

KARELIA-AMMATTIKORKEAKOULU  
Liiketalouden koulutusohjelma

Tiia Jurvanen

PERUSTAJAURAKOITSIJAN KIRJANPIDON, TILINPÄÄTÖKSEN  
JA VEROTUKSEN ERITYISKYSYMYKSIÄ

Opinnäytetyö  
Tammikuu 2018



**OPINNÄYTETYÖ**  
**Tammikuu 2018**  
**Liiketalouden koulutusohjelma**

Karjalankatu 3  
80200 JOENSUU  
013 260600

Tekijä(t)  
Tiia Jurvanen

Nimeke  
Perustajaurakoitsijan kirjanpidon, tilinpäätöksen ja verotuksen erityiskysymyksiä

Toimeksiantaja  
Karelia-amk

**Tiivistelmä**

Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää perustajaurakoitsijan taloushallinnon erityiskysymyksiä ja soveltaa niitä laadittujen esimerkkien kautta. Pääaiheita ovat perustajaurakoitsijan kirjanpidon, verotuksen ja tilinpäätöksen erityiskysymykset sekä kirjanpitolautakunnan antama uusi yleisohje perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä. Kyseessä on toiminnallinen opinnäytetyö, jossa on käytetty täydentävänä menetelmänä asiantuntija-haastatteluja. Opinnäytetyölle on nimetön toimeksiantaja.

Tämän opinnäytetyön tarkoitus on toimia ohjeistuksena perustajaurakointia harjoittavalle tai sitä aloittavalle rakennusyriykselle. Pää tarkoituksena on perehtyä kirjanpitoon, tilinpäätöksen tekemiseen sekä verotuksen erityispiirteisiin perustajaurakoitsijan kirjanpidon näkökulmasta. Perustajaurakoitsijan kirjanpitoon liittyy runsaasti rakennusalan erityiskysymyksiä. Opinnäytetyö avaa näitä erityiskysymyksiä, ja vastaa kysymykseen, mitä tarvitsee huomioida perustajaurakoitsijan kirjanpidossa, verotuksessa ja tilinpäätöksessä. Opinnäytetyön liitteeksi laaditussa soveltavassa esimerkissä on käsitelty luovutuksen mukainen tuloutus, valmistusasteen mukainen tuloutus, tilinpäätöstietoja, oman käytön veron laskeminen ja taloussuunnitelman sekä oma-aloitteisten verojen veroilmoituksen laatiminen.

Kieli  
suomi

Sivuja 42  
Liitteet 2  
Liitesivumäärä 28

Asiasanat  
rakentaminen, perustajaurakointi, oman käytön arvonlisävero



**THESIS**  
**January 2018**  
**Degree Programme in Business**  
**Economics**

Karjalankatu 3  
80200 JOENSUU (FINLAND)  
013 260600

Author (s)  
Tiia Jurvanen

Title  
The Specific Issues of Financial Administration in Finnish Real Estate Development

Commissioned by  
Karelia UAS

Abstract

The aim of the thesis was to find out the specific issues of the Finnish real estate developer's financial administration and apply them through the produced examples. The main topics are the specific issues of the property developer's accounting, taxing and financial statements, and the new general guidance given by the Finnish Accounting Board on how to handle real estate development in the financial statements. This is a functional thesis that uses expert interviews as a complementary method. The bachelor's thesis has a private commissioner.

The purpose of this thesis is to act as a guideline for a construction company that act as a property developer. The main purpose is to get acquainted with accounting, financial statement and taxation aspects from the perspective of the real estate developer's accounting. Financial administration of real estate development involves a lot of specific issues in the construction sector. This thesis opens these specific questions and answers the question, what needs to be considered in the bookkeeping, taxation and financial statements of the property developer. In the example that is prepared for the thesis, presents different ways of calculating taxable results, the calculation of the tax of company's own use, and the preparation of the financial plan and the tax return.

Language  
Finnish

Pages 42  
Appendices 2  
Pages of Appendices 28

Keywords

building, property/real estate development, specific accounting and taxing issues

## Sisältö

1	Johdanto .....	6
1.1	Opinnäytetyön tehtävä ja tavoitteet .....	7
1.2	Tutkimusmenetelmät ja rakenne .....	8
2	Perustajaurakointi .....	10
2.1	Määritelmä ja liiketoimintakuvaus .....	10
2.2	Perustajaurakoitsijan vastuu .....	11
2.3	RS-järjestelmä .....	12
3	KILAn uudistettu yleisohje (5.6.2017) .....	13
3.1	Vaihto-omaisuuden hankintameno ja luovutusajankohta .....	14
3.2	Liitetiedot ja toimintakertomusinformaatio .....	15
4	Perustajaurakoinnin verotus .....	17
4.1	Oman käytön verotus .....	17
4.2	Veron peruste .....	18
4.3	Välittömät kustannukset .....	18
4.4	Välilliset kustannukset .....	19
4.5	Veron perusteeseen kuulumattomat erät .....	21
4.6	Rakentamispalvelun käännetty arvonnisäverovelvollisuus .....	22
4.7	Perustajaurakointi verotuksessa .....	24
5	Perustajaurakointi rakennusliikkeen tilinpäätöksessä .....	26
5.1	Luovutuksen mukainen tuloutus .....	27
5.2	Valmistusasteen mukainen tuloutus .....	28
5.3	Konsernitilinpäätös .....	30
6	Tulokset .....	31
6.1	Haastattelujen tulokset .....	32
6.2	Soveltavan esimerkin laatimisprosessi .....	33
6.3	Yhteenveto .....	36
7	Pohdinta .....	38
	Lähteet .....	41

### Liitteet

Liite 1	Haastattelukysymykset
Liite 2	Perustajaurakoitsijan taloushallinnon soveltaminen

## Lyhenteitä ja termejä

AVL: Arvonlisäverolaki.

Gryndaus:  
Perustajaurakointi.

IAS: IFRS-standardien soveltamisvelvollisuus perustuu tälle kansainväliselle asetukselle. Lyhenne tulee sanoista International Accounting Standards.

IFRS: Kansainvälinen tilinpäätösnormisto, jota sovelletaan mm. julkisesti noteerattujen yhtiöiden konsernitalinpäätösraportoinnissa. Lyhenne tulee sanoista International Financial Reporting Standards.

KHO: Korkein hallinto-oikeus.

KILA: Kirjanpitolautakunta.

Kohdeyhtiö:  
Rakennusliikkeen perustama asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö.

KPL: Kirjanpitolaki.

Perustajarakennuttaja:  
Perustajaosakas ei toimi kohteen rakentajana, mutta myy huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet, kuten perustajaurakoitsija, ja sitä koskevat mm. asuntokauppalain säännökset.

PMA: Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista.

RS-järjestelmä:  
Järjestelmä joka suojaa asunnon ostajan etuja rakennusvaiheessa ja pitää huolta kohteen valmistumisesta, jos rakennuttaja joutuu maksuvaikeuksiin.

RS-kohde:  
Asuntoilmoituksissa suojajärjestelmän piiriin kuuluvasta asuntoyhtiöstä käytettävä nimike.

Valmistusasteen mukainen tuloutus:  
Osatuloutus. Usein pitkän valmistusajan vaativiin rakennuksiin käytettävä tuloutusmenetelmä tilinpäätöksessä.

## 1 Johdanto

Opinnäytetyöni otsikko on perustajaurakoitsijan kirjanpidon, tilinpäätöksen ja verotuksen erityiskysymyksiä. Idean aiheeseen sain työelämälähtöisestä tarpeesta, jossa normaalia rakennusurakointia tekevä yritys siirtyy tekemään perustajaurakointia ja miettii, miten tämä vaikuttaa rakennusliikkeen kirjanpitoon. Aiheesta ei löydy paljoa helposti ymmärrettävää kirjallisuutta tai selkeitä esimerkkejä perustajaurakoitsijan kirjanpidon ja tilinpäätöksen laatimisesta.

Opinnäytetyön tarkoitus oli käsitellä perustajaurakoitsijan kirjanpitoa ja sen erityiskysymyksiä. Tavoitteena oli käsitellä perustajaurakointiin liittyviä erityiskysymyksiä kirjanpidon, tilinpäätöksen ja verotuksen kannalta. Laadin opinnäytetyön liitteeksi esimerkin perustajaurakoitsijan taloushallinnon soveltamisesta. Opinnäytetyön tekstiosuus toimii tietopakettina perustajaurakointiin siirtyvän yrityksen kirjanpitoa hoitavalle taloushallinnon ammattilaiselle.

Perustajaurakointiliiketoiminnalla eli gryndauksella tarkoitetaan toimintaa, jossa rakennusliike perustaa asunto- tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön, tekee tämän kanssa urakkasopimuksen kohteen rakentamisesta sekä myy perustamansa yhtiön asuntoja tai liiketiloja siten, että asunnonostaja saa hallintaoikeuden asuntoon hankkimalla kohdeyhtiön osakkeita. (Lahti 2003, 8.) Kohdeyhtiöllä tarkoitetaan rakennusliikkeen perustamaa asunto- tai kiinteistöyhtiötä, ja tätä termiä käytän myöhemmin opinnäytetyössäni.

Kirjanpitolautakunnan (KILA) yleisohjeeseen perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä on tehty päivityksiä vuonna 2017 (KILA 2017a), ja käsittelen uutta ohjeistusta opinnäytetyössä sekä toiminnallisessa osuudessa. Jotta opinnäytetyössä esitettävä tieto pysyisi mahdollisimman luotettavana, pyrin käyttämään hyväkseni ajantasaista painettua kirjallisuutta, lakeja Verohallinnon sivuilta saatavaa tietoa sekä aikaisempia opinnäytetöitä aiheeseen liittyen.

Kävin opinnäytetyötä varten haastattelemassa kahta perustajaurakoitsijan taloushallintoa hoitavaa taloushallinnon asiantuntijaa. Haastattelin perustajaurakointia harjoittavan Master Yhtiöiden kirjanpitäjää Kaija Roivasta, joka on tehnyt perustajaurakoitsijan kirjanpitoa tähän mennessä kymmenen vuoden ajan. Toinen haastateltava oli Azets-tilitoimiston taloushallinnon asiantuntija Juha Salminen.

### **1.1 Opinnäytetyön tehtävä ja tavoitteet**

Opinnäytetyön tarkoitus oli miettiä perustajaurakoitsijan kirjanpitoon, tilinpäätökseen ja verotukseen liittyviä erityiskysymyksiä, ja sitä kautta oppia hahmottamaan perustajaurakoitsijayrityksen taloushallinnon kokonaisuutta. Pää tarkoituksena oli perehtyä kirjanpitoon, tilinpäätöksen tekemiseen sekä verotuksen erityispiirteisiin perustajaurakoitsijan kirjanpidon näkökulmasta, ottaen huomioon mm. mahdollinen osatuloutus, oman käytön verotus sekä tilinpäätöksen eliminoinnit ja verotuksen erityiskysymyksiä.

Tarkoituksena oli luoda kuvitteellinen esimerkkiyritys, ja tälle yritykselle RS-taloussuunnitelma sekä liiketoiminnasta aiheutuvat kulut ja tulot, joiden avulla voitiin laskea oman käytön vero ja laatia esimerkit uudesta suoriteperusteisesta tuloutuksesta sekä osatuloutuksesta kokonaisvalmistusasteen mukaisesti. Esimerkissä sovelsin perustajaurakoitsijan kirjanpidon, tilinpäätöksen sekä arvonlisäverotuksen erityiskysymyksiä perustajaurakoitsijaliikkeen kirjanpidossa.

Opinnäytetyön tavoitteena oli luoda perustajaurakointia harjoittavalle yritykselle tietopaketti perustajaurakoinnin kirjanpidosta, sillä perustajaurakoinnissa on paljon huomioon otettavia kirjanpidollisia erityiskysymyksiä. Tarkoituksena oli myös itse oppia mahdollisimman paljon perustajaurakoitsijan kirjanpidosta ja sen soveltamisesta, jotta voin tarvittaessa toimia taloushallinnon ammattilaisena rakennusliikkeessä, joka harjoittaa perustajaurakointia.

Soveltavan esimerkin on tarkoitus sisältää perustajaurakoitsijan tilinpäätöksen laatimisen soveltamista, kuten kohdeyhtiön ja rakennusliikkeen väliset eliminoin-

nit tilinpäätöksessä sekä verotuksen erityiskysymyksiä, kuten oman käytön verotus perustajaurakoinnissa. Käsittelin soveltavassa liitteessä myös valmistusasteen mukaisen tuloutuksen tilinpäätöksessä. Pyrin tekemään opinnäytetyöstä hyvän ja tiiviin tietopaketin, jota täydensin liitteen selkeillä esimerkeillä. Soveltava esimerkki sisältää kuvitteelliset esimerkkiyritykset (rakennusliikkeen ja kohdeyhdistiön), joiden avulla olen kehittänyt esimerkit perustajaurakointia harjoittavan rakennusyrityksen taloushallinnon soveltamisesta. Tätä opinnäytetyötä voivat hyödyntää toimeksiantajan lisäksi opiskelijat, perustajaurakointiin siirtyvän yrityksen kirjanpitäjät, perustajaurakoinnin kirjanpidosta kiinnostuneet sekä perustajaurakoitsijan kirjanpitoa hoitavat tilitoimistot.

## 1.2 Tutkimusmenetelmät ja rakenne

Opinnäytetyöni on toiminnallinen opinnäytetyö, ja sen tarkoitus oli tuottaa soveltava esimerkki sekä olla kokonaisuudessaan tietopaketti perustajaurakoitsijan kirjanpitoon, verotukseen ja tilinpäätökseen liittyen. Laatimalleni opinnäytetyölle on nimetön toimeksiantaja. Toiminnallinen opinnäytetyö on yksi opinnäytetyön toteutusmuoto, johon liittyy esimerkiksi käytännön toiminnanohjaaminen, opastaminen tai toiminnan järjeistäminen (Vilkkä & Airaksinen 2003, 9).

Työelämään heijastuva toiminnallinen opinnäytetyö tukee ammatillista kasvua. Siinä pääsee usein ratkaisemaan työelämälähtöisiä ja käytännönläheisiä ongelmia. Opinnäytetyön avulla pääsee kehittämään ja syventämään omia taitojaan itseä kiinnostavasta aiheesta sekä herättämään työelämän kiinnostusta itseesi, ja mahdollisesti myös vaikuttaa sillä työllistymiseesi. Toiminnallisella opinnäytetyöllä onkin suositeltavaa olla toimeksiantaja. (Vilkkä & Airaksinen 2003, 16–19.)

Toiminnallinen opinnäytetyö on kehittämistyötä, minkä tarkoituksena on esimerkiksi luoda uusia toimintatapoja, menetelmiä, tuotteita tai palveluja. Tutkimuksellisella kehittämisellä pyritään ratkaisemaan ongelmia, uudistamaan käytäntöjä tehokkaammaksi tai luomaan uutta tietoa. Yritykset tarvitsevat jatkuvaa kehittämistyötä, jotta he pysyvät yleisessä kehityksessä mukana ja liiketoiminta pysyy kannattavana. (Ojasalo, Moilanen & Ritalahti 2014, 12–18.)



Parhaiten menestyvät yritykset, jotka pystyvät itse viemään kehitystä eteenpäin, ja sen takia olisikin suositeltavaa saada jo opiskeluaikana aitoja työelämän kehittämistehtäviä, jotka antavat tärkeää kokemusta kehittämistyöstä. Asiantuntemuksen kehittäminen ja tiedon jakaminen työyhteisölle ovat keskeisiä tavoitteita työelämän kehittämistöissä. (Ojasalo ym. 2014, 13–15.)

Käytin toiminnallisen opinnäytetyön täydentävänä menetelmänä asiantuntija-haastatteluja. Haastattelu on yksi käytetyimpiä tutkimusmenetelmiä, jolla voidaan kerätä mm. tietoa, mielipiteitä ja käsityksiä (Hirsjärvi & Hurme 2015, 11–12). Lisää aiheesta löytyy Tulokset-osiosta, johon olen tehnyt yhteenvedon haastatte-luista.

Opinnäytetyöni tarkoitus oli kehittää perustajaurakoinnin kirjanpidon erityiskysymykset selkeämmäksi tietopaketti, jotta perustajaurakoitsijan kirjanpitoa ensimmäistä kertaa tekevän taloushallinnon ammattilaisen on helpompi perehdyttää itsensä aiheeseen opinnäytetyön avulla, kuin alkaa heti ensimmäiseksi lukea virallista lakitekstiä aiheesta. Tavoitteena oli tehdä tekstiosuudesta selkeä tietopaketti, johon perehtymällä saa tiedon siitä, mitä erityistä perustajaurakoinnin kirjanpidossa, tilinpäätöksessä sekä verotuksessa tulee ottaa huomioon, ja tätä tietoa voi sitten myöhemmin syventää tarkemmilla viranomaisten laatimilla teksteillä.

Opinnäytetyön laatimisen tarkoitus oli myös kehittää itseäni taloushallinnon ammattilaisena, ja antaa valmiuksia seuraavia työelämän kehittämistöitä varten. Tämä opinnäytetyö sekä soveltava liite 2 sisältävät kirjanpidollisia termejä, ja niiden tulkinta ja ymmärtäminen voi vaatia lukijalta jonkin verran tietämystä taloushallinnosta.

## 2 Perustajaurakointi

### 2.1 Määritelmä ja liiketoimintakuvaus

Perustajaurakointiliiketoiminnalla tarkoitetaan toimintaa, jossa rakennusliike suunnittelee, markkinoi, tuottaa ja myy asuntoja sekä liike- ja toimitiloja siten, että ostaja saa hallintaoikeuden asianomaisiin tiloihin hankkimalla omistukseensa kohdeyhtiön osakkeita (KILA 5.6.2017).

Yllä olevalla tekstillä tarkoitetaan sitä, että perustajaurakoinnissa rakennusliike perustaa asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön, laatii perustetun kohdeyhtiön kanssa urakkasopimuksen kohteen rakentamisesta sekä aloittaa kohdeyhtiön osakkeiden myynnin ulkopuolisille tahoille rakentamisen alkaessa (Lahti 2007, 8).

Perustajaurakoinnista on kysymys myös tapauksessa, jossa yhtiön perustamisen sijasta ostetaan jo aiemmin perustetun kohdeyhtiön osakekanta ja kohde toteutetaan yllä kuvatulla tavalla. Perustajaurakoinnin edellytyksenä pidetään määräysvaltaa (yli 50 %:n omistus), joka on urakoitsijalla urakkasopimusta tehtäessä, jolloin työn tilaajan ja urakoitsijan katsotaan olevan sama taho. Myös konsernin katsotaan harjoittavan perustajaurakointia, kun emoyhtiö toimii rakentajana ja tytäryhtiö rakennuttajana. (Lahti & Viljaranta 2013, 139–140.)

Perustajaurakointiliiketoimintaa on kuvattu oikeudellisesta näkökulmasta seuraavalla tavalla:

#### Rakennusliike

- hankkii tontin kohdeyhtiön lukuun.
- tekee rakennussuunnitelmat ja hoitaa kohteen markkinoinnin.
- perustaa kohdeyhtiön.
- siirtää tontin kohdeyhtiölle.
- solmii sopimukset kohdeyhtiön kanssa kohteen rakentamisesta.
- suorittaa sovitun rakentamispalvelun.
- järjestää tarvittavan rahoituksen kohdeyhtiölle.
- myy kohdeyhtiön huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet.

(Verohallinto 2012).

Ensimmäiseksi rakennusliike hankkii tontin perustettavan kohdeyhtiön lukuun tai suoraan kohdeyhtiölle. Rakennusliike saattaa hankkia tontin monta vuotta ennen sen rakennuskäyttöön ottamista. Rakennussuunnitelmien tekeminen ja osakkeiden markkinointi alkavat heti tontin hankkimisen jälkeen. Seuraavaksi rakennusliike perustaa asunto- tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ja tontti siirretään sille heti, kun yhtiö on merkitty kaupparekisteriin. (Hytönen 2012 9–10.)

Seuraavaksi rakennusliike solmii kohdeyhtiön kanssa urakkasopimuksen rakennuspalvelun suorittamisesta, ja tarvittaessa laaditaan asuntokauppa-asetuksessa 3.§:ssä määritelty taloussuunnitelma, mikä sisältää mm. kohteen rakennus- ja rahoitussuunnitelman. Tämän jälkeen rakennusliike järjestää kohdeyhtiölle tarvittavan rahoituksen ja tarvittaessa sopii asuntokauppalain mukaiset sopimukset rahoituslaitoksen ja vakuutusyhtiön kanssa. (KILA 2017a.)

Useimmiten kohdeyhtiölle hankittu tontti rahoitetaan osittain vieraalla pääomalla, eli kohdeyhtiölle otettavalla lainalla. Loput rahoituksesta tulee rakennusliikkeen osakepääoma- ja rakennusrahoitusjoituksista kohdeyhtiöön. Rakennusliike alkaa myymään huoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita pääsääntöisesti jo rakennusaikana, usein myös ennen rakennustöiden aloittamista. (KILA 2017a.)

## **2.2 Perustajaurakoitsijan vastuu**

Perustajaosakkaalla, eli perustajaurakoitsijalla tai -rakennuttajalla, on kahdenlaista vastuuta. Toinen on perustajaosakkaan vastuu yhtiön taloudellisesta asemasta, joka pitää olla todennettavissa taloussuunnitelmasta. Toinen vastuu liittyy rakennusvirheisiin ja rakennukseen käytettyjen ratkaisujen kelvollisuuteen, joista perustajaosakas on vastuussa. (Salimäki 2017, 17.)

Perustajaurakoinnin kohdistuessa asuntojen rakentamiseen ja kohdeyhtiön asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden myyntiin kuluttajille, toimintaa säätelevät pakottavana lainsäädäntönä asuntokauppalaki (L 23.9.1994/843)

ja asuntokauppa-asetus (A 20.10.2005/835). Laissa on säädökset perustajaurakoitsijan suorituskyvyn turvaamisesta suorituskyvyttömyysvakuudella sekä rakennusaikaisella sekä sen jälkeisellä vakuudella kohdeyhtiön ja osakkeenostajien turvaksi. (Lahti & Viljaranta 2013, 140–141.)

### 2.3 RS-järjestelmä

Lyhenne RS tulee sanoista rahalaitosten neuvottelukunnan suosittelu. RS-järjestelmä on asuntokauppalaissa (L 23.9.1994/843) säännelty, ja sen tarkoitus on suojata rakennusvaiheessa olevan asunnon ostajan etua. Perustajaurakoitsijan pitää asettaa yhtiön ja osakkeenostajien hyväksi vakuudet. Näiden vakuuksien tarkoitus on turvata kohteen valmistuminen sekä sen jälkeen ilmenneiden puutteiden tai vikojen korjaaminen, jos rakennusyritys joutuu maksuvaikeuksiin. (Finanssivalvonta 2015.)

Rakentamisvaiheessa myytävien asuntojen edut tulee suojata asuntokauppalaissa säädetyllä tavalla. Seuraavat kohdat ovat tärkeimmät suojamääräykset asuntokauppalain 2. luvussa:

- Rakentamisvaiheen kauppa on tehtävä kirjallisesti.
- Myyjän on asetettava asuntokauppalain edellyttämät turva-asiakirjat säilytettäväksi pankkiin tai aluehallintovirastoon. Näitä ovat mm. vakuustodistukset, taloussuunnitelma, kiinteistön tiedot, rakennuslupa ja lupapiirustukset, rakennustapa- ja erikoistyo selostukset sekä urakkasopimus.
- Turva-asiakirjojen säilyttäjän pitää painattaa osakekirjat sekä säilyttää ne niiden vaatimalla tavalla.
- Rakennuttajan tulee asettaa yhtiön ja osakkeenostajien hyväksi asuntokauppalain edellyttämät vakuudet.
- Ostajilla on oikeus valita edustajikseen rakennustyön tarkkailijan sekä tiilitarkastajan.

(Rakennusteollisuus RT ry 2017.)

RS-säännösten noudattaminen on pakollista silloin, jos asunto-osakkeita ryhdytään myymään jo ennen rakennuksen valmistumista. Järjestelmän tarkoitus on

olla turvana niille, jotka tekevät sitovan kaupan asunto-osakkeesta jo rakentamisvaiheessa. (Valto 2005.)

### **3 KILAn uudistettu yleisohje (5.6.2017)**

Kirjanpitolautakunta on julkaisut uuden yleisohjeen perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä. Uusi yleisohje korvaa edellisen KILAn 17.1.2006 antaman yleisohjeen. Uudessa yleisohjeessa on otettu huomioon kirjanpitolain ja kirjanpitoasetuksen muutokset, jotka ovat tulleet voimaan vuoden 2016 alusta. Uusi yleisohje huomioi myös pien- sekä mikroyrityksen tilinpäätöksestä annetun asetuksen (PMA 1753/2015) vaikutukset. (Työ- ja elinkeinoministeriö 2017.)

Uuden yleisohjeen noudattaminen tulee kolmen vuoden siirtymäajan jälkeen pakolliseksi, eli 2021 päättyvällä tilikaudella, mutta ohjetta voi halutessaan soveltaa jo tilikauden 2017 tilinpäätöksessä. Uuden yleisohjeen ansiosta tulojen ja menojen kohdistaminen sekä varojen arvostus voidaan yhtenäistää tuloverotuksessa ja kirjanpidossa, jolloin tilapäiseltä jaksotuserolta vältyttäisiin. (Lukander 2017.)

Yleisohjeen mukaan suoriteperiaatteen mukainen tilinpäätöskäsittely on pääsääntönä. Kuitenkin halutessaan voi käyttää IFRS-perusteista menettelytapaa. Liitetiedoissa on ilmoitettava, mitä seuraavista menettelytavoista on käytetty tilinpäätöstä laadittaessa:

- 1) yleisohjeen 3. luvussa esitettyä pääsääntöistä menettelyä, esim. nimikkeellä ”Suoriteperusteinen perustajaurakointimenettely”
- 2) IFRS-perusteista menettelyä
- 3) aiemman yleisohjeen mukaista toimintamallia (vuonna 2021 päättyvään tilikauteen asti)

(KILA 2017a.)

### 3.1 Vaihto-omaisuuden hankintameno ja luovutusajankohta

Perustajaurakoitsijan omistamien kohdeyhtiön osakkeiden hankintamenoa ovat kohdeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisen osakepääoman ja niiden rakennusra-hastosuoritusten yhteismäärä, joiden suorittamisvelvollisuus on syntynyt. Tämä velvollisuus syntyy silloin, kun rakennus saavuttaa valmiusasteen, joka yhtiöjär-jestyksen tai vastaavan sopimuksen mukaan edellyttää suoritusta rakennusra-hastoon. Suoriteperiaatteen mukaan osakkeiden luovutuksen ajankohtana pide-tään hetkeä, jolloin sopimus on sitovasti tehty. Perustajaurakoitsija usein myy kohdeyhtiön osakkeita ennen rakennuskohteen valmistumista ja huoneistojen hallinnan luovuttamista. (KILA 2017a.)

KILAn uudessa yleisohjeessa sanotaan seuraavaa rakennuskohteen valmistu-miseen ja huoneistojen luovuttamissopimukseen liittyen:

- 1) Sopimuksen lykkäävillä ehdoille ei lähtökohtaisesti anneta merkitystä; esim. urakoitsija saattaa pitää omistusoikeuden osakkeisiin itsellään sii-hen saakka, kunnes ostaja on maksanut koko kauppahinnan. Luovutus-sopimus siirtää kuitenkin merkittävän osan osakkeelle kuuluvista oikeuk-sista osakkeen ostajalle, jolloin kohdeyhtiön osakkeiden luovutussopimus-ten teko voidaan katsoa suoriteperusteen mukaiseksi luovutukseksi.
- 2) Edellä esitetyn perusteella perustajaurakoitsijan merkitsemät kohdeyhtiön osakkeet ovat urakoitsijan vaihto-omaisuutta kohdeyhtiön kaupparekiste-riin merkitsemisestä alkaen, osakkeiden luovutussopimuksen tekoon saakka.
- 3) Osakkeet lakkaavat olemasta rakennusliikkeen vaihto-omaisuutta, kun myyntisopimus tehdään. Tällöin myyntihinta (ei sisällä mahdollista koh-deyhtiön yhtiölainaosuutta) tuloutetaan kokonaisuudessaan perustajaura-koitsijalle, eli osakkeiden koko myyntihinta tuloutetaan kaupantekohet-kellä.

(KILA 2017a.)

Tontti lakkaa kuulumasta rakennusliikkeen vaihto-omaisuuteen, kun se luovute-taan kohdeyhtiölle:

- 1) Luovutushetkenä pidetään sitä ajankohtaa, kun kohdeyhtiön perustamisen jälkeen aloitetaan työt urakkasopimuksen perusteella kohdeyhtiön lukuun, tai muilla seikoilla osoitetaan sen tulleen luovutetuksi kohdeyhtiölle.
- 2) Perustettavan yhtiön lukuun ostettu tontti lakkaa kuulumasta rakennusliikkeen vaihto-omaisuuteen siitä asti, kun kohdeyhtiö on hyväksynyt kaupan itseään sitovaksi, tai kun kiinteistöllä on tehty työtä kohdeyhtiön lukuun urakka- tai muun rakennussopimuksen perusteella tai kun muut seikat osoittavat tontin tulleen muulla tavalla kohdeyhtiölle luovutetuksi.

(KILA 2017a.)

### 3.2 Liitetiedot ja toimintakertomusinformaatio

Perustajaurakointia harjoittavan yrityksen tulee ilmoittaa tietyt tiedot tilinpäätöksen liitetietoina. Näihin liitetietoihin vaikuttaa yrityksen koko. Olen esittänyt taulukossa 1 kirjanpitolautakunnan laatiman esimerkin liitetiedoista perustajaurakointitoiminnassa, joka löytyy myös KILAn uuden yleisohjeen liitteestä 2. Tästä liitteestä nähdään hyvin, minkä kokoisen yrityksen tarvitsee esittää mikäkin liitetieto, ja mihin lakiin/asetukseen liitetieto pohjautuu:

Taulukko 1. Liitetiedot perustajaurakointitoiminnasta (KILA 2017a).

<b>Esimerkki: Liitetiedot perustajaurakointitoiminnasta</b>			
<p>Kirjanpito- ja yritysmuotokohtaisen lainsäädännön perusteella tulee kirjanpitovelvollisen esittää liitetietoina asianomaisessa tilanteessa tarvittavat seikat oikean ja riittävän kuvan antamiseksi tuloksesta ja taloudellisesta asemasta olennaisuusperiaatteen mukaisesti toiminnan laatu ja laajuus huomioiden (KPL 3:2.1—2 §).</p> <p>Tätä varten on perustajaurakoitsijan ilmoitettava, onko tilinpäätöstä laadittaessa noudatettu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• yleisohjeen 3 luvussa esitettyä pääsääntöistä menettelyä, esim. nimikkeellä: ”Suoriteperusteinen perustajaurakointimenettely”, vai</li> <li>• IFRS-perusteista menettelytapaa, vai</li> <li>• aiemman yleisohjeen mukaista toimintamallia.</li> </ul>			
<b>LIITETIETO</b>	<b>KPL/KPA</b> (pienyritystä suurempaa urakoitsijaa koskevat säännökset)	<b>KPL/PMA</b> (pien- ja mikroyritystä koskevat säännökset)	- Esimerkki: ” Suoriteperusteinen perustajaurakointimenettely”

Asunto-osakkeiden hankintameno	KPL 4:5.1	KPL 4:5.1	<i>Kohdeyhtiön osakkeiden hankintamena on aktivoitu asianomaisen yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisen osakepääoman ja niiden rakennusrahastosuoritusten yhteismäärä, joiden suorittamisvelvollisuus on syntynyt ennen tilikauden päättymistä.</i>
Keskeneräisten tuotteiden aktivointi- ja arvostusperiaatteet	KPL 4:5.1-3 KPA 2:1.1	KPL:4:5.1-3 PMA 3:1	<i>Perustajaurakoitsijan rakennusurakan hankintameno muodostuu rakentamisen todellisista, KPL:4:5.1-3 §:n mukaisesti aktivoituista menoista.</i>
Liiketoimet lähipiiriin / intressitahojen kanssa	KPA 2:7b:3	PMA 3:10.3	<i>Yhtiö on tilikaudella myynyt ja luovuttanut perustamalleen ja aluksi täysin omistamalleen Asunto Oy Kotkankatu 146:lle - tavanomaisin ehdoin - tontin ja uudisrakennusurakan. Tontin ja urakkasumman kokonaisarvo oli 26.500.000 euroa.</i>
Liikevaihdon rakenne ja myynnin jakosotus	KPL 3:2.1-2 KPL 3:3.1:n kohta 8		<i>Tilinpäätöksessä perustajaurakointi-toiminnan myyntinä on tuloutettu ja liikevaihtona esitetty</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>rakennushankkeisiin liittyvien asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden (kohdeyhtiöiden) osakkeiden myyntituotot (= osakkeiden kauppahinta, ilman ostajalle siirtyvää huoneistokohtaista velkaosuutta) osakekaupan toteutumistilikaudelle tuloutettuna.</i></li> <li>○ <i>urakkasopimuksen mukainen rakennusurakka lisätöineen tuloutettuna sen luovutustilikaudella.</i></li> </ul>
Tuottojen ja kulujen sekä saatavien ja velkojen nettottaminen	KPL 3:2.1-2 KPL 3:3.1:n kohta 8		<i>Kohdeyhtiön osakkeiden hankintaan liittyvät velat ja kohdeyhtiölle suoritettavan rakennusurakan suorittamisen perusteella syntyvät urakkasaatavat on netotettu keskenään.</i>
Laskelma ja kokelmoisesta vapaasta omasta pääomasta	KPL 3:2.2	PMA 3:13	<i>Jakokelpoisen vapaan oman pääoman määrän arvioinnin yhteydessä on huomioitava, että vapaa oma pääoma käsittää ennen rakentamispalvelun luovuttamista myytyjen osakkeiden kauppahintojen ja niiden hankintamenojen erotuksen perusteella tuloutunutta katetta.</i>

Kirjanpitolain 3:1.3 §:n mukaan tietyt kriteerit täyttävän kirjanpitovelvollisen pitää liittää tilinpäätökseensä toimintakertomus. Yrityksen on toimintakertomukseensa mm. arvioitava toiminnan laajuuteen ja rakenteeseen nähden taloudellista



asemaansa sekä tulosta. Arviossa on tarvittaessa esitettävä täydentävää tietoa ja lisäselvityksiä luvuista, joita on ilmoitettu tilinpäätöksessä. (KILA 2017a.)

Mainitun KPL 3:1.3 §:n nojalla perustajaurakoitsijan tulee esittää toimintakertomuksessaan lisäselvitystä sekä perustajaurakointikohteisiin liittyvien tuottojen esittämisestä tuloslaskelmassa ja kohdeyhtiöiden kanssa solmittujen urakkasopimusten merkityksestä tuloksen muodostumiseen, että toimintaan liittyvien kohdeyhtiöihin kohdistuvien saatavien ja velkojen esittämisestä perustajaurakoitsijan taseessa ja näiden vaikutuksesta taloudelliseen asemaan (KILA 2017a).

## **4 Perustajaurakoinnin verotus**

### **4.1 Oman käytön verotus**

Oman käytön verotus kohdistuu pääsääntöisesti arvonlisäverollisessa liiketoiminnassa tavaroiden ja palveluiden omaan käyttöön, eli yksityiskäyttöön otettaviin tavaroihin ja palveluihin. Oman käytön verotuksen tarkoitus on pyrkiä varmistamaan yksityiseen käyttöön otetun tuotteen tai palvelun verollisuus ja kilpailun tasapuolisuus kaikissa tilanteissa. (Heiskala 2016, 20.)

Verollisesta omasta käytöstä on kysymys myös silloin, kun yrittäjä ottaa tavaran, josta on vähennetty verot, omaan yksityiseen kulutukseen tai siirtää sen muuhun kuin vähennyskelpoiseen tarkoitukseen tai luovuttaa sen vastikkeetta tai käypää arvoa huomattavasti alemmaa vastiketta vastaan (Heiskala 2016, 21).

Perustajaurakoinnissa osakkeiden myynti on verotonta myyntiä, jolloin kohteen rakennuskustannuksista joudutaan suorittamaan oman käytön arvonlisävero. Perustajaurakoinnissa oman käytön arvonlisävero luetaan osaksi urakan hankintamenoa, eikä sitä voi vähentää liikevaihdosta. (Verohallinto 2012.)

Perustajaurakointia harjoitettaessa veron peruste ei ole veroton myyntihinta kuukausittain, vaan rakentamisesta kertyvät kustannukset. Vero kirjataan kuukausittain valmistusasteen mukaan. Oman käytön arvonlisävero kirjataan kuukausittain

alv-velaksi ja rakennuskustannusten vähennettävät verot normaalisti alv-saamiseksi. (Lahti & Viljaranta 2013, 214.)

## **4.2 Veron peruste**

Veron perusteena voidaan yleisesti pitää myyntihintaa vähennettynä veron osuudella. Veron peruste ei siis sisällä veron osuutta. Tavarain tai palvelun myyntinä pidetään myös sen ottamista omaan käyttöön. Vaikka veron peruste määräytyy lähtökohtaisesti samalla tavalla myös omaan käyttöön ottamisessa, laissa on erotettu tavarain tai palvelun oman käytön veron peruste. Ostetun tavarain veron peruste on ostohinta, tai sitä alempi todennäköinen luovutushinta. Itse tuotetulla tavaramalla tai palvelulla veron perusteeseen kuuluvat sen tuottamisesta aiheutuneet välittömät ja välilliset kustannukset. (Nieminen, Anttila, Äärilä & Jokinen 2017.)

Perustajaurakoinnissa veron peruste lasketaan rakennuskustannusten arvonlisäyttömistä hinnoista. Perustajaurakoinnissa rakennuskustannuksista vähennetään normaalisti niiden sisältämä arvonlisävero, mutta veron perusteeseen kuuluvista rakennuskustannuksista joudutaan maksamaan arvonlisäveroa yleisen arvonlisäkannan verran, ja tämä vero lisätään rakennuksen hankintahintaan. Veron peruste on se, mistä myynnin vero lasketaan. (Roivas 2017.)

Perustajaurakoinnissa veron peruste saadaan, kun rakentamisen välittömistä kustannuksista vähennetään veron perusteeseen kuulumattomat erät (mikäli ne sisältyvät välittömiin kustannuksiin) ja lisätään rakentamisen välilliset kustannukset. Välilliset kustannukset ovat laskennallinen prosenttiosuus välittömistä kustannuksista, joista on poistettu veron perusteeseen kuulumattomat erät. (Heiskala 2016, 21-23.)

## **4.3 Välittömät kustannukset**

Välittömillä rakennuskustannuksilla tarkoitetaan tietyille rakennuskohteelle suoraan kohdistettavia kustannuksia (Nieminen ym. 2017). Näistä rakennuskustan-

nuksista on vähennetty mahdollinen arvonlisävero. Välittömiä kuluja ovat rakennusmateriaalikustannukset, rakennustyöntekijöille ja työnjohdolle maksetut palkat kaikkine henkilösivukuluineen, aliurakat, alihankinnat, konevuokrat, kuljetus- ja nostokustannukset, suunnittelu-, valvonta- ja vartiointikustannukset. Kuitenkin vähennyskelvottomista kuluista, kuten edustuskuluista, kustannuksiksi katsotaan verollinen hinta. (Heiskala 2016, 24.)

Välittömät kustannukset voidaan kohdistaa oikealle työmaalle kirjanpidossa laatimalla jokaiselle kohteelle oma työnumero. Kaikki välittömät kustannukset voidaan tällöin kohdistaa suoraan tietylle kohteelle, mikä helpottaa kulujen seuraamista. Kullekin laskentakohteelle kohdistetaan ne kustannukset ja tuotot, jotka se on aiheuttanut. (Leppiniemi & Kisanlahti 2017.) Jos kulu ei kohdistu millekään projektille, se kirjataan yrityksen yleiskuluiksi (Roivas 2017).

#### **4.4 Välilliset kustannukset**

Heiskalan (2016, 24) mukaan välilliset kustannukset muodostuvat projektille suoraan kohdistuvista välillisistä kuluista ja laskennallisesta osuudesta kiinteistä kuluista sekä poistoista. Laskennallinen osuus ei ole yleispätevästi määriteltävissä, sillä se riippuu mm. yrityksen koosta ja muista seikoista. Jos rakennuskohteen kustannuksia seurataan erillään muusta toiminnasta, huomioidaan kaikki rakennuskohteeseen kohdistetut kiinteät kulut ja poistot. Yleishallinnon kiinteät kulut ja poistot otetaan huomioon siinä suhteessa, kuin sen katsotaan palvelevan tätä kohdetta. Kiinteisiin kuluihin ei kuitenkaan tarvitse lukea sellaisia kuluja, jotka voidaan kohdistaa suoraan toiseen toimintaan. (Heiskala 2016, 24.)

Yleisesti ottaen voidaan sanoa, että välillisten kustannusten kohdistaminen rakennusprojektille on usein vaikeaa. Ei ole mitään yleispätevää sääntöä, joka toimisi kaikissa tilanteissa, sillä sen laskeminen on yrityskohtaista ja monesta eri seikasta riippuva mm. rakentamisen volyyymista. (Nieminen ym. 2017.) Välillisten kustannusten osuus kannattaa kuitenkin monesti arvioida kohtuullisiksi kuin liian suuriksi (Heiskala 2016, 24.)

Rakennuskohteen välillisiä kustannuksia ovat muut kuin välittömät kustannukset. Tällaisia ovat mm. rakennusliikkeen hallinto- ja varastohenkilöstön palkat sivukuuluineen, kiinteistökulut, yrityksen tuotekehittely- ja tutkimuskulut, omista kuljetuksista johtuvat kustannukset, poistot koneista ja laitteista, huoltokustannukset sekä työkalu-, rahoitus- ja vakuutuskustannukset. (Nieminen ym. 2017.)

Välillisten kustannusten osuus lasketaan useasti edellisvuoden toteutuneiden tietojen perusteella. Tämä ei kuitenkaan anna läheskään aina oikeaa tulosta, sillä perustajaurakoinnin volyyymi heittelee useasti paljonkin eri vuosina. Välillisten kustannusten osuutta tarkastellaankin usein esim. 2-5 vuoden toteutuneiden prosenttilukujen keskiarvona. (Heiskala 2016, 25.)

Välillisten kustannusten osuus voidaan laskea seuraavaa kaavaa käyttäen:

$$K \text{ (Välilliset kustannukset €)} = C + \left( \frac{B}{A} \times (D + E - C) \right)$$

Välillisten kustannusten prosenttiosuus välittömistä kustannuksista voidaan laskea alla olevasta kaaviosta:

$$\frac{K \times 100}{B}$$

A = yrityksen koko toiminnan välittömät kulut €

B = omaan lukuun rakentamisen välittömät kulut €

C = suoraan omaan lukuun rakentamiseen kohdistettavat välilliset kulut €

D = käyttöomaisuuden poistot €

E = kiinteät kulut yhteensä

(Heiskala 2016, 25.)

Kiinteät kulut ovat teoreettisesti kaikki muut paitsi muuttuvat kulut, poistot ja rahoituskulut. Välittömät kulut ovat usein likimäärin samat kuin muuttuvat kulut. Välillisiin kuluihin kuuluvat kiinteiden kulujen lisäksi myös poistot. (Heiskala 2016, 25.)

#### 4.5 Veron perusteeseen kuulumattomat erät

Veron perusteeseen kuulumattomat erät vähennetään rakennuskustannuksista ennen oman käytön arvonlisäveron laskemista. Näitä veron perusteeseen kuulumattomia eräitä ovat mm. rakennusaikainen tontin vuokra, rakennusaikainen kiinteistövero, lisä- ja muutostyökustannukset, tilaajan puolesta maksetut maksut (mm. lohkominen, tontin mittaus, lainhuuto, kiinnitys sekä rakennuslupa), RS-palkkiot, ja osakemyyntiin liittyvät markkinoinnin kulut (mm. välityspalkkiot, myyntiesitteet ja -ilmoitukset). (Heiskala 2016, 28-29.) Nämä erät, joita ei lueta veron perusteeseen ovat kustannuksia, jotka olisivat verottomia hankittaessa rakennuspalvelu ulkopuoliselta. Käytännössä nämä ovat lähinnä tilaajan, eli kohdeyhtiön puolesta maksettuja eräitä, joihin kuuluvat edellä mainittujen erien lisäksi mm. kiinteistönmuodostuksesta aiheutuvat kustannukset sekä kohdeyhtiön rakennusluoton korot ja lyhennykset. (Ojala 2016, 18.)

Palautuskelpoiset liittymämaksut kuten sähkö-, vesi-, kaukolämpö- ja televerkko-liittymämaksut, jotka ovat laskussa merkitty verottomiksi, eli alv 0 %, ei lueta veron perusteeseen, sillä tällaisesta liittymästä suoritettu maksu palautetaan verovelvolliselle tämän luopuessa liittymismaksun tuottamasta edusta. Palautuskelpoiset liittymämaksut ovat maksajalle tuloverotuksessa vähennyskeltottomia ja ne aktivoidaan kohdeyhtiön taseeseen. (Heiskala 2016, 28-29.)

Heiskala on laatinut Rakennusliikkeen arvonlisävero-oppaassa (2016, 29), selkeän yhteenvedon veron perusteeseen luettavista eristä, jonka esitän taulukossa 2:

Taulukko 2. Veron perusteeseen luettavat erät (Heiskala 2016, 29).

Kuuluu veron perusteeseen:	Kyllä	Ei kuulu
Rakentamisen välittömät kustannukset	x	
Rakentamisen välilliset kustannukset = suoraan projektille kohdistuvat välilliset kustannukset + laskennallinen osuus kiinteistä kuluista ja pois-toista (joista on vähennetty suoraan projektille kohdistuvat välilliset kulut)	x	

RS-takauskustannukset (provisiot)	x	
Rakennustyö- ja suorituskyvyttömyysvakuutus	x	
Rakennusaikainen isännöinti	x	
Rakennusaikainen tontin vuokra ja kiinteistövero		x
Lisä- ja muutostyökustannukset		x
Takuutyökustannukset	x	
Tilaaajan puolesta maksetut maksut (lohkominen, tontin mittaus, lainhuuto, kiinnitys ja rakennuslupa)		x
RS-palkkiot (liittyvät vähennyskelvottomaan osakekauppaan)		x
Rahoituskulut (rakennusluoton kustannukset: korot, toimitusmaksut, järjestelypalkkiot)		x
Osakemyyntiin liittyvät myynnin ja markkinoinnin kulut (mm. välityspalkkiot, myynti-ilmoitukset ja -esitteet)		x
Liittymämaksut:		
1) Palautuskelpoiset liittymämaksut (lasku alv 0 %, sähkö-, vesi-, kaukolämpö- ja televerkko)		x
2) Palautuskelvottomat mutta siirtokelpoiset liittymämaksut, lasku alv 24 %	x	

Arvonlisäverottomaan osakemyyntiin liittyvät myynnin ja markkinoinnin kulut eivät kuulu veron perusteeseen. Näistä kuluista ei saa kuitenkaan vähentää niiden sisältämää arvonlisäveroa, sillä ne liittyvät verottomaan osakemyyntiin, ja arvonlisäverottomaan toimintaan liittyvien kulujen arvonlisävero on vähennyskelvoton. (Salminen 2017.)

#### 4.6 Rakentamispalvelun käännetty arvonlisäverovelvollisuus

Yleensä arvonlisäverotuksessa verovelvollinen on myyjä. Arvonlisäverolain 8 c §:n mukaan ostaja on verovelvollinen rakentamispalvelujen myynnistä tai työvoiman vuokraamisesta, jos AVL 31 §:n 3 momentin 1 kohdan kriteerit täyttyvät (AVL 30.12.1993/1501). Tämä siis tarkoittaa sitä, että tietyissä rakentamispalvelujen myyntitilanteissa verosta vastaa ostaja eikä myyjä (Verohallinto 2017a).

Rakennusalan käännetyn arvonlisäverokäsittelyn tarkoituksena on pyrkiä torjumaan harmaata taloutta ja lisätä kilpailuneutraalisuutta rakennusalamalla. Osapuolten tulee tietää melko yksityiskohtaista tietoa toistensa liiketoiminnasta, jotta he voivat määrittää veloituksen oikean arvonlisäverokäsittelyn. Rakentamispalvelujen käännetty verovelvollisuus ja sitä koskevat säännökset tulivat Suomessa voimaan 1.4.2011. Tämä aiheutti muutoksia kirjanpitojärjestelmiin ja alv-raportointiin. Nämä säännökset kannattaa ottaa huomioon sopimuksia laadittaessa ja hintoja sovittaessa. (Tannila & Auranen 2011, 7-9.)

Verohallinnon mukaan rakennusalan käännettyä arvonlisäverovelvollisuutta tulee soveltaa aina kun seuraavat edellytykset täyttyvät:

- 1) Palvelu on rakentamispalvelua tai työvoiman vuokrausta rakentamispalvelua varten.
- 2) Ostaja on elinkeinonharjoittaja, joka toiminnassaan muutoin kuin satunnaisesti myy rakentamispalvelua tai vuokraa työvoimaa rakentamispalvelua varten. Ostaja voi olla myös niin sanottu välimies eli elinkeinonharjoittaja, joka myy edelleen kyseisen palvelun edellä määritellylle elinkeinonharjoittajalle.
- 3) Myynti tapahtuu Suomessa.

(Verohallinto 2017b.)

Käännettyä verovelvollisuutta ei tule soveltaa silloin, kun kyse on tavaroiden myynnistä tai rakentamispalvelu myydään yksityishenkilölle. Myyjän tulee selvittää, täyttääkö ostaja ne edellytykset, että käännettyä verovelvollisuutta voidaan soveltaa. Jos ostaja täyttää kyseiset vaatimukset, myyjä lähettää ostajalle verottoman laskun. (Verohallinto 2017b.) Jos myyjälle maksetaan aiheettomasti verollinen hinta, vaikka pitäisi soveltaa käännettyä arvonlisäverovelvollisuutta, ostaja maksaa arvonlisäveron määrän liikaa kauppahintaa. Virheellinen ostolasku tulee korjata, mutta jos tämä ei jostain syystä onnistu, arvonlisäveron määrä jää ostajalle ylimääräiseksi kustannukseksi, sillä virheellisesti veloitettu arvonlisävero ei ole vähennyskelpoinen. (Tannila & Auranen 2011, 8.)

Laskuun tulee merkitä ostajan verovelvollisuuden peruste esim. viittaamalla arvonlisäverolakiin AVL 8 c §:ään, jotta ostaja tietää olevansa verovelvollinen, ja

käsittämään laskun sen mukaisesti. Ostaja voi vähentää arvonlisäveron, jonka hän suorittaa käännetyn verovelvollisuuden perusteella tuotteista ja palveluista, jotka hän on hankkinut verollista liiketoimintaa varten. Myyjä voi vähentää normaalisti rakennuspalvelun myyntiin liittyvien hankintojen arvonlisäverot. (Verohallinto 2017a.)

#### **4.7 Perustajaurakointi verotuksessa**

Verotuksessa osakkeiden myynnit ulkopuolisille ostajille sekä rakennusurakan myynti kohdeyhtiölle tuloutetaan erillisinä myynteinä (Verohallinto 2012). Elinkeinotulon verottamisesta annetun lain (EVL 360/1968) 13. §:n mukaan, rakennelma, rakennus, kone tai muu vastaava luovuttajan valmistama hyödyke, jonka tilaaja sopimuksen mukaan ottaa vastaan erityisen tarkastuksen jälkeen, katsotaan luovuttajan vaihto-omaisuuteen, kunnes se on tarkastuksen jälkeen luovutettu. (EVL 360/1968.)

Hyödykkeen luovutus määrää mistä lähtien hyödyke luetaan vaihto-omaisuudeksi, ja milloin se lakkaa olemasta vaihto-omaisuutta. Luovutusajankohta määräytyy suoriteperiaatteen mukaisesti, eli tulo syntyy, kun vaihto-omaisuus-hyödyke luovutetaan. Luovutuksen määrää tosiasiallisen hallinnan siirtyminen ulkopuoliselle, eli kun luovutussopimus on solmittu. Myyntisopimuksen tekohetkellä osakkeet lakkaavat olemasta rakennusliikkeen vaihto-omaisuutta ja myyntihinta tuloutetaan kokonaisuudessaan perustajaurakoitsijan verotuksessa. Luovutus-hetki määrää verovuoden, jonka tuotoiksi luovutushinta luetaan verotuksessa. (Verohallinto 2012.)

Tontti ei kuulu perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuuteen sen jälkeen, kun tontti on luovutettu kohdeyhtiölle. Luovutushetkeksi katsotaan ajankohta, kun aloitetaan urakkasopimuksen perusteella työt kohdeyhtiön lukuun. (Verohallinto 2017.) Kohdeyhtiölle ostettu tontti lakkaa kuulumasta perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuuteen, kun kohdeyhtiö on hyväksynyt kaupan itseään sitovaksi tai kun kiinteistöllä on tehty työtä perustetun kohdeyhtiön lukuun urakkasopimuksen perusteella, tai kun muut seikat osoittavat sen tulleen muutoin luovutetuksi kohdeyhtiölle (KHO 5833/1970).



Tontti on mahdollista ostaa perustajaurakoitsijan nimiin, jolloin se merkitään perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuuteen. Tässä tapauksessa, kun tontti siirretään kohdeyhtiölle, katsotaan verotuksessa syntyneen luovutus, jonka jälkeen tonttia ei enää lueta perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuuteen. Varainsiirtovero maksetaan tällöin kahdesti; silloin kun perustajaurakoitsijan hankkii tontin, sekä silloin, kun tontti luovutetaan kohdeyhtiölle. Tontin voi ostaa myös suoraan perustettavalle kohdeyhtiölle, jolloin tontti ei kulje perustajaurakoitsijan kirjanpidon kautta, eikä luovutusta tapahdu verotuksessa. Tontti ei tässä tapauksessa ole perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuutta. (Verohallinto 2012.)

Verotuksessa osakkeen myyntihinnalla tarkoitetaan osakkeiden kauppahintaa, mihin ei lueta mukaan osakkeeseen kohdistuvaa kohdeyhtiön yhtiölainaosuutta. Yhtiölainaosuutta ei katsota kuuluvan verotuksessa osakkeen myyntihintaan, sillä yhtiölainan katsotaan olevan uuden osakkeenomistajan sekä kohdeyhtiön välinen sitova velvoite, joka maksetaan yhtiöjärjestyksen määräysten mukaisesti sovittuna aikana kohdeyhtiölle. Verotuksessa osakkeiden kauppahinta tuloutetaan sillä tilikaudella, jolloin osakkeet on luovutettu. Tähän ei ole vaikutusta sillä, onko kysymys valmiista vai keskeneräisestä rakennuskohteesta. Kun osakkeesta tehdään myyntisopimus, kauppahinta tuloutetaan kokonaisuudessaan, vaikka rakennusta ei olisi edes alettu rakentamaan. Tämän vuoksi osakkeiden kauppahinnan tuloutuksessa ei ole mahdollista noudattaa osatuloutusta, vaikka sitä noudattaisiin rakennusurakan tulouttamisen osalta. (Verohallinto 2012.)

Valmiit myymättä olevat huoneisto-osakkeet luetaan perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuuteen siihen asti, kunnes rakennusliike on ne luovuttanut. Kun rakennusprojekti on valmistunut, perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuudessa saattaa olla kohdeyhtiön myymättömiä osakkeita. Myymättömien osakkeiden myyntitulo syntyy vasta luovutushetkellä. Myymättä olevien osakkeiden hankintameno ei verotuksessa voi lukea rakennusurakan tai tontin menoja. Verottajan näkökulmasta osakkeet ja rakennusurakka ovat erillisiä vaihto-omaisuushyödykkeitä, ja rakennusurakka tulee tulouttaa viimeistään, kun rakennus luovutetaan. Samalla urak-

kaan liittyvät menot kirjataan kuluksi. Jos perustajaurakoitsijalle muodostuu velvoite suorittaa maksuja rakennusrahastoon, kasvattaa nämä maksut osakkeiden hankintamenoa perustajaurakoitsijan taseessa. (Verohallinto 2012.)

Rakennusurakka voidaan tulouttaa verotuksessa kahdella erilaisella tuloutustavalla. Pääsääntönä pidetään luovutuksen mukaista tuloutusta. Vaihtoehtoisesti perustajaurakoitsija voi käyttää valmistusasteen mukaista tuloutusta. (Verohallinto 2012.) Tarkemmin näitä aiheita olen käsitellyt Luovutuksen mukainen tuloutus ja Valmistusasteen mukainen tuloutus -otsikoiden alla.

Verotuksen näkökulmasta perustajaurakoinnissa kate muodostuu urakkasopimuksella tai osakkeiden myynnistä. Urakkasopimuksella muodostuva kate perustuu siihen, että rakentamisen todelliset kustannukset ovat pienemmät kuin urakkasopimuksen arvo. Jos urakoitsija käyttää osatuloutusta, kate saattaa tuloutua vaiheittain, mutta kate tuloutuu kuitenkin viimeistään silloin, kun urakka luovutetaan kohdeyhtiölle. Asunto-osakkeiden perusteella kate muodostuu, kun asunto-osakkeen hankintameno on pienempi kuin osakkeesta myynnin hetkellä saatava kauppahinta. Kun kate tulee asunto-osakkeiden myynnistä, kate tuloutuu verotuksessa osakkeen luovutushetkellä. (Verohallinto 2012.)

## **5 Perustajaurakointi rakennusliikkeen tilinpäätöksessä**

Valmistusasteen mukaista tuloutusta käytettäessä, perustajaurakoinnin liikevaihto muodostuu kohdeyhtiön osakkeiden velattomista myyntihinnoista (urakkasummasta) ja kulut rakentamismenoista. Tilinpäätöksessä perustajaurakointi käsitellään rakentamisena. (Lahti & Viljakainen 2013, 27.) Perustajaurakoinnissa yksi keskeisistä kirjauskäytännöistä on yhden taloudellisen kokonaisuuden tarkastelu, mikä tarkoittaa, että perustajaurakoitsija ja kohdeyhtiö muodostavat rakennusaikana yhden taloudellisen kokonaisuuden. Tämän ansiosta välttyään vääristävistä vaikutuksista, sillä tuotot ja kulut esitetään tuloslaskelmassa vain yhteen otteeseen valmistusasteen mukaista tuloutusta käytettäessä. (Salimäki 2017, 37.)

Jos tilinpäätöksessä käytetäänkin uutta valmistusasteen mukaista tuloutusta, tuloutetaan tilinpäätöksessä sekä urakka että osakkeet. KILAn uuden yleisohjeen suoriteperusteinen tuloutus aiheuttaa siis tilanteen, jossa tulot esitetään liikevaihdossa tavallaan kahteen otteeseen. Luovutuksen mukaisesta tuloutuksesta on esimerkki liitteessä 2, josta nähdään liikevaihdon summan olevan enemmän, kuin urakkasumman (velattomien myyntihintojen), sillä liikevaihtoon on urakkasumman lisäksi lisätty myytyjen osakkeiden myyntihinnat.

Kohdeyhtiön ja perustajaurakoitsijan väliset kirjanpidolliset tapahtumat käsitellään taseessa, josta ne eliminoidaan tilinpäätösvaiheessa. Tilinpäätökseen vaikuttavat siis vain ne toimenpiteet, jotka tapahtuvat ulkopuolisten tahojen kanssa. (Salimäki 2017, 37.) Yhtiöiden välisiä tapahtumia ei katsota olevan olemassa suhteessa ulkopuolisiin tahoihin, ja tämän vuoksi kyseiset tase-erät eliminoidaan tilinpäätöksessä (Ikäheimo, Malmi & Walden 2012, 108).

Molemmat asiantuntijat, joita haastattelin (Kaija Roivas sekä Juha Salminen), kertoivat perustajaurakoitsijan tilinpäätöksen haasteista. Yhdeksi tilinpäätöksen laatimista helpottavaksi tekijäksi molemmat sanoivat tiliöintien oikeellisuuden. Tällä he tarkoittivat sitä, että kirjanpidossa kaikki on kirjattu oikeille tileilleen, kuten esim. kaikki urakan osasuoritukset on kirjattu ennakkomaksuihin. Jos tiliöintejä on tehty väärille tileille, virheiden etsiminen on usein hankalaa ja aikaa vievä prosessi.

## **5.1 Luovutuksen mukainen tuloutus**

Luovutuksen mukaista tuloutusta käytetään usein vajaan vuoden kestävässä projekteissa, pienemmissä rakennusyrytyksissä, joilla ei ole montaa perustajaurakointiprojektia samanaikaisesti (Salminen 2017). Luovutuksen mukaiseen tuloutukseen on vastikään tullut muutoksia, jotka löytyvät KILAn uusimmasta yleisohjeesta. Suoriteperusteisesta tuloutustapaa käytettäessä rakennusurakka tuloutetaan kokonaan luovutuksen mukaisessa tuloutuksessa silloin, kun rakennusurakka on valmistunut ja luovutetaan tilaajalle eli kohdeyhtiölle. Tässä tapauksessa ei ole merkitystä ovatko huoneisto-osakkeet edelleen myymättä. (KILA 2017a.)

Kirjanpitolautakunnan uudessa yleisohjeessa perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä kohdassa 3 on todettu suoriteperiaatteen mukaisen tilinpäätöskäsittelyn olevan pääsääntönä tuloutukselle (KILA 2017a). Tämän tarkoitus on yhtenäistää tilinpäätöksen laatiminen verotuksen periaatteiden mukaiseksi, jolloin välttyään tilapäiseltä jaksotuserolta (Lukander 2017). Samalla helpottuu tuloveroilmoituksen laatiminen, kun verotusta ei tarvitse erottaa kirjanpidosta.

Verotuksessa luovutusajankohdalla on keskeinen merkitys rakennusurakan tulouttamisessa. Luovutuksen mukaista tuloutusta noudattaessaan perustajaurakoitsija tulouttaa urakkasumman luovutettuja tiloja vastaavilta osin sillä tilikaudella, millä tilikaudella luovutus on tapahtunut. Luovutuksen katsotaan tapahtuneen, kun rakennus on tarkastettu ja luovutettu tilaajalle, tai kun huoneistot on otettu käyttöön. Urakkasumma tuloutetaan, kun urakka luovutetaan. Vaikka vähäiset jälkityöt olisivat kesken, urakkasumma voidaan tulouttaa kokonaan. Vähäisiä jälkitöitä ovat esim. vähäiset jäljellä olevat pihatyöt. (Verohallinto 2012.)

Laadin luovutuksen mukaisesta tuloutuksesta soveltavan esimerkin KILAn uuden yleisohjeen mukaisesti. Tämä löytyy opinnäytetyön liitteestä 2. Esimerkistä löytyy tilikauden ja tilinpäätöksen kirjaukset kahdelta tilikaudelta. Rakennusurakka valmistui ensimmäisellä tilikaudella, jolloin osa asunnoista saatiin myytyä. Toisella tilikaudella myytiin loput asunnot, ja soveltavasta esimerkistä löytyy myös tämän aiheuttamat kirjaukset toiselle tilikaudelle.

## **5.2 Valmistusasteen mukainen tuloutus**

Valmistusasteen mukaista tuloutusta (osatuloutus) on hyvä käyttää silloin, kun suurella tai keskisuurella yrityksellä on monta pitkäaikaishanketta kesken. Tällöin tulot jaetaan tasaisesti eri tilikausille, mikä estää tilikauden tuloksen vääristymisen eri vuosina, jolloin saadaan oikea ja riittävä kuva yrityksen toiminnan tuloksesta. (Salminen 2017.)

Tyypillisesti valmistusasteen mukaista tuloutusta käytettäessä projektit ovat monivuotisia pitkäaikaishankkeita, joihin sovelletaan kirjanpitolain 5. luvun 4. §:ää, joka kertoo tulon kirjaamisesta tuotoksi valmistusasteen perusteella:

Pitkän valmistusajan vaativasta suoritteesta syntyvä tulo saadaan kirjata tuotoksi valmistusasteen perusteella. Suoritteesta kertyvän erilliskatteen tulee tällöin olla luotettavalla tavalla ennakoitavissa. Kirjanpitovelvollisen tulee noudattaa samaa perustetta kaikkien tässä tarkoitettujen tulojen kirjaamisessa tuotoiksi. (Kirjanpitolaki)

KILAn yleisohje tulon kirjaamisesta tuotoksi valmistusasteen perusteella, on perustana valmistusasteen mukaiselle tuloutukselle. Yleisohjeen mukaan sitä laadittaessa on otettu huomioon kansainvälisten tilinpäätösstandardien käyttö, jos kysymystä ei ole ratkaistu Suomen lainsäädännössä. Yleisohjeen pohjana voidaan pitää IAS 11 -standardia pitkäaikaishankkeista sekä IAS 18 -standardia tuotoista. (KILA 2008.) IAS 11 -standardi kertoo rakennusurakoihin liittyvien tulojen ja kulujen kirjanpitokäsittelystä tilanteessa, kun rakentamispalvelu suoritetaan kahdella tai useammalla tilikaudella (The IFRS Foundation 2017a). IAS 18 -standardi taas määrittää ne olosuhteet, jolloin tietyt kriteerit täyttyvät tulon kirjaamisesta (The IFRS Foundation 2017b).

Rakennusprojektit ovat usein monivuotisia projekteja, joissa käytetään valmistusasteeseen perustuvaa tuloutusta. Tällöin yritys kirjaa pitkän valmistusajan vaativasta suoritteesta syntyvän tulon tuotoksi ja hankintamenon kuluksi suoritteen valmistusprosessin etenemisen mukaan. Valmistusasteen mukaisessa tuloutuksessa liikevaihto ja tulos kertyvät eri tilikausille tasaisemmin kuin luovutuksen mukaisessa tuloutuksessa. Tämän ansiosta osatuloutusta käytettäessä tilinpäätösten vertailukelpoisuus paranee. (KILA 2008.)

Jos pitkän valmistusajan vaativasta suoritteesta syntyvä tulo on perustajaurakoitsijan kirjanpidossa kirjattu tuotoksi valmistusasteen perusteella, katsotaan tulo sen tilikauden tuotoksi myös verotuksessa. Liikevaihtoa katsotaan tilinpäätöksessä olevan se osuus myytyjen osakkeiden velattomista myyntihinnoista, joka vastaa rakentamisen valmistusastetta, mutta verotuksessa osatuloutus kohdistuu vain rakennusurakan tulouttamiseen. Verotuksessa osakkeiden kauppahinnan

tuloutuksessa ei ole mahdollista noudattaa osatuloutusta, vaikka sitä noudatettaisiin rakennusurakan tulouttamisessa. Tämä johtuu siitä että, kun osake myydään, kauppahinta tuloutetaan kokonaisuudessa, vaikka rakennusta ei olisi edes alettu rakentamaan. (Verohallinto 2012.)

Valmistusasteen mukaisen tuloutuksen olen käsitellyt soveltavassa esimerkissä, joka löytyy liitteestä 2. Olen laatinut tarkasteluvuosille osatuloutuslaskelmat ja vertailun tuloksen jakautumisesta eri tilikausille. Soveltavassa esimerkissä on tarkasteltu tilikausien ja tilinpäätöksen kirjauksia kolmelta tilikaudelta.

### 5.3 Konsernitilinpäätös

Yritys on velvollinen laatimaan konsernitilinpäätöksen, jos sillä on määräysvalta toisessa yrityksessä. Määräysvallan katsotaan olevan yrityksellä silloin, kun sillä on enemmän kuin puolet toisen yrityksen osakkeista, oikeus nimittää tai erottaa toisen yrityksen hallituksesta jäsenistä enemmistö tai yritys muuten tosiasiallisesti käyttää määräysvalta toisessa yrityksessä. Konsernitilinpäätöksen laatimisvelvollisuus on emoyrityksellä, ja se on velvollinen laatimaan ja sisällyttämään tilinpäätökseensä konsernitilinpäätöksen, jos se on:

- 1) osakeyhtiö,
- 2) avoin tai kommandiittiyhtiö (jonka vastuunalaisena yhtiömiehenä on osakeyhtiö tai, jonka vastuunalaisena yhtiömiehenä on toinen avoin yhtiö tai kommandiittiyhtiö) tai
- 3) osuuskunta.

(KILA 2017b.)

Pienkonsernin konsernitilinpäätöksen voi jättää laatimatta silloin, jos päättyneellä tilikaudella on ylittynyt enintään yksi alla luetelluista rajoista (emoyhtiön ja tytäryhtiön yhteenlaskettu osuus):

- 1) liikevaihto tai sitä vastaava tuotto 12 000 000 €,
- 2) taseen loppusumma 6 000 000 €,
- 3) palveluksessa keskimäärin 50 henkilöä.

(KILA 2017b.)

Julkisesti noteeratut yhtiöt muodostavat konsernitilinpäätöksensä IFRS-standardien mukaisesti. (Haaramo, Palmuaro & Peill 2017) Kansainvälisiä IFRS-standardien noudattamista pidetään KILAn mukaan hyvän kirjanpitotavan mukaisena perustajaurakoinnin käsittelystä erillistilinpäätöksessä, jos yritys kuuluu konserniin ja konsernitilinpäätös laaditaan IFRS-perusteisesti. (KILA 2017a)

Pienkonsernin konsernitilinpäätöksen voi jättää laatimatta, jos yritys täyttää edellä luetellut edellytykset pienkonsernin konsernitilinpäätöksen laatimatta jättämisestä. Tämän tarkoituksena on helpottaa pienkonsernin tilinpäätöstä. Perustajaurakoinnissa, jos yrityksellä ei ole tytäryhtiöitä (lukuun ottamatta kohdeyhtiöt), yrityksen ei tarvitse laatia virallista konsernitilinpäätöstä, sillä kohdeyhtiön omistus on vain lyhytaikainen, ja se on tarkoitettu pelkästään edelleen luovutettavaksi (Yritystutkimus ry 2015).

## 6 Tulokset

Haastattelu on yksi käytetyimpiä tutkimusmenetelmiä. Sen avulla voidaan kerätä henkilöltä tietoa, mielipiteitä ja käsityksiä eri asioista. Haastatteluun sisältyy myös ongelmia, ja onkin tarkasteltava, soveltuuko haastattelu tutkimustarkoitukseen. Haastatteluissa tulee kuitenkin muistaa, että tuloksiin liittyy aina tulkintaa, ja haastateltavan kertomat asiat ovat usein hänen omia mielipiteitään. (Hirsjärvi & Hurme 2015, 11-12.)

Haastattelu on kuitenkin kokonaisuudessaan hyödyllinen tapa kerätä tutkimustietoa, ja kokemuksia voidaan pitää tärkeänä tutkimuskohteena. Sen avulla voidaan laajentaa käsitystä tutkittavasta aiheesta. (Hyvärinen, Nikander & Ruusuvuori 2017). Asiantuntijoiden haastattelu sopii hyvin opinnäytetyöhöni. Käytinkin tutkimushaastattelua toiminnallisen opinnäytetyön täydentävänä menetelmänä, jotta saisin syventävää tietoa ja kokeneiden ammattilaisten mielipiteitä perustajaurakoitsijan taloushallintoon liittyen, joita voisin käyttää apuna opinnäytetyötä ja soveltavaa esimerkkiä laatiessani.

## 6.1 Haastattelujen tulokset

Käytin haastatteluja opinnäytetyön täydentävänä menetelmänä, pääasiallisen menetelmän rinnalla. Haastattelin opinnäytetyöhöni kahta perustajaurakoitsijan kirjanpitoa hoitanutta taloushallinnon ammattilaista. Haastateltavana olivat Kaija Roivas Master Yhtiöiltä sekä Juha Salminen tilitoimisto Azetsilta. Haastattelun tuloksista tein yhteenvedon alle, ja osan heidän kommenteistaan olen kirjoittanut suoraan opinnäytetyön asiatekstiin.

Liitteestä 1 löytyy haastatteluissa käyttämäni haastattelukysymykset. Tämän haastattelurungon kysymysten lisäksi kyselin myös tarkentavia kysymyksiä aiheeseen liittyen ja kirjasin ylös haastateltavien kertomat tiedot. Kaija Roivas on tehnyt perustajaurakoitsijalle kirjanpitoa yli 10 vuoden ajan. Juha Salminen on hoitanut perustajaurakoitsijan taloushallintoa jo seitsemän vuoden ajan tilitoimistoympäristössä.

Roivas luetteli perustajaurakoitsijan kirjanpidon mielenkiintoisimmiksi asioiksi mm. kaikkien perustajaurakointikohteiden erilaisuuden, perustajaurakoitsijan taloushallinnon oman maailmansa sekä laskentapuolen ja tuloutuksen. Hänen mukaansa laskelmat kannattaa tehdä hyvin monivuotisissa projekteissa, jotta luotettavuus säilyy. Haastavaa hänen mukaansa on osatuloutuksen laskeminen, jossa on tärkeää saada luvut oikein. Salmisen mielestä haastavaa perustajaurakoitsijan taloushallinnossa on tuloverotus sekä perustajaurakointikohteen tuloutus, jos yrityksellä on monta samanaikaista perustajaurakointiprojektia meneillään.

Haasteellisimmiksi asioiksi osatuloutuksessa haastatteluissa mainittiin mm. asuntojen kauppahintojen täsmäytys, kun asuntojen myyntihinnoista on annettu alennuksia. Osatuloutuksessa tarvittavan valmistusasteen haastateltavat kertoivat saavansa projektia hoitavalta rakennusinsinööriltä tai rakennusmestarilta tai -valvojalta, joka pystyy luotettavasti laskemaan kohteen valmistusasteen omilla menetelmillään. Roivas sekä Salminen kohdistavat projektien kustannukset hankkeille laskun mukaisesti, joten heidän mukaansa onkin tärkeää pitää huolta



siitä että, laskuissa on selkeät viitteet, joista voi nähdä mille projektille kyseinen lasku on osoitettu.

Oman käytön verotuksen haastavimpia asioita ovat Roivaan mukaan se, että pitää tietää mitkä kulut kuuluvat ja mitkä kulut eivät kuulu veron perusteeseen, josta lasketaan oman käytön arvonlisävero. Salminen kertoo oman käytön verotuksen haasteiksi välillisiin kuluihin liittyvän yleiskulujen prosentin laskemisen. Hän kertoo sen yleensä laskettavan yrityksen yleiskulujen toteutuneen prosentin 3 – 5 vuoden keskiarvolla.

Tuloverotuksen hankalimpia aiheita ovat Salmisen mukaan osakkeiden myynnin sekä kohteen luovutuksen eriaikaisuus. Osatuloutuksen vuoksi kirjanpito erotetaan verotuksesta, mikä aiheuttaa sen, että kirjanpidon tulos ei ole sama kuin yrityksen verotettava tulo. KILAn uuden yleisohjeen mukaan suoriteperusteisella perustajaurakointimenettelyllä pyritään poistamaan tämä tilapäinen jaksotusero kirjanpidon ja verotuksen välillä luovutuksen mukaisessa tuloutuksessa. Osatuloutusta ei sen enempää käsitellä uudessa yleisohjeessa, joten sen käsittely jää ohjeessa vajaaksi. Osatuloutusta käytettäessä jaksotusero säilyy, koska kirjanpidon tulos on tällöin eri kuin verotuksen tulos.

Roivas kertoi vaativimpia asioita tilinpäätöstä laadittaessa olevan tuloutuksen lukujen ja laskelmien oikeellisuuden. Salmisen mukaan haasteita tilinpäätökseen luo mm. tiliöintien oikeellisuus, tarkoittaen, että laskut ja muut suoritukset ovat oikein kohdistettu ja tiliöity kirjanpitoon oikeille tileille.

## **6.2 Soveltavan esimerkin laatimisprosessi**

Laadin esimerkkini kahden kuvitteellisen yrityksen kautta; perustajaurakoitsijana toimivan Rakennusliike Oy:n sekä perustettavan Asunto Oy Kohdeyhtiön kautta. Kehitin rakennusliikkeelle RS-taloussuunnitelman sekä 1. ja 2. vuoden liiketoiminnasta aiheutuvat kulut ja tulot, ja näiden avulla laskin mm. oman käytön arvonlisäveron. Kohdeyhtiölle tein listauksen myytävien huoneistojen tiedoista (pinta-ala, myyntihinnat, velattomat hinnat), jota tarvittiin laskelmia varten. Esi-

merkissä on sovellettu perustajaurakoitsijan kirjanpidon, tilinpäätöksen sekä arvonlisäverotuksen erityiskysymyksiä perustajaurakointia harjoittavan rakennusliikkeen kirjanpidossa.

Liitteen 2 soveltavassa esimerkissä olen tehnyt laskelmat oman käytön veron laskemisesta, luovutuksen mukaisen tuloutuksesta, valmistusasteen mukaisesta tuloutuksesta sekä laatinut veroilmoituksen oma-aloitteisista veroista. Esittely-osioon olen laittanut esitiedot käsittelemistäni yrityksistä sekä lyhyen esittelytekstin jokaisesta käsittelemästani aiheesta.

Soveltavan esimerkin oman käytön veron laskelmassa olen käsitellyt välittömät ja välilliset kustannukset sekä veron perusteeseen kuulumattomia eriä. Välittömiin kustannuksiin kuuluvat kaikki rakennusprojektille suoraan kohdistetut kulut, joista on vähennetty arvonlisävero. Välilliset kustannukset ovat esimerkissä kaikki muut paitsi välittömät kulut ja veron perusteeseen kuulumattomat erät, koska Rakennusyritys Oy tekee pelkästään perustajaurakointia, ja sillä on vain yksi perustajaurakointiprojekti menossa, joten yrityksen kaikki kiinteät kulut voidaan katsoa 100 % projektille kohdistuvaksi. Laitoin osioon myös välillisten kustannusten osuuden -laskelman, josta nähdään, miten saadaan laskettua välillisten kustannusten prosentti, jos yrityksellä olisi muutakin toimintaa ja kuluja olisi kohdistettu muihin projekteihin.

Luovutuksen mukaisen tuloutuksen -esimerkissä olen käsitellyt urakan, joka on valmistunut saman vuoden aikana. Osion alkuun olen laittanut laskelmiin tarvittavat tiedot, eli taloussuunnitelman, rakentamisen kustannukset sekä ensimmäisenä vuonna myydyt asunnot. Ensimmäisen vuoden laskelman pohjana olen käyttänyt KILAn uuden yleisohjeen liitettä 1. Luvut ovat esitetty laskelmassa tuhansina euroina. Ensimmäisen tilikauden lopussa olen esittänyt kirjausten lisäksi KILAn uuden yleisohjeen (5.6.2017) mukaiset tilinpäätöksen liitetiedot. Toisena tilikautena myytiin loput osakkeet, mitä ei ensimmäisenä vuonna saatu myytyä. Esitin toisena tilikautena osakemyyntien aiheuttamat kirjaukset sekä 1. ja 2. tilikauden tulosten vertailun, josta nähdään hyvin tuloksen jakautuminen tarkasteluvuosille.

Valmistusasteen mukaisen tuloutuksen -esimerkissä rakennusurakka jaetaan kahdelle tilikaudelle, joten tilinpäätöksessä tein osatuloutuksen valmistusasteen mukaisesti. Viimeinen asunto oli toisen tilikauden jälkeen vielä myymättä. Tämän osakehuoneiston kirjaukset on esitetty 3. tilikaudella, kun huoneisto on myyty. Ensimmäisen tilikauden alusta löytyy tarvittavat tiedot osatuloutukseen, tilinpäätöskirjauksiin ja kokonaisvalmistusasteen laskemiseen. Näiden tietojen avulla olen laatinut esimerkin ensimmäisen tilikauden kirjauksista. Esimerkissä sinisellä fontilla olevat luvut, ovat kyseisen tilin loppusaldoja, jotka siirtyvät taseeseen ja tuloslaskelmalle. Tilikausien taseet ja tuloslaskelmat olen esittänyt jokaisen tilikauden lopussa.

Toisen tilikauden alkuun olen laittanut tarvittavat tiedot asuntojen myynneistä sekä kokonaisvalmiusasteesta. Toisena vuonna rakennuskohde on valmistunut ja tehdään lopputuloutus. Tällöin on vielä yksi huoneisto myymättä, joka myydään kolmannella tilikaudella. Esitän 3. tilikauden alla viimeisen asunnon myynnistä aiheutuvat kirjaukset. Osion loppuun olen laittanut tilikausien vertailun, josta nähdään tuloksen jakautuminen tarkasteluvuosille.

Viimeiseksi olen laittanut yhteenveto-osion, jossa on yhteenvedot luovutuksen mukaisen tuloutuksen tilikauden tuloksista sekä osatuloutuksen tilikauden tuloksista. Yhteenvedosta nähdään tulojen jakaantuminen eri tilikausille eri tuloutustavoilla. Yhteenvedon tulokset ovat vain suuntaa antavia, sillä luovutuksen mukaisessa esimerkissä kohde valmistui ensimmäisenä vuonna ja osatuloutuksessa toisena vuonna.

Soveltavan esimerkin liitteet ovat Asunto Oy Kohdeyhtiön huoneistot, RS-taloussuunnitelma sekä veroilmoitus oma-aloitteisista veroista. Ensimmäiseen liitteeseen (Asunto Oy Kohdeyhtiön huoneistot) olen laatinut kohdeyhtiön rakennettavat huoneistot, josta nähdään huoneistojen numerot, pinta-alat, myyntihinnat, velattomat hinnat sekä milloin asunnot ovat myyty. Näitä tietoja tarvitaan myyntiastetta määrittäessä.

Liite 2 (kohdeyhtiön RS-taloussuunnitelma) sisältää taloussuunnitelman luvut, joita tarvitaan luovutuksen ja valmistusasteen mukaisen tuloutuksen -esimerkeissä. Liitteessä 3 on laadittu oma-aloitteisten verojen veroilmoitus. Tämän laatimiseen on käytetty oman käytön arvonlisäverolaskelmassa käytettyjä kuluja yhden vuoden ajalta.

### 6.3 Yhteenveto

Asiantuntijoiden haastattelujen tarkoituksena oli saada opinnäytetyöhöni kokemusperäistä tietoa, jolla pystyin täydentämään teoriaosuutta. Haastattelujen tulokset -osion lisäksi olen laittanut osan haastatteluistani saamista tiedoista ja mielipiteistä suoraan teorialtekstiin, niiden otsikoiden alle, mihin aiheeseen kyseinen kommentti liittyi. Tällä tavalla sain täydennettyä teoriapohjaista tekstiä perustajaurakoitsijan taloushallintoon erikoistuneiden henkilöiden kokemuksilla.

Laadin soveltavan esimerkin sen mukaan, mitä haastattelijat kertoivat tärkeimmiksi asioiksi osata perustajaurakoitsijan taloushallinnosta. Näihin kuuluivat mm. tuloutuslaskelmat. Myös oman käytön arvonlisäveron laskemisen osaaminen oli haastattelijoiden mielestä tärkeää, joten sisällytin senkin soveltavaan esimerkkiin. KILAn uuteen yleisohjeeseen (KILA 2017a) haastattelijat eivät ottaneet kantaa, sillä eivät olleet siihen vielä ehtineet perehtyä tarkemmin. Sisällytin kuitenkin uuden yleisohjeen sisältämän suoriteperiaatteen mukaisen tuloutuksen soveltavaan esimerkkiin, jotta saisin tehtyä siitä mahdollisimman ajantasaisen.

Soveltavan esimerkin esittelyosiossa on tiivistetyt tiedot yrityksistä, laskelmista sekä liitteistä. Luovutuksen mukaisen tuloutuksen sekä valmistusasteen mukaisen tuloutuksen esimerkkien laatiminen vaati paljon aikaa. Pelkästään tekstin, laskelmien ja tiliöintien jäsentely vei oman aikansa. Soveltavan esimerkin laatimisen lopputulokseksi sain kuitenkin lopulta visuaalisesti siistin ja sisällöltään ajantasaisen työn, joka sisältää kaikkein tärkeimmät asiat perustajaurakoitsijan taloushallinnosta.

Soveltavan esimerkin yhteenveto-osiossa on yhteenvedot tulojen jakaantumisesta eri tilikausille luovutuksen mukaisen tuloutuksen mallissa sekä osatuloutuksen mallissa. Nämä tulokset ovat vain suuntaa-antavia, sillä luovutuksen mukaisessa esimerkissä kohde valmistui ensimmäisenä vuonna ja osatuloutuksessa toisena vuonna. Tästä voidaan kuitenkin huomata, miten osatuloutusta käytettäessä tulot jakaantuvat huomattavasti tasaisemmin verrattuna luovutuksen mukaiseen tuloutukseen. Kuitenkin luovutuksen mukaista tuloutusta (suoriteperusteista tuloutusta) pidetään pääsääntönä tuloutukselle KILAn uudessa yleisohjeessa. Tämä johtuu siitä, että suoriteperusteisessa tuloutuksessa mennään verotuksen ohjeistusten mukaisesti, jolloin tilinpäätöksen tulosta ei tarvitse erottaa verotuksesta. Tämä helpottaa huomattavasti tilinpäätöksen laatimista, kun ei tarvitse huomioida verojen jaksotuseroja. Huomioiden työn ja vaivan määrän suoriteperusteisessa tuloutuksessa, suosittelen tämän tuloutustavan käyttämistä tilinpäätöksessä.

Suoriteperusteisessa tuloutuksessa urakka tuloutetaan sillä tilikaudella, kun rakennuskohde on luovutettu, vaikka osakkeita ei olisi vielä myyty. Kuten esimerkiksi huomaa, koko rakennusurakka on tuloutettu ensimmäisellä tilikaudella, vaikka osakkeita on vielä myymättä. Kannattaa huomioida tämän vaikutus tuloverotuksessa. Vaikka osakkeista on ensimmäisellä tilikaudella myymättä 40 %, urakka tuloutetaan kokonaisuudessaan, ja siitä maksetaan luovutusvuoden mukainen tulovero (osakeyhtiön tulovero 20 % vuonna 2017).

Vaikka osatuloutuksella saadaan tulos pysymään tasaisena eri tilikausilla, on se suoriteperusteiseen tuloutustapaan verrattuna huomattavasti enemmän aikaa vaativa tapa tulouttaa. Vaikka KILAn uusi yleisohje ei varsinaisesti sulje pois osatuloutusta, se silti suosittelee käyttämään uutta suoriteperusteista tuloutustapaa. Uusi tuloutustapa onkin sekä verotuksellisesti että laskennallisesti huomattavasti helpompi. Mielestäni tässä yksinkertaistamisessa mennään hyvään suuntaan, sillä perustajaurakoitsijan taloushallinnon erityiskysymysten hallinta vaatii jo muutenkin paljon osaamista.

## 7 Pohdinta

Kokonaisuudessaan opinnäytetyön ja toiminnallisen osuuden tekeminen oli vaativa prosessi. Oppimisen määrä opinnäytetyön laatimisen aikana oli odotetusti suurta, sillä perustajaurakointi ei ollut minulle entuudestaan kovinkaan tuttu. Kuitenkin opinnäytetyöstä voidaan todeta, perustajaurakoinnissa on paljon erikoisia kirjauskäytäntöjä, kuten mm. oman käytön verotus. Perustajaurakointi onkin yksi kirjanpidon erikoisala, johon liittyy runsaasti rakennusalan erityiskysymyksiä. Opinnäytetyöni vastaa kysymykseen; mitä tarvitsee huomioida perustajaurakoitsijan kirjanpidossa, verotuksessa ja tilinpäätöksessä. Opinnäytetyön tekstiosuus sekä soveltava esimerkki aukaisevat perustajaurakoinnin taloushallinnon erityiskysymyksiä, ja yhdessä ne muodostavat perusohjeistuksen perustajaurakointia harjoittavalle yritykselle sekä perustajaurakoitsijan taloushallintoa hoitavalle ammattilaiselle.

Soveltavaa esimerkkiä on mahdollista myös kehittää myöhemmin eteenpäin, jos tulee tarvetta saada tarkempia esimerkkejä tietyistä perustajaurakoinnin osa-alueista, jota ei soveltavassa esimerkissä ole vielä käsitelty, tai jos tarvitsee tarkentaa jotain käsiteltyä osa-aluetta. Esimerkiksi oman käytön arvonlisäverolaskelmaa on myös mahdollista kehittää tarvittaessa kattavammaksi, sillä se on käsitelty soveltavassa esimerkissä melko pääpiirteittäin. Soveltavan esimerkin muita laskelmia on myös mahdollista kehittää myöhemmin lisää, sillä laskelmat olen tehnyt Excel-pohjalle, jonka muokkaaminen käy vaivattomasti. Liitteessä 2 laskelmat ovat kuitenkin kopioitu Excel-pohjasta Word-tiedostoon, jotta olen saanut liitettyä ne opinnäytetyöhön.

Asiantuntijahaastatteluissa tärkeimmiksi asioiksi nousseet aiheet olivat projektin tuloutus, laskelmien laatiminen sekä oman käytön veron laskemisen osaaminen. Opinnäytetyöstäni löytyy teoriaosiot näistä aiheista, lukuun ottamatta laskelmien laatimista, jotka olen käsitellyt liitteen 2 soveltavassa esimerkissä. Soveltavan esimerkin laskelmista saa selville, miten eri tuloutustapojen kirjaukset menevät käytännössä.

KILAn uudesta yleisohjeesta sekä Verohallinnon sivuilta löytyivät parhaiten tietoa ajantasaisista kirjaus- ja verotuskäytännöistä. KILAn uusi yleisohje perustajaurakoitsijan tilinpäätöksen laatimisesta (5.6.2017) on vielä sen verran uusi, että sen tulkitsemiseen ei ollut vielä tähän mennessä löytynyt muualta sen tarkempaa tietoa, eikä myöskään haastateltavat olleet perehtyneet aiheeseen vielä syvemmin. Uusi yleisohje aiheutti tilanteen, jossa lähteitä piti jättää pois niiden vanhentuneiden tietojen takia, koska uusia päivityksiä näihin lähteisiin ei ollut vielä keretty tehdä. Halusin kuitenkin pitää opinnäytetyön sisältämän tiedon ajantasaisena, joten jätin vanhentuneiden ohjeiden mukaiset käytännöt käsittelemättä, ja keskityin voimassa oleviin ohjeistuksiin.

Heiskalan Rakennusliikkeen arvonlisävero-oppaan 2016 totesin yhdeksi parhaimmista oppikirjoista perustajaurakoitsijan arvonlisäverotukseen liittyen. Siinä oli hyvin kattavasti määritelty välittömät ja välilliset kustannukset, ja sitä tulikin käytettyä oman käytön veron lähteenä. Tämä opas apuna, sain laadittua soveltavaan esimerkkiini oman käytön arvonlisäverolaskelman, johon erittelin muutamia välittömiä, välillisiä sekä veron perusteeseen kuulumattomia eriä.

Perustajaurakoitsijan taloushallinnon soveltamisen esimerkin sain laadittua tavoitteiden mukaiseksi, ja se sisältääkin tärkeimmät asiat perustajaurakoitsijan taloushallinnosta. Sen sisältämien esimerkkien avulla nähdään osatuloutuksen sekä luovutuksen mukaisen tuloutuksen vaikutukset tilikauden tulokseen. Osatuloutuksessa tulos jakautui paljon tasaisemmin verrattuna luovutuksen mukaiseen tuloutukseen. Kuitenkin KILAn uuden yleisohjeen mukainen suoriteperusteinen tuloutustapa on sekä verotuksellisesti että kirjanpidollisesti osatuloutusta vaivattomampi tapa tulouttaa. Tätä tuloutustapaa suosittelisin pienimmille rakennusyrittäjille, joiden rakennusprojektit kestävät vuodesta kahteen. Suoriteperusteisessä tuloutuksessa kirjanpidon tulos käy sellaisenaan verotukseen eikä jakso- tuseroja synny, ja tämä yksinkertaisempi malli todennäköisesti myös vähentää yrityksen taloushallinnon kuluja, sillä se säästää tilinpäätöksen tekemiseen käytettävää aikaa. Isommilla rakennusyrittäjillä voi kuitenkin olla monta perustajaurakointiprojektia meneillään samanaikaisesti ja projektit voivat kestää yli kaksi

vuotta, jolloin tulee miettiä olisiko osatuloutus kuitenkin tällöin parempi vaihtoehto tilikausien vertailukelpoisuuden kannalta.

Suoriteperusteiseen tuloutuskäytäntöön ei ollut tähän mennessä muualla tietoa, kuin uudessa yleisohjeessa ja sen sisältämissä liitteissä, ja näitä lähteitä käytinkin apuna opinnäytetyön laatimisessa. Tulen kuitenkin vielä myöhemmin perehtymään lisää KILAn uuteen yleisohjeeseen perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä, kunhan siitä tulee lisää toisten asiantuntijoiden laatimaa tietoa. Uusi yleisohje aiheuttaa joka tapauksessa niin suuria muutoksia kirjauskäytäntöihin, että monet oppikirjat pitää päivittää uuden ohjeistuksen mukaiseksi, eli lisää esimerkkejä aiheesta on siis myöhemmin tulossa muilta tahoilta.



## Lähteet

- Arvonlisäverolaki 30.12.1993/1501.  
 Asuntokauppa-asetus 354/1995.  
 Asuntokauppalaki 843/1994.  
 Finanssivalvonta. 2015. RS-järjestelmä. <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Pages/RS-jarjestelma.aspx>. 15.4.2015
- Haaramo, V., Palmuaro, S. & Peill, E. 2017. IFRS-raportointi. Helsinki: Alma Talent Oy. Verkkokirja.
- Heiskala, J. 2016. Rakennusliikkeen arvonlisävero-opas 2016. Helsinki: Rakennustieto Oy.
- Hirsjärvi, S. & Hurme, H. 2015. Tutkimushaastattelu. Teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Helsinki: Gaudeamus Helsinki University Press
- Hytönen, M. 2012. Perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittely ja verotus - Tilinpäätöksen laatijan näkökulma. Aalto-yliopiston kauppakorkeakoulu. Laskentatoimi. Pro gradu -tutkielma. [https://aaltodoc.aalto.fi/bitstream/handle/123456789/5275/hse\\_thesis\\_12963.pdf?sequence=1](https://aaltodoc.aalto.fi/bitstream/handle/123456789/5275/hse_thesis_12963.pdf?sequence=1). 1.11.2017.
- Hyvärinen, M., Nikander, P. & Ruusuvoori, J. (toim.) 2017. Tutkimushaastattelun käsikirja. Tampere: Vastapaino.
- Ikäheimo, S., Malmi, T. & Walden, R. 2012. Yrityksen laskentatoimi. Helsinki: Sanoma Pro Oy.
- Kirjanpitolautakunta. 2017a. Yleisohje perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä 5.6.2017.
- Kirjanpitolautakunta. 2017b. Yleisohje konsernitilinpäätöksen laatimisesta 28.3.2017.
- Kirjanpitolautakunta. 2008. Yleisohje tulon kirjaamisesta tuotoksi valmistusasteen perusteella 30.9.2008.
- Korkein hallinto-oikeus 5833/1970.
- Lahti, P. 2007. Perustajaurakoinnin uusi kirjauskäytäntö. Helsinki: Rakennusteollisuuden Kustannus RTK Oy.
- Lahti, P. & Viljaranta, J. 2013. Rakennusyrittäjien kirjanpito ja tilinpäätös. Helsinki: Suomen Rakennusmedia Oy.
- Laki elinkeinotulon verottamisesta 360/1968.
- Leppiniemi, J. & Kisanlahti, T. 2017. Liikekirjanpito. Helsinki: Alma Talent Oy. Verkkokirja.
- Lukander, A. 2017. Perustajaurakointi tilinpäätöksessä - KILAn uusi yleisohje. <https://www.azets.fi/blogi/perustajaurakointi-tilinpaatoksessa/>. 13.10.2017.
- Nieminen, A., Anttila, R., Äärilä, L. & Jokinen, M. 2017. Arvonlisäverotus. Helsinki: Alma Talent Oy. Verkkokirja.
- Ojala, M. 23.11.2016. KPMG Oy Ab. PowerPoint-esitys: Rakentamisen arvonlisäverotus käytännössä. Julkaisematon.
- Ojasalo, K., Moilanen, T., Ritalahti, J. 2014. Kehittämistyön menetelmät. Helsinki: Sanoma Pro Oy.
- Rakennusteollisuus RT ry. 2017. Laki suojaa asunnon ostajaa. <http://www.rakennusteollisuus.fi/Tietoa-alasta/Asuminen/Laki-suojaa-asunnonostajaa/>. 19.11.2017.

- Roivas, K. 2017. Kirjanpitäjä. Master Yhtiöt Oy. Suullinen haastattelu 30.10.2017.
- Salimäki, J. 2017. Perustajaurakoinnin tulo- ja arvonlisäverotus. Opas perustajaurakoinnin verotukseen. Seinäjoen ammattikorkeakoulu. Opinnäytetyö. [http://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/130159/Salimaki\\_Jenna.pdf.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/130159/Salimaki_Jenna.pdf.pdf?sequence=1&isAllowed=y). 1.11.2017.
- Salminen, J. 2017. Taloushallinnon asiantuntija. Tilitoimisto Azets Insight Oy. Suullinen haastattelu 24.11.2017.
- Tannila, E. & Auranen, K. 2011. Rakentamispalvelujen käännetty arvonlisävero. Hämeenlinna: CC Lakimiesliiton kustannus.
- The IFRS foundation. 2017a. IAS 11 Construction Contracts. <http://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ias-11-construction-contracts/>. 7.12.2017.
- The IFRS foundation. 2017b. IAS 18 Revenue. <http://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ias-18-revenue/>. 7.12.2017.
- Työ- ja elinkeinoministeriö. 2017. Kirjanpitolausokunnan yleisohje perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä. [http://tem.elinar.fi/tem/kirjanpi.nsf/0/01533EB8C3EA301BC225818D003F1F6F/\\$FILE/GRYNDERI%20%20P%20suomi.pdf](http://tem.elinar.fi/tem/kirjanpi.nsf/0/01533EB8C3EA301BC225818D003F1F6F/$FILE/GRYNDERI%20%20P%20suomi.pdf). 18.11.2017.
- Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 1753/2015.
- Valto, S. 2005. Mikä on asuntokaupan RS-järjestelmä. <https://yle.fi/aihe/artikkeli/2005/02/10/mika-asuntokaupan-rs-jarjestelma>. 21.3.2005.
- Verohallinto. 2012. Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa. 16.8.2012 [https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47925/perustajaurakointiliiketoiminta\\_verotuk2/](https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47925/perustajaurakointiliiketoiminta_verotuk2/). 27.11.2017.
- Verohallinto. 2017a. Rakennusalan käännetty arvonlisäverovelvollisuus. 10.5.2017. [https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/tietoa-yritysverotuksesta/arvonlisaverotus/rakennusalan\\_kaannetty\\_arvonlisaverovelvollisuus/](https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/tietoa-yritysverotuksesta/arvonlisaverotus/rakennusalan_kaannetty_arvonlisaverovelvollisuus/). 27.11.2017.
- Verohallinto. 2017b. Rakennusalan käännetty arvonlisäverovelvollisuus. 20.4.2017. [https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48625/rakennusalan\\_kaannetty\\_arvonlisaverovel3/](https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48625/rakennusalan_kaannetty_arvonlisaverovel3/). 27.11.2017.
- Vilka, H. & Airaksinen, T. 2003. Toiminnallinen opinnäytetyö. Helsinki: Tammi.
- Yritystutkimus ry. 2015. Tiivistelmä Kirjanpitolausokunnan yleisohjeesta. [http://yritystutkimusry.fi/wp-content/uploads/2015/02/Tiivistelm%C3%A4\\_Perustajaurakoinnin-k%C3%A4sittely-tilinp%C3%A4%C3%A4t%C3%B6ksess%C3%A4-ja-toimintakertomuksessa.pdf](http://yritystutkimusry.fi/wp-content/uploads/2015/02/Tiivistelm%C3%A4_Perustajaurakoinnin-k%C3%A4sittely-tilinp%C3%A4%C3%A4t%C3%B6ksess%C3%A4-ja-toimintakertomuksessa.pdf). 18.2.2015.

## Haastattelukysymykset

Perustajaurakoitsijan taloushallinto:

Miten pitkään olet tehnyt perustajaurakoitsijan kirjanpitoa?

Mitkä ovat mielestäsi mielenkiintoisimpia asioita perustajaurakoitsijan taloushallinnossa?

Mitkä asiat koet haasteellisimmiksi osatuloutuksessa?

Keneltä/mistä saat valmistusasteen, jota tarvitset osatuloutuksessa?

Toteutatko projektien kustannusten kohdistamisen hankkeille itsenäisesti? Mitkä ovat tärkeimmät asiat mitkä pitää muistaa, kun kohdistetaan kustannuksia hankkeille?

Mitkä ovat haastavimpia asioita oman käytön verotuksessa? Entä tuloverotuksessa?

Mitkä ovat haastavimpia asioita perustajaurakoitsijan tilinpäätöstä laadittaessa?



## PERUSTAJAURAKOITSIJAN TALOUSHALLINNON SOVELTAMINEN

### Sisältö

Esittely .....	2
Oman käytön veron laskeminen.....	3
Luovutuksen mukainen tuloutus.....	5
1. tilikausi .....	5
2. tilikausi .....	9
Valmistusasteen mukainen tuloutus.....	10
1. tilikausi .....	10
2. tilikausi .....	14
3. tilikausi .....	19
Yhteenveto.....	21

### Liitteet

- Liite 1. Asunto Oy Kohdeyhtiön huoneistot
- Liite 2. RS-taloussuunnitelma
- Liite 3. Veroilmoitus oma-aloitteisista veroista

## Esittely

Tässä soveltavassa esimerkissä on sovellettu perustajaurakoitsijan taloushallinnon erityiskysymyksiä Rakennusliike Oy:n sekä perustettavan Asunto Oy Kohdeyhtiön kautta.

## Esitiedot

Rakennusurakointia harjoittava yritys Rakennusliike Oy aloittaa perustajaurakointiprojektin. Kyseessä on pieni rakennusyritys, joka tekee pelkästään perustajaurakointia.

Rakennusliike perustaa Asunto Oy Kohdeyhtiön, jonka osakepääoma on 2500 €. Rakennusliike tekee As Oy Kohdeyhtiön kanssa urakkasopimuksen kohteen rakentamisesta.

## Laskelmat

**Oman käytön veron laskemisen** -esimerkissä on käsitelty oman käytön arvonlisäveron laskeminen. Liite 3 on laadittu laskelman lukujen mukaisesti.

**Luovutuksen mukaisen tuloutuksen** -esimerkissä on käsitelty urakka, joka on valmistunut saman vuoden aikana. Esimerkissä on esitetty kirjausten lisäksi KILAn uuden yleisohjeen (KILA 5.6.2017) mukaiset tilinpäätöksen **liitetiedot**. Ensimmäisen tilikauden laskelman pohjana on käytetty KILAn uuden yleisohjeen liitettä 1.

**Valmistusasteen mukaisen tuloutuksen** -esimerkissä rakennusurakka jaetaan kahdelle tilikaudelle, joten tilinpäätöksessä tehdään osatuloutus kokonaisvalmistusasteen mukaisesti. Toisen tilikauden lopussa on yksi asunto myymättä, jonka kirjaukset on esitetty 3. tilikaudella.

## Liitteet

**Liitteen 1** taulukossa on Asunto Oy Kohdeyhtiön rakennettavat huoneistot. Asunnot ovat myyty taulukon mukaisesti.

**Liitteessä 2** on kohdeyhtiön RS-taloussuunnitelma, jonka lukuja tarvitaan laskelmiin.

**Liitteessä 3** on laadittu oma-aloitteisten verojen veroilmoitus. Esimerkissä on käytetty oman käytön arvonlisävero -laskelman lukuja.

## Oman käytön veron laskeminen

**Oman käytön arvonlisävero** lasketaan perustajaurakoitsijan välittömistä ja välillisistä kustannuksista, joista on vähennetty veron perusteeseen kuulumattomat erät.

$$\frac{\text{välittömät kustannukset} + \text{välilliset kustannukset} - \text{veron perusteeseen kuulumattomat erät}}{=} = \text{oman käytön veron peruste}$$

**Välittömiin kustannuksiin** kuuluvat kaikki rakennusprojektille suoraan kohdistettavat kulut, joista on vähennetty niiden sisältämä arvonlisävero.

**Välilliset kustannukset** muodostuvat projektille suoraan kohdistuvista *välillisistä kuluista + laskennallisesta osuudesta kiinteistä kuluista ja poistoista*. Rakennusliike Oy tekee pelkästään perustajaurakointia, ja sillä on vain yksi urakka menossa. Tällöin kaikki yrityksen kulut, mitkä eivät ole välittömiä kuluja tai eivät kuulu veron perusteeseen, kuuluvat välillisiin kustannuksiin.

Välillisten kustannusten osuus voidaan kuitenkin laskea myös seuraavaa kaavaa käyttäen:

$$K (\text{Välilliset kustannukset } \text{€}) = C + \left(\frac{B}{A} \times (D + E - C)\right)$$

Välillisten kustannusten prosenttiosuus välittömistä kustannuksista voidaan laskea alla olevasta kaaviosta:

$$\frac{K \times 100}{B}$$

A = yrityksen koko toiminnan välittömät kulut €

B = omaan lukuun rakentamisen välittömät kulut €

C = suoraan omaan lukuun rakentamiseen kohdistettavat välilliset kulut €

D = käyttöomaisuuden poistot €

E = kiinteät kulut yhteensä

Seuraavan sivun oman käytön arvonlisäverolaskelma on laskettu verottomilla hinnoilla. Veron perusteeseen kuulumattomat erät sisältyvät välittömiin ja välillisiin kustannuksiin, jolloin ne vähennetään näistä ennen oman käytön arvonlisäveron laskemista.

## Oman käytön arvonlisävero -laskelma

<b>Välittömät kustannukset</b>	
+ materiaalikustannukset	487 000 €
+ rakennuspalveluostot	81 500 €
+ henkilöstökulut	118 000 €
<b>Välilliset kustannukset</b>	
+ muut liiketoiminnan kulut	46 800 €
<b>Veron perusteeseen kuulumattomat erät</b>	
- palautuskelpoiset liittymämaksut	20 000 €
- RS-palkkiot	1 500 €
- markkinointikulut	5 000 €
- rahoituskulut (rakennusluoton kustannukset)	12 200 €
Veron peruste	694 600 €
<b>Oman käytön arvonlisävero 24 %</b>	<b>166 704 €</b>
Kustannukset yhteensä sis. oman käytön alv	900 004 €

### Liite 3 – Oma-aloitteisten verojen veroilmoitus

Liitteen 3 oma-aloitteisten verojen veroilmoitus on laadittu yllä olevien kulujen mukaan.

Laskelman rakennuskuluista arvonlisäveron vähentämiseen oikeutettuja kuluja on ollut yhteensä 576 600 € edestä (alv 0 %). Vähennettäväksi ALV:n osuudeksi saadaan näin ollen  $576\,600\text{ €} \times 24\% = 138\,384\text{ €}$ .

AVL 8c §:n mukaisesti käänteisen verovelvollisuuden rakennuspalveluostoihin (81 500 €) lisätään maksettava arvonlisävero, joka vähennetään veroilmoituksessa. Käänteisen verovelvollisuuden rakennuspalveluostot kuuluvat myös veron perusteeseen, ja niistä maksetaan oman käytön arvonlisävero.

**Huom!** Normaalitylanteessa oman käytön alv lasketaan ja ilmoitetaan kuukausittain verohallinnolle, vaikka oma-aloitteisten verojen veroilmoituksessa (liite 3) on tarkasteltu lukuja koko vuodelta.

## Luovutuksen mukainen tuloutus

### 1. tilikausi

#### As Oy Kohdeyhtiön taloussuunnitelma:

Taloussuunnitelman luvut saatu  
liitteestä 2 (RS-taloussuunnitelma)

VASTAAVAA		VASTATTAVAA	
Rakentaminen	1 103 600	Osakepääoma	2 500
Tontti	96 400	Rakennusrahasto	607 500
Liittymismaksut	*20 000	Laina	610 000
	1 220 000		1 220 000

\*Esimerkissä liittymismaksut ovat sisällytetty rakentamisen kustannuksiin.

#### Toteutuneet rakentamisen kustannukset:

Materiaalikulut ym.	782 000 €
Henkilöstökulut	118 000 €
<b>Yhteensä</b>	<b>**900 000 €</b>

\*\*Ei sisällä tontin osuutta (96 400 €)

**Mh = myyntihinta** (ei sisällä mahdollista osakkeen velkaosuutta)

**Vh = velaton hinta** (sisältää osakkeeseen kohdistetun velkaosuuden) [myyntihinta + velka]

Luovutuksen mukaista tuloutusta käytetään alle vuoden kestävässä projekteissa. Kohde on valmistunut ensimmäisen vuoden aikana. Huoneistot ovat myyty *liitteen 1* mukaisesti:

**1. vuonna myyty asunnot A1, A2, A3, B6, C7**  
**Myytyjen osakkeiden myyntihinnat hinnat**  
**yht. 370 000 € (vh. 740 000 €)**

Seuraavan sivun suoriteperusteisen perustajaurakointimenettelyn pohjana on käytetty KILAn uuden yleisohjeen (5.6.2017) liitettä 1. Taulukon luvut ovat esitetty tuhansina euroina.



## Suoriteperusteinen perustajaurakointimenettely

	Luotollinen pankkitili		Osakemerkinnät		Saatava As Oy:lta (tontista/urakasta)		Myyntitulot tontista ja urakasta		Rakentamismenot		Ostovelat/saadut ennakkomaksut		As Oy:n velkaosuudet (ii)		Myyntitulot osakemyynti		Myyntisaatavat osakemyynti		Vaihto-omaisuus-osakkeet		Varaston muutos	
<b>Kohteen rakentaminen käynnistyy 1.1.XXXX</b>																						
1) Ostetaan tontti rakennusliikkeelle		96,4							96,4													
2) Perustetaan As.Oy ja maksetaan osakkeiden merkintähinta (osakepääoma)		2,5	2,5																			
3) Tontin siirto kohdeyhtiölle					96,4			96,4														
4) Rakennusliike laskuttaa rakennusurakan (työn etenemien tahdissa)					1123,6			1124														
5) Rakennusurakan henkilöstökulut		118							118													
6) Rakennusurakan materiaalikulut		782							782													
7) Perustetaan kohdeyhtiön rakennusrahasto 607,5			607,5								607,5											
8) Kohdeyhtiö (nostaa pankkilainaa 610 ja maksaa urakkaennakkoa rakennusliikkeelle (laina + osakepääoma)		612,5									612,5											
9) Myydään ensimmäiset huoneistot; (kauppahinta 370, velkaosuus 370)															370	370						
10) Ostaja maksaa osakkeiden kauppahinnan 370		370																370				
<b>Tilien saldot 31.12.XXXX</b>	982,5	999	610	0	1220	0	0	1220	996,4	0	1220	0	0	0	370	370	370					
		<b>16,4</b>	<b>610</b>		<b>1220</b>			<b>1220</b>	<b>996,4</b>		<b>1220</b>				<b>370</b>	<b>0</b>						
<b>Perustajaurakoitsijan ja asuntoyhtiön välisten saatava-/velkasaldojen käsittely tilinpäätöksessä:</b>																						
11) Netotetaan perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön väliset saatavat ja velat (i)						1220					1220											
<b>Tilien saldot oikaisujen jälkeen</b>	<b>0</b>	<b>16,4</b>	<b>610</b>	<b>0</b>	<b>1220</b>	<b>1220</b>	<b>0</b>	<b>1220</b>	<b>996,4</b>	<b>0</b>	<b>1220</b>	<b>1220</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>370</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>12) Kohde valmis.</b> Myymätön huoneisto siirretään vom-osakkeisiin (arvostetaan enintään asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisen osakepääoman ja rakennusrahastosuoritusten yhteismäärään)																					240	240
<b>Tilien saldot tilinpäätöskirjausten jälkeen</b>	<b>0</b>	<b>16,4</b>	<b>610</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1220</b>	<b>996,4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>370</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>240</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>240</b>

Liikevaihto muodostuu tontin ja urakan myyntitulojen lisäksi osakemyyntien tuloista (yht. 1 590)

# 1. tilikauden tase ja tuloslaskelma

## Tuloslaskelma 31.12.XXXX

	Liikevaihto		1590 000
	Rakentamismenot	*	-996 000
	Osakemerkinnät	*	-610 000
	./ Varaston muutos		240 000
	...		
(III)	Tilikauden voitto		<b>224 000</b>

## Tase 31.12.XXXX

	<b>Vastaavaa</b>	*	
	Vaihto-omaisuusosakkeet		240 000
	<b>Vastaavaa yhteensä</b>		<b>240 000</b>
	<b>Vastattavaa</b>	*	
	Tilikauden voitto		224 000
	Lyhytaikainen vieras pääoma		
	Luotollinen pankkitili		16 400
	<b>Vastattavaa yhteensä</b>		<b>240 000</b>

(I): Perustajaurakoitsija netottaa kohdeyhtiöltä keskinäisiä saatavia ja velkoja 1220.

(II): Asunto-osakeyhtiön huoneistokohtaiset velkaosuudet eivät kuulu perustajaurakoitsijan pääkirjanpitoon. Liitetieto niistä on tarvittaessa annettava (olennainen velkavastuu/lähipiiri- tai intressitahotoimi).

(III): Kate projektista tuloutuu urakan luovutuksella

\* Virallisessa tilinpäätöksessä oikeat nimikkeet

(IV): Liitetiedot perustajaurakointitoiminnasta

Kirjanpito- ja yritysmuotokohtaisen lainsäädännön perusteella tulee kirjanpitovelvollisen esittää liitetietoina asianomaisessa tilanteessa tarvittavat seikat oikean ja riittävän kuvan antamiseksi tuloksesta ja taloudellisesta asemasta olennaisuusperiaatteen mukaisesti toiminnan laatu ja laajuus huomioiden (KPL 3:2.1—2 §).

Tätä varten on perustajaurakoitsijan ilmoitettava, onko tilinpäätöstä laadittaessa noudatettu

- yleisohjeen 3 luvussa esitettyä pääsääntöistä menettelyä, esim. nimikkeellä: ”Suoriteperusteinen perustajaurakointimenettely”, vai
- IFRS-perusteista menettelytapaa, vai
- aiemman yleisohjeen mukaista toimintamallia.

(V): pykälää ei tarvitse ilmoittaa

<b>(IV) LIITETIETO</b>	<b>(V) KPL</b>
<b>Suoriteperusteinen perustajaurakointimenetely</b>	
<b>Asunto-osakkeiden hankintameno</b>	KPL 4:5.1
Vaihto-omaisuuteen kuuluvan asunto-osakeyhtiön osakkeiden hankintamena on aktivoitu kohdeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisen osakepääoma- ja rakennusrahastosuoritusten yhteismäärä.	
<b>Keskeneräisten tuotteiden aktivointi- ja arvostusperiaatteet</b>	KPL 4:5.1-3/KPA 2:1.1/PMA 3:1
Perustajaurakoitsijan rakennusurakan hankintameno muodostuu rakentamisen todellisista, KPL:4:5.1-3 §:n mukaisesti aktivoiduista menoista. (Vain tarvittaessa)	
<b>Liiketoimet lähipiirin kanssa</b>	KPA 2:7b:3/PMA 3:10.3
Yhtiö on tilikaudella myynyt ja luovuttanut perustamalleen ja aluksi täysin omistamalleen Asunto Oy Kohdeyhtiölle - tavanomaisin ehdoin - tontin ja uudisrakennusurakan. Tontin ja urakkasumman kokonaisarvo oli 1220 teuroa.	
<b>Liikevaihdon rakenne ja myynnin jaksotus</b>	
Tilinpäätöksessä perustajaurakointitoiminnan myyntinä on tuloutettu ja liikevaihtona esitetty	
o rakennushankkeisiin liittyvien asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden (kohdeyhtiöiden) osakkeiden myyntituotot (= osakkeiden kauppahinta, ilman ostajalle siirtyvää huoneistokohtaista velkaosuutta) osakekaupan toteutumistilikaudelle tuloutettuna.	KPL 3:2.1-2 ja KPL 3:3.1:n kohta 8
o urakkasopimuksen mukainen rakennusurakka lisätöineen tuloutettuna sen luovutustilikaudella.	
<b>Saatavien ja velkojen netottaminen</b>	KPL 3:2.1-2 ja KPL 3:3.1,8
Yhtiön vaihto-omaisuuteen kuuluvan asunto-osakeyhtiön rakennusrahasto-osuuksien hankintaan liittyvät velat 607,5 teuroa ja urakkaennakkovelka 612,5 teuroa sekä asunto-osakeyhtiölle suoritettavan rakennusurakan suorittamisen perusteella syntyvät urakkasaatavat 1220 teuroa on netotettu keskenään.	
<b>(VI) Oikean ja riittävän kuvan varmistava tieto jakokelpoisesta vapaasta omasta pääomasta</b>	KPL 3:2.2
Jakokelpoisen vapaan oman pääoman määrän arvioinnin yhteydessä on huomioitava, että vapaa oma pääoma käsittää ennen rakentamispalvelun luovuttamista myytyjen osakkeiden kauppahintojen ja niiden hankintamenojen erotuksen perusteella tuloutunutta katetta.	KPL 3:2.2 ja PMA 3:13

**(VI):** Jos kate projektista tuloutuu osittain tai kokonaan osakemyynnistä, tulee tämä seikka ottaa huomioon jakokelpoisia varoja ilmoitettaessa tilinpäätöksessä, joka laaditaan ennen rakennusurakan luovuttamista, esim. seuraavasti

## 2. tilikausi

Myydään loput osakkeet.

**Myyty asunnot A4, B5 ja C8 mh. 240 000 € (vh. 480 000 €)**

- 1) Myydään loput osakkeet mh. yht. 240 000, saadaan suoritukset tilille
- 2) Siirretään myyty osakkeet pois vaihto-omaisuusosakkeista

	Rahat ja pankki- saamiset	Myyntitulot osake- myynti	Varaston muutos	Vaihto-omaisuus- osakkeet	Edellisten tilikau- sien tulos
<b>alkusaldot</b>	<b>16 400</b>			<b>240 000</b>	<b>223 600</b>
1) 240 000		240 000			
2)			240 000	240 000	
	240 000	16 400	0	240 000	240 000
<b>loppusaldot</b>	<b>223 600</b>	<b>240 000</b>	<b>240 000</b>	<b>0</b>	<b>223 600</b>

## 1. ja 2. tilikauden vertailu

Tuloslaskelma 31.12.XXXX	1. tilikausi	2. tilikausi
Liikevaihto	1 590 000	240 000
Rakentamismenot	-996 400	
Osakemerkinnät	-610 000	
./ Varaston muutos	240 000	-240 000
...		
Tilikauden voitto	<b>223 600</b>	<b>0</b>

Tase 31.12.XXXX	1. tilikausi	2. tilikausi
<b>Vastaavaa</b>		
Vaihto-omaisuusosakkeet	240 000	0
Keskeneräiset työt		
Saatavat osakkeenostajilta		
Saatavat As Oy:ltä		
Rahat ja pankkisaamiset		223 600
<b>Vastaavaa yhteensä</b>	<b>240 000</b>	<b>223 600</b>
<b>Vastattavaa</b>		
Ed. tilikausien tulos		223 600
Tilikauden voitto	223 600	0
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta		
Luotollinen pankkitili	16 400	
<b>Vastattavaa yhteensä</b>	<b>240 000</b>	<b>223 600</b>

Suoriteperusteisessa tuloutuksessa urakka tuloutetaan kokonaisuudessaan, kun urakka on luovutettu As Oy:lle, vaikka osakkeita olisi vielä myymättä. Urakka on luovutettu ensimmäisellä tilikaudella, jolloin se on myös tuloutettu kokonaisuudessaan. Tällöin toisella tilikaudella myyty osakkeet aiheuttavat toiselle tilikaudelle liikevaihtoa, mutta eivät enää vaikuta sen tilikauden tulokseen. Myyty osakkeet kirjataan pois vaihto-omaisuusosakkeista varaston muutos -tilin kautta, jolloin liikevaihto ja varaston muutos kumoavat toisensa.

## Valmistusasteen mukainen tuloutus

### 1. tilikausi

#### As Oy Kohdeyhtiön taloussuunnitelma:

VASTAAVAA		VASTATTAVAA	
Rakentaminen	1 103 600	Osakepääoma	2 500
Tontti	96 400	Rakennusrahasto	607 500
Liittymismaksut	*20 000	Laina	610 000
	1 220 000		1 220 000

\*Esimerkissä liittymismaksut ovat sisällytetty rakentamisen kustannuksiin.

#### 1. vuoden toteutuneet rakennuskustannukset 706 400 € (sis. tontin osuuden 96 400 €)

Arvioidut kokonaisrakennuskustannukset 996 400 €

Tilinpäätöksessä tuloutus tehdään valmistusasteen perusteella. Kokonaisvalmistusaste lasketaan seuraavasti:

$$\text{Kokonaisvalmistusaste} = \text{rakentamisen valmistusaste} * \text{myyntiaste}$$

Vuoden lopussa **rakentamisen valmistusaste** on ollut urakoitsijan mukaan **75 %**. Myyntiaste lasketaan myytyjen asuntojen pinta-alojen suhteessa osakkeiden kokonaispinta-alaan verrattuna.

Luvut **myyntiasteen** laskemiseen löytyvät *liitteen 1.* taulukosta:

$$(67,5 + 46 + 46 + 55 + 55) / 447 = 60 \%$$

Myyntiaste on 60 %, jolloin kokonaisvalmistusasteeksi saadaan:

$$75 \% * 60 \% = 45 \%$$

Myydään asunnot A1, A2, A3, B6 ja C7.  
Tilinpäätöksessä tehdään osatuloutus.

**1. vuoden myytyjen asuntojen myyntihinnat yhteensä 370 000 € (vh. 740 000 €)**

### Aloitetaan rakentaminen 1.1.2XXX

- 1) Ostetaan tontti rakennusliikkeelle
- 2) Perustetaan As Oy Kohdeyhtiö ja maksetaan osakkeiden merkintähinta
- 3) Tontin siirto kohdeyhtiölle
- 4) Rakennusliike laskuttaa 1. erän rakennusurakasta (75 %)
- 5) Ensimmäisen vuoden rakennusurakan materiaali- ja henkilöstökulut
- 6) Perustetaan rakennusrahasto, johon sijoitetaan 75 % rahastosta
- 7) Kohdeyhtiö (nostaa pankkilainaa 457 500 ja) maksaa ennakkoa rakennusliikkeelle (laina + osakepääoma 2 500 = 460 000)
- 8) Myydään viisi huoneistoa; (kauppahinnat 370 000, velkaosuudet 370 000)
- 9) Ostajat maksavat käsirahan 15 % velattomasta kauppahinnasta (111 000)

	Luotollinen pankkitili	Osakemerkinnät	Saatavat As Oy:ltä (tontista/urakasta)	Tontti- ja urakka-laskutus	Rakentamismenot	Saadut ennakko-maksut As Oy:lta	Myyntitulot osake-myynti	Saatavat osake-myynti		
1)	96 400				96 400					
2)	2 500	2 500								
3)			96 400	96 400						
4)			842 700	842 700						
5)	610 000				610 000					
6)		455 625				455 625				
7)	460 000					460 000				
8)							370 000	370 000		
9)	111 000							111 000		
	571 000	708 900	458 125	0	939 100	0	915 625	370 000	370 000	111 000
<b>Saldot</b>		<b>137 900</b>				<b>706 400</b>		<b>370 000</b>	<b>259 000</b>	

**Huom! Sinisellä merkityt luvut ovat tilien loppusaldoja, jotka siirtyvät taseeseen ja tuloslaskelmalle**

**Perustajaurakoitsijan ja asuntoyhtiön välisten erien oikaisut tilinpäätöksessä:**

**31.12.2XXX Kohteen valmiusaste 75 % ja myyntiaste 60 %**

**Osatuloutettava osuus 75 % \* 60 % = 45 %**

- 10) Oikaistaan ja netotetaan tontti- ja urakkalaskutus, kohdeyhtiön tehdyt osakemerkinnät sekä perustajaurakoitsijan ja asunto-osakeyhtiön väliset saatavat ja velat
- 11) Kohdeyhtiön nostamien lainojen osuus saaduista ennakkomaksuista siirretään korollisiin velkoihin
- 12) Ostajien vastattavaksi siirtyy myytyihin huoneistoihin (277 500) kohdistuva velkaosuus kohdeyhtiön nostamasta lainasta. Myymättömien huoneistojen velkaosuus jää rakennusliikkeen vastuulle.
- 13) Myytyjen huoneistojen velkaosuus, jota vastaavaa velkaa kohdeyhtiö ei ole nostanut tilinpäätöspäivänä (92 500)

	Osakemerkinnät		Saatavat As Oy:ltä (tontista/urakasta)		Tontti- ja urakkalaskutus		Saadut ennakkomaksut As Oy:lta		As Oy:n velkaosuudet		Myyntitulot osakemyynti		Saatavat osakemyynti	
(alkusaldot)	458 125		939 100		939 100		916 625		0		370 000		259 000	
10)		458 125		939 100	939 100		458 125							
11)							457 500		457 500					
12)									277 500		277 500			
13)											92 500		92 500	
	458 125	458 125	939 100	939 100	939 100	939 100	915 625	916 625	277 500	457 500	0	740 000	351 500	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	180 000				351 500	

**Osatuloutusviennit:**

- 14)** Tuloutettava liikevaihto 45 % \* arvioitu kokonaismyyntihinta (1220 000) = 549 000.  
Tämän ylittävä osa (191 000) osakemyynnistä siirretään ennakkomaksuihin
- 15)** Kuluksi kirjattava osuus 45 % \* arvioidut kokonaiskustannukset (996 400) = 448 380.  
Tämän ylittävä osa kuluista (706 400 - 448 380 = 258 020) siirretään keskeneräisiin töihin.

	<b>Myyntitulot osake- myynti</b>	<b>Varaston muutos</b>	<b>Saadut ennakot</b>	<b>Keskeneräiset työt</b>
(saldot)	740 000			
<b>14)</b>	191 000		191 000	
<b>15)</b>		258 020		258 020
	<b>191 000</b>	<b>740 000</b>	<b>0</b>	<b>258 020</b>
		<b>0</b>	<b>258 020</b>	<b>0</b>
		<b>549 000</b>	<b>258 020</b>	<b>191 000</b>
			<b>191 000</b>	<b>258 020</b>

**1. tilikauden tuloslaskelma ja tase****Tuloslaskelma 31.12.XXXX**

Liikevaihto	<b>549 000</b>
Rakentamismenot	<b>-706 400</b>
./. Varaston muutos	<b>258 020</b>
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>100 620</b>

**Tase 31.12.XXXX**

<b>Vastaavaa</b>	
Keskeneräiset työt	<b>258 020</b>
Saatavat osakkeenostajilta	<b>351 500</b>
<b>Vastaavaa yhteensä</b>	<b>609 520</b>
<b>Vastattavaa</b>	
Tilikauden voitto	<b>100 620</b>
Lyhytaikainen vieras pääoma	
Saadut ennakot	<b>191 000</b>
Lainat rahoituslaitoksilta	<b>180 000</b>
Luotollinen pankkitili	<b>137 900</b>
<b>Vastattavaa yhteensä</b>	<b>609 520</b>



## 2. tilikausi

Myydään asunnot B5 ja C8.

**Myytyjen asuntojen myyntihinnat yht.  
152 000 € (vh. 304 000 €)**

Kohde valmistuu ja luovutetaan Asunto Oy:lle. Tehdään lopputuloutus. Asunto A4 on tällöin vielä myymättä.

Valmiusaste 100 % ja myyntiaste 85 %, jolloin **kokonaisvalmistusaste** on:

$$100 \% \times 85 \% = \mathbf{85 \%}.$$

**2. vuoden toteutuneet rakennuskustannukset 290 000 €**

**Kohteen rakentaminen jatkuu 1.1.XXXX+1**

- 1) Myydään asunnot B5 ja C8 (kauppahinta 152 000, velkaosuus 152 000)
- 2) Ostaja maksaa käsirahan 15 % velattomasta kauppahinnasta
- 3) Rakennusliike laskuttaa loput rakennusurakasta (25 %)
- 4) Toisen vuoden rakennusurakan materiaalikulut
- 5) Rakennusrahastoon sijoitetaan loput rahastosta (151 875)
- 6) Kohdeyhtiö (nostaa pankkilainaa 152 500) ja maksaa ennakkoa rakennusliikkeelle
- 7) Ostajat (7 kpl) maksavat loppuosan velallisesta kauppahinnasta yhteensä 365 400

	Luotollinen pankkitili	Osakemerkinnät		Saatava As Oy:lta (tontista/urakasta)		Tontti- ja urakka- laskutus		Rakentamismenot	Saadut ennakko- maksut As Oy:lta	Myyntisaatavat osakemyynti				
(alkusaldot)	137 900									351 500				
1)										152 000				
2) 45 600										45 600				
3)				280 900		280 900								
4)	290 000						290 000							
5)		151 875							151 875					
6) 152 500									152 500					
7) 365 400										365 400				
	563 500	427 900	151 875	0	280 900	0	0	280 900	290 000	0	0	304 375	503 500	411 000
	135 600							290 000					92 500	

	As Oy:n velkaosuudet	Myyntitulot osakemyynti	Saadut ennakot	Keskeneräiset työt	Ed. tilikauden tulos	
(alkusaldot)		180 000		191 000	258 020	100 620
1)			152 000			
	180 000		152 000	191 000	258 020	100 620
						100 620

**31.12.2XXX+1 Kohteen valmiusaste 100 % ja myyntiaste 85 %**

**Osatuloutettava osuus 100 % \* 85 % = 85 %**

**Perustajaurakoitsijan ja asuntoyhtiön välisten erien oikaisut tilinpäätöksessä:**

- 8) Oikaistaan ja netotetaan tontti- ja urakkalaskutus, kohdeyhtiön tehdyt osakemerkinnät sekä perustajaurakoitsijan ja asunto-osakeyhtiön väliset saatavat ja velat
- 9) Kohdeyhtiön nostamien lainojen osuus saaduista ennakkomaksuista siirretään korollisiin velkoihin
- 10) Ostajien vastattavaksi siirtyy myytyihin huoneistoihin kohdeyhtiön tilikaudella 2 nostamasta lainasta (152 000) sekä tilikaudella 2 myytyyn huoneistoon kohdistuva velkaosuus tilikaudella 1 nostetusta lainasta (92 500)
- 11) Tilien saldot oikaisujen jälkeen

	Osakemerkinnät		Saatava As Oy:lta (tontista/urakasta)		Tontti- ja urakka- laskutus		Saadut ennakko- maksut As Oy:lta		As Oy:n velkaosuus- det		Myyntitulot osake- myynti		Myyntisaatavat osa- kemynti	
saldot	151 875		280 900			280 900		304 375		180 000		152 000		92 500
8)		151 875		280 900	280 900		151 875							
9)							152 500			152 500				
10)									244 500			152 000		92 500
11)	151 875	151 875	280 900	280 900	280 900	280 900	304 375	304 375	244 500	332 500	0	304 000	92 500	92 500
	0	0	0	0	0	0	0	0		88 000		304 000	0	0

## Osatuloutusviennit:

- 12)** Tuloutettava liikevaihto 85 % \* arvioitu kokonaismyyntihinta (1220 000) = 1044 000. Aiemmin tuloutettu 549 000. Tuloutetaan tilikaudella yhteensä 495 000 (tilikauden myynti 304 000 + osatuloutus 191 000)
- 13)** Kuluksi kirjattava osuus 85 % \* arvioidut kokonaiskustannukset (996 4000) = 846 940. Aiemmin kirjattu kuluksi 448 380. Tilikauden kuluina erotus 398 560 (rakennusmenot 290 000 + varaston muutos 108 560)
- 14) Kohde valmis.** Keskeneräiset työt kirjataan kuluksi ja myymätön huoneisto siirretään vaihto-om.osakkeisiin (arvostetaan enintään huoneistoa vastaavaan osaan tontin hankintamenosta ja perustajaurakoitsijalle aiheutuneista rakentamismenoista)

	Myyntitulot osakemyynti		Varaston muutos		Saadut ennakot		Keskeneräiset työt		Vaihto-omaisuus osakkeet	
saldot	0	304 000	0	0	0	191 000	258 020	0		0
<b>12)</b>		191 000				191 000				
<b>13)</b>			108 560					108 560		
<b>14)</b>			149 460	149 460				149 460	149 460	
	0	495 000	258 020	149 460	191 000	191 000	258 020	258 020	149 460	0
		495 000	108 560		0	0	0	0	149 460	0

## 2. tilikauden tuloslaskelma ja tase

### Tuloslaskelma 31.12.XXXX+1

Liikevaihto	495 000
Rakentamismenot	-290 000
./. Varaston muutos	-108 560
Tilikauden voitto	96 440

### Tase 31.12.XXXX+1

#### **Vastaavaa**

Vaihto-omaisuusosakkeet	149 460
Rahat ja pankkisaamiset	135 600
<b>Vastaavaa yhteensä</b>	<b>285 060</b>

#### **Vastattavaa**

Edellisten tilikausien tulos	100 620
Tilikauden voitto	96 440
Lyhytaikainen vieras pääoma	
Lainat rahoituslaitoksilta	88 000
<b>Vastattavaa yhteensä</b>	<b>285 060</b>

### 3.tilikausi

Myydään viimeinen asunto A4 **Myyntihinta 88 000 € (vh. 176 000 €)**

- 1) Myydään yksi huoneisto; kauppahinta 88 000, velkaosuus 88 000
- 2) Ostaja maksaa käteisosuuden kauppahinnasta

**Perustajaurakoitsijan ja asuntoyhtiön välisten erien oikaisut tilinpäätöksessä:**

- 3) Ostajan vastattavaksi siirtyy huoneiston lainaosuus 88 000
- 4) Kirjataan vaihto-omaisuusosakevaraston muutos

	Luotollinen pankkitili		As Oy:n velkaosuudet		Myyntitulot osakemyynti		Myyntisaatavat osakemyynti		Vaihto-omaisuus osakkeet		Varaston muutos		Edellisten tilikausien tulos	
Alkusaldot	135 600		88 000					149 460						197 060
1)					88 000	88 000								
2)	88 000						88 000							
saldot	223 600	0	88 000	0	88 000	88 000	88 000	149 460	0	0	0	0	0	197 060
3)			88 000		88 000									
4)								149 460	149 460					
	223 600	0	88 000	88 000	0	176 000	88 000	88 000	149 460	149 460	149 460	0	0	197 060
Loppusaldot	<b>223 600</b>		<b>0</b>	<b>0</b>		<b>176 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>149 460</b>			<b>197 060</b>

### 3. tilikauden tuloslaskelma ja tase

#### Tuloslaskelma 31.12.XXXX+2

Liikevaihto	176 000
./.. Varaston muutos	-149 460
Tilikauden voitto	26 540

#### Tase 31.12.XXXX+2

##### Vastaavaa

Rahat ja pankkisaamiset	223 600
<b>Vastaavaa yhteensä</b>	<b>223 600</b>

##### Vastattavaa

Edellisten tilikausien tulos	197 060
Tilikauden voitto	26 540
<b>Vastattavaa yhteensä</b>	<b>223 600</b>

### Tilikausien vertailu

#### Tuloslaskelma 31.12.

	<u>1.vuosi</u>	<u>2. vuosi</u>	<u>3. vuosi</u>
Liikevaihto	549 000	495 000	176 000
Rakentamismenot	-706 400	-290 000	
./.. Varaston muutos	258 020	-108 560	-149 460
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>100 620</b>	<b>96 440</b>	<b>26 540</b>

#### Tase 31.12.

	<u>1.vuosi</u>	<u>2. vuosi</u>	<u>3. vuosi</u>
<b>Vastaavaa</b>			
Vaihto-omaisuusosakkeet		149 460	
Keskeneräiset työt	258 020		
Saatavat osakkeenostajilta	351 500		
Rahat ja pankkisaamiset		135 600	223 600
<b>Vastaavaa yhteensä</b>	<b>609 520</b>	<b>285 060</b>	<b>223 600</b>
<b>Vastattavaa</b>			
Edellisten tilikausien tulos		100 620	197 060
Tilikauden voitto	100 620	96 440	26 540
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Saadut ennakot	191 000		
Lainat rahoituslaitoksilta	180 000	88 000	
Luotollinen pankkitili	137 900		
<b>Vastattavaa yhteensä</b>	<b>609 520</b>	<b>285 060</b>	<b>223 600</b>

Tasainen tulojen jakautuminen eri tilikausille

## Yhteenveto

### Yhteenveto luovutuksen mukaisen tuloutuksen tilikauden tuloksista:

1. tilikausi	+ 223 600 €	Myyty 60 % huoneistoista ja kohde valmistunut
2. tilikausi	+ 0 €	
<b>Yhteensä</b>	<b>+ 223 600 €</b>	Myyty 40 % huoneistoista

### Yhteenveto osatuloutuksen tilikauden tuloksista:

1. tilikausi	+ 100 620 €	Myyty 60 % huoneistoista
2. tilikausi	+ 96 400 €	Myyty 25 % huoneistoista ja kohde valmistunut
3. tilikausi	+ 26 540 €	
<b>Yhteensä</b>	<b>+ 223 600 €</b>	Myyty 15 % huoneistoista

Tuloksien yhteenvetoista nähdään, miten tulot ovat jakautuneet eri tilikausille eri tuloutustavoilla. Luovutuksen mukaisessa tuloutuksessa, kohde valmistui ensimmäisellä tilikaudella, jolloin se tuloutettiin kokonaisuudessaan samana vuonna. Osatuloutusta käytettäessä tulot jakaantuvat huomattavasti tasaisemmin verrattuna luovutuksen mukaiseen tuloutukseen.



## Asunto Oy Kohdeyhtiön huoneistot

Huon. Nro	Tyyppi	m2	Myyntihinta	Lainaosuus	Velaton hinta	Varaustilanne
Talo A						
A 1	3 h+kk+s	67,5	88 000 €	88 000 €	176 000 €	myyty 1. vuonna
A 2	2 h+kk+s	46,0	65 000 €	65 000 €	130 000 €	myyty 1. vuonna
A 3	2 h+kk+s	46,0	65 000 €	65 000 €	130 000 €	myyty 1. vuonna
A 4	3 h+kk+s	67,5	88 000 €	88 000 €	176 000 €	*
Talo B						
B 5	2 h+kk+s	55,0	76 000 €	76 000 €	152 000 €	myyty 2. vuonna
B 6	2 h+kk+s	55,0	76 000 €	76 000 €	152 000 €	myyty 1. vuonna
Talo C						
C 7	2 h+kk+s	55,0	76 000 €	76 000 €	152 000 €	myyty 1. vuonna
C 8	2 h+kk+s	55,0	76 000 €	76 000 €	152 000 €	myyty 2. vuonna
Yhteensä		447,0	610 000 €	610 000 €	1220 000 €	

\* Myyty luovutuksen mukaisen tuloutuksen -esimerkissä 2. tilikaudella

\* Myyty valmistusasteen mukaisessa tuloutuksen -esimerkissä 3. tilikaudella

Asunto-osakeyhtiö Asunto Oy Kohdeyhtiö				
Perustajaosakas Rakennusliike Oy (1234567-8)		Rakentaja (pääurakoitsija) Rakennusliike Oy (1234567-8)		
<b>HANKINTAKUSTANNUKSET</b>				
RAKENNUS- KUSTANNUKSET	A. URAKAT	KOKONAISURAKKA 1 103 600 €		
		OSAURAKAT	Tehdyt urakkasopimukset €	
			Myöhemmin tehtävät osaurakkasopimukset (arvio) €	
		URAKAT YHTEENSÄ 1 103 600 €		
	B. MUUT RAKENNUS- KUSTANNUKSET	Arvio €		
Rakennuskustannukset yhteensä <b>1 103 600 €</b>				
MAAPOHJAN HANKINTA- KUSTANNUKSET (TONTTIKUSTANNUKSET)	A. MAAPOHJA- KUSTANNUKSET	Maapohjan kirjanpitoarvo varainsiirtoveroineen 91000 €		
		Muut maapohjakustannukset 5400 €		
		Maapohjakustannukset yhteensä 96400 €		
	B. KUNNALLISTEKNIikka JA LIITTYMISMAKSUT	Yhteensä 20000 €		
	Maapohjan hankintakustannukset yhteensä <b>116 400 €</b>			
Hankintakustannukset yhteensä <b>1 220 000 €</b>				
<b>RAHOITUS</b>				
OMA PÄÄOMA	Osakepääoma <b>2500 €</b>		Rakennusrahasto <b>607 500 €</b>	
	Muut omaan pääomaan sisältyvät rahastot 0 €			
VIERAS PÄÄOMA (yhtiön vastattavaksi jäävät pitkäaikaiset luotot)  (Huomioi vaihtuvakorkoisten luottojen osalta viitekoron arvon muutosten vaikutukset laina-aikaan ja/tai lyhennyseriin)	TASALYHEN- TEISETLUOTOT	1	Luotonantaja	
			Lyhennys, %/v	Luoton pääoma €
			Viitekorko, marginaali, viitekoron arvo ja noteerauspv	Laina-aika, v.
	2	Luotonantaja		
		Lyhennys, %/v.	Luoton pääoma €	
		Viitekorko, marginaali, viitekoron arvo ja noteerauspv	Laina-aika, v.	
	ANNUITEETTI-LUOTOT	3	Luotonantaja Osuuspankki	
			Kuukausierä 3846 €	Luoton pääoma 610 000 €
			Viitekorko, marginaali, viitekoron arvo ja noteerauspv 12kk euribor, marginaali 2,0%, 0,0% 2.11.2017	Laina-aika, v. 15
			Luotot yhteensä <b>610 000 €</b>	
Rahoitus yhteensä <b>1 220 000 €</b>				

HANKINTA-KUSTANNUKSISTA	Oma pääoma, % 50 %	Vieras pääoma, % 50 %			
<b>PANTTIKIRJOJEN LUETTELO JA NIIDEN HALTIJAT</b>					
Vahvistetut kiinnitykset	1	Panttikirjan määrä ja päivämäärä 1 000 000 € Panttikirjan haltija Osuuspankki			
		Luotto, jonka vakuutena kiinteistö on Yhtiön rakennusluotto			
		2	Panttikirjan määrä ja päivämäärä  Panttikirjan haltija		
	Luotto, jonka vakuutena kiinteistö on				
	3		Panttikirjan määrä ja päivämäärä  Panttikirjan haltija		
		Luotto, jonka vakuutena kiinteistö on			
		Vahvistamattomat, haettavat kiinnitykset	1	Panttikirjan määrä  Panttikirjan haltija	
	Luotto, jonka vakuudeksi kiinnitys haetaan				
	2			Panttikirjan määrä  Panttikirjan haltija	
Luotto, jonka vakuudeksi kiinnitys haetaan					
<b>TALOUSARVIO RAKENTAMISVAIHEEN JÄLKEISTÄ TILIKAUTTA VARTEN 1.1.2019 – 31.12.2019</b>					
<b>ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT</b>					
A. Hoitokustannukset	Tontin vuokra tilikaudessa	Kk 12	x	euroa 0 €	Yhteensä 0 €
	Isännöinnistä ja huollosta aiheutuvat kustannukset				6000 €
	Kiinteistövero				2000 €
	Lämmitys- ja vesimaksut sekä muut menot				8650 €
	Hoitokustannukset yhteensä				16650 €
B. Rahoituskustannukset	Luottojen korot 2% * 600 000 €				12 000 €
	Luottojen lyhennykset				36 000 €
	Rahoituskustannukset yhteensä				48 000 €
	Hoito- ja rahoituskustannukset yhteensä				<b>64 650 €</b>

**ASUNTOYHTIÖN TALOUSSUUNNITELMA RS**  
**RS-järjestelmä**

## ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT

Vastikkeet	Hoitovastike osakehuoneistoista	asuinhuoneistosta	12 x	3	x	447,0	16092 €
		liikehuoneistoista	12 x		x		€
		autotalleista	12 x		x		€
		muista (mm. varasto)	12 x		x		€
	Rahoitusvastike osakehuoneistosta	asuinhuoneistoista	12 x	8,58	x	447,0	46023,12 €
		liikehuoneistoista	12 x		x		€
		autotalleista	12 x		x		€
		muista (mm. varasto)	12 x		x		€
	Muut vastikkeet (esim. tontin vuokravastike)	asuinhuoneistoista	12 x		x		€
		liikehuoneistoista	12 x		x		€
Vuokrat yhtiön välittömään hallintaan jäävistä	asuinhuoneistoista					€	
	liikehuoneistoista					€	
	autotalleista					€	
	muista (mm. varastot)					€	
	Arvioidut muut tulot Vesimaksut, Autolämmityspaikat						4150 €
	Tulot yhteensä						<b>66 265,12 €</b>

## RAKENNUSVAIHEEN VAKUUTUKSET

	1	Vakuutuksen antaja Turva
		Vakuutuslaji Rakennustyövakuutus
		Vakuutussumma, euroa 1 000 000
	2	Vakuutuksen antaja Turva
		Vakuutuslaji Suorituskyvyttömyysvakuutus
		Vakuutussumma, euroa 1 220 000

## MUUTA

A.	Asunto-osakeyhtiötä sitovat erityiset velvoitteet (esim. myöhemmin asunto-osakeyhtiön kustannuksella rakennettavat autopaikat ja väestönsuojat) ja asunto-osakeyhtiön tekemät ja suunnittelemat sopimukset (esim. kunnallistekniikka ja isännöintiä koskevat) sekä niiden kustannukset tai arvio kustannuksista:	
B.	Tontin maksamaton kauppahinta	0 €

**ASUNTOYHTIÖN TALOUSSUUNNITELMA** **RS**  
**RS-järjestelmä**

C.	Maapohjan vuokrauskustannukset koko vuokra-ajalta 0 euroa tai periaatteet, joiden mukaisesti vuokrauskustannukset tulevat määräytymään:
D.	Asunto-osakeyhtiön omistamat tai sen omistukseen tulevat osuudet ja osakkuudet muissa yhtiöissä:
Muut tiedot	Hoitokustannukset on arvioitu sen laatimishetken ja tiedossa olevien kustannusten korotuspaineiden kautta. Esim. kiinteistöveron perusteiden muutos valtion tai kunnan toimesta voi johtaa hoitovastikkeen tarkastamistarpeeseen ennen valmistumista tai sitä seuraavien tilikausien aikana.

Paikka ja päivämäärä	Helsinki, 1.12.2017
----------------------	---------------------

Kaikkien perustajaosakkaiden allekirjoitukset ja nimenselvennykset	Asunto-osakeyhtiön hallituksen kaikkien jäsenten allekirjoitukset ja nimenselvennykset
Rakennusliike Oy	Asunto Oy Kohdeyhtiö

Tämä taloussuunnitelma on jätetty allekirjoittaneelle pankille säilytettäväksi. Lisäksi allekirjoittaneelle pankille on jätetty selvitys siitä, että rahoitukseen sisältyvät luotot on myönnetty tästä taloussuunnitelmasta ilmenevin ehdoin.

Perustajaosakas on laatinut taloussuunnitelman sen laatimisajankohtana käytettävissä olleilla tiedoillaan. Pankki ei vastaa näiden tietojen oikeellisuudesta.

Taloussuunnitelman muuttamisesta säädetään asuntokauppalain 2 luvun 8 ja 9 §:ssä.

Osakkeenostajien valitseman tilintarkastajan palkkiosta säädetään asuntokauppalain 2 luvun 21 §:ssä ja rakennustyön tarkkailijan palkkiosta 2 luvun 22 §:ssä.

Paikka ja päivämäärä	Pankin allekirjoitus
Helsinki, 1.12.2017	Osuuspankki

LIITE: Taloussuunnitelman täyttöohjeet

Lomake palautetaan osoitteeseen:

**Verohallinto**
**Oma-aloitteisten verojen optinen lukupalvelu**
**PL 5000**
**00053 VERO**

**VEROILMOITUS OMA-ALOITTEISISTA VEROISTA**

Jos korjaat aiemmin ilmoitettuja tietoja, ilmoita korjattavan osion, esimerkiksi arvonlisäveron tietojen, kaikki tiedot uudelleen oikeansuuruisina.

**Älä lähetä tämän veroilmoituksen mukana liitteitä.**

Verovelvollisen nimi (arvonlisäverovelvollinen/työnantaja)	Y-tunnus tai henkilötunnus
Rakennusliike Oy	1234567-8

**ARVONLISÄVERON TIEDOT**

Verokausi	Vuosi	Lähtökohtaan oikeutettu täyttää	
18	2018	euroa	snt
Verokotimaan myynnistä verokannoittain	euroa		
24 %:n vero	166704	00	
14 %:n vero			
10 %:n vero			
Verotavaraostoista muista EU-maista			
Veropalveluostoista muista EU-maista			
Verorakentamispalvelun ja metalliriemun ostoista (käännetty verovelvollisuus)	19560	00	
Verokauden vähennettävä vero	138384	00	
Alarajahuojennuksen määrä			
<b>Maksettava vero / Palautukseen oikeuttava vero (-)</b>	47880	00	
0-verokannan alainen liikevaihto			
Tavaroiden myynnit muihin EU-maihin			
Palvelujen myynnit muihin EU-maihin			
Tavaraostot muista EU-maista			
Palveluostot muista EU-maista			
Rakentamispalvelun ja metalliriemun myynnit (käännetty verovelvollisuus)			
Rakentamispalvelun ja metalliriemun ostot (käännetty verovelvollisuus)	81500	00	

Oman käytön alv:n veron peruste on 694 600 €, josta oman käytön alv 24 % on 166 704 €

Rak.palv. ostot yhteensä 81 500 €. Maksettava alv 24 %, eli 19 560 €

Rakennuskuluista alv vähennykseen oikeuttavia kuluja 576 600 € (alv 0 %), jolloin vähennettäväksi alv:ksi saadaan 138 384 €

Maksettava alv

Käännetyn verovelvollisuuden alaiset rakennuspalveluostot tulee ilmoittaa tässä

**TYÖNANTAJASUORITUSTEN TIEDOT**

Alarajahuojennuksen määrä			
Toimitettu ennakonpidätys			
Lähdeveron alaiset palkat ja muut suoritukset			
Lähdevero palkoista yms.			
Työnantajan sairausvakuutusmaksun alaiset palkat			
<b>Maksettava työnantajan sairausvakuutusmaksu</b>			

**KORJAUKSEN SYY**

Täytä vain, jos korjaat aiemmin ilmoitettuja tietoja.

<b>Korjattavat tiedot</b>	
<input type="checkbox"/> Arvonlisäveron tiedot	<input type="checkbox"/> Työnantajasuoritusten tiedot
<b>Peruste</b>	
<input type="checkbox"/> Laskuvirhe/Täyttövirhe	<input type="checkbox"/> Verotarkastuksessa saatu ohjaus
<input type="checkbox"/> Oikeuskäytännön muutos	<input type="checkbox"/> Laintulkintavirhe

Päiväys	Allekirjoitus ja nimenselvennys	Puhelin
10.1.2019		