mikäli se jonain tilikautena jätetään käyttämättä. Joustavuudeltaan keinot jaetaan kolmeen eri kategoriaan eli niihin, jotka ovat käytettävissä heti seuraavana tilikautena kuten vapaaehtoiset varaukset, sekä niihin joiden käyttöarvo menetetään osittain kuten poistoero sekä loppuihin, joiden käyttöarvo menetetään kokonaan ellei niitä tietynä tilikautena käytetä kuten esimerkiksi vanheneva verotettava tappio. (Leppiniemi 2002.334-)

Professori Jarmo Leppiniemen mukaan poistot kannattaa käyttää joustavuus järjestyksessä siten, että ensin tulevat käytetyiksi joustamattomimmat ja sitten vasta joustavat mikäli kaikkia poistoja ei tarvitse käyttää. Hänen mukaansa kaikkein joustavimpia ovat pitkät menojäännöspoistot sekä hankintahinnaltaan vähäiset käyttöomaisuuden kerta poistot. (Leppiniemi 2002. 333 -337) Näin menetellen syntyy tulevina vuosina enemmän poistojen tuloksentasausmahdollisuuksina.

Käytännössä poistojen käyttöjärjestys tarkoittaa sitä, että ensin poistetaan pienempi-prosenttiset ja sitten siirrytään suurempi prosenttisiin. Tällöin esimerkiksi rakennus poistetaan ennen koneiden ja kaluston menojäännöspoistoja. (WSOY 2000. 34:15) On kuitenkin muistettava, että tasapoistot eivät sisälly kuluvastoon, koska esim. asfaltista on joka tilikausi tehtävä 10 %:n tasapoisto.

Tilinpäätöstä laadittaessa tulee tilinpäätöstileille päättää ensin ne erät joiden kohdalla tilinpäätäjällä ei ole harkinnan mahdollisuuksia. Näitä ovat raha- ja saatavtilit, pää-

omatilit, tulotilit sekä lyhytvaikutteisten menojen tilit, kuten esimerkiksi palkat ja vuokrat. Myös tasapoistot tulee kirjata. Seuraavaksi kirjataan tavoitetulos. Tavoitetuloksen kirjaamisen jälkeen tulee selvittää, mitä mahdollisuuksia kulujen lisäämisessä on vielä jäljellä. Tuloja voidaan lisätä esimerkiksi purkamalla aiempina tilikausina tehtyjä varauksia. (Tomperi 2001. 135)

#### 6.4 Voitollinen tilinpäätös asunto-osakeyhtiössä

Asunto-osakeyhtiössä tuloksentasauskeinot yleensä riittävät nollatuloksen tekemiseen. Tällöin voitollisen tuloksen tekemiseen ei ole tarvetta, koska asunto-osakeyhtiön pitäisi maksaa veroa verotettavasta tulostaan 26 %, ennen kuin osakas voisi nostaa voiton esim osinkonjakossa itselleen. Harvinaisessa tapauksessa tuloksentasaus keinot eivät riitä, vaan väkisin yhtiölle kertyy verotettavaa tuloa, vaikka vastikkeita ei perittäisi ollenkaan. Tällainen tilanne muodostuu esimerkiksi silloin, kun asunto-osakeyhtiössä isoa vuokraa maksava vuokralainen ja näillä tuloilla kyettään kattamaan kaikki menot, maksimipoistot ja enimmät asuintalovaraukset. Silloin tulee kyseeseen osingonjako, kun asunto-osakeyhtiö kuitenkin on maksanut veron. Osinko muodostuu käytännössä verovapaaksi, koska näissä yhtiöissä on yleensä nettovarallisuutta erittäin paljon. Verovapaa osinko on 9 % laskettuna osakkeen matemaattiselle arvolle, mikä saadaan yhtiön nettovarallisuudesta jakamalla se ulkona olevien osakkeiden lukumäärällä.

## 7 ERI SIDOSRYHMIEN TILINPÄÄTÖSTAVOITTEET

Tilinpäätöksen tekoon vaikuttavia asunto-osakeyhtiön sidosryhmiä ovat yhtiön osakkaan, hallitus ja isännöitsijä, rahoittaja ja yhteiskunta verottajan muodossa. Muut sidosryhmät esimerkiksi asunto-osakeyhtiön henkilökunta, tavarain ja palvelusten toimittajat, tutkijat jne eivät vaikuta tilinpäätöksen laatimiseen, eikä näiden näkökulmaa tässä käsitellä.

### 7.1 Ei verovelvollinen osakas

Eiverovelvollisena osakkaana pidetään sellaista henkilöä, joka asuu itse omistamassaan huoneistossa tai joka on ostamassa itselleen tällaista.

Ei verovelvollisen osakkaan eli tavallisen Matti tai Maija Meikäläisen, joka on asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajana, intresseinä yhtiötä kohtaan voidaan pitää sitä, että yhtiön omistamat rakennukset sekä muut tilat ovat asianmukaisessa kunnossa ja niistä huolehditaan tarkoituksenmukaisella tavalla niin, etteivät asumisen kustannukset muodostu osakkeenomistajan kannalta kohtuuttomiksi. Yksi kustannuseristä on tulovero. Tällaisen osakkaan tilinpäätöstavoitteena on sellainen kirjanpidollinen ja verotettava tulos, että vero on nolla. Kohtuuttomuuskiellon turvaa myös lainsäädäntö, jonka perusteella osakkeenomistajan vastikeräsitä ei saa muodostua kohtuuttoman ankaraksi. (Asunto-osakeyhtiölaki 5§) Voi tosin kysyä, miten tämä kohtuuttomuus erilaisissa tilanteissa määritellään. Osakkeenomistajan lompakkoa koettelevat varsinkin tilanteet, joissa yhtiön rakennuksissa ilmenee korjaustarpeita.

Juha Siren on Suomen esitellyt tapoja, joiden avulla asunto-osakeyhtiö voi ottaa remonttihankkeen rahoittamisessa huomioon osakkaiden erilaiset taloudelliset tilanteet sekä välttää vastikkeen nousu. Artikkeliansa hän on haastatellut Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (Hypon) toimitusjohtajaa Matti Inhaa. Inhan johtama Hypo on kehittänyt tätä varten erityisen kolmiportaisen mallin, jonka avulla jokaiselle osakkaalle on

mahdollista räätälöidä oma tapa yhtiön remontin rahoitukseen osallistumiseen. Hänen mukaansa yhtiöllä on mahdollisuus rahoittaa remonttihanke yhtiölainalla, myymällä omaisuuttaan, mikäli sitä on, rakentamalla ullakolle tai vaikka uudisrakennus, jos tontilla on tilaa sekä rakennusoikeutta, rahastoimalla etukäteen, ottamalla ns. kevyen pääomavastikkeen lainan tai osakkaiden henkilökohtaisella lainalla. (Siren 2004)

Osakkeenomistajan kannalta yhtiölainan haittana Siren pitää sen vastiketta nostavaa vaikutusta, joka hänen mukaansa myös saattaa osaltaan vaikeuttaa remonttihankeiden toteuttamista yhtiössä. Omaisuuden myyntikohteista Siren ottaa mainitsee esimerkiksi yhtiön hallinnassa olevan asunnon.

Osakkeenomistajan henkilökohtainen laina otetaan usein niin, että sillä maksetaan hänen osuutensa asunto-osakeyhtiön lainasta pois. Tällöin on mahdollista hyödyntää korkojen vähennysoikeus oman lainan otossa verotuksessa. Yhtiölainan korko vähennetään yhtiön verotuksessa ei osakkaan.

Lainaosuuden maksaminen on osakkaalle mahdollista vain, jos tästä on salliva määräys yhtiön yhtiöjärjestyksessä.

#### Taulukko 11

Lainaosuuden maksaminen.

| Pankkitili |            | Pääomavastikkeet |          | Lainan lyhennysrahasto |           |
|------------|------------|------------------|----------|------------------------|-----------|
| 1000 (I)   |            |                  | 1000 (I) |                        |           |
|            |            | 1000 (II)        |          |                        | 1000 (II) |
|            |            | <b>Lainat</b>    |          |                        |           |
|            | 1000 (III) | 1000 (III)       |          |                        |           |

Taulukossa 11 kerätään lainanhoitoa varten vastiketta (I) 1000 euroa osakkaalta. Se siirretään lainanlyhennysrahastoon (II), jolloin yhtiön ei tarvitse käyttää poistoja tuloksentasaukseen. Yhtiö maksaa saamillaan varoilla osan yhtiölainoista pois (III).

Osakkeenomistajan kannalta lainaosuuden maksussa on kyse siitä, että velkaosuuksien maksaminen on pääomasijoitusta ja näin hän maksamalla huoneiston lainaosuuden pois vapautuu rahoitusvastikkeen maksamisesta. Osakkaan kannalta yhtiölaina ei ole edullinen, koska hän ei saa vähentää henkilökohtaisessa verotuksessa yhtiön lainoista maksamiaan korkoja. Yhtiölainan koron vähentää asunto-osakeyhtiö verotuksessaan. Jos taas osakkaan omistama huoneisto on vuokrattuna, osakkaan vähennyskelpoinen vastike pienenee, kun velkaosuus yhtiön lainoihin on maksettu, eikä hänen tarvitse maksaa rahoitusvastiketta. (Alanen.1995,86)

Ei-verovelvollisen osakkaan kannalta ei ole merkitystä, millä keinolla asunto-osakeyhtiö tekee nolla tuloksen kunhan tuloveroja ei synny, eikä hoitovastike tämän johdosta kasva. Säästääkseen asunto-osakeyhtiön poistoja tällainen osakas useimmiten kannatta tulosten rahastointia, jos se on mahdollista.

## 7.2 Verovelvollinen osakas

Verovelvollinen osakas on joko yksityis henkilö, joka vuokraa omistamaansa asuntoa, harjoittaa siinä jotain elinkeinotoimintaa tai kiinteistöliiketoimintaa harjoittava yhtiö, joka usein on tavallinen osakeyhtiö, henkilöyhtiö tms.

Yhtiön varojen käytöllä on olennaista vaikutusta verovelvollisen osakkaan verotukseen. Tämä johtuu siitä, että osakkaan ja yhtiön välillä vallitsee vastaavuusperiaate eli yhtiön veronalainen vastike esimerkiksi hoitovastike, on osakkeenomistajalle vähennyskelpoinen. Ristiriitaa yhtiön, verovelvollisen sekä eiverovelvollisen osakkaan välillä aiheuttaa tilanne, joissa yhtiö esimerkiksi remonttihanketta rahoittaakseen haluaa rahastoida vastikkeitaan. Verovelvollisen osakkaan kannalta rahastoidut vastikkeet eivät ole vähennyskelpoisia vaan ne käsitellään osakkeen hankintahinnan lisäyksenä ja vähennetään vasta osaketta luovutettaessa osakkeesta saadusta luovutusvoitosta. Verovelvollisen osakkaan kannalta olisikin edullisinta, jos yhtiö kantaa vastikkeet tuloutettavina hoito- ja pääomavastikkeina, jotka ovat täysimääräisesti

vähennyskelpoisia. (Metro 2001) Vasta silloin, kun asunto-osakeyhtiön kuluvarasto on lopussa ja yhtiö alkaa tuottaa verotettavaa tuloa, verovelvolliset osakkaat kannattavat vastikkeiden rahastointia tältä osin.

Myös asumistukea saavat osakkaat toivovat, että menoja ja vastikkeita käytettäisiin mahdollisimman paljon, jotta tuki olisi mahdollisimman suuri.

### 7.3 Hallituksen sekä isännöitsijän tilinpäätöstavoitteet

Hallituksen sekä isännöitsijän tilinpäätöstavoitteena voidaan pitää sitä, että tilinpäätöksen tulisi olla sellainen, joka turvaa yhtiön toiminnan jatkuvuuden, säilyttävät maksuvalmiuden, ei huononna yhtiön uskottavuutta, antaa kuvan asioiden hyvästä hoidosta, ei aiheuta tarpeettomia tuloveroja sekä on tulokseltaan halutunlainen sekä on erityisesti taseen osalta luotettava. Tämän tavoitteen toteuttamisessa on asiantunteva tilintarkastaja suureksi avuksi. Tätä näkökulmaa myös voidaan kutsua yhtiönnäkökulmaksi.

### 7.4 Rahoittajan tilinpäätöstavoitteet

Rahoittajana tarkoitetaan niitä tahoja jotka lainaavat asunto-osakeyhtiöille pääomia eli pankkeja sekä rahoituslaitoksia. Rahoittajia ovat myös muut velkojat kuten osamaksurahoittajat.

Rahoittajien kannalta asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen tulisi olla paitsi oikein laadittu eli antaa kirjanpitolain mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot myös sellainen, että erityisesti rahoitusta edustavat erät ovat siinä kunnossa. Tämän sidosryhmän erityisenä intressinä ovat muiden rahoittajien antamat lainat, korot ja vakuudet. Rahoittajien edun mukaista ei välttämättä ole nopea lainan lyhentäminen mikäli vakuudet ovat kunnossa. Tärkeää on, että vastikkeet voidaan muodostaa osakkeenomistajan kannalta kohtuullisiksi ja että niillä pystytään vuosittain kattamaan lainanhoitokulut.

## 7.5 Yhteiskunnan tilinpäätöstavoitteet

Yhteiskunta koostuu mm. valtiosta ja kunnista. Näiden tahojen intressinä on että yhtiön asiat hoidetaan lakien ja asetusten mukaan. Toisena yhteiskunnan tavoitteena mahdollisesti saada verotuloja, mikäli yhtiöt tekevät tulosta myös siihen, Yhteiskunnan edustajien toiveena on se, että asunto-osakeyhtiöiden sekä kuntien ja valtion välillä vallitsisi symbioosi, jossa molemmat täyttämällä tehtävänsä mahdollistaisivat toisiensa toiminnan. Asunto-osakeyhtiöt antavat asuntoja paikkakunnalla ja mahdollistavat yhtiömuotoisen asumisen sekä tarjoavat rakennusaikana ja osittain sen jälkeenkin työtä sijaintikunnissansa.

## 8 YHTEENVETO

Asunto-osakeyhtiön tilinpäätössuunnittelu on monisäikeinen asia. Vaikka tässä tutkimuksessa ei erikseen joka kohdassa mainitakaan, myös keskinäisessä kiinteistöyhtiössä tilinpäätöksen laadinta ja suunnittelu tapahtuu aivan samoin kuin asunto-osakeyhtiössä. Tilinpäätös pitäisi rakentaa niin, että kaikki asunto-osakeyhtiön sidosryhmät olisivat siihen tyytyväisiä, niin osakkeenomistajat, yhtiön hallinto, rahoittajat, verottaja ja muu yhteiskunta kuin asunto-osakeyhtiön henkilökunta, vuokralaiset ja tavarantoimittajat. Kun lisäksi mm. osakkeenomistajilla on kaksi hyvin erilaisista näkökulmaa, ei-verovelvollisten ja verovelvollisten osakkeenomistajien näkökulma, erilaisten tavoitteiden kokoaminen yhteen tilinpäätökseen on haasteellinen asia.

Tilinpäätökseen vaikuttavia sidosryhmiä on käytännössä vain osa edellä mainituista, nimittäin osakkeenomistajat, yhtiön hallinto, rahoittajat ja verottaja. Muut sidosryhmät saavat tyytyä sellaiseen tilinpäätökseen, minkä yhtiön hallinto laatii ja allekirjoittaa sekä osakkeenomistajat asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksessa vahvistavat. Vaikka rahoittajat ja verottaja ei olekaan mukana tilinpäätöstä suunnittelemassa, heidän tarpeensa, siis lainanantajien ja yhteiskunnan, on kuitenkin otettava huomioon.

Yhtiön hallinto, millä tarkoitetaan lähinnä hallitusta, isännöitsijää ja tilintarkastajia, ei niinkään yhtiökokousta, pyrkii laatimaan tilinpäätöksen, joka turvaa yhtiön toiminnan jatkuvuuden, säilyttää maksuvalmiuden, ei huononna yhtiön uskottavuutta, antaa kuvan asioiden hyvästä hoidosta, on tulokseltaan halutunlainen, ei aiheuta tarpeettomia tuloveroja sekä on myös taseen osalta luotettava. Asiantunteva tilintarkastaja on tässä hyvänä apuna hallitukselle ja isännöitsijälle. Tätä näkökulmaa voidaan kutsua myös yhtiön näkökulmaksi.

Yhtiön hallinto on vastuussa toimistaan. Siksi lainsäännösten seuraaminen on välttämätöntä. Tilinpäätöksen tulee antaa oikeat ja riittävät tiedot tilikauden tuloksesta sekä taloudellisesta asemasta. Erityistä painoa on pantava myös liitetietojen laatimiseen, missä varsinkin vastuiden oikea esittäminen on tärkeää. Tilinpäätöksen muok-



kaamiseen löytyi opinnäytetyössä hyvin paljon keinoja. Niiden tulisi olla sellaisia, että ne antavat olennaisesti oikean kuvan tilinpäätöstilanteesta. Asunto-osakeyhtiöiden yleinen tapa olla tekemättä poistoja kuluvaan käyttöomaisuudesta, siis rakennuksesta, rakennuslaitteista, asfaltista, väestösuojasta sekä koneista ja kalustosta, on ristiriidassa todellisuuden kanssa sikäli, että kyllähän näistä pitäisi poistot tehdä kulumisen takia. Kirjanpitolaki sallisi tältä osin, että tasearvot alittaisivat käyvät arvot, mutta ylittää ei saa. Poistojen tekemättömyyteen ei ole kuitenkaan toistaiseksi puututtu, mihin saattaa vaikuttaa se, ettei asunto-osakeyhtiö ole yleensä velvollinen toimittamaan tilinpäätöstään ulkopuolisille, kriittisille tilinpäätöksen lukijoille.

Kun hallinto pyrkii antamaan hyvän ja luotettavan kuvan asunto-osakeyhtiön hoidosta sekä yhtiön kyvystä hoitaa rahoituksellisesti tulevia yllättäviäkin asioita, se johtaa siihen, että vastikkeita peritään hieman yläkanttiin. Tällöin voidaan esim. jättää joulukuun vastikkeet perimättä, mikä myös helpottaa voitollisen tuloksen pienentämistä. Monissa asunto-osakeyhtiöissä on vastikkeita peritty tavallaan monta kuukautta etukäteen, jos tuottoja verrataan kuluihin. Toisinaan alakanttiin peritty vastike, voi antaa ostajalle positiivisen kuvan siitä, että yhtiön hallitus kykenee hoitamaan taloyhtiön asioita edullisesti jatkossakin. Tällöin kannattaa kuitenkin kiinnittää huomiota yhtiössä suoritettuihin korjauksiin.

Hallinnon tulostavoitteena on yleensä se, ettei verotettavaa tuloa synny, koska se edellyttäisi hoitovastikkeen nostamista. On varsin poikkeuksellista, että asunto-osakeyhtiö joutuisi maksamaan tuloveroa. Asunto-osakeyhtiön tuloveroja pidetään merkinä siitä, että on aika vaihtaa kirjanpidon laatijaa, yleensä isännöitsijää, koska kuluvarastomahdollisuudet ovat yleensä monipuolisia ja riittäviä.

Jos kuluvarasto on käytetty loppuun ja tilinpäätössuunnittelua harjoitettu jo pitkemmän aikaa, ja silti syntyy voittoa ja verotettavaa tuloa, on kyseessä asunto-osakeyhtiö, jossa todennäköisesti on hyvin tuottavia, asunto-osakeyhtiön omistamia liikevuokratiloja. Näillä pystytään kattamaan yhtiön kaikki hoito- ja rahoitusmenot. Jos vieläkin jää tuloja yli pitkällä tähtäimellä, voivat osakkaat harkita osingonjakoa.

Rahoittajan näkökulma on paljolti yhtenevä hallinnon näkökulmaan. Kun tilinpäätös on asiallisesti laadittu ja vastiketuotot ovat sillä tasolla, että osakkaat pystyvät niitä kohtuullisesti maksamaan, voi rahoittaja tyytyväisenä suunnitella lainanlyhennysohjelmia. Lisäksi asunto-osakeyhtiöiden turvalliset kiinteistövakuudet myötävaikuttavat siihen, ettei rahoittajilla ole tarvetta tehdä lyhytaikaisia lainasopimuksia, saahan rahoittaja silloin helposti korkoa ja muita rahoitustuottoja pidemmältä ajalta. Rahoittajan kannalta asunto-osakeyhtiön tuloksella ei ole merkitystä, kunhan se ei maksa turhia tuloveroja, eli maksuja verottajalle, joita voitaisiin maksaa rahoittajalle.

Yhteiskunnan näkökulma on se, että asunto-osakeyhtiön toivotaan täyttävän sille asetetut odotukset. Rakennusaikana asunto-osakeyhtiö antaa työtä useille henkilöille sekä yrityksille. Yhteiskunnalla ei ole tarvetta tämän vuoksi kerätä asunto-osakeyhtiöiltä tuloveroa. Verotusoikeutensa kunta on ottanut enenevästi kiinteistöverossa, jota on maksettava siitä riippumatta, millaisen tilinpäätöksen asunto-osakeyhtiö laatii.

Tärkein asunto-osakeyhtiön sidosryhmä on päättävän elimen, yhtiökokouksen osantottajat eli osakkeenomistajat. Monet heidän tarpeistaan eivät liity suoranaisesti asunto-osakeyhtiön tilinpäätökseen, kuten mukava, viihtyisä asumisympäristö, hyvin hoidettu kiinteistö ja arvon säilyminen siinä, edulliset vastikkeet ja yhtiön maksukyky.

Tilinpäätökseen liittyvä tärkein tekijä osakkeenomistajille on se, ettei asunto-osakeyhtiö tuota verotettavaa tuloa. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että asunto-osakeyhtiön kirjanpidon tulos on vuosittain korkeintaan 30 euroa. Tavoitteen saavuttaminen on helppoa ja keinoja on paljon. Helppoutta lisää se, että tulosta voidaan säännellä eri tilikausien kesken. Ongelmaksi muodostuu se, että riippuen osakkeenomistajan verovelvollisuusasemasta, keinoja halutaan käyttää eri järjestyksessä. Kuitenkin asunto-osakeyhtiössä on laadittava vain yksi tilinpäätös. Erityisesti ratkaisevaksi nousee kysymys siitä, käytetäänkö tuloksentasauksessa poistoja vai rahastoidaanko vastikkeet.

Tuloksentasauksella tarkoitetaan niitä toimenpiteitä, millä tilinpäätöksessä järjestellään sopivansuuruinen tulos, yleensä nollatulot. Keinoja, mitä tuloksentasauksessa käytetään hyväksi, kutsutaan kuluvarastoksi, joko passiiviseksi tai aktiiviseksi. Pas-

siivinen kuluvarasto syntyy, vaikkei sitä suunniteltaisikaan, esim. käyttöomaisuuden poistot nollan ja maksimipoiston välillä. Aktiivista kuluvarastoa suunnitellaan itse-lähtöisesti. Tällainen on esimerkiksi asuintalovaruksen muodostaminen.

Poistoissa kuluvarasto muodostuu usein varsin riittäväksi, varsinkin kun sitä vuosit-tain ei aina edes tarvita. Käyttöomaisuuden poistovarastoa lisää se, että erotellaan kirjanpidossa pienipoistoisesta asuinrakennuksesta (menojäännöspoisto 4 %) liike-ti-laosuudet (menojäännöspoisto 7 %), kevytrakenteiset rakennelmat (menojäännös-poisto 20 %), rakennuslaitteet (menojäännöspoisto 25 %), väestönsuoja (tasapoisto 25 %), asfaltti (tasapoisto 10 %) sekä koneet ja kalusto (menojäännöspoisto 25 %). Lisäksi on muistettava käyttää poistot oikeassa edullisuusjärjestyksessä, mikä lisää kuluvaraston käyttömahdollisuuksia tulevana tilikausina. Pääsääntö tässä on, että ensin käytetään jäykät, pienet poistoprosentit, jolloin tulevaisuuteen jää enemmän joustavia, suuria poistoprosentteja.

Tulojen rahastointimahdollisuus on erikoislaatuinen asunto-osakeyhtiöiden ja keski-näisten kiinteistöyhtiöiden. Elinkeinoa harjoittavissa yrityksissä ei ole mahdollista siirtää verotettavia tuloja verotuksen ulkopuolelle taseeseen. Edellytyksenä tällöin on asunto-osakeyhtiöissä kuitenkin se, että kyseiset tulot voidaan kohdistaa aktivoin-teihin eli pitkäaikaisen käyttöomaisuuden hankintaan tai lainojen lyhennyseriin. Muutenkin rahastointi on hyvin muototarkkaa operointia. Mm. yhtiökokouksen ra-hastointipäätös on osattava ajoittaa oikein. Tavanomaisia rahastoja ovat jo perusta-misvaiheessa yleinen rakennusrahasto, myöhemmin käytettävä korjausrahasto tai perusparannusrahasto sekä lainanlyhennysrahasto.

Asuintalovaruksen voivat tehdä vain asuintiloja vähintään 200 m<sup>2</sup> omistavat yhtei-söt. Samoin kuin muissa varauksissa, myös tässä voidaan tulosta pienentää etukäteen tekemällä varauksia vuosittain tulevia kuluvan käyttöomaisuuden investointeja ja jopa kiinteistön juoksevia käyttö- ja huoltomenoja varten. Kun käyttöaika on peräti 10 vuotta, tästä varauksesta on tullut huoleton keino tuloksentasaukseen. Toisaalta se antaa alkuperäisen tarkoituksensa mukaan mahdollisuudet varojen keräämiseen etukäteen investointeihin, mutta toisaalta sitä voidaan käyttää tilinpäätöksen aktiivi-sena tuloksentasauskeinona, kun jostain syystä tilikauden tulos on yllättäen suuri

esim. jonkin käyttöomaisuuskohteen myynnin, suuren avustuksen, jälkijättöisen suurvastikkeen tai poistojen loppumisen takia.

Tappiontasaus on yksi tuloksentasauksen luontevista keinoista 10 vuoden ajan. Sitä voidaan käyttää mm. silloin, kun tiedetään tulossa olevan suuri tuloerä, jota ei pystytä yhden vuoden tuloksentasauskerällä nollaamaan. Silloin kerätyt, aikaisempien vuosien vahvistetut tappiot ovat hyväksi avuksi.

Osakkaiden näkökulmat ovat erilaiset, kuten edellä esitettiin, sen mukaan, onko osakas verovelvollinen vai ei. Jos osakas itse asuu omistamassaan osakehuoneistossa, hänelle on tärkeää, ettei asunto-osakeyhtiö nyt eikä tulevaisuudessa joudu maksamaan. Varovaisuussyistä olisi silloin edullista rahastoida kaikki mahdolliset vastikeerät, jotta poistoja ei tarvitsisi tehdä tai ainakin ne olisivat mahdollisimman pienet, jotta pelivaraa säästyisi tulevaisuuden poistojen tekemiseksi.

Tuloksentasauskeinoissa korostuvat runsaat tilikausienväliset siirtomahdollisuudet. Sellaisia ovat mm. poistot. Liian hyvää tulosta voi pienentää aiemmilla tappioilla tai tekemällä tulevaisuuteen asuintalovarauksia. Tappioiden ja varausten käyttöajat ovat hyvin pitkät ja varausten purkumahdollisuudet hyvin laajat käyttötarkoituksen suhteen. Jos poistoista on pula, voi tilikausien kesken säädellä rahastointeja. Vastikkeita voi jättää perimättä, niitä voidaan yhtiökokouksen päätöksellä siirtää tilikaudesta toiseen ja luottotappioita voidaan kirjata sopivalla tilikaudella, jos saamisten varmuudesta ei ole tarkkaa tietoa.

Verovelvollinen osakas on sellainen, joka itse harjoittaa veronalaista toimintaa osakehuoneistossa tai hänellä on verotettavaa vuokraa maksava vuokralainen huoneistossaan. Tällaisen osakkaan kannalta olisi edullista, ettei mitään vastiketta, lähinnä rahoitusvastiketta, rahastoitaisi asunto-osakeyhtiössä, koska sellainen erä ei ole vastikkeen maksajalle vähennyskelpoinen verotuksessa. Hänen kannaltaan olisi edullista, että poistoja käytettäisiin mahdollisimman paljon, ja vasta kun ne loppuvat, sitten käytetään muita tuloksentasauskeinoja kuten asuintalovarausta ja vasta aivan viimeiseksi rahastoidaan vastikkeita. Kun näin suoritetaan rahastointi, asunto-osakeyhtiö sentään välttää omat tuloveronsa, eikä verovelvollinenkaan osakas joudu maksamaan

korotettua vastiketta. Yleensä verovelvollisella osakkaalla on itsellään muita parempia tuloksentasauskeinoja.

Yhteenvetona voidaan todeta, että johtuen runsaista tuloksentasauskeinoista tilinpäätös on asunto-osakeyhtiöissä helposti laadittavissa sellaiseksi, mikä miellyttää kaikkia tärkeitä sidosryhmiä.

## LÄHTEET

### KIRJALLISUUS

Ahti, A. Koivikko, A. Tuominen, J. Vesanen, T. Ylipiha, R. Perälä, S. & Kaukinen, E. (2000). Hyvä tilinpäätöskäytäntö uusien säännösten mukaan. Jyväskylä. Gummerus Kirjapaino Oy

Airaksinen & Jauhiainen. (2000). Suomen Yhtiöoikeus. Helsinki: Werner Söderström Lakitieto Oy

Ajasmaa, P. & Kuhanen, P. (2001). Asunto-osakeyhtiölaki kommentaari. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy

Alanen, S. (1995). Asunto- ja kiinteistöyhtiön tilinpäätösmalli. Kouvola: Suomen kiinteistöliitto. Kiinteistöalan kustannus Oy- REP Ltd. Nettopaino

Alanen, S. & Vuorenalusta, A. (1999). Kiinteistöyhteisön hallinto ja kirjanpito rakentamisesta asumiseen. Kiinteistöalan kustannus Oy- REP Ltd.

Alasuutari, P. (1993). Laadullinen tutkimus. Jyväskylä: Vastapaino. Gummeruksen Kirjapaino Oy

Hekkanen, M. (1998). Hoitokulujen arviointi. Helsinki: Hakapaino Oy. Suomen Kiinteistöliitto. Kiinteistöalan kustannus Oy-REP Ltd.

Järvinen, R. Prepula, E. Riistama, V. & Tuokko, Y. (2000). Kirjanpito- ja tilinpäätös, Porvoo: WSBookwell Oy

Kauppakaari. (2001). Kiinteistö-lainsäädäntö2001. Helsinki: Kauppakaari/Talentum Media oy

KHT-yhdistys, (2001). Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätös/tarkistettu 4 painos. Jyväskylä: KHT-Media Oy, Gummeruksen Kirjapaino Oy

Kyläkallio, J., Irola, O. & Kyläkallio, K. (2002). Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiö. Helsinki: Edita Prima Oy

Leppiniemi, J. (2004). Kirjanpidon ja tilinpäätöksen ongelmat KILAn ratkaisuja ja ohjeita. Helsinki: Werner Söderström Osakeyhtiö

Leppiniemi, J. (2002). Tilinpäätös- ja verosuunnittelu. Jyväskylä: WSOY

Leppiniemi, J. & Leppiniemi, R. (2005). Hyvä tilinpäätöskäytäntö. Juva: WS Bookwell Oy

Leppiniemi, J. & Leppiniemi, R. (2001). PK-yrityksen kirjanpito ja tilinpäätös. Helsinki: Werner Söderström Osakeyhtiö

Leppiniemi, J. & Leppiniemi, R. (2000). Tilinpäätöksen tulkinta. Helsinki: Werner Söders tröm Osakeyhtiö

Leppiniemi, J. & Leppiniemi, R. (1999). Oikeat ja riittävät kirjaukset. Porvoo: WSOY

Leppiniemi, J. & Leppiniemi, R. (1999). Hyvä tilinpäätöskäytäntö. Helsinki: Porvoo, Juva: WSOY

Leppiniemi, J. & Leppiniemi, R. (1997). Muuttuva kirjanpito. Helsinki, Porvoo, Juva: WSOY

Manner, K. (2005). Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. Jyväskylä: Kinteistöalan kustannus. Gummerus Kirjapaino Oy

Manner, K. (1998). Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. Jyväskylä: Kiinteistöalan kustannus. Gummerus Kirjapaino Oy

Marttala, M., Auranen, K., Kaari, P., Romppainen, L., Takalo, S. & Tikkanen, T. (2003). Kiinteistö verotuksen käsikirja. Jyväskylä: Kiinteistöalan kustannus. Gummerus Kirjapaino Oy

Peltola, R. (1992). Asunto-osakeyhtiön hallinto ja tilintarkastus. Jyväskylä. Gummeruksen Kirjapaino Oy

Roininen, A. & Salin, M. (2003). Asunto-osakeyhtiön kirjanpito- ja verokirja. Helsinki: Verotieto Oy

Siikala, J. (2000). Kiinteistön pidosta kiinteistöliiketoimintaan. Jyväskylä: Kiinteistöalan kustannus Oy-REP LTD. Gummerus Kirjapaino Oy

Suomen Kiinteistöliitto. (2002). Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. Jyväskylä: Kiinteistöalan kustannus. Gummerus Kirjapaino Oy

Suomen Kiinteistöliitto. (2005). Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. Jyväskylä: Kiinteistöalan kustannus. Gummerus Kirjapaino Oy

Suomen kiinteistöliitto. (2001). Isännöitsijän käsikirja. Jyväskylä: Gummerus kirjapaino Oy

Suomen kiinteistöliitto. (1995). Isännöitsijän käsikirja. Jyväskylä: Gummerus kirjapaino Oy

Tikka, K. & Nykänen, O. (1996). Yritysverotus I. Yritystieto: WSOY

Tikka, K. & Nykänen, O. (?). Yritysverotus II. Yritystieto. WSOY

Tomperi, S. (2001). Kehittyvä kirjanpito taito. Helsinki: Edita Oyj



Tomperi, S. (2001). Yritysverotus ja tilinpäätössuunnittelu. Porvoo: WSOY. WS Bookwell Oy

Vahtera, P. (1993). Suunnitelman mukaiset poisto, käyttöomaisuuskirjanpito. Jyväskylä. Gummerus Kirjapaino.

## LAINSÄÄDÄNTÖ

Asunto-osakeyhtiölaki

Kiinteistöjenmuodostamisasetus

Kiinteistöjenmuodostamislaki

Kiinteistörekisterilaki

Kirjanpitolaki

Kirjanpitoasetus

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta

Laki asuintalovarauksesta verotuksessa

Laki elinkeinotulon verottamisesta

Maankäyttö- ja rakennuslaki

Osakeyhtiölaki

Tuloverolaki

## MUUT LÄHTEET

Asunto Oy Porin Enäjärvi yhtiöjärjestys

Asunto Oy Porin Kalevanpuisto 12 B yhtiöjärjestys

Asunto Oy Porin Säveltäjänlinna tilinpäätös vuodelta 2001

Asunto Oy Porin Säveltäjänlinna tilinpäätös vuodelta 2002

Asunto Oy Porin Säveltäjänlinna tilinpäätös vuodelta 2003

Asunto Oy Porin Säveltäjänlinna tilinpäätös vuodelta 2004

Asunto Oy Porin Säveltäjänlinna yhtiöjärjestys

Erlund, K. Miten oman taloyhtiön tilintarkastus suoritetaan?, Tilisanomat 1, 2003. s. 37 - 41.

Etelämaa, J. Paisuvatko taseet? Korjausrakentamisen kirjanpidollinen käsittely asunto-osakeyhtiöissä, Tilintarkastus-Revision 3, 2001. s. 43 - 48.

Kallama, K. (2002). Muistiinpanot. TAK2231 Eri yhteisöjen laskentatoimi

Kihn, L - A. Nollabudjetointi avaa uusia näkymiä, Tilisanomat 4, 2004. s. 45 - 47.

Kirjanpitolausuntokunnan lausuntoja. Korjausmenojen kirjaaminen asunto-osakeyhtiössä, Tilintarkastus - Revision 6, 2002. s. 61 - 64.

Kirjanpitolausuntokunnan yleisohje. Asunto-osakeyhtiöiden ja muisen keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä. [Viitattu 20.10.2005] Saatavissa: <http://ktm.elinar.fi/ktm/finhtml/kirjanpitoltk.htm>

Laitinen, E – K & Laitinen, T. Rahoituskriisille tarvitaan hälytysjärjestelmä, Tilisanomat 4, 2004. s. 35 - 37.

Leppiniemi, J. Taseaseman tai tuloksen järjesteleminen, Tilintarkastus - Revision 3, 2003. s. 7 - 10.

Leppiniemi, J. Kirjanpitokoulu, osa 2 Mitä tase sisältää, Tilisanomat 4, 2003. s. 48 - 51.

Leppiniemi, J. Kirjanpitokoulu, osa 7 Poistot, Tilisanomat 3, 2004. s. 66 - 69.

Leppiniemi, J. Tilinpäätös- ja verosuunnittelu uudessa tilanteessa, Tilisanomat 4, 2004. s. 29 - 32.

Leppiniemi, J. Kirjanpitoloulu, osa 8 Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden tilinpäätös, Tilisanomat 4, 2004. s. 56 - 59.

Metro, R. Kiinteistöyhtiön rahastoinnin veroriskit, Tilintarkastus - Revision 4, 2001. s. 27 - 29.

Nuutinen, J. Varaukset, ehdolliset velat ja ehdolliset varat, Tilintarkastus - Revision 2, 2003. s. 21 - 23.

Ojala, I. Yritys- ja pääomaverouudistus kumoaa yhtiöverohyvitysjärjestelmän, Tilisanomat 4, 2004. s. 21 - 23.

Ojala, I. Verokoulu, osa 2: Kirjanpidon ja verotuksen yhteys, Tilisanomat 3, 2005. s. 66 - 69.

Rekola - Nieminen, L. Kirjanpitolaki muuttuu. Tilisanomat 4, 2004. s. 25 - 27.

Räty, P. Varauksia koskevat laskentaja esittämisperiaatteet, Tilisanomat 3, 2002. s. 47 - 51.

Siren, J. Yhtiölainan ei tarvitse nostaa vastikeita, Suomen Kiinteistölehti 5, 2004. s. 18 - 19.

Tikkanen, T. Asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpito ja tilinpäätös, Tilisanomat 3, 2005. s. 57 - 59.

Talotieto. (2003). Taloyhtiön tuloksentasauskeinot [Viitattu 13.10.2003]

Saatavissa:

[http://www.asuntotieto.com/taloyhtio/muut/taloyhtion\\_tuloksentasauskeinot.html](http://www.asuntotieto.com/taloyhtio/muut/taloyhtion_tuloksentasauskeinot.html)

Tilastokeskus. (2004). Asuntoyhteisöjen talous [Viitattu 28.12.2004] Saatavissa:

<http://www.tilastokeskus.fi/til/asyta/index.html>

Tilastokeskus. (2003). Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut ennallaan vuonna 2003  
[Viitattu 28.12.2004] Saatavissa:  
[http://www.tilastokeskus.fi/til/asyta/2003/asyta\\_2003\\_2004-09-28\\_tie\\_001.html](http://www.tilastokeskus.fi/til/asyta/2003/asyta_2003_2004-09-28_tie_001.html)

Torpo, T. (2001). Muistiinpanot.VKK0040 Isännöitsijätietous

Torpo, T. (200?). Muistiinpanot.TA2210 Tilinpäätössuunnittelu- ja verotus

Vero. ( 2005). Asuntoyhteisöjen ilmoittamisvelvollisuus [Viitattu 10.11.2005] Saatavissa: <http://www.vero.fi>