

KARELIA-AMMATTIKORKEAKOULU
Liiketalouden koulutusohjelma

Marjut Schindler

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN PERUSTAJARAKENNUUTTAMINEN
KIRJANPIDON JA HALLINNON NÄKÖKULMASTA

Opinnäytetyö
Tammikuu 2015



OPINNÄYTETYÖ
Tammikuu 2015
Liiketalouden koulutusohjelma

Karjalankatu 3
80200 JOENSUU
Keskusten puhelinnumero
013 260 6800

Tekijä
Marjut Schindler

Nimeke
Asunto-osakeyhtiön perustajarakennuttaminen kirjanpidon ja hallinnon näkökulmasta

Toimeksiantaja
Pohjois-Karjalan Kirjapaino Oyj

Tiivistelmä

Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää ja kartoittaa asunto-osakeyhtiön perustamiseen liittyvät hallinnolliset ja kirjanpidolliset tapahtumat. Työssä on huomioitu asunto-kauppalaan vaatimukset asunto-osakeyhtiön perustamisen ja asuinhuoneistojen myynnin osalta. Tarkoituksena oli myös selvittää rakentamisaikaisen taseen muodostuminen ja taseen sisältöä ohjaavat säädökset. Perustajarakennuttajan kirjanpitoa varten oli tarkoitus selvittää käytännön kirjanpidon tapahtumia.

Teoreettinen lähdeaineisto muodostui pääosin kotimaisesta rakennusalan kirjanpitoon ja asunto-osakeyhtiön hallintoon liittyvästä kirjallisuudesta, jonka lisäksi tutkittiin aiheeseen liittyviä lakeja ja asetuksia. Perehtyminen verohallinnon ja kirjanpitolautakunnan ohjeistuksiin auttoi hahmottamaan opinnäytetyön kannalta olennaiset kirjanpidon tapahtumat perustajarakennuttamisessa. Opinnäytetyön tekijän käytännön kokemuksen kautta saadut tiedot auttoivat opinnäytetyön aiheen käsittelyä ja vaikean aihepiirin ymmärtämistä.

Opinnäytetyössä on esitelty asunto-osakeyhtiön rakentamiseen liittyviä säännöksiä ja niiden vaikutuksia rakennuttajan vastuulla oleviin tehtäviin. Rakentusaikaisen kirjanpidon apuvälineeksi tässä työssä on selvitetty asuntokauppalaan vaatimukset luovutustaseen esittämiseen. Lisäksi on esitelty perustajarakennuttajan tärkeimmät kirjanpidon tapahtumat.

Kieli
suomi

Sivuja 36

Asiasanat
asuntokauppalaki, perustajarakennuttaminen, luovutustase



THESIS
January 2015
Degree Programme in Business and Economics
Karjalankatu 3
FI 80200 JOENSUU
FINLAND
+358 13 260 6800

Author
Marjut Schindler

Title
Accounting and Administrative Perspectives on Founder Contracting in a New Housing Company
Commissioned by
Pohjois-Karjalan Kirjapaino Oyj

Abstract

The purpose of this thesis was to investigate and list the administrative and accounting tasks related to the establishment of a housing company. The paper discusses the demands of the Housing Legislation Act in respect to the establishment of a housing company and the sales process of its apartments. Also, it aims at clarifying the formation of and principles relating to the accounting balance during construction. Another aim was to clarify the developer's accounting events in practice.

The source material consisted mostly of Finnish literary sources on construction accounting and administration of housing companies. Additionally, related laws and regulations were studied. The guidelines issued by the tax authorities and the accounting board gave insight into the essential accounting events during the construction of the building. Knowledge gathered through practical experience helped the author to process and understand the demanding subject.

The thesis introduces the regulations that relate to the construction projects carried out by housing companies. Furthermore, it discusses the impact of these regulations on the tasks of the developer. The demands of the Housing Legislation Act regarding the presentation of the interim balance sheet are scrutinized to assist with accounting during the construction process. Furthermore, the thesis also presents the most important accounting events of a developer.

Language
Finnish

Pages 36

Keywords
The Housing Transaction Act, founder contracting, interim balance sheet

Sisältö

1	Johdanto	5
1.1.	Taustaa	6
1.2.	Tavoitteet	6
1.3.	Menetelmät	7
1.4.	Rakenne	8
2	Perustajaurakointi ja perustajarakennuttaminen	9
2.1.	Kiinteistöyhtiömuodot	10
2.2.	Asunto-osakeyhtiön perustaminen	10
2.3.	Rakentamisen rahoitus	12
2.4.	Asunto-osakkeiden myyminen	13
2.5.	Asunto-osakeyhtiön valmistuminen	14
3	RS-järjestelmä	16
3.1.	Turva-asiakirjat	16
3.2.	Taloussuunnitelma	17
3.3.	Perustajaosakkaan antamat vakuudet	18
3.4.	Osakkeenostajien kokous	19
4	Rakennusaikainen kirjanpito	19
4.1.	Asunto-osakeyhtiön kirjanpito	19
4.2.	Arvonlisäverotus asunto-osakeyhtiössä	20
4.3.	Perustajarakennuttajan kirjanpito	22
4.3.1.	Liikevaihto	23
4.3.2.	Arvonlisäverotus	23
4.3.3.	Tuloutusmenetelmät	24
4.3.4.	Vaihto-omaisuus	25
4.3.5.	Verotuksellisen ja kirjanpidollisen tuloksen muodostuminen	26
5	Asunto-osakeyhtiön hallinnonluovutus ja luovutustase	27
5.1.	Luovutuskokous	28
5.2.	Välitilinpäätös	29
5.2.1.	Hallituksen kertomus rakennusajalta	29
5.2.2.	Tase ja liitetiedot	30
5.2.3.	Tilintarkastus	32
5.2.4.	Asumisaikainen kirjanpito	33
6	Pohdinta	34
	Lähteet	36

1 Johdanto

Rakennusliiketoiminta poikkeaa merkittävästi monesta muusta elinkeinotoiminnasta. Rakennusprojektit ovat usein isoja, monivuotisia hankkeita, joiden toteuttamisessa on mukana laaja kirjo alan eri ammattilaisia aliurakoitsijan tai muun alihankkijan roolissa. (Lahti & Viljaranta 2013, 5.) Perustajaurakointi on Suomessa erittäin yleinen tapa toteuttaa asunto- ja liikerakentamista, jossa urakoitsija hankkii tontin, rakentaa sille kiinteistön ja myy kiinteistöön kohdistuvat osakkeet lopullisille käyttäjille. Rakennusalaan liittyviä kirjanpitokäytäntöjä on päivitetty melkoisesti viime vuosikymmeninä ja merkittävien niistä on perustajaurakointiin liittyvien kirjauskäytänteiden uudistaminen. Myös asuntokauppalaikiin on tehty merkittävä uudistus, joka vaikuttaa etenkin sellaisten rakennusliikkeiden toimintaan, jotka tarjoavat asuntoja ostettavaksi jo rakennusaikana.

Asunto-osakeyhtiön rakennuttaminen on valtaisa projekti, jossa yhtä köyttä vetävät niin rakennuttaja, rakennusyhtiö kuin rahalaitoskin. Perustajaosakkaan¹ tulee varmistaa, että rakentamisen aikana hallinnolliset ja kirjanpidolliset tehtävät tulevat hoidetuksi oikea-aikaisesti, ja että lainsäädännön määräykset otetaan kaikessa toiminnassa huomioon. Mikäli asunto-osakkeita myydään jo rakennusaikana, perustajaosakkaan on huolehdittava useista vakuuksista ja velvoitteista niin, että asuntokauppalaikiin mukaiset säädökset tulevat huomioituksi. Tässä opinnäytetyössä tarkastellaan asunto-osakeyhtiön perustamista erityisesti perustajarakennuttajamallin mukaisesti, joka eroaa perinteisestä perustajaurakoinnista muun muassa siten, että perustajarakennuttajalla ei ole rakennustyövoimaa eikä se siis suorita itse varsinaisia rakennustöitä. Perustajarakentamiseen liittyy useita eroavaisuuksia perustajaurakointiin nähden. Asunto-osakeyhtiön rakennusprojektissa mukana olleena havaitsin useamman kerran perustajarakennuttajalle osoitettujen kirjanpidollisten käytännön esimerkkien puuttumisen alan kirjallisuudesta.

¹ Perustajaosakkaalla tarkoitetaan luonnollista henkilöä tai yritystä, joka omistaa perustettavan asunto-osakeyhtiön osakkeet rakentamisvaiheen aikana.

Usein perustajaurakointiin liittyviä ohjeita ja säädöksiä on sovellettava hieman eri lähtökohdista tapahtuvan rakennuttajaliikkeen kirjanpitoon. Monimutkainen säädösviidakko sekä kirjanpidon ja verotuksen väliset eroavaisuudet aiheuttavat varmasti monelle kirjanpitäjälle tulkintavaikeuksia erityisesti tuloutuksen käsitelyssä.

1.1. Taustaa

Opinnäytetyön aihe alkoi hahmottua keväällä 2014, kun asuinkerrostalon rakennusprojekti, jossa olen ollut työni puolesta mukana, alkoi olla loppusuoralla. Asunto-osakeyhtiön perustaminen toteutettiin perustajarakennuttajamallin mukaisesti, ja jouduin usein toteamaan rakennuttamisprojektia vastaavien kirjanpidollisten esimerkkien puuttumisen alan kirjallisuudesta. Puhtaasti perustajarakennuttamiseen liittyvää kirjallisuutta ei löytynyt, mutta muutamissa kirjoissa on käsitelty perustajarakennuttamista - tosin vain muutaman sivun verran. Perustajarakentamisen ja -rakennuttamisen poikkeavat kirjanpidon käytänteet aiheuttivat usein harmaita hiuksia ja tiukkoja pohdintoja. Keskustelin melko usein tilintarkastajien ja muiden asiantuntijoiden kanssa rakennusprojektin hallinnollisista ja kirjanpidollisista asioista. Kuinka perustajaurakoinnin säädöksiä sovellettaisiin perustajarakennuttajan kirjanpitoon? Miten tuloutus tapahtuu kirjanpidossa ja verotuksessa? Erityisesti kirjanpidollisen ja verotuksellisen tuloksen ja vaihtomaisuuden hankintamenon määrittely tuotti päänvaivaa verohallinnon ohjeen ollessa hieman tulkinnallinen. Käytännön kirjaamisongelmia selvitellessäni ja erilaisia säädöksiä tulkittessani ajattelin, että kartoitus siitä, mitä kaikkea perustajarakennuttajan tulee ottaa huomioon rakennuttamisen aikana, olisi paikallaan. Myös kirjanpidon esimerkkien ja ratkaisumallien kuvaaminen olisi tarpeen.

1.2. Tavoitteet

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on kartoittaa asunto-osakeyhtiön perustamiseen liittyviä tehtäviä ja niitä ohjaavia lakeja sekä säädöksiä. Opinnäytetyössä selvitetään perustajarakennuttajan ja asunto-osakeyhtiön tärkeimmät kirjan-

pidolliset tehtävät sekä annetaan muutamia kirjausesimerkkejä. Työssä tarkastellaan asuntokauppalakia ja erityisesti sen toisen luvun säännöksiä, joita sovelletaan silloin, kun asuinhuoneistoa tai asunto-osakkeita tarjotaan kuluttajan ostettavaksi rakentamisvaiheen aikana. Opinnäytetyössä tarkastellaan asunto-osakeyhtiön perustamista pääasiassa perustajarakennuttajan näkökulmasta, mutta työssä käsitellään jonkin verran yleisiä käytänteitä perustajaurakoitsijamallin mukaisesta toteutuksesta. Arvonlisäverotuksen osalta käsitellään kiinteistön käyttöoikeuden sekä rakentamisen oman käytön verotusta. Rakennusalaan liittyvä käännetty verovelvollisuus jätetään kokonaan työn ulkopuolelle.

Kirjanpitolauslautakunta on antanut yleisohjeet perustajaurakoinnin käsittelystä tilipäätöksessä ja toimintakertomuksessa sekä asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta ja tilipäätöksestä, joita tässä opinnäytetyössä tarkastellaan. Asunto-osakeyhtiön valmistuttua perustarakentajan tulee laatia luovutustase, joka on yksi tärkeimmistä hallinnonluovutuksessa käsiteltävistä asioista. Tarkoituksena on käydä läpi lainsäädännölliset vaatimukset luovutustaseen sisällölle sekä hallinnonluovutuskokoukselle ja avataan luovutustaseen merkitystä lukijalle.

Tämän opinnäytetyön raportista muodostuu ohjeistus, jota perustajarakennuttajan edustaja voi tulevaisuuden rakennushankkeissa käyttää tukena rakennuttamistehtävien ja kirjanpidollisten asioiden hoitamisessa. Tätä voi käyttää myös tehtävälistanana, sillä tässä on käsitelty tärkeimmät rakennuttamisen aikana suoritettavat hallinnolliset asiat.

1.3. Menetelmät

Tämä opinnäytetyö toteutettiin käyttämällä laadullisia menetelmiä, koska tutkimus on luonteeltaan kartoittava ja selittävä. Opinnäytetyössä pyrittiin tutkimaan käsiteltävää aihetta mahdollisimman kokonaisvaltaisesti ja totuudenmukaisesti. Kerättyä aineistoa tarkasteltiin erittäin yksityiskohtaisesti, että tutkimuskohteen syvällinen ymmärtäminen oli mahdollista. Tutkimusstrategiaksi valikoitui tapaus-tutkimus, jossa tutkimuskohteena on tyypillisesti yksittäinen tapaus tai joukko

toisiinsa kytköksissä olevia tapauksia. Yksittäistä tapahtumaa tai rajattua kokonaisuutta tutkitaan käyttämällä useita eri tiedonkeruumenetelmiä. Tutkimuksessa voidaan käyttää niin laadullisia kuin määrällisiäkin menetelmiä, kuten kyseilyä, haastattelua, havainnointia tai dokumenttien käyttöä. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2009, 135, 161.)

Opinnäytetyön lähdeaineistona käytettiin rakennusalan kirjanpitoon ja asunto-osakeyhtiön perustamiseen liittyvää kotimaista kirjallisuutta. Suomalaisen käytännön mukaisesti perustajaurakoitsija myy asuinhuoneistojen hallintaan oikeutettavia osakkeita eurooppalaisen toimintamallin kiinteistön osien myynnin sijaan, joten lähdemateriaalina ei käytetty muuta kuin kotimaista kirjallisuutta mahdollisten maakohtaisten eroavaisuuksien takia. Verohallinnon ohjeet, kirjanpitolautakunnan yleisohjeet sekä asuntokauppaa, kirjanpitoa ja asunto-osakeyhtiötä säätelevät lait olivat muun kirjallisuuden lisäksi lähdeaineistona. Kun asunto-osakkeita tarjotaan myytäväksi jo rakennusaikana, sovelletaan myyntiin asuntokauppalaisissa toisen luvun säännöksiä. Erityisesti asuntokauppalain tarkastelu nähtiin työn luotettavuuden kannalta välttämättömäksi.

Opinnäytetyön tekijä on ollut mukana asunto-osakeyhtiön rakennuttamisprojektissa ja kyseisen projektin aikana on konsultoitu useita kirjanpidon ja rakentamisen asiantuntijoita. Työssä hyödynnettiin asiantuntijoiden kanssa käytyjen keskustelujen muistiinpanoja ja tutkijan omia havaintoja. Lisäksi tarkasteltiin tilintarkastajalta saatua luovutustasemallia, joka auttoi välitilinpäätöksen sisällön määrittelyssä.

1.4. Rakenne

Opinnäytetyön rakenne jakautuu kuuteen eri lukuun. Johdannon jälkeisessä toisessa luvussa käsitellään perustajaurakoinnin ja perustajarakentamiseen liittyviä käsitteitä ja perustajarakennuttajan tehtäviä asunto-osakeyhtiön rakentamisen aikana. Kolmannessa luvussa tarkastellaan asuntokauppalain toisen luvun säännöksiä kuluttajan asuntokaupassa. Sekä asunto-osakeyhtiön että perustajarakennuttajan rakennusaikaisia kirjanpidollisia tapahtumia esitellään lu-

vussa neljä. Viidennessä luvussa esitellään hallinnon luovutuskokouksessa käsiteltävä asiat ja asunto-osakeyhtiön välitilinpäätöksen sisältö. Viimeisessä eli kuudennessa luvussa tarkastellaan opinnäytetyön tuloksia sekä pohditaan työn jatkokehitysmahdollisuuksia.

2 Perustajaurakointi ja perustajarakennuttaminen

Perustajaurakoinnilla tarkoitetaan sellaista liiketoimintaa, jossa rakennusliike suunnittelee ja tuottaa asuntoja sekä liike- ja toimistohuoneistoja hankkimalleen kiinteistölle eli tontille. Perustajaurakoitsija myy ja markkinoi asunto- tai kiinteistöyhtiön huoneistoihin kohdistuvia osakkeita, joilla ostaja saa hallintaoikeuden rakennettaviin tiloihin. Perustajaosakkaanakin toimiva rakennusliike perustaa uuden yhtiön, merkitsee sen osakkeet ja tekee urakkasopimuksen kohteen rakentamisesta perustetun yhtiön kanssa. Perustajaurakoinnin edellytyksenä on, että rakennusliikkeellä on määräysvalta urakkasopimusta tehtäessä eli se omistaa yli puolet perustettavasta asunto- tai kiinteistöyhtiöstä. (Lahti & Viljaranta 2013, 139–140.) Edellä mainitun kuvauksen mukaisessa toiminnassa rakennusliike siis sekä rakentaa että rakennuttaa.

Perustajarakennuttamisesta (käytetään myös rakennuttajaliike-termiä) on kyse silloin, kun rakennuttaja ei suorita varsinaisia rakennustöitä itse, vaan se käyttää rakentamiseen täysin ulkopuolista rakennusliikettä. Rakennuttaja perustaa kiinteistöyhtiön, valitsee urakoitsijan, hoitaa yhtiön hallintoa ja tekee urakka- sekä muut sopimukset perustettavan yhtiön nimiin. Perustajarakennuttaja toimii huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden myyjänä, aivan kuten perustajaurakoinnissakin, ja usein molemmissa toteutustavoissa osakkeiden myyminen aloitetaan jo rakentamisvaiheen aikana. (Alanen & Vuorenlusta 2013, 135–136).

Huoneistojen myyminen jo rakentamisvaiheessa tarkoittaa automaattisesti kyseisen kohteen liittämistä niin sanotun RS-järjestelmän² piiriin (Palviainen 2006, 5).

2.1. Kiinteistöyhtiömuodot

Kiinteistöjen ja rakennelmien hallinnoimista varten on olemassa useampi eri yhtiömuoto. Keskinäisellä kiinteistöosakeyhtiöllä tarkoitetaan sellaista osakeyhtiötä, jonka yhtiöjärjestyksessä määritelty tarkoitus on vähintään yhden rakennuksen tai sen osan omistaminen ja hallinta, ja jonka yhtiöjärjestykseen on merkitty, mitä huoneistoa yhdellä osakkeella tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa voi hallita. Asunto-osakeyhtiö on aina keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, mutta asunto-osakeyhtiön määritelmä täyttyy vasta silloin, kun sen omistamien huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on merkitty yhtiöjärjestykseen osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Keskinäisen ja asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajat voivat vuokrata hallinnoimaansa huoneistoa ja saada näin vuokratuottoja. Osakkeenomistajat ovat velvollisia maksamaan keskinäiselle kiinteistöyhtiölle yhtiövastiketta. Tavallisen kiinteistöyhtiön osakkeiden omistajilla ei ole hallintaoikeutta yhtiön omistamaan rakennukseen tai kiinteistöön. Tavallisen kiinteistöyhtiön vuokratuotot kertyvät kiinteistöyhtiölle, joka voi jakaa osinkoa osakkeenomistajille heidän omistamien osuuksien suhteessa. (Kirjanpitolausakunta, 2010.)

2.2. Asunto-osakeyhtiön perustaminen

Perustajarakennuttajan tehtävät rakennusvaiheen aikana eivät ole varsinaisia rakennustöitä, vaan rooli on enemmänkin hallinnollisten asioiden hoitamisessa.

² Lyhenne RS tulee sanoista rahoituslaitosten suosittelu. RS-järjestelmästä puhutaan silloin, kun asunto-osakkeiden myyjän on noudatettava asuntokauppalain 2 luvun mukaisia säädöksiä, joiden tarkoitus on turvata asunto-osakkeiden ostajan asema. Ennen kuin osakkeita saadaan tarjota kuluttajan ostettavaksi, myyjän on luovutettava asuntokauppalain mukaiset turvasiikirjat rahalaitoksen tai aluehallintoviraston säilytettäväksi.

Kun uuden asunto-osakeyhtiön rakentamispäätös on tehty, perustaa rakennuttaja kiinteistöyhtiön, jonka osakekannan se omistaa kokonaan maksettuaan osakepääoman asuntoyhtiölle avatulle pankkitilille. Asunto-osakeyhtiö merkitään kaupparekisteriin, jonka jälkeen perustetun yhtiön nimiin ostettu tontti, jolle rakennukset tullaan rakentamaan, voidaan siirtää virallisesti asuntoyhtiölle ja hakea tontille lainhuuto. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 136.) Ennen lainhuudon hakemista tontin omistusoikeuden siirtymisestä on suoritettava varainsiirtoveroa neljä prosenttia tontin kauppahinnasta. Lainhuudon hakemisen yhteydessä hakijan on esitettävä selvitys veron suorittamisesta sekä kauppakirja, josta omistusoikeuden siirtyminen käy ilmi. Varainsiirtovero tulee suorittaa ennen lainhuudon hakemista eli kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan tekohetkestä. (Varainsiirtoverolaki 1996/931.)

Mikäli perustajaosakas, joka on myös perustajarakennuttaja, ei ole varsinaista rakennusliiketoimintaa harjoittava yritys, järjestää perustajarakennuttaja urakkakilpailun, jonka perusteella kohteen varsinainen rakentaja valitaan. Ennen urakkakilpailua perustajarakennuttaja teettää rakentamiseen liittyvät suunnitelmat yhdessä alan asiantuntijoiden kanssa, joiden avulla rakennusurakoitsijat voivat tutustua rakennettavaan kohteeseen ja jättää tarjouksensa. Perustajarakennuttaja tekee tyypillisesti urakkasopimukset perustetun asunto-osakeyhtiön nimiin, joka vastaa tällöin urakkasopimuksissa määriteltujen urakkaerien maksamisesta.

Asunto-osakeyhtiön rakennusvaiheen aikana rakennuttajan vastuulla on muun muassa perustetun yhtiön hallinnolliset ja kirjanpidolliset tehtävät sekä kohteen suunnittelun ja rakennusaikaisen valvonnan järjestäminen. Kun rakennuttajaliikkeenä on yhteisö, jolla ei ole varsinaista rakennustoimintaan erikoistunutta henkilökuntaa, voidaan rakennusprojektin vetäjäksi palkata rakennuttajakonsultti tai -yhteisö, joka vastaa rakentamisen suunnitelmallisesta läpiviennistä ja valvonnasta rakennuttajan puolesta. Rakennuttajakonsultti raportoi rakennuttajaliikelle rakentamisen edistymisestä ja pitää huolen, että yhteydenpito ja tiedottaminen toimivat rakentamisen kaikkien osapuolten kesken. Perustajarakennuttajan vastuulla on asunto-osakeyhtiön hallituksen ja yhtiökokouksen järjestäminen. Kokouksista on laadittava pöytäkirjat, ne on numeroitava juoksevasti ja

niiden tulee olla allekirjoitettuja sekä tarkastettuja. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 182–183.)

2.3. Rakentamisen rahoitus

Perustajarakennuttajan tehtävänä on järjestää asunto-osakeyhtiölle tarvittava rahoitus tontin ja rakennusten rahoittamiseksi. Rakennuttaja neuvottelee ja solmii rahoitusyhtiön kanssa sopimukset asuntoyhtiön nimiin, ja se huolehtii, että tarvittavat rakennusaikaiset vakuudet ovat kunnossa. Rakennusvaiheen aikana rahoitusyhtiön myöntämää taloussuunnitelmaankin kirjattua lainaa nostetaan asuntoyhtiölle tarpeen mukaan, millä maksetaan rakennusurakan maksueriä ulkopuolisille urakoitsijoille. Rahoituslaitokselta otettua niin sanottua vierasta päämaa saadaan nostaa rakentamisen edistymisen mukaisesti, jolloin pankkiin tulee lähettää valmiusastetodistus, josta rakentamisen edistyminen voidaan todentaa. Rakennusaikainen laina jää taloyhtiölle ja osakkeenostajat voivat halutessaan maksaa omiin osakkeisiin kohdistuvat lainaosuudet kokonaan tai osittain pois tai sitä voidaan maksaa taloyhtiön keräämän pääomavastikkeen muodossa. (Lahti & Viljaranta 2013, 140.)

Osittain kohdeyhtiön rahoitus tapahtuu perustajarakennuttajan tekemillä osakepääoma- ja mahdollisella rakennusrahastosijoituksilla asuntoyhtiöön. Näiden sijoitusten suuruudet on kirjattu taloussuunnitelmaan ja ne ovat luonteeltaan sidottua omaa pääomaa. Käytännössä, kun asuntoyhtiön osakkeita myydään jo rakennusaikana, rahoittaa perustajaosakas kohteen rakentamista myös osakaupoista saaduilla kauppahinnoilla. Ostajat maksavat kauppahintaeriä kauppakirjaan merkityn eräpäivätaulukon mukaisesti, joka myötäilee rakentamisen aikataulua tai kauppakirjaan merkitään ainoastaan rakennusvaihe, jolloin myyjän on ilmoitettava ostajalle kunkin rakennusvaiheen valmistumisesta. Tällöin ostajan kauppahintaerä erääntyy maksettavaksi 14 päivän kuluttua siitä, kun myyjä jätti ilmoituksen rakennusvaiheen valmistumisesta postin kuljetettavaksi. Mikäli kauppakirjaan on merkitty valmiiksi maksuerien eräpäivät ja jos rakentamisvaihe viivästyy kuukauden tai enemmän, on myyjän otettava ostajaan välittömästi yhteyttä ja ilmoitettava uudesta eräpäivästä kirjallisesti. Kauppahintojen

maksutili avataan nykyisin yhä useammin perustajarakentajan tai -rakennuttajan nimiin, jolloin rakennusaikainen kirjanpito helpottuu ja maksuerien valvonta on vaivatonta. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 140, 158.)

2.4. Asunto-osakkeiden myyminen

Asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden myynnistä on säädetty asuntokauppalaisissa. Siinä on määräykset muun muassa kauppasopimuksen sisällöstä, kauppahintojen maksamisesta ja ostajan aseman suojaamisesta rakentamisvaiheessa. Asuntoja myydään usein jo rakennusvaiheessa, jolloin perustajarakennuttajan on asetettava vakuudet kauppasopimuksen täyttämiseksi ja ostajan aseman turvaamiseksi. (Palviainen 2006, 5.) Kun uuden asunnon kauppa tehdään rakentamisvaiheen aikana, tulee kauppasopimus tehdä kirjallisesti. Kauppakirjat tehdään vähintään kolmena saman sisältöisenä kappaleena, joista yksi menee kummallekin kaupan osapuolelle ja yhden perustajaosakas on velvollinen lähettämään viipymättä turva-asiakirjojen säilyttäjälle oikeustoimen rekisteröintiä varten. Perustajaosakkaan on avattava asunto-osakeyhtiön rakentamishanketta varten erillinen kauppahintojen maksutili siihen rahoituslaitokseen, joka toimii turva-asiakirjojen säilyttäjänä. (Asuntokauppalaki 1994/843.)

Asunto-osakkeenostajat maksavat rakenteilla olevaa kohdetta kauppasopimukseen kirjattujen maksuerien mukaisesti, joka myötäilee rakentamisen edistymistä niin, että maksuerät vastaavat myyjän suorituksen arvoa. Kauppasopimukseen merkityt kaksi viimeistä erää ovat suuruudeltaan 10 prosenttia kauppahinnasta ja ne voivat eräännyä ostajan maksettavaksi vasta sitten, kun ostajalla on ollut mahdollisuus tarkastaa huoneisto ja kun asunnon hallinta on ollut luovutettavissa ostajalle. (Palviainen 2006, 9.) Kauppahintojen maksutilin lisäksi on avattava erillinen sulkutili, jonne ostaja maksaa viimeisen maksuerän, vähintään kaksi prosenttia kauppahinnasta. Perustajaosakas saa nostaa sulkutilille talletetun summan aikaisintaan kuukauden kuluttua siitä, kun ostaja on saanut huoneiston hallintaansa, mikäli ostaja ei ole reklamoinut asunnon virheen vuoksi ja kieltänyt pankkia luovuttamasta talletusta. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 37–38.)

Suurilla rakennusyriyksillä on usein yhtiön sisäinen myyntiorganisaatio, joka hoitaa osakkeiden myynnin ja markkinoinnin. Kaikilla perustajarakennuttajilla ei välttämättä ole isoa organisaatiota takanaan, jolloin osakkeiden myynnin voi ulkoistaa alan ammattilaiselle, kiinteistönvälittäjälle. Välittäjien asiantuntemusta asuntomarkkinatilanteesta kannattaa hyödyntää jo rakennuksen suunnitteluvaiheessa. Heillä on yleensä hyvä tietämys alueen asuntotilanteesta ja siitä, millaisia asuntoja kannattaa rakentaa. Välityssopimus välittäjien kanssa voidaan tehdä jo ennen kuin kohde on RS-järjestelmän piirissä. Heti kun tarvittavat turvasiikirjat on luovutettu säilytettäväksi, voi välittäjä aloittaa asunto-osakkeiden myynnin. Perustajarakentaja tai -rakennuttaja ei saa vähentää omassa kirjanpidossaan asunto-osakkeiden myyntiin tai markkinointiin kohdistuvien kulujen arvonnisäveroja. Näin ollen esimerkiksi kiinteistönvälittäjän laskuttamien välityspalkkioiden arvonnisävero on kokonaisuudessaan vähennyskelvoton.

2.5. Asunto-osakeyhtiön valmistuminen

Muutamia kuukausia ennen asunto-osakeyhtiön valmistumista rakennuttajan tehtävänä on tiedottaa osakkeenostajia viimeisten rakennuskuukausien aikatauluista ja käytännön järjestelyistä, kuten esimerkiksi muuttotarkastuksen ajankohdasta ja isännöitsijän valinnasta. Asunto-osakkeen myyjän on ilmoitettava ostajalle huoneiston valmistumispäivä vähintään kuukautta ennen asunnon valmistumista. Asuinhuoneiston rakentamisvaiheen kauppakirjaan on merkitty joko arvioitu valmistumisajankohta, jolloin huoneisto on luovutettava viimeistään 30 päivän kuluttua arvioidusta päivästä tai kauppakirjaan on merkitty aikaväli, jonka kuluessa huoneiston luovutus on järjestettävä. Mikäli asunto myydään sen ollessa valmis, mutta hallinnon luovutusta ei ole tehty, merkitään kauppakirjaan milloin asunnon hallinta luovutetaan ostajalle. (Palviainen 2006, 11.)

Asunto-osakeyhtiön isännöitsijän valitsee rakennusaikainen hallitus, mikä kannattaa tehdä hyvissä ajoin ennen huoneistojen luovuttamista, koska isännöitsijä tai isännöitsijätoimisto voi avustaa luovutukseen liittyvien asioiden hoitamisessa. Osakkeenostajilla on yleensä mahdollisuus maksaa huoneistoon kohdistuva taloyhtiölaina kokonaan tai osittain pois huoneistojen luovutuksen yhteydessä.

Kun isännöitsijä on valittu ja asumisaikainen pankkitili on avattu, voi isännöitsijä vastata ostajien kyselyihin yhtiölainaosuuden pois maksamisesta ja hoitaa siihen liittyvät käytännön järjestelyt, kuten lainanlyhennykset rahoituslaitokselle. Suurien asunto-osakeyhtiöiden ostajien tiedot on järkevää tallentaa isännöitsijän tietojärjestelmään jo ennen kuin huoneistot on luovutettu, tällöin asumisaikaisten vastikkeiden laskutus onnistuu heti huoneistojen luovutuksen jälkeen oikea-aikaisesti. Isännöitsijä voi vastata asuntoyhtiön talohuollon kilpailutuksesta ja hoitaa käytännön järjestelyt asunto-osakeyhtiön hallinnonluovutuskokousta varten.

Huoneiston luovutukseen liittyvät käytännön asiat tiedotetaan huoneistojen ostajille niin sanotulla muuttokirjeellä vähintään kuukautta ennen rakennuksen valmistumista. Muuttokirjeessä kerrotaan yleensä huoneiston luovutuksen ja muuttotarkastuksen ajankohdasta, kauppahinnan kahden viimeisen maksuerän maksamisesta sekä isännöitsijän ja talohuollon valinnasta. Kirjeessä on hyvä muistuttaa varainsiirtoveron maksamisesta, muuttoilmoituksen, kotivakuutuksen ja sähkösopimuksen tekemisestä sekä siihen voidaan sisällyttää myös huoneistoon kohdistuvan taloyhtiölainaosuuden maksamiseen liittyvää informaatiota ja ilmoittaa, milloin vastikkeenmaksuvelvollisuus alkaa. Asunnon ostajalla tulee olla mahdollisuus tarkastaa asunto ennen viimeisten kauppahintaerien maksamista. Muuttotarkastuksen yhteydessä ostaja voi listata muuttokirjeen mukana lähetetylle lomakkeelle huoneistoa koskevat puutteet tai virheet, jotka rakentajan on korjattava ennen kuin ostaja muuttaa asuntoon. Pienet virheet voidaan sopia korjattavaksi vuositarkastuksen yhteydessä.(Palviainen 2006, 14.)

Kun rakentamisen urakkasopimukset on tehty suoraan asunto-osakeyhtiön nimiin, on huomioitava viimeisten urakkaerien poikkeuksellinen maksukäytäntö. Urakoitsijat voivat laskuttaa urakkaeria vielä senkin jälkeen kun asunto-osakeyhtiön huoneistot on luovutettu ostajille. Koska luovutustilinpäätös tulee laatia siitä hetkestä kun asunto-osakeyhtiön huoneistot on luovutettu, ja tilinpäätöksen tulee noudattaa taloussuunnitelmaa, ei asunto-osakeyhtiön taseessa voi olla ostovelkoja tai pankkitilillä saldoa. Keskustellessani aiheesta tilintarkastajien kanssa päädyimme sellaiseen ratkaisuun, että perustajarakennuttaja ottaa vastatakseen viimeisten urakkaerien maksamisen ja sisällyttää maksamansa

urakkaerät laskuttamaansa rakennuttamispalkkioon. Koska rakennuttamispalkkiolasku kuitataan yleensä rakennusrahastoa vastaan, ei tässä vaiheessa raha enää liiku ja asunto-osakeyhtiön tase on luovutushetkellä taloussuunnitelman mukainen. Perustajarakennuttajan ja asunto-osakeyhtiön välille on tehtävä kirjallinen sopimus rakennuttajan vastuulle siirtyvistä luovutuksen jälkeen erääntyvistä maksueristä.

3 RS-järjestelmä

Asunto-osakkeiden ja muiden asuinhuoneistojen kaupasta sekä ostajan aseman suojaamisesta on säädetty asuntokauppalaisissa, joka on tärkein rakennusvaihetta säätelevä laki. Asunnon ostajien etuja rakennusvaiheessa suojaavan RS-järjestelmän kehittivät alun perin rahoituslaitokset, mutta vuodesta 1995 alkaen säännökset ovat olleet asuntokauppalaisissa. Kyseessä on kuluttajaa suojaava laki, jota sovelletaan uudiskohteissa silloin kun perustajaosakas tarjoaa asunto-osakkeita myytäväksi jo rakentamisvaiheen aikana. Lakia sovelletaan niin pitkään kunnes rakennelmat on hyväksytty käyttöönotettaviksi. Laissa on säännökset muun muassa ostajan suojaamisesta rakentamisvaiheessa, kauppahinnan maksamisesta sekä uuden ja käytetyn asunnon kaupasta. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 26, 30.) Olennainen osa RS-järjestelmää ovat vakuudet, jotka perustajaosakkaan on asetettava asunto-osakeyhtiön ja osakkeenostajien hyväksi, sekä erilaiset turva-asiakirjat, joita ovat muun muassa yhtiön taloussuunnitelma ja tiedot kiinteistöstä (Palviainen 2006, 5).

3.1. Turva-asiakirjat

Perustajaosakkaan on valmistettava ja luovutettava valtioneuvoston asetuksella säädettävät rakentamishanketta koskevat turva-asiakirjat asuntokauppalain mukaisesti säilytettäväksi. Mikäli asunto-osakeyhtiö hankkii luottoa rahoituslaitokselta, toimii luottoa antanut pankki ensisijaisesti turva-asiakirjojen säilyttäjänä. Kohteissa, joissa yhtiöllä ei ole luottoa, voi säilyttäjänä vaihtoehtoisesti toi-

mia myös aluehallintovirasto. Osakkeiden tarjoaminen ostettavaksi edellyttää, että turva-asiakirjat on luovutettu asianmukaisesti säilytettäväksi. Turva-asiakirjojen säilyttäjän on tarkastettava asiakirjojen lainmukaisuus ennen kuin ne otetaan säilytettäväksi, ja rakentamisvaiheen aikana säilyttäjän on seurattava, että asetetut vakuudet vastaavat niille asetettuja vaatimuksia. (Asuntokauppalaki 1994/843.) Asunnon ostaja saa ostotilanteessa informaatiota yhtiöstä, rakennushankkeesta sekä itse kiinteistöstä turva-asiakirjoihin tutustumalla ja niistä löytyy muun muassa arvio rakentamisvaiheen jälkeisen tilikauden vastikkeiden määrästä. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 31.)

Asuntokauppalain toisessa luvussa mainittuja valtioneuvoston asetuksen (2005/835) mukaisia turva-asiakirjoja ovat

- yhtiön perustamissopimus, kaupparekisteriote ja yhtiöjärjestys
- taloussuunnitelma sekä rahoituslaitoksen ilmoitukset yhteisölle annetuista lainoista, koroista, laina-ajoista ja lyhennyssuunnitelmista
- lainhuutotodistus, kiinteistön kauppakirja tai maa-alueen vuokrasopimus
- lainhuutotodistus ja kiinteistörekisterin ote
- rakennuslupa ja rakennuspiirustukset
- rakennustapalausunto ja erikoistyyöselostus
- urakkasopimukset tai osaurakkasopimukset urakkahintoihin ja liitetietoihin
- rakentamisvaiheen vakuuden ja perustajaosakkaan suorituskyvyttömyysvakuuden vakuusasiakirjat.

3.2. Taloussuunnitelma

Asunto-osakeyhtiö saa rakentamisvaiheen aikana ottaa velkaa, antaa varallisuuttaan vakuudeksi tai tehdä muita sitoumuksia vain taloussuunnitelman mukaisesti. Suunnitelmassa kerrotaan yhtiön rakennusten ja maapohjan hankintakustannukset sekä oman ja vieraan pääoman määrät. Rahoitukseen liittyen taloussuunnitelmassa on selvitettävä taloyhtiölle myönnettyjen luottojen ehdot, laina-aika ja tulevat lyhennykset. Taloussuunnitelmassa on annettava selvitys myös rakennusvaiheen vakuutuksista, vakuutuslajeista ja -summista sekä va-

kuutusten antajista. Taloussuunnitelman talousarviota varten on pystyttävä arvioimaan rakentamisvaiheen jälkeisen tilikauden vuotuiset tulot ja menot. Talousarvion perusteella ostajaehdokkaat voivat laskea huoneistokohtaisen hoito- ja rahoitusvastikkeen arvioidun määrän. Perustajarakennuttajan tulee noudattaa rakennusvaiheen aikana taloussuunnitelmaa erityisen tarkasti, sillä potentiaalisen osakkeenostajan on voitava luottaa taloussuunnitelman tietoihin asuntoyhtiön taloudellista asemasta ja odotettavissa olevista asumiskustannuksista. Kun yksikin osake on myyty, saadaan tehtyä taloussuunnitelmaa muuttaa vain, jos kaikki osakkeenostajat suostuvat kirjallisesti esitettyyn muutokseen. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 34–35.)

3.3. Perustajaosakkaan antamat vakuudet

Asuntokauppalakiin perustuvien vakuuksien tarkoituksena on turvata kohteen rakentaminen ja valmistuminen tehtyjen sopimusten mukaisesti. Ennen kuin asunto-osakkeita voidaan tarjota ostettavaksi, tulee perustajaosakkaan huolehtia osakkeenostajien ja kohdeyhtiön hyväksi otettava suorituskyvyttömyysvakuutus kuntoon. (Asuntokauppalaki 1994/843.) Vakuutuksen tai takauksen tulee olla voimassa kymmenen vuotta kyseisen asuntoyhtiön rakennuksen käyttöönoton hyväksymisestä. Suorituskyvyttömyysvakuutuksella korvataan vuositarkastuksen jälkeen ilmenneet viat ja puutteet, jos myyjä ei ole suorituskykyinen eikä muita vakuuksia ole käytettävissä. Suorituskyvyttömyysvakuutuksen lisäksi perustajarakennuttajan on otettava rakentamisvaiheen vakuus joko pankkitalletuksena, soveltuvana vakuutuksena tai yleisemmin käytössä olevana pankkitakauksena. Vakuuden, jonka on oltava myynnin alkaessa suuruudeltaan vähintään viisi prosenttia rakentamiskustannuksista, on oltava voimassa kunnes se vapautetaan, kuitenkin vähintään kolme kuukautta rakennuksen käyttöönoton jälkeen. Kun asuntokauppasopimuksen ja urakkasopimusten mukaiset velvoitteet on täytetty, rakentamisaikainen vakuus vapautetaan ostajien kirjallisella suostumuksella. Tässä yhteydessä tilalle asetetaan rakennusvaiheen jälkeinen vakuus, joka on voimassa vähintään 15 kuukautta. Vakuus voidaan vapauttaa kun vuositarkastus on pidetty ja perustajaosakas on täyttänyt kaikki veloitteensa sekä korjannut mahdolliset virheet ja puutteet. (Palviainen 2006, 17, 19.)

3.4. Osakkeenostajien kokous

Asuntokauppalaki velvoittaa myyjää kutsumaan osakkeenostajat koolle viipymättä, kun perustettavan asuntoyhtiön asunnoista on myyty vähintään neljäsosa. Kokouskutsu on lähetettävä kirjallisesti osakkeenostajille ja se on annettava tiedoksi myös turva-asiakirjojen säilyttäjälle. Kokouskutsussa on mainittava osakkeenostajien oikeus valita tilintarkastaja ja rakennustyön tarkkailija sekä muut kokouksessa mahdollisesti käsiteltävät asiat. Rakennustyön tarkkailijaksi voidaan valita henkilö, jolla on tehtävän edellyttämä ammattipätevyys, eikä hänellä ole minkäänlaista riippuvuussuhdetta rakentajaan tai rakennuttajaan. Rakennustyön tarkkailijan tehtävänä on seurata rakentamisen edistymistä ja tiedottaa havainnoistaan ostajille. Mikäli osakkeenostajat päättävät valita rakennustyön tarkkailijan, hänen palkkion maksamisesta vastaa asunto-osakeyhtiö. Osakkeenostajilla on oikeus valita osakkeenostajien kokouksessa edustajakseen tilintarkastaja, jolla on sama toimivalta kuin varsinaisella tilintarkastajalla. Asunto-osakeyhtiö vastaa tilintarkastajan palkkiosta ja hänen toimikausi päättyy sen tilikauden lopussa, jolloin rakentamisvaihe on päättynyt. (Asuntokauppalaki 1994/843.)

4 Rakennusaikainen kirjanpito

4.1. Asunto-osakeyhtiön kirjanpito

Asunto-osakeyhtiö on kirjanpitovelvollinen siitä hetkestä alkaen, kun yhtiö on merkitty kaupparekisteriin. Erityisesti silloin, kun rakentaminen tapahtuu perustajaurakoitsijan tekemänä, on asunto-osakeyhtiön kirjanpitoaineisto rakentamisvaiheessa melko vähäinen. Mikäli rakentamisvaihe kestää niin pitkään, että yhtiöjärjestyksen mukainen tilikausi päättyy, on tilikaudelta laadittava tilinpäätös ja mahdollinen toimintakertomus kirjanpitolainsäädännön mukaisesti. Usein rakentamisvaiheessa asuntoyhtiön kirjanpito sisältää vain taseen eriä. Pysyviin vastaaviin kirjataan tontti, rakennus ja koneiden sekä kaluston hankintahinnat. Vastattavaa puolen eriä ovat muun muassa osakepääoma, rakennusrahasto ja ra-

hoituslaitoslainat. Rakennusliikkeen laskuttamat urakkaerät kirjataan asuntoyhtiön taseeseen rakennusten ennakkomaksuiksi, ja kun kohde on valmis, kirjaan erät ennakkomaksuista rakennuksen sekä koneiden ja laitteiden hankintamenoksi. (Lahti & Viljaranta 2013, 142, 155.)

Rakennuksen hankintamenosta on eriytettävä asumisaikaisen kirjanpidon poistoja varten väestönsuoja sekä rakennuksen koneet ja laitteet kuten hissit, ilmastointilaitteet, jääkaapit ja kiukaat. Virallisessa taseessa nämä esitetään osana rakennuksen hankintamenoa, mutta verotuksellisista syistä ne on syytä erotella omalle tililleen, jotta tästä omaisuusmassasta voidaan tehdä elinkeinoverolain sallimat maksimipoistot. Jos rakennuksen urakkasummaan sisältyy tontin liittymismaksuja, on nämäkin syytä eriyttää rakennuksen hankintamenosta, sillä liittymismaksuista ei ole suositeltavaa tehdä poistoja. (KHT-yhdistys 2011, 37–38.) Osakepääoman lisäksi asuntoyhtiön omaan pääomaan sijoitettavat varat ovat yleensä rakennusrahaston tai muun vapaan oman pääoman muodossa. Rahastojen perustamiseen tarvitaan yhtiökokouksen päätös, jonka nojalla perustajaosakas on velvollinen maksamaan yhtiölle rahasto-osuudet, johon voidaan käyttää esimerkiksi rakennusaikana myydyistä osakkeista saatuja kauppahintoja. Asuntoyhtiön rakentamista varten neuvotellaan yleensä rahoituslaitoksen myöntämä pitkäaikainen laina, jonka vakuudeksi annetaan kiinteistöön kiinnitettyjä panttikirjoja. Koroista vastaa rakennusaikana perustajarakennuttaja, ja tällöin korkokustannukset otetaan huomioon rakennuttamissopimuksessa, jolloin ne tulevat lopullisesti kiinteistöyhtiön maksettaviksi. Rakennuksen hankintamenoon aktivoidut korkomenot tulee ilmoittaa taseen liitetiedossa. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 140–141.)

4.2. Arvonlisäverotus asunto-osakeyhtiössä

Arvonlisäverolain (1501/1993) mukaan kiinteistön myyminen, kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien luovuttaminen ja kiinteistön vuokraaminen ovat pääsääntöisesti arvonlisäverotonta toimintaa. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö ei suorita arvonlisäveroa osakkailta perityistä vastikkeista eikä sähköstä, lämmöstä tai vedestä perityistä korvauksista, jos niitä on veloitettu arvonlisäverottoman vuok-

ran yhteydessä (Arvonlisäverolaki 1501/1993). Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö ei voi myöskään vähentää kiinteistöön ostamiensa tavaroiden ja palvelujen arvonlisäveroa. Tiettyjen edellytysten täytyessä, kiinteistön vuokraaminen voi olla myös arvonlisäverollista toimintaa. Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta suoritetaan arvonlisäveroa, jos luovuttaja on hakeutunut kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta verovelvolliseksi ja luovutetussa kiinteistössä tai huoneistossa harjoitetaan arvonlisäverollista liiketoimintaa. Tällöin verollisessa käytössä olevaan kiinteistöön tai sen osaan kohdistuvista hankinnoista saa vähentää arvonlisäveron ja vastikkeista sekä vuokrista tilitetään vastaavasti arvonlisäveroa. (Verohallinto 2007.)

Uuden rakennuksen rakennuskustannukset sisältävät arvonlisäveroa, kun kiinteistöä suunnittelevat ja rakentavat toimijat laskuttavat rakennuttajaa sekä asunto-osakeyhtiötä arvonlisäverollisilla laskuilla. Asunto-osakeyhtiön rakentamiseen liittyvän arvonlisäveron voi vähentää arvonlisäverotuksen pääperiaatteiden mukaisesti. Tavallisesti asunto-osakeyhtiö ei ole arvonlisäverollista toimintaa harjoittava yhtiö, joten se ei saa vähentää rakennukseen kohdistuvien verollisten kustannusten arvonlisäveroa. Kuitenkin, mikäli investointi kohdistuu verolliseen liiketoimintaan, siihen kohdistuva arvonlisävero on vähennyskelpoinen. Usein, etenkin kaupunkien keskusta-alueilla, asunto-osakeyhtiöiden kivijalkaan sijoitetaan liikehuoneistoja, jotka voivat olla verollisessa toiminnassa. Tällöin perustettavan asuntoyhtiön rakennuskustannuksiin sisältyvä arvonlisävero voidaan vähentää niiltä osin, kuin se kohdistuu verollisiin liiketiloihin. (Auranen, Hyttinen, Järvenoja & Korpelainen 2014, 4.)

Perustettava asuntoyhtiö voidaan hakea arvonlisäverovelvolliseksi jo rakentamisvaiheessa, jos silloin tiedetään, että osa kiinteistön tiloista tulee olemaan arvonlisäverollisessa käytössä. Tällöin asuntoyhtiö saa vähentää rakennuskustannuksiin sisältyvän arvonlisäveron siltä osin kuin se kohdistuu verollisessa toiminnassa käytettäviin tiloihin. Mikäli rakennusvaiheen aikana ei ole tiedossa rakennuksen lopullista käyttötarkoitusta, voidaan arvonlisäverovelvolliseksi hakeutua vielä kuuden kuukauden kuluessa rakennuksen käyttöönotosta. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 301.) Kiinteistöinvestoinnin sisältämän arvonlisäveron vähentäminen velvoittaa kiinteistöyhtiötä tarkistamaan 10 vuoden ajan kiinteis-

töinvestoinnin sisältämää arvonlisäveroa. Tarkistus tehdään vuosittain ja näin ollen yhden vuoden tarkastelun kohteena on 10 prosenttia kiinteistöinvestointiin sisältyvästä veron määrästä. Mikäli kiinteistön arvonlisäverollisessa käytössä tapahtuu muutoksia tarkistuskauden aikana, voidaan tehdä joko lisävähennyksiä tai vaihtoehtoisesti joudutaan palauttamaan jo tehtyjä vähennyksiä. (Kallio, Korpelainen & Nielsen 2011, 154.)

Esimerkki

Kiinteistö on valmistunut vuonna 2013 ja puolet tiloista on arvonlisäverollisessa käytössä. Rakennuskustannuksiin sisältyy arvonlisäveroa 200 000 euroa, joista 100 000 euroa saadaan takaisin. Tällöin yhden vuoden arvonlisäveron tarkistuksen määrä on 10 000 euroa. Vuonna 2018 kiinteistö siirtyy kokonaan arvonlisäverottomaan käyttöön. Vuosien 2013–2017 lopulliseksi vähennykseksi jää 50 000 euroa ja vuosille 2018–2022 kohdistuvat 50 000 euron vähennykset joudutaan palauttamaan. (Kallio ym. 2011, 159.)

4.3. Perustajarakennuttajan kirjanpito

Kirjanpitolain mukaisesti jokainen, joka harjoittaa liiketoimintaa on toiminnastaan kirjanpitovelvollinen ja hänen on noudatettava hyvää kirjanpitotapaa kahdenkertaista kirjanpitoa pitäen (Kirjanpitolaki 1:1–3§). Kirjanpitolautakunta on antanut yleisohjeen perustajaurakointiin liittyvien tapahtumien esittämistä vastaavasta yhtiön kirjanpidossa ja tilinpäätöksessä, sillä rakennusala poikkeaa hieman muiden alojen yrityksistä liikevaihdon ja vaihto-omaisuuden tuloutuksen suhteen. Perustajaurakoinnin kirjauskäytännössä perustetun yhtiön ja perustajaurakoitsijan katsotaan muodostavan yhden taloudellisen kokonaisuuden. (Lahti & Viljaranta 2013, 144.) Perustajarakennuttamisessa perustettavalla yhtiöllä ja rakennuttajalla ei ole keskinäistä urakointisuhdetta kohteen rakentamisesta. Yhtiöiden kesken on voitu tehdä erillinen sopimus rakennuttamistehtävien hoidosta, jonka perusteella rakennuttaja voi laskuttaa kiinteistöyhtiöltä rakennuttamispalkkiota sopimuksessa määritellyn laskutusaikataulun mukaisesti. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 266–267.)

4.3.1. Liikevaihto

Rakennuttajaliikkeellä on useita eri tehtäviä rakennusprojektin aikana ja näiden tehtävien hoitamisesta rakennuttajaliike on oikeutettu laskuttamaan rakennuttamispalkkiota, jonka suuruus määritellään erillisessä rakennuttajaliikkeen ja tilaajan (taloyhtiön) välisessä sopimuksessa. Rakennuttamistehtävien hoidosta aiheutuvat kulut laskutetaan rakennuttamissopimuksessa määritellyn laskutus-aikataulun mukaisesti ja rakennuttajayhtiö kirjaa ne liikevaihtoonsa suoriteperusteisesti. Muita perustajarakennuttajan liikevaihtoon kirjattavia eriä voivat olla tonttien ja maa-alueiden myyntihinnat, asunto-osakeyhtiön osakkeiden myyntituotot sekä vaihto-omaisuusosakkeiden vuokratuotot. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 266–267.)

4.3.2. Arvonlisäverotus

Arvonlisävero on kulutusvero, jonka myyjä lisää tavarahan tai palvelun hintaan, ja joka on tarkoitettu loppukäyttäjän maksettavaksi. Lähtökohtaisesti kaikki liiketoiminnan muodossa harjoittama tavarahan tai palvelun myynti on arvonlisäverollista. Myyjä tilittää myynnin yhteydessä perimänsä arvonlisäveron valtiolle. Koska vero on tarkoitettu kuluttajan maksettavaksi, on myyjällä oikeus vähentää arvonlisävero, joka sisältyy liiketoimintaa varten toiselta arvonlisäverovelvollisesti ostettujen tavaroiden tai palvelujen hintaan. Näin vero ei kertaannu, ja kuluttajan maksettavaksi jää vain yhdenkertainen vero. (Sirpoma & Tannila 2014, 19.)

Tavanomaisessa perustajaurakoinnissa arvonlisäverotus tapahtuu oman käytön verotuksena, jolloin veron perusteena ovat rakentamisen välittömät ja välilliset kustannukset. Urakoitsija kirjaa kuukausittain kertyneiden kustannusten perusteella oman käytön veron tilitettäväksi arvonlisäveroksi ja vähennettävät verot saamiseksi. Perustajaurakoinnissa asuntoyhtiöltä laskutettu urakkahinta ei sisällä näkyvää arvonlisäveroa, vaan se sisältyy urakkahintaan piilevänä. Mikäli perustettava asunto- tai kiinteistöyhtiö tulee arvonlisäverolliseen käyttöön, ilmoittaa urakoitsija tilaajalle urakkaeriin sisältyvän arvonlisäveron määrän kuu-

kausittain mahdollista alv-palautusta varten. (Lahti & Viljaranta 2013, 214.) Rakentamispalvelusta suoritettu oman käytön arvonlisävero sisältyy urakoitsijan taseessa rakennusurakan hankintamenuon, eikä sitä voida vähentää liikevaihdosta normaalin arvonlisäverollisen myynnin tapaan (Verohallinto 2012).

Silloin kun on kyse perustajarakennuttamisesta, rakennuttajaliikkeen toimintaan ei ole yksiselitteistä ratkaisua arvonlisäveron käsittelemiseksi. Mikäli rakennuttaja on tehnyt urakkasopimukset omiin nimiin ja se myy rakennusurakan edelleen asuntoyhtiölle, sovelletaan rakennuttajan toiminnassa rakentamisen oman käytön verotuksen säännöksiä. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 290.) Jos rakennuttajaliike on tehnyt rakentamista koskevat urakkasopimukset suoraan asuntoyhtiön nimiin, ei rakennuttaja suorita itse varsinaista rakentamispalvelua. Tällöin perustajarakennuttaja laskuttaa kohdeyhtiöltä rakennuttamispalkkiota tehdyn rakennuttamissopimuksen mukaisesti. Sopimukseen määritellyjä laskutettavia eriä voivat olla kohteen suunnittelukulut, rakennusaikaiset korkokulut, rakennuksen valvontaan liittyvät palkkiot, pankkikulut ja perustettavan yhtiön hallinnoimiseen liittyvät kustannukset. Rakennuttamispalkkioon sovelletaan normaalia myynnin arvonlisäverotusta. Rakennuttajapalkkioon voi sisältyä myös verottomana laskutettavia eriä, kuten korko- ja rahoituskulut, rakennuslupamaksut sekä palautuskelpoiset liittymämaksut. (Heiskala 2006, 18.)

4.3.3. Tuloutusmenetelmät

Kirjanpitolain mukaan perustajaurakoitsijalla on kaksi vaihtoehtoa rakennusprojektien tulouttamiseksi. Pitkän valmistusajan vaativasta suoritteesta tuotoksi voidaan kirjata valmistusasteen mukainen osuus. Tällaista niin sanottua osatuloista käytettäessä osakkeiden myyntihinnoista tulee kirjata tuotoksi ainoastaan kohteen kokonaisvalmiusasteen mukainen osuus. Valmistusaste määritellään ottamalla huomioon sekä rakentamisen kokonaisvalmiusaste että myytyjen osakkeiden velattomien hintojen osuus koko kohteen velattomista myyntihinnoista. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 199.) Jos esimerkiksi rakennusurakan kokonaisvalmiusaste on 60 prosenttia ja asunto-osakeyhtiön osakkeista on tilinpäätöshetkellä myyty 40 prosenttia, voidaan katteesta tulouttaa 24 prosenttia.

Tuloutettava määrä saadaan kertomalla kokonaisvalmiusaste myytyjen osakkeiden myyntiasteella. (Lahti & Viljaranta 2013, 194.) Luovutuksen mukaisessa tuloutuksessa myytyjen osakkeiden velattomat myyntihinnat tuloutetaan sillä tilikaudella, kun rakennusvaihe on päättynyt ja kauppakirjojen mukainen omistusoikeus on siirtynyt huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostajille. Rakennusvaiheen aikana ostajilta saadut suoritukset kirjataan vieraan pääoman saatuihin ennakkomaksuihin, josta ne kirjataan liikevaihtoon, kun rakennuskohde on valmistunut. (Verohallinto 2012.)

Asunto-osakeyhtiön perustajana toimivan rakennuttajaliikkeen tulot muodostuvat pääosin huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden myynnistä ja asuntoyhtiöltä laskutetuista rakennuttamispalkkioista. Perustajaurakointiin perehtyneen Lahden (2007, 91) mukaan perustajarakennuttajalla ei ole edellytyksiä osatuloutukseen, koska tuloutusmuoto perustuu kohteen kustannuslaskentaan, jota rakennuttaja ei varsinaisesti pysty seuraamaan. Perustajarakennuttaja tulouttaa myytyt osakkeet kokonaisuudessaan sinä vuonna, kun rakentaminen päättyy ja kohdeyhtiö on valmis luovutettavaksi.

4.3.4. Vaihto-omaisuus

Laki elinkeinotulon verottamisesta (360/1968) määrittää vaihto-omaisuutta olevan ”elinkeino toiminnassa sellaisenaan tai jalostettuina luovutettavaksi tarkoitetut kauppatavarat, raaka-aineet, puolivalmisteet ja muut hyödykkeet”. Perustajarakennuttajan vaihto-omaisuus muodostuu käytännössä myymättömistä huoneistoista, hankituista tonteista ja mahdollisesta muusta vaihto-omaisuudesta kuten esimerkiksi arvopapereista. Myymättömät huoneistot ovat rakennuttajaliikkeen vaihto-omaisuutta asuntoyhtiön perustamisesta lähtien ja hankintamenoiksi lasketaan taloussuunnitelman mukaisesti tehdyt osakepääoma- ja rakennusrahasijoitukset kohdeyhtiöön. (Verohallinto 2012.) Etenkin suurissa asunto- ja kiinteistöyhtiöissä osa rakennuskustannuksista rahoitetaan kohdeyhtiön nimiin otetuilla rahoituslaitoslainoilla. Perustajarakennuttaja vastaa täysimääräisesti kohdeyhtiön veloista rakennusaikana ja kohteen valmistuessa myymättömien huoneistojen osalta. Oikean ja riittävän kuvan antamiseksi perustajara-

kennuttajan taseen erään vieras pääoma merkitään myymättä oleviin huoneistoihin kohdistuva kohdeyhtiön lainaosuus. (Kirjanpitolautakunta 2006.)

4.3.5. Verotuksellisen ja kirjanpidollisen tuloksen muodostuminen

Verotuksessa perustajaosakkaan vaihto-omaisuuden hankintamenon muodostavat tehdyt osakepääoma- ja rakennusrahastosijoitukset. Osakkeiden myyntihinta on verotuksessa osakkeiden kauppahinta, eli hinta jonka ulkopuolinen ostaja sitoutuu maksamaan perustajaosakkaalle. Verotuksessa osakkeiden myyntihintana ei pidetä lainkaan osakkeisiin kohdistuvaa yhtiövelkaa, koska se katsotaan kokonaisuudessaan olevan uuden osakkeenomistajan ja asunto-osakeyhtiön välinen tapahtuma. Osakkeiden kauppahinta tuloutuu verotuksessa kokonaisuudessaan sillä tilikaudella, jolloin osakkeiden myyntisopimus on tehty, riippumatta siitä onko kyseinen rakennuskohde valmistunut vai keskeneräinen. Vastaavasti osakkeisiin kohdistuva hankintameno voidaan vähentää osakkeiden luovutusvuoden kuluna, vaikka rakennusrahastosuorituksia olisi vielä tekevä. Koska osakkeiden kauppahinta on tuloutettava sinä vuonna, kun osakkeiden kauppasopimus on tehty, ei verotuksessa voida soveltaa osatuloutusta. Perustajarakennuttamisessa kate muodostuu asunto-osakkeiden myynnistä, jolloin osakkeen hankintameno on pienempi kuin myyntihinta. (Verohallinto 2012.)

Jos asunto-osakeyhtiön rakentaminen jakautuu useammalle vuodelle ja osakkeita myydään jo rakennusaikana, eroaa rakennuttajan kirjanpidollinen ja verotuksellinen tulos toisistaan merkittävästi. Kun perustajarakennuttaja myy asunto-osakkeita jo rakentamisen aikana, maksetaan osakkeiden myyntivoitosta veroa jo osakkeiden luovutusvuonna, mutta kirjanpidossa tuloutus tapahtuu vasta luovutuksen mukaisesti eli rakennuksen valmistuttua. Tällöin tilikauden välittömät verot tulee kirjata ja jaksottaa kirjanpitoon, vaikka verot eivät muodostukaan kirjanpidollisen tuloksen mukaisesti. Yleensä verotuksellisen tuloksen selvittämiseksi tarvitaan erillistä apukirjanpitoa, koska verotuksessa osakkeiden myyntihintana pidetään velallista myyntihintaa ja kirjanpidossa tuloutetaan velaton myyntihinta. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 268.) Huoneistokohtainen Excel-

laskelma myyntihinnasta ja hankintamenosta auttaa tilinpäätöksen verojen laskemisessa. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että verolaskelman lisäksi tulee olla laskelma, jossa kaikille huoneistoille on jyvitetty esimerkiksi neliöiden suhteessa osuus rakennuttajan yhtiöön tekemästä rakennusrahastosijoituksesta. Näin jokaiselle huoneistolle saadaan muodostettua hankintameno, joka pysyy muuttumattomana koko rakennushankkeen ajan.

Rakennuttajaliikkeen noudattaessa luovutuksen mukaista tuloutusta, myytyjen osakkaiden velattomat hinnat eli myyntihinnan ja osakkeisiin kohdistuvan velkaosuuden yhteismäärä, kirjataan kirjanpidossa sen tilikauden tuotoksi, jolloin kohdeyhtiön rakennusurakka on valmistunut. Rakennusaikana vastaanotetut osakkeiden ostajien maksamat kauppahintaerät merkitään kirjanpidossa saatuihin ennakkomaksuihin. (Kirjanpitolautakunta 2006.)

Perustajarakennuttaja voi laskuttaa kohdeyhtiötä rakennuttamistehtävien hoidosta sen mukaisesti mitä rakennuttamissopimuksessa on sovittu. Rakennuttamispalkkion tuotot kirjataan kirjanpidossa sen tilikauden liikevaihdoksi, jolloin se on laskutettu. Vastaavasti rakennuttamistoiminnasta aiheutuneet kulut kirjataan suoriteperusteisesti perustajarakennuttajan kirjanpitoon. Myymättömiin huoneistoihin kohdistuvat yhtiölainaosuudet ovat perustajarakennuttajan taaseessa lyhytaikaisina tai pitkäaikaisina lainoina, kunnes huoneistot saadaan myytyä. Myymättömät huoneistot ovat perustajarakennuttajan vaihtomaisuutta, kunnes osakkeet myydään. (Lahti 2007, 89–91.)

5 Asunto-osakeyhtiön hallinnonluovutus ja luovutustase

Kun asunto-osakeyhtiön rakennukset on hyväksytty käyttöönottaviksi ja huoneistot on luovutettu osakkeiden ostajille, järjestetään yhtiökokous, jota kutsutaan myös hallinnonluovutuskokoukseksi. Rakentamisvaiheen aikana asunto-osakeyhtiön hallintoa hoitaa rakennusaikainen hallitus, jonka tulee viipymättä, yleensä noin kolmen kuukauden kuluessa ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti kutsua koolle yhtiökokous. Tärkeimpiä kokouksessa käsiteltäviä asioita ovat yhtiön

taloudellisen tilanteen toteaminen, selvityksen antaminen rakennustyön teknisestä toteuttamisesta sekä asuntoyhtiön uuden hallituksen ja tilintarkastajan valinta jäljellä olevaksi toimikaudeksi. (Asuntokauppalaki 1994/843.)

5.1. Luovutuskokous

Asuntokauppalain mukaan osakeyhtiön hallituksen on ilman aiheetonta viivytystä kutsuttava koolle yhtiökokous, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt asunto-osakeyhtiön rakennukset käyttöönottettaviksi. Kokoukseen on kutsuttava kaikki huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajat. Kokouskutsu lähetetään yhtiöjärjestyksen määräysten mukaisesti ja kutsussa on mainittava kokouksessa käsiteltävät asiat. Erityisen tärkeää on mainita kokouskutsussa ajankohta, jolloin rakentamisvaiheen vakuus vapautuu ilman ostajien suostumusta, ja kutsussa on kerrottava menettelyohjeet, jos ostaja haluaa esittää vakuuden vapautumisen. (Alanen & Vuorenlusta 2013, 169.)

Hallinnonluovutuskokouksessa käsitellään kohdeyhtiön välitilinpäätös, joka kertoo asunto-osakeyhtiön luovutushetken taloudellisen aseman. Yleensä välitilinpäätökseen liitetään selvitys RS-taloussuunnitelman toteutumisesta, jossa vertaillaan RS-taloussuunnitelmaa ja luovutustasetta. Mahdolliset poikkeamat taloussuunnitelmaan ja luovutustaseen välillä on pystyttävä selvittämään kirjallisesti. Asuntokauppalain mukaisesti luovutuskokouksessa on käsiteltävä rakennustyön tekninen toteutus, jonka voi kokouksessa antaa esimerkiksi rakentajan edustaja. Mikäli osakkeenostajat ovat valinneet rakennustyön tarkkailijan, tulee häntä kuulemaan tässä yhteydessä. Rakennusaikainen hallitus luovuttaa paikkansa uudelle osakkeenomistajien keskuudestaan valitsemalle hallitukselle. (Asuntokauppalaki 1994/843.) Mikäli perustajaosakkaalla on luovutusvaiheessa myymättömiä osakkeita, voi yhtenä hallituksen jäsenenä olla perustajaosakkaan edustaja. Usein luovutuskokouksessa käsitellään rakennusaikaisen vakuuden vapauttaminen. Se ei kuitenkaan ole välttämätöntä, ja sen edellytyksenä on, että osakkeenostajilta on saatu suostumus rakennusaikaisen vakuuden vapauttamiseksi. Luovutuskokouksesta on laadittava pöytäkirja, joka on yksi RS-vakuuksien vapauttamiseen tarvittavista dokumenteista. Luovutuskokouksen

jälkeen rakennusaikainen hallitus luovuttaa kaikki asuntoyhtiölle kuuluvat alkuperäiset asiakirjat isännöitsijälle. Usein laaditaan luettelo luovutettavista asiakirjoista, jonka uusi hallitus allekirjoituksin kuittaa vastaanotetuksi. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 170.)

5.2. Välitilinpäätös

Suomen lain mukaisesti rekisteröidyn asunto-osakeyhtiön tulee laatia tilinpäätös ja toimintakertomus kirjanpito- sekä asunto-osakeyhtiölaissa määriteltyjen säännösten mukaisesti. Kirjanpitolaki on yleislaki, jota kaikkien kirjanpitovelvollisten tulee noudattaa. Asunto-osakeyhtiölain 10. luvun sisällössä on huomioitu asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden erityispiirteet tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen sisällöistä. (KHT-yhdistys 2011, 15.) Perustajaurakointikohteissa rakennusvaiheen jälkeen asuntoyhtiön kirjanpito saatetaan loppuun, jolloin muodostuu niin sanottu luovutustase, puhutaan myös välitilinpäätöksestä. Usein välitilinpäätökseen sisällytetään muutakin kuin kirjanpidollista tietoa kiinteistöyhtiöstä, sillä välitilinpäätökseen liitetty informaatio hyödyttää osakkeenostajia.

5.2.1. Hallituksen kertomus rakennusajalta

Luovutustaseeseen voidaan sisällyttää hallituksen kertomus rakennusajalta. Tästä on hyötyä erityisesti osakkeiden omistajille, jotka saavat kertomuksen avulla tietoa yhtiön rakennusaikaisesta toiminnasta. Hallituksen kertomus rakennusajalta voi mukailla tilinpäätöksessä esitettävän toimintakertomuksen ehtoja, mutta se voidaan tehdä myös vapaamuotoisemmin, sillä asuntokauppalain (1994/843) mukaisiin pakollisiin välitilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin se ei sisälly. Kertomuksessa voidaan mainita yhtiön rakennusaikainen hallitus, isännöitsijä, tilintarkastaja sekä yhtiölle valittu talohuolto-yhtiö. Kertomukseen kannattaa sisällyttää myöskin selvitys yhtiön rahoituksesta, vakuutuksista sekä osakkaita erityisesti kiinnostavasta hoito- ja pääomavastikkeiden suuruudesta. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 162.)

5.2.2. Tase ja liitetiedot

Kun asuinrakennus on valmis ja osakkeenostajat ovat saaneet huoneistot haltuunsa, tehdään rakennusaikaisesta kirjanpidosta varsinainen luovutustase. Rakennusaikainen tase laaditaan yleensä rakennuksen käyttöönottopäivälle. Tästä eteenpäin taloyhtiö alkaa pitämään asumisaikaista kirjanpitoa, joka tulee pitää erillään rakennusaikaisesta kirjanpidosta. Luovutustaseen tulee vastata rakennushankeen alkaessa laadittua taloussuunnitelmaa. Asumisaikaista kirjanpitoa varten luovutustase on syytä laatia sillä tarkkuudella, että tulevissa tilinpäätöksissä tehtäviä poistoja varten on eriteltävissä tontti, liittymät, rakennuksen hankintameno, rakennuksen koneet ja laitteet sekä väestönsuoja. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 163.)

Liitetiedoissa on kerrottava, mikäli osakkeenostajat ovat maksaneet asunto-osakkeisiin kohdistuvia lainaosuuksia pois rakennusaikana. Luovutustaseen liitetietoihin tehdään listaus maksaneista huoneistoista ja lainamääristä, jolloin voidaan selvittää taloussuunnitelman ja luovutustaseen välinen eroavaisuus lainojen osalta. Yleinen käytäntö on, että maksettu lainaosuussuoritus kirjataan asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa oman pääoman lainanlyhennysrahastoon ja summalla pienennetään taseen vieraan pääoman erää lainat rahoituslaitoksilta. Tällainen menettely edellyttää, että rahastoinnista on yhtiökokouksen päätös. (Kirjanpitolautakunta 2010.) Luovutustaseen liitetietoissa on esitettävä olemassa olevat kiinnitykset yhtiön omaisuuteen panttikirjakohtaisesti ja kenen hallussa panttikirjat ovat. Yhtiön on ilmoitettava liitetiedoissa myös muut rasitteet ja velvoitteet, esimerkiksi velvoite autopaikkojen tai väestönsuojan rakentamiseen liittyen. Mikäli asunto-osakeyhtiö on tehnyt arvonnisäverovähennyksiä kiinteistöinvestoinnista, on liitetiedoissa ilmoitettava tarkistuskausi ja vastuun enimmäismäärä. (KHT-yhdistys 2011, 141–143.)

Alla esimerkki rakennusaikaisen taseen rakenteesta, luvut ovat kuvitteellisia:

LUOVUTUSTASE	31.10.2014
VASTAAVAA	
Pysyvät vastaavat	
Aineelliset hyödykkeet	
Maa- ja vesialueet	310 000
Rakennukset ja rakennelmat	2 030 000
Koneet ja laitteet	150 000
VASTAAVAA YHTEENSÄ	2 490 000
VASTATTAVAA	
Oma pääoma	
Osakepääoma	10 000
Rakennusrahasto	1 180 000
Vieras pääoma	
Lainat rahoituslaitoksilta	1 300 000
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	2 490 000

Luovutustaseen liitteeksi on laadittava tase-erittely, jonka tarkoituksena on varmentaa tilinpäätöksessä esitetyt tase-erät. Tase-erittelyssä luetteloidaan yksityiskohtaisesti rakennusaikaiseen taseeseen merkityt erät. Erityisesti rakennuksen hankintamenon sisällön avaamisesta on hyötyä hoitoaikaisen kirjanpidon pitäjälle, sillä asuinrakennuksella, väestönsuojalla sekä rakennuksen koneilla ja laitteilla on verotuksessa toisistaan poikkeavat poistoajat. (Kirjanpitolautakunta, 2010.) Asuntokauppalain toisen luvun 23 § mukaisesti välitilinpäätökseen on liitettävä selvitys taloussuunnitelman toteutumisesta. Tämä tehdään yleensä esittämällä luovutustaseen ja taloussuunnitelman luvut vierekkäisissä sarakkeissa (kuva 1). Mahdolliset poikkeamat taloussuunnitelman ja taseen välillä selostetaan kirjallisesti. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 166.)

Vertaileva taloussuunnitelma

	RS-suunnitelma	Luovutustase	Ero
Maapohjakustannukset	400 000,00	400 000,00	0,00
Rakennuskustannukset	<u>2 410 000,00</u>	<u>2 410 000,00</u>	0,00
Hankintakustannukset yhteensä	2 810 000,00	2 810 000,00	
Osakepääoma	10 000,00	10 000,00	0,00
Rakennusrahasto	1 500 000,00	1 500 000,00	0,00
Lainat rahoituslaitoksilta	<u>1 300 000,00</u>	<u>1 300 000,00</u>	0,00
Rahoitus yhteensä	2 810 000,00	2 810 000,00	

Kuva 1. Selvitys taloussuunnitelman toteutumisesta

5.2.3. Tilintarkastus

Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksesta säädetään tilintarkastus- ja asunto-osakeyhtiölaissa. Mikäli asuntoyhtiössä on vähintään 30 osakkeenomistajien hallinnassa olevaa huoneistoa, on yhtiöön valittava asunto-osakeyhtiölain mukaisesti tilintarkastaja. Tilintarkastuslain mukaan tilintarkastaja voidaan jättää valitsematta pienissä yhteisöissä, jossa sekä päättyneellä että sitä edeltäneellä tilikaudella on täytynyt enintään yksi seuraavista;

- taseen loppusumma ylittää 100 000 euroa;
- liikevaihto tai vastaava tuotto on yli 200 000 euroa;
- yhteisön palveluksessa on keskimäärin yli kolme henkilöä. (Tilintarkastuslaki 2:4 §.)

Jos asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä edellytetään tilintarkastajan valintaa, on tätä määräystä noudatettava huolimatta siitä, että edellä mainittujen ehtojen mukaisesti tilintarkastaja voitaisiin jättää valitsematta. Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajat, joilla on vähintään 1/10 kaikista osakkeista tai 1/3 kokouksessa edustetuista osakkeista, voivat vaatia tilintarkastajan valitsemista varsinaisessa yhtiökokouksessa. (Asunto-osakeyhtiölaki 9:5 §.)

Kun asunto-osakeyhtiön rakentaminen on päättynyt, tehdään rakennusaikaiseen kirjanpitoon perustuen niin sanottu välitilinpäätös. Asunto-osakeyhtiöön valitut tilintarkastajat käyvät läpi tilinpäätöksen, tarkastavat kaikki asiakirjat siihen liittyen ja varmistavat, että luovutustase on taloussuunnitelman mukainen. Tilintarkastuksen yhteydessä tarkastetaan myös asunto-osakeyhtiön hallinnollisten asioiden ajan tasaisuus. Luovutustaseen ja luovutukseen liittyvien muiden asiakirjojen tulee olla yhteneväiset yhtiöjärjestyksen ja kaupparekisterin tietojen kanssa. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 187.)

5.2.4. Asumisaikainen kirjanpito

Siitä päivästä alkaen, kun asunto-osakeyhtiön huoneistot ovat luovutettavissa osakkeenomistajille, aloitetaan asumisaikaisen kirjanpidon hoitaminen. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että muuttopäivästä alkaen perustetun asuntoyhtiön asumisaikaiset kustannukset katetaan osakkeenomistajilta perittävällä hoitovastikkeella. Muuttopäivän jälkeenkin asunto-yhtiön rakentaminen voi olla kesken esimerkiksi pihatöiden osalta, ja tällöin siitä syntyvät menot kuuluvat kirjattavaksi luovutustaseeseen. Vaikka tilikauden päättyessä rakentamisaikainen tase yhdistetään asumisaikaiseen kirjanpitoon, on erittäin tärkeää, että kaikki rakentamisen kustannukset tulevat kirjatuksi luovutustaseeseen ja kulut rakentajan maksettavaksi. Rakennusaikaisten korkokulujen maksuvelvollisuus siirtyy muuttopäivästä alkaen rakentajalta asuntoyhtiölle, joka perii osakkeenomistajilta rahoitusvastiketta korkokulujen kattamiseksi. Asuntoyhtiö voi periä hoito- ja rahoitusvastikkeita sen mukaisesti mitä perustettavan yhtiön taloussuunnitelmassa on kerrottu. Asunto-osakeyhtiön asumisaikaista kirjanpitoa hoitaa yleensä yhtiöön valittu isännöitsijä, joka vastaan jatkossa talousarvion laatimisesta ja vastikkeiden perimisestä. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 167, 188.)

6 Pohdinta

Opinnäytetyön aihe oli mielenkiintoinen ja haastava. Opinnäytetyössä selvitettiin ja kartoitettiin asunto-osakeyhtiön perustamiseen liittyvät hallinnolliset ja kirjanpidolliset tapahtumat perustajarakennuttajan näkökulmasta katsottuna. Opinnäytetyön avulla saa selkokielisen ja ymmärrettävän kuvan perustajarakennuttajan kirjanpidon ja hallinnon tehtävistä asunto-osakeyhtiön rakennuttamisen aikana. Kirjallinen raportti toimii ohjeistuksena yhtiölle, joka vastaa asunto-osakeyhtiön perustajarakennuttamisesta.

Koska olen ollut mukana asunto-osakeyhtiön rakennusprojektissa, auttoi se hahmottamaan paremmin rakennuttamisen kokonaisuuden. Perustajaurakointi on aiheena vaikea ja uskon, että aiemmasta kokemuksesta on ollut minulle hyötyä etenkin verotuksellisten asioiden sisäistämisessä. Toisaalta, koska minulla oli aiempaa kokemusta asunto-osakeyhtiön rakennuttamiseen liittyvistä käytän-teistä, piti minun kuitenkin pystyä suhtautumaan kriittisesti jo aiemmin opittuihin asioihin. Valitsemieni menetelmien pätevyyttäni piti pystyä arvioimaan objektiivisesti ja aiemmin työssä opituille käytänteille tuli löytää teoreettinen perusta.

Mielestäni onnistuin opinnäytetyössäni hyvin ja sille asetetut tavoitteet saavutettiin. Jotkin osa-alueet käytiin läpi melko pintapuolisesti, koska asunto-osakeyhtiön rakennuttaminen on laaja kokonaisuus, ja jokaisen aiheen syvällistä tarkastelua ei mielestäni ollut mahdollista sovittaa ammattikorkeakoulun opinnäytetyöhön. Erityisen tärkeänä pidän rakennusaikaisen välitilinpäätöksen käsittelemistä, sillä se on yksi tärkeimmistä dokumenteista asunto-osakeyhtiön luovutuskokouksessa, ja luovutustaseen on lähtökohtaisesti vastattava tehtyä RS-taloussuunnitelmaa. Uskon, että tästä opinnäytetyöstä on hyötyä tulevaisuuden rakennuttamisprojektien hallinnoimisessa ja käytännön kirjaustyön tekemisessä. Kirjallinen raportti on jäsenelty niin, että sisällysluettelosta on helposti nähtävissä asunto-osakeyhtiön perustamiseen liittyvät kirjanpidon ja hallinnon tapahtumat. Asunto-osakeyhtiön perustajarakennuttamiseen liittyviä käsitteitä on esitelty opinnäytetyössä laajasti. Opinnäytetyön avulla saa kokonaisvaltaisen kuvan asunto-osakeyhtiön perustamiseen liittyvistä tapahtumista, ja

työssä on käsitelty lainsäädännön vaatimukset rakennusprojektin hallinnoimiseen.

Aiheesta voisi jatkaa esimerkiksi paneutumalla puhtaasti perustajarakennuttajan tilinpäätöksen tekemiseen, joka on erittäin laaja ja vaikeasti hahmotettava osa-alue perustajarakennuttajan kirjanpidossa. Aihetta sivuttiin tässä opinnäytetyössä tuloutusmenetelmien ja tuloksen muodostumisen kautta, mutta varsinaisesti perustajarakennuttajan tilinpäätöksen käsitteleminen rajattiin sen laajuuden vuoksi opinnäytetyön ulkopuolelle.

Lähteet

- Alanen, S. & Vuorenalusta, A. 2013. Kiinteistöyhtiön perustaminen – hallinto ja kirjanpito. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.
- Arvonlisäverolaki 1501/1993.
- Asuntokauppalaki 843/1994.
- Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009.
- Auranen, K., Hyttinen, P., Järvenoja, M. & Korpelainen, T. 2014. Kiinteistöinvestoinnit – Tarkistaminen arvonlisäverotuksessa, vaikutukset tuloverotukseen ja kirjanpitoon. Helsinki: Ernst & Young Oy.
- Heiskala, J. 2006. Rakennusliikkeen arvonlisävero-opas. Helsinki: Rakennusteollisuus RT ry.
- Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2009. Tutki ja kirjoita. Helsinki: Tammi.
- Kallio, M., Korpelainen, T. & Nielsen, A. 2011. Kiinteistöjen arvonlisäverotus. Helsinki: KHT-Media Oy.
- KHT-yhdistys – Föreningen CGR ry. 2011. Asunto- ja kiinteistöyhtiön tilinpäätösmalli. Helsinki: KHT-Media Oy.
- Kirjanpitolaki 1336/1997.
- Kirjanpitolautakunnan yleisohje perustajaurakoinnin käsittelystä kirjanpidossa ja tilinpäätöksessä 17.1.2006.
<http://www.edilex.fi/kilaohje/perustajaurakointi>. Viitattu 30.11.2014.
- Kirjanpitolautakunnan yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä 7.12.2010.
<http://www.edilex.fi/kilaohje/asunto2>. Viitattu 5.10.2014
- Lahti, P. 2007. Perustajaurakoinnin uusi kirjauskäytäntö. Helsinki: Rakennusteollisuuden Kustannus RTK Oy.
- Lahti, P. & Viljaranta, J. 2013. Rakennusyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. Helsinki: Suomen Rakennusmedia Oy.
- Palviainen, K. 2006. Uuden asunnon kauppa – ostajan opas. Helsinki: Rakennusteollisuuden Kustannus RTK Oy.
- Sirpoma, P. & Tannila, E. 2014 Arvonlisäverotus käytännönläheisesti. Helsinki: Kauppakamari.
- Tilintarkastuslaki 459/2007.
- Varainsiirtoverolaki 931/1996.
- Verohallinto. 2007. Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen. http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Arvonlisaverotus/Kiinteistoala/Kiinteiston_kayttooikeuden_luovuttamisesta%2810028%29. Viitattu 16.11.2014.
- Verohallinto. 2012. Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa.
http://www.vero.fi/fiFI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/2012/Perustajaurakointiliiketoiminta_verotus%2822016%29. Viitattu 29.11.2014.