

Saimaan ammattikorkeakoulu
Liiketalous Lappeenranta
Liiketalouden koulutusohjelma
Laskentatoimen suuntautumisvaihtoehto

Sohvi Korjus

Perustajaurakoinnin uusi tilinpäätöskäsittely

Opinnäytetyö 2018

Tiivistelmä

Sohvi Korjus

Perustajaurakoinnin uusi tilinpäätöskäsittely, 51 sivua, 3 liitettä

Saimaan ammattikorkeakoulu

Liiketalous Lappeenranta

Liiketalouden koulutusohjelma

Laskentatoimen suuntautumisvaihtoehto

Opinnäytetyö 2018

Ohjaaja: lehtori Tarja Muikku, Saimaan ammattikorkeakoulu

Opinnäytetyön tavoitteena oli perehtyä kirjanpitolautakunnan uuteen yleisohjeeseen perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä. Työn tarkoituksena oli selvittää, mistä on tullut tarve luoda uusi yleisohje ja miten se tulee muuttamaan tilinpäätöskäsittelyä. Opinnäytetyön toimeksiantajana toimi Tilitoimisto Oy.

Opinnäytetyö toteutettiin toiminnallisena opinnäytetyönä. Työn teoriaosa koostui pääasiassa kirjanpitolautakunnan yleisohjeista ja lausunnoista sekä Verohallinnon syventävistä vero-ohjeista. Työn empiirisessä osassa perehdyttiin toimeksiantajan asiakasyrityksen Rakennusliike Oy:n tämänhetkiseen kirjanpitoon ja tilinpäätökseen ja näitä apuna käyttäen luotiin opas helpottamaan kirjanpitäjien työtä. Kirjanpidon ja tilinpäätöksen havainnoinnin lisäksi opinnäytetyöhön kerättiin aineistoa konsultoimalla KLT-kirjanpitäjää ja verotarkastajaa.

Opinnäytetyön tuotoksena laadittiin opas Tilitoimiston henkilökunnalle, jota kirjanpitäjät voivat hyödyntää kirjanpidon ja tilinpäätöksen tukena perustajaurakointiin liittyvissä tilanteissa. Oppaassa käsitellään uuden yleisohjeen lisäksi myös hieman oman käytön arvonlisäverotusta, koska sen käsittelyn todettiin aiheuttavan haasteita toimeksiantajayrityksessä.

Asiasanat: perustajaurakointi, kirjanpito, tilinpäätös, verotus, luovutuksen mukainen tuloutus

Abstract

Sohvi Korjus

New financial statement instructions for property development, 51 pages, 3 appendices

Saimaa University of Applied Sciences

Faculty of Business Administration Lappeenranta

Degree Programme in Business Administration

Specialisation in Accounting

Bachelor's Thesis 2018

Instructor: Ms Tarja Muikku, Senior Lecturer, Saimaa University of Applied Sciences

The objective of this thesis was to examine new instructions of Accounting Board regarding property development. The aim was to find out how this will affect accounting and financial statements. The case company of this thesis was Tilitoimisto Oy and its client Rakennusliike Oy.

The thesis was carried out as a functional thesis. The information was gathered from the instructions of the Accounting Board, directives of the Tax Administration, taxation courses, literature, newspapers and the Internet.

Data for this study were collected from the case company's client. The final result of this thesis was a guide to help accountant's daily work.

Keywords: property/real estate development, accounting, financial statement, taxation

Sisällys

Käsitteet.....	6
1 Johdanto.....	7
1.1 Tavoitteet.....	8
1.2 Rajaukset.....	9
1.3 Teoreettinen viitekehys.....	10
1.4 Tutkimusmenetelmä.....	11
1.5 Toimeksiantajan asiakasyrityksen esittely.....	11
2 Perustajaurakointi.....	12
2.1 Perustajaurakointiliiketoiminta.....	12
2.2 Perustajaurakointiliiketoiminnan verotus.....	15
2.3 Perustajaurakoinnin aiemmat kirjauskäytännöt.....	15
2.3.1 Vanhan yleisohjeen luovutuksen mukainen tuloutus.....	16
2.3.2 Vanhan yleisohjeen mukainen osatuloutus.....	17
2.4 Perustajarakennuttaminen.....	18
3 Kirjanpitolautakunnan yleisohje (5.6.2017).....	20
3.1 Yleisohjeen tausta ja tarkoitus.....	20
3.2 Suoriteperiaatteen mukainen tilinpäätöskäsittely.....	22
3.2.1 Rakennusurakan luovutuksen mukainen tuloutus.....	23
3.2.2 Vaihto-omaisuuden hankintameno ja luovutusajankohta.....	23
3.2.3 Tontin osto ja myynti.....	24
3.3 Tilinpäätöksen liitetiedot.....	26
3.3.1 Yritysten luokittelu koon mukaan (KPL 1376/2016).....	26
3.3.2 Liitetiedot perustajaurakointitoiminnasta.....	27
3.4 Toimintakertomusinformaatio.....	30
3.5 Yleisohjeen voimaantulo.....	30
3.6 Vaihtoehtoinen menettelytapa.....	30
4 Perustajaurakoitsijan kirjanpidon muut huomioitavat asiat.....	31
4.1 RS-järjestelmä.....	31
4.2 Sopimukset.....	31
4.3 Rahoitus.....	32
5 Esimerkki luovutuksen mukaisesta tuloutuksesta.....	34
6 Perustajaurakoinnin oman käytön alv.....	37
6.1 Veron peruste perustajaurakoinnissa.....	38
6.1.1 Välittömät kustannukset.....	38
6.1.2 Välilliset kustannukset.....	39
6.2 Oman käytön arvonlisäveron kirjaaminen.....	41
7 Rakennusalan käännetty arvonlisäverovelvollisuus.....	41
7.1 Soveltaminen.....	41
7.2 Laskutus.....	42
7.3 Arvonlisäveroilmoitus.....	42
8 Kirjanpitäjien näkökulma.....	43
9 Yhteenveto ja pohdinta.....	44
Kuvat.....	49
Taulukot.....	49
Lähteet.....	50

Liitteet

- Liite 1 Perustajaurakointiliiketoiminta aikajanalla kuvattuna
- Liite 2 Rakennusliike Oy:n tilinpäätös
- Liite 3 Opas kirjanpitäjille

Käsitteet

Apportti	Muuna kuin rahana sijoitettu omaisuus
AVL	Arvonlisäverolaki 30.12.1993/1501
EVL	Laki elinkeinotulon verottamisesta 24.6.1968/360
Grynderi	Perustajaurakoitsija arkikielellä
IFRS	Kansainvälinen tilinpäätösstandardi. Suomen lainsäädäntö edellyttää standardin noudattamista vain julkisesti noteeratuilta yrityksiltä, eli jos yritys on laskenut liikkeelle arvopapereitaan julkiseen kaupankäyntiin.
Itsekontrahointisuhde	Suunnitelmien ja sopimusten tekeminen perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön välillä niin, että perustajaurakoitsija tekee yksin päätökset, koska se käyttää määräysvaltaa myös kohdeyhtiössä. Kohdeyhtiöllä ei siis ole omaa tahtoa eikä tämä ole aito sopimustilanne.
KHO	Korkein hallinto-oikeus
KILA	Kirjanpitolautakunta
KPA	Kirjanpitoasetus 30.12.1997/1339
KPL	Kirjanpitolaki 29.12.2016/1376
Myyntihinta	Myyntihinta tarkoittaa asunnosta rahana maksettavaa kauppahintaa. Myyntihinta on siis se summa, jonka ostaja maksaa myyjälle kaupantekotilanteessa.
PMA	Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 30.12.2015/1753
RS-palkkio	Rahoittajapankille suoritettava palkkio, kuuluu osakekaupan rahoituskustannuksiin
Suojasatamasäännös	Suojasatamasäännöksen mukaan mikrokokoisen yrityksen laatima tilinpäätös antaa kirjanpitolain mukaisen ”oikean ja riittävän kuvan”, kun tilinpäätöksessä on annettu PMA:ssa luetellut pakolliset liitetiedot.
Velaton hinta / velaton myyntihinta	Velaton hinta tarkoittaa sitä hintaa, johon on myyntihinnan lisäksi laskettu asunto-osakkeen velkaosuus taloyhtiön lainasta. Velaton hinta on siis myyntihintaa olennaisempi hinta, koska se kertoo ostajalle sen, minkä suuruinen asunnosta maksettava kokonaishinta on.

1 Johdanto

Rakennusala eroaa monessa suhteessa muusta elinkeinotoiminnasta. Rakennustyöt ovat usein suuria, kestoaltaan pitkäaikaisia kertaprojekteja, jotka toteutetaan käyttämällä monia alirakoitsijoita ja muita alihankkijoita. Lisäksi esimerkiksi perustajaurakointi omine erityislainsäädäntöineen tuo omat vaatimuksensa rakennusaikana. (Lahti & Viljaranta 2013, 5.)

Rakennusalan tärkein kirjanpitoon vaikuttava uudistus on viime vuosikymmenenä ollut perustajaurakoinnin uuden kirjauskäytännön käyttöönotto Rakennusteollisuus RT:n mallin mukaisena, josta kirjanpitolautakunta on antanut yleisohjeen vuonna 2006. Samana vuonna tehtiin myös asuntokauppalain muutos. Tuoreempia muutoksia ovat uusi asunto-osakeyhtiölaki 30.6.2010 ja rakennusalan käännetty arvonlisäverotus 1.4.2011 lähtien. (Lahti & Viljaranta 2013, 5.)

Kirjanpitolautakunnan vuoden 2006 yleisohjeen antamisen jälkeen Verohallinto antoi oman ohjeistuksensa perustajaurakoinnin käsittelystä tuloverotuksessa (Tikkanen 2017, 26). Koska Verohallinnon antama ohje poikkesi kirjanpitolautakunnan näkökulmasta, kirjanpitolautakunta antoi vuonna 2017 uuden yleisohjeen. Uuden yleisohjeen myötä perustajaurakoinnin tulojen ja niihin kohdistuvien menojen jaksottaminen sekä varojen arvostus voidaan tehdä samoilla periaatteilla sekä kirjanpidollisesti tilinpäätöksessä että tuloverotuksessa. Uuden yleisohjeen menettelytapa mahdollistaa, ettei tilapäistä jaksotuseroa synny ja varojen arvostamisperiaatteet ovat yhtenevät. (Verohallinto 2018.)

Uusi yleisohje on annettu 5.6.2017 ja sen noudattaminen tulee pakolliseksi kolmen vuoden siirtymäajan jälkeen, siis viimeistään vuonna 2021 päättyvällä tilikaudella. Aiheen ajankohtaisuuden vuoksi onkin tärkeää selvittää, miten kirjanpitoa ja tilinpäätöstä tulee muuttaa, jotta tilinpäätös antaa jatkossa oikean ja riittävän kuvan. Kirjallisuutta ja kirjausesimerkkejä löytyy aiheesta todella vähän, koska yleisohje on niin tuore. Tämä vuoksi aiheeseen perehtyminen on tarpeellista.

Haatajan (2017) pitämän koulutuksen mukaisesti kolmen vuoden siirtymäajan aikana perustajaurakointihankkeiden tulouttaminen on mahdollista neljällä eri tavalla:

1. Vanhan yleisohjeen noudattaminen siirtymäsääntöjen puitteissa (valmiusasteen mukainen tuloutus)
2. Vanhan yleisohjeen mukainen tuloutus (luovutuksen mukainen tuloutus = IFRS pääpiirteissään) ilman siirtymäsäännöksiä
3. Tuloverosääntelyä noudattava tuloutus (urakan tuloutus luovutuksen mukaan)
4. Tuloverosääntelyä noudattava tuloutus (urakan tuloutus valmiusasteen mukaan).

Opinnäytetyössä tullaan käsittelemään yllä olevista tavoista kolme yleisintä. IFRS-tavan mukainen käsittely jätetään pois, koska toimeksiantajan asiakasyritys ei noudata IFRS-tilinpäätöstä. IFRS-tavan mukaisesta tilinpäätöksestä mainitaan kuitenkin vaihtoehtoisen menettelytavan kohdalla luvussa 3.

1.1 Tavoitteet

Opinnäytetyössä käydään läpi, mitä perustajaurakointi tarkoittaa ja kuinka perustajaurakointiyrietykset (rakennusliikkeet) toimivat. Opinnäytetyön keskeisenä tavoitteena on selvittää, miten uusi yleisohje muuttaa perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyä. Tarkoituksena on perehtyä, miten edellisen, vuonna 2006 annetun yleisohjeen mukainen menettelytapa eroaa uudesta tavasta. Tarkoitus on myös vertailla uuden ja vanhan menettelytavan eroja ja selvittää, mistä on tullut tarve luoda uusi menettelytapa. Tavoitteena on myös löytää uuden menettelytavan mukaiset hyödyt.

Opinnäytetyön päätutkimusongelma voidaan tiivistää kysymyksiin:

- Miten uusi yleisohje tulee muuttamaan perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyä?
- Miten kirjanpidon kirjaustavat muuttuvat ja mitä pitää ottaa huomioon uudessa menettelytavassa?

Opinnäytetyön tarkoituksena on tehdä kattava tietopaketti perustajaurakoinnin kirjanpidosta. Opinnäytetyön produktin eli tuotoksen toteutustavaksi on valittu kirjanpitäjille laadittava pienimuotoinen opas helpottamaan heidän työtään. Opas tullaan laatimaan Word-tiedostoon ja se tullaan toimittamaan myös koh-

deyritykseen eli tilitoimistoon, jossa opinnäytetyön tekijä työskentelee. Tuotos säilytetään paperiversion lisäksi myös sähköisessä muodossa, jotta siihen pystytään tilitoimistossa tulevaisuudessa tekemään muutoksia. Muutoksia voi myöhemmin tulla, jos esimerkiksi IFRS-tapa otetaan käyttöön.

Tavoitteena on selvittää perustajaurakoinnin kirjanpitoon ja tilinpäätöksen liittyvät asiat niin hyvin, että jatkossa opinnäytetyön tekijän on mahdollista hoitaa tilitoimiston perustajaurakointia harjoittavan asiakasyrityksen kirjanpito itsenäisesti.

Opinnäytetyötä voivat hyödyntää tulevaisuudessa myös muut opiskelijat, rakennusliikkeiden kirjanpitäjät sekä perustajaurakointia hoitavat tilitoimistojen kirjanpitäjät.

1.2 Rajaukset

Opinnäytetyössä perehdytään etenkin tilitoimiston ja kirjanpitäjän näkökulmasta perustajaurakoinnin kirjanpitotapaan ja tilinpäätöskäsittelyyn.

Opinnäytetyössä otetaan huomioon uuden yleisohjeen lisäksi myös oman käytön arvonnisäveron käsittely, koska se on osattava kirjanpitoa tehdessä. Opinnäytetyössä tullaan muutenkin käsittelemään perustajaurakointia myös verotuksen kannalta, vaikka kirjanpitolautakunnan ohjeessa ei verotuksesta puhutaan. Pääpainona opinnäytetyössä on kuitenkin kirjanpitolautakunnan uusi yleisohje, eli verotuksen osuus jää pienemmäksi.

Opinnäytetyö koskee perustajaurakoinnin lisäksi myös perustajarakennuttamista, koska se on yksi perustajaurakoinnin muoto. Opinnäytetyössä tullaan käsittelemään perustajaurakoinnin ja perustajarakennuttamisen määritelmät ja erot.

Opinnäytetyö rajataan koskemaan pääasiassa vain pien- ja mikroyrityksiä, sillä toimeksiantajan asiakasyritys on kokoluokaltaan pienyritys. Opinnäytetyö tehdään myös pääasiassa vain rakennusliikkeen näkökulmasta, eli asunto-osakeyhtiön näkökulmasta asioihin ei oteta kantaa. Muutamissa esimerkeissä katsotaan kirjaukset myös asunto-osakeyhtiön kirjanpidon puolelta, mutta pääpaino on perustajaurakoitsijan kirjanpidossa.

1.3 Teoreettinen viitekehys

Teoreettinen viitekehys koostuu pääosin kirjanpitolautakunnan yleisohjeista, voimassa olevasta lainsäädännöstä sekä aiheesta kirjoitetuista artikkeleista.

Tärkeimmät lait opinnäytetyön kannalta ovat Kirjanpitolaki 29.12.2016/1376 ja Laki elinkeinotulon verottamisesta 24.6.1968/360. Myös Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 1753/2015 kuuluu hyvin olennaisena osana opinnäytetyön viitekehukseen.

Tärkein aiheeseen liittyvä teoria on kirjanpitolautakunnan yleisohje Perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä (5.6.2017). Myös aiheeseen liittyviä artikkeleita löytyy, sillä aihe on hyvin ajankohtainen. Muun muassa Tilisanomien 6/2017 Tapio Tikkasen kirjoittama Tilinpäätäjän tietopaketin artikkeli: Perustajaurakointia koskevaan KILAn yleisohjeeseen merkittäviä muutoksia.

Perustajaurakoinnin verotusta käsiteltäessä viitekehystenä toimii Verohallinnon syventävä vero-ohje Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa 9.1.2018. Opinnäytetyötä tehdessä on katsottu myös samasta ohjeesta aikaisempia versioita vuosilta 2008 ja 2012.

Aiempiä opinnäytetöitä aiheesta löytyi yksi, joka käsittelee perustajaurakoitsijan kirjanpidon, tilinpäätöksen ja verotuksen erityiskysymyksiä (Jurvanen 2018). Muita opinnäytetöitä samasta aiheesta ei vielä ole, koska aihe on niin tuore. Myöskään Pro Gradu-tutkielmia ei aiheesta ole tehty.

Teoreettiseen viitekehukseen kuuluu myös Taloushallintoliiton koulutus Perustajaurakointi - KILAn uusittu yleisohje perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä. Koulutuksen pitäjänä toimii Leena Rekola-Nieminen, KLT, ekonomi, taloushallinnon kouluttaja, Tmi Leena Rekola-Nieminen.

Muita aiheeseen liittyviä koulutuksia ovat veroasiantuntija, KTM Kari Alholan Niskaote perustajaurakoinnin verotuksesta! sekä Niskaote perustajaurakoinnin kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä.

1.4 Tutkimusmenetelmä

Opinnäytetyö toteutetaan toiminnallisena opinnäytetyönä. Opinnäytetyön aihe on saatu toimeksiantajalta eli Tilitoimisto Oy:ltä, joten opinnäytetyö tehdään heidän tarpeitaan ajatellen. Toiminnallinen opinnäytetyö on yksi opinnäytetyön toteutusmuoto, johon liittyy esimerkiksi käytännön toiminnanohjaaminen, opastaminen tai toiminnan järjeistäminen (Vilkka & Airaksinen 2003, 9).

Tutkimuksellisena osuutena opinnäytetyössä on perehtyä Tilitoimiston asiakasyrityksen tämänhetkiseen kirjanpitoon ja tilinpäätökseen. Tämän pohjalta on tarkoitus luoda käsitys yrityksen tämänhetkisestä kirjanpidosta ja tilinpäätöskäsitteistä. Kirjanpitoaineiston avulla on tarkoitus luoda opas helpottamaan rakennusliikkeen kirjanpitäjän työtä. Oppaan on tarkoitus käsitellä kirjanpito ja tilinpäätöskäytäntöä kirjanpitolautakunnan uuden menettelytavan mukaisena.

1.5 Toimeksiantajan asiakasyrityksen esittely

Opinnäytetyön toimeksiantaja on Tilitoimisto Oy, jonka asiakasyrityksen kirjanpito- ja tilinpäätösmateriaalit ovat opinnäytetyön tekijän käytettävissä. Opinnäytetyössä asiakasyrityksestä käytetään nimeä Rakennusliike Oy.

Rakennusliikkeen kirjanpito- ja tilinpäätösmateriaaleja käytetään, jotta saadaan todellinen kuva Rakennusliikkeen kirjanpidosta. Materiaalien avulla opinnäytetyön esimerkkeihin saadaan myös todellisia lukuja. Opinnäytetyön on tarkoitus olla yleispätevä, eli sitä voi tulevaisuudessa käyttää minkä tahansa rakennusliikkeen kirjanpidon avuksi.

Rakennusliike Oy lukeutuu kooltaan pienyritykseksi. Sen liikevaihto vuonna 2017 päättyneellä tilikaudella (murrettu tilikausi) on ollut 550.000 euroa ja tasearvo 460.000 euroa. Vuonna 2018 päättyneellä tilikaudella liikevaihto on ollut 950.000 euroa ja tasearvo 710.000 euroa. Rakennusliikkeen palveluksessa työskentelee keskimäärin yhdeksän henkilöä omistajat mukaan lukien.

2 Perustajaurakointi

Perustajaurakointi on eräs keskeinen kirjanpitohaasteita aiheuttava toimintatapa rakennusalalla. Perustajaurakoinnissa rakennusyritys eli perustajaurakoitsija perustaa kohdeyhtiön eli asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön ja solmii tämän kanssa urakkasopimuksen rakentamistyöstä. Perustajaurakointia käsitellään kirjanpidossa ja tilinpäätöksessä taloudellisena kokonaisuutena, johon kuuluvat perustajaurakoitsija ja perustettu asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö. Tulot saadaan perustetun yhtiön osakkeiden myynnistä ja kustannukset syntyvät tontista ja rakentamistyöstä. (Lahti & Viljaranta 2013, 237.) Tässä opinnäytetyössä kohdeyhtiöstä käytetään myös nimitystä asunto-osakeyhtiö ymmärrettävyyden helpottamiseksi. Asunto-osakeyhtiöstä puhuttaessa kyseessä voisi siis aina olla myös kiinteistö-osakeyhtiö.

Taloudellinen kokonaisuus tarkoittaa käytännössä sitä, että perustajaurakoitsija ja kohdeyhtiö muodostavat rakennusaikana kokonaisuuden, jonka keskinäiset tapahtumat eliminoidaan tilinpäätöksessä. Tilinpäätökseen vaikuttavat siis vain ne toimenpiteet, jotka tapahtuvat ulkopuolisten tahojen kanssa. Ajattelu on sama kuin konsernitilinpäätöksessä, vaikka perustajaurakoitsija ja kohdeyhtiö eivät muodostakaan konsernia.

Perustajaurakointi on suomalainen tapa toteuttaa asunto- tai liike ja toimitilarakentamista (Lahti 2007, 5). Se eroaa muista Euroopan maista ja niiden käytännöistä. Useissa Euroopan maissa on käytäntönä se, että rakennusyritys myy ostajille rakentamansa kohteen osakkeiden sijasta osia kiinteistöstä, jolloin huoneistoja (esim. kerrostaluhuoneistoja) käsitellään kiinteistöinä. (Lahti & Viljaranta 2013, 139.)

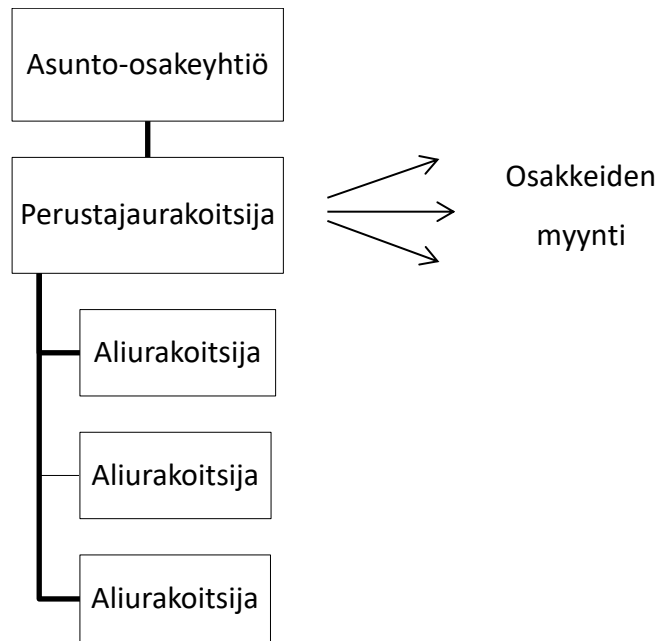
2.1 Perustajaurakointiliiketoiminta

Perustajaurakointiliiketoiminnalla tarkoitetaan toimintaa, jossa rakennusliike suunnittelee, markkinoi, tuottaa ja myy asuntoja sekä liike- ja toimistotiloja siten, että ostaja saa hallintaoikeuden kyseessä oleviin tiloihin hankkimalla omistukseensa kohdeyhtiöiden osakkeita (KILA 2017, 2).

Oikeudellisesta näkökulmasta myytävien tilojen tuotanto- ja myyntiprosessia voidaan kuvata seuraavasti:

- Rakennusliike hankkii tontin perustettavan kohdeyhtiön lukuun.
- Rakennusliike laatii rakennettavaa rakennusta koskevat suunnitelmat ja markkinoi kohdetta loppukäyttäjille.
- Rakennusliike perustaa kohdeyhtiön ja siirtää tontin kohdeyhtiölle tämän tultua merkityksi kaupparekisteriin.
- Rakennusliike solmii rakennushanketta koskevat sopimukset kohdeyhtiön kanssa ja puolesta (esimerkiksi vesi-, viemäri- ja sähkö sopimukset) sekä suorittaa rakentamispalvelun. Kohdeyhtiön nimissä laaditaan turvasiakirjoista asuntokaupoissa annetun asetuksen (835/2005) 4 §:ssä määritelty taloussuunnitelma mm. rahoituksesta.
- Rakennusliike järjestää tarvittavan rahoituksen kohdeyhtiölle ja solmii tarvittaessa asuntokauppalain mukaiset sopimukset rahoituslaitoksen ja vakuutusyhtiön kanssa. Rakennuskohteen ja kohdeyhtiölle hankitun tontin rahoitus tapahtuu osin kohdeyhtiön omalla (rakennusliikkeen tekemillä osakepääoma- ja rakennusrahastosijoituksilla kohdeyhtiöön) sekä yleensä myös osin vieraalla pääomalla (kohdeyhtiölle otettavilla lainoilla).
- Rakennusliike myy kohdeyhtiön huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet. Osakemyyntiä tapahtuu pääsääntöisesti jo rakennusaikana. (KILA 2017, 2-3.)

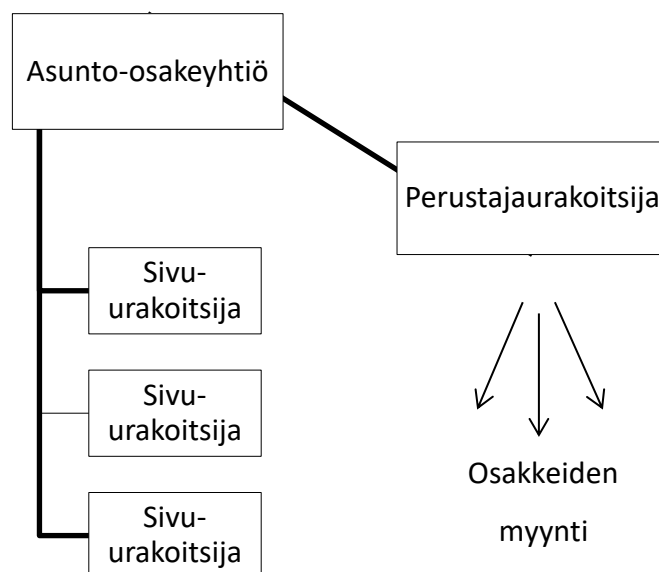
Perustajaurakoinnin toteuttamiselle on kaksi erilaista vaihtoehtoa. Vaihtoehdossa yksi (kuva 1) perustajaurakoitsijalla on kokonaisurakka.



Kuva 1 Kokonaisurakka perustajaurakoitsijalla (Liuksiala & Stoor 2014, 267)

Kuvassa 1 grynderi perustaa asunto-osakeyhtiön, jonka kanssa hän tekee urakkasopimukset. Grynderi myy asunto-osakeyhtiön osakkeet pidättäen itsellään rakennusaikana määräämisvallan asunto-osakeyhtiössä. (Liuksiala & Stoor 2014, 267.)

Vaihtoehdossa kaksi (kuva 2) perustajaurakoitsijalla on osaurakka.



Kuva 2 Osaurakka perustajaurakoitsijalla (Liuksiala & Stoor 2014, 267)

Kuvassa 2 grynderi perustaa asunto-osakeyhtiön. Sivu-urakoitsijat ovat sopimussuhteessa asunto-osakeyhtiön kanssa. Grynderi myy myös tässä tapauksessa asunto-osakeyhtiön osakkeet pidättäen itsellään rakennusaikana määräämisvallan asunto-osakeyhtiössä. (Liuksiala & Stoor 2014, 267.)

2.2 Perustajaurakointiliiketoiminnan verotus

Perustajaurakoitsija ja kohdeyhtiö ovat erillisiä verosubjekteja, joille molemmille vahvistetaan verotettava tulo erikseen. Perustajaurakoinnin verotuksessa sovelletaan samoja periaatteita riippumatta siitä, mitä kirjanpitolautakunnan yleisohjeen sallimista menettelytavoista verovelvollinen kirjanpidossaan soveltaa. Jos verovelvollinen noudattaa kirjanpidossaan ja tilinpäätöksessään kirjanpitolautakunnan yleisohjeen 5.6.2017 pääsääntöistä suoriteperiaatteen mukaista menettelyä, tulojen ja menojen jaksottaminen sekä varojen arvostamisperiaatteet ovat kirjanpidossa ja verotuksessa yhteneväiset. (Verohallinto 2018.)

Mikäli kuitenkin perustajaurakoitsija noudattaa kirjanpidossa ja tilinpäätöksessä IFRS-standardeja tai 17.1.2006 annettua vanhaa yleisohjetta eroavat verotus ja kirjanpito toisistaan. Tällöin kirjanpitoa on oikaistava verotusta varten siten, että tulojen ja menojen jaksottaminen sekä varojen arvostaminen vastaavat toisiaan. Oikaisemiseen voidaan soveltaa Verohallinnon aiemmassa perustajaurakointia koskevassa ohjeessa esitettyjä periaatteita. (Verohallinto 2018.)

2.3 Perustajaurakoinnin aiemmat kirjauskäytännöt

Suomalaisessa kirjanpitokäytännössä on perustajaurakointiin aiemmin noudatettu 17.1.2006 annettua yleisohjetta. Yleisohjeen mukaan perustajaurakoitsija ja perustettu asunto- tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö muodostavat yhden taloudellisen kokonaisuuden rakennusaikana. Näin ollen keskinäiset tapahtumat käsitellään taseessa ja eliminoidaan tilinpäätöksessä. Tilinpäätökseen vaikuttavat sekä tulosvaikutteisesti että taloudellisen kokonaisuuden kannalta vain ne toimenpiteet, jotka tapahtuvat ulkopuolisten tahojen kanssa. (Verohallinto 2012.)

Vuoden 2006 yleisohjeessa KILA katsoi, että perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsitelyssä tulee käyttää juridisen lähestymistavan sijasta taloudellista näkökul-

maa. Taloudellisesta näkökulmasta tarkasteltuna perustajaurakoitsijan tulot syntyvät osakkeiden myynnistä ulkopuolisille ja menot vastaavasti rakentamis- ja tonttikustannuksista eikä kohdeyhtiön osakkeiden hankinnasta. Tätä menettelyä tuli soveltaa tilikausiin, jotka alkoivat 1.1.2006 tai sen jälkeen. Toisin sanoen käytäntöä on sovellettu jo yli kymmenen vuotta. (Tikkanen 2017, 26.)

2.3.1 Vanhan yleisohjeen luovutuksen mukainen tuloutus

Luovutuksen mukainen tuloutus on uudessakin yleisohjeessa käytetty suoriteperiaatteen mukainen tuloutus. Vanhan yleisohjeen luovutuksen mukainen tuloutus ei kuitenkaan siirry sellaisenaan uuteen ohjeeseen, joten verrataan seuraavaksi vanhaa ja uutta tapaa, jotta saadaan paremmin käsitys, mikä ohjeessa on muuttunut ja mitä pitää ottaa huomioon, jos haluaa siirtymäajan aikana käyttää vielä vanhaa tapaa.

Rekola-Niemisen (2018) mukaan vanhassa yleisohjeessa rakennusliikkeen liikevaihtoon luetaan osakkeiden velaton myyntihinta, kun taas uudessa vain se osa kokonaishinnasta, joka oikeasti maksetaan rakentajalle, eli niin kutsuttu myyntihinta. Vanhan yleisohjeen mukaan kirjattaessa tätä velatonta hintaa, on liikevaihtoa oikaistava veroilmoitukselle niin, ettei se pidä sisällään asuntojen velkaosuuksia.

KILAn vanhan yleisohjeen (2006) mukaan rakennustyön aikana myydyt asunto-osakkeet tuloutetaan silloin, kun urakka valmistuu ja se luovutetaan. Koko liikevaihto siihen astisista osakemyynneistä ja urakan valmistumisesta tulee vanhan yleisohjeen mukaan siis kerralla. Verottajan ja siten myös uuden yleisohjeen mukaan osakemyynnit tuloutetaan kauppakirjan kirjoitushetkellä ja urakka aivan kuin kirjanpidossakin eli sitten kun se on hyväksytty luovutettavaksi.

KILAn vanhan yleisohjeen (2006) mukaan rakennuskustannukset ovat ainoita kuluja tuloslaskelmassa.

KILAn vanhan yleisohjeen mukaisessa käytännössä asunto-osakeyhtiön ottama velka on myös erikoinen erä. Se näkyy sekä asunto-osakeyhtiön taseessa, että rakentajan taseessa. Asunto-osakeyhtiön taseessa se näkyy juuri sen määräisenä, kuin se on pankista nostettu. Sitten kun asunto-osakeyhtiö on siirtänyt

sen rakentajalle rakennuskustannusten hoitamiseksi, se näkyy myös rakentajan taseessa. Rakentajan taseessa se ei välttämättä kuitenkaan näy sen määräisenä kuin asunto-osakeyhtiön taseessa, vaan sen määräisenä paljonko vielä myymättömiin huoneistoihin on kohdistunut tästä lainasta. Verottaja ei tällaista menettelyä tunnista eli vanhan luovutuksen mukaisen ohjeen mukaisesti menettellessä taseen velkamäärät ovat erilaiset verotuksessa ja rakennusliikkeen tilinpäätöksessä. (Rekola-Nieminen 2018.)

2.3.2 Vanhan yleisohjeen mukainen osatuloutus

Osatuloutuksesta kirjanpitolautakunta ei ole antanut omaa yleisohjettaan, vaan sitä käsitellään KILAn antaman yleisohjeen *tulon kirjaamisesta tuotoksi valmistusasteen perusteella* mukaisesti. Tämä yleisohje on annettu alun perin 4.9.2000, jonka jälkeen se on korvattu 30.9.2008 samannimisellä yleisohjeella. Tämä yleisohje koskee myös muitakin kuin vain perustajaurakoitsijoita, esimerkiksi siltojen rakentamisessa voidaan käyttää samaa tuloutusta.

Rekola-Niemisen (2018) mukaisesti osatuloutuksessa rakennusliikkeen liikevaihtoa on osakkeiden velaton hinta, kuten luovutuksen mukaisessa tuloutuksessa. Osakemyyntejä ei kuitenkaan tässä osatuloutuksessa tulouteta sen mukaan, milloin kaupat on tehty tai sen mukaan milloin urakka valmistuu, vaan täällä käytetään kerrointa: urakan valmiusaste x osakkeiden myyntiaste.

Esimerkki

Jos budjetoiduksi myynniksi on suunniteltu 1.000.000 euroa ja urakan valmiusasteen ja osakkeiden myyntiasteen kerroin on 40, niin silloin tuloutus on 40 % tästä arvioidusta kokonaissummasta, eli 400.000 euroa.

Kuluista varastoon jäävät puolestaan ne kulut, joita ei ole tuloutettu tuloslaskelmaan. Eli jos 40 % arvioiduista tuloista tulee tuloutettua, vastaava prosenttimäärä on siten tietysti myös hankkeen arvioiduista kustannuksista kirjattava kuluksi. Jos kuluja on enemmän, niin osa jätetään varastoon.

Asunto-osakeyhtiön velka toimii aivan samoin kuin luovutuksenkin mukaisessa tuloutuksessa. Eli asunto-osakeyhtiöllä näkyy pankin maksama kokonaisvelkamäärä ja urakoitsijalla sitten se osuus veloista, joka kohdistuu vielä myymättö-

miin huoneistoihin. Tämä ajattelu perustuu siihen, että urakoitsija on vastuussa tästä velasta, joka kohdistuu näihin myymättömiin huoneistoihin. Tämä ajattelu perustuu kansainväliseen vastuu ajatteluun, kun taas Suomessa ajatellaan, että velka on sen velkaa, joka sen on ottanut. Tässä se olisi siis asunto-osakeyhtiön. (Rekola-Nieminen 2018.)

Oikean ja riittävän kuvan antamiseksi tuloslaskelmassa netotetaan asunto-osakeyhtiön ja rakentajan välisiä tuottoja ja kuluja sekä taseessa saamisia ja velkoja.

2.4 Perustajarakennuttaminen

Perustajarakennuttamisella tarkoitetaan tilannetta, jossa asunto- tai keskinäisen kiinteistöyhtiön urakoitsijana toimii eri taho kuin yhtiön osakkeiden myyjänä rakennusaikana. Perustajarakennuttaminen on siis eräänlainen perustajaurakoinnin erikoismuoto. Perustajaurakoinnissahan osakkeiden myyjä ja urakoitsija ovat lähtökohtaisesti sama taho. (Oikia 2013.) Koska kohdeyhtiö toimii huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden myyjänä kuten perustajaurakoitsija, sitä koskevat muun muassa asuntokauppalain säännökset (Lahti & Viljaranta 2013, 140).

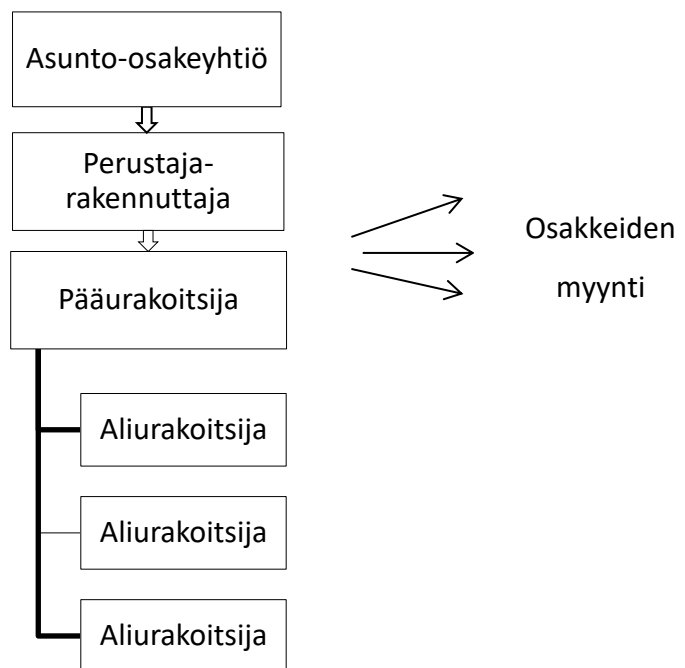
Perustajarakennuttaja huolehtii yleensä kohteen rakennuttamisen hallinnasta, rahoituksesta, rakennusluvan hankkimisesta ja muista tilaajan tehtävistä, kuten rakentamissopimusten laadinnasta (Lahti & Viljaranta 2013, 140).

Perustajarakennuttaja huolehtii rakennuttamistehtävistä, joiden osuus perustetun yhtiön rakentamiskustannuksista esitetään asunto-osakeyhtiöiden taloussuunnitelmassa yleensä rakentamisen muina kuluina erikseen urakkasopimuksen mukaisesti rakennusurakan määrästä. Perustajarakennuttaja laskuttaa oman osuutensa perustetulta yhtiöltä rakennuttamispalkkiona. Perustetussa yhtiössä se kuuluu rakennuksen/rakennusten hankintamenuun. Kohteen urakoitsija tekee urakkasopimuksen perustetun yhtiön kanssa, ja maksuerien maksaminen tapahtuu joko suoraan rakennuttajan toimesta tai perustetusta yhtiöstä, jolloin rakennuttaja maksaa urakkaa vastaavan osuuden rakennusrahastosta perustettuun yhtiöön rahana. (Lahti 2007, 89.)

Jos urakkasopimus tehdään rakennuttajan toimesta suoraan asunto-osakeyhtiön kanssa, on kysymys perustajaurakoinnista. Rakennuttaja tekee tällöin varsinaista rakentamista koskevan sopimuksen kohteen rakentajan kanssa aliurakkasopimuksena. (Lahti 2007, 89.)

Rakennuttamispalkkion osuus käsitellään kirjanpidossa rakennuttajan ja perustetun yhtiön välisenä keskinäisenä laskutuksen, joka eliminoidaan tilinpäätöksessä. Sen sijaan ulkopuolisen urakoitsijan urakkalaskutus perustetulle yhtiölle on perustajarakennuttajan kannalta ulkopuolista laskutusta, jonka tulee sisältyä rakennuskustannuksena perustajarakennuttajan tilinpäätökseen. (Lahti 2007, 89.)

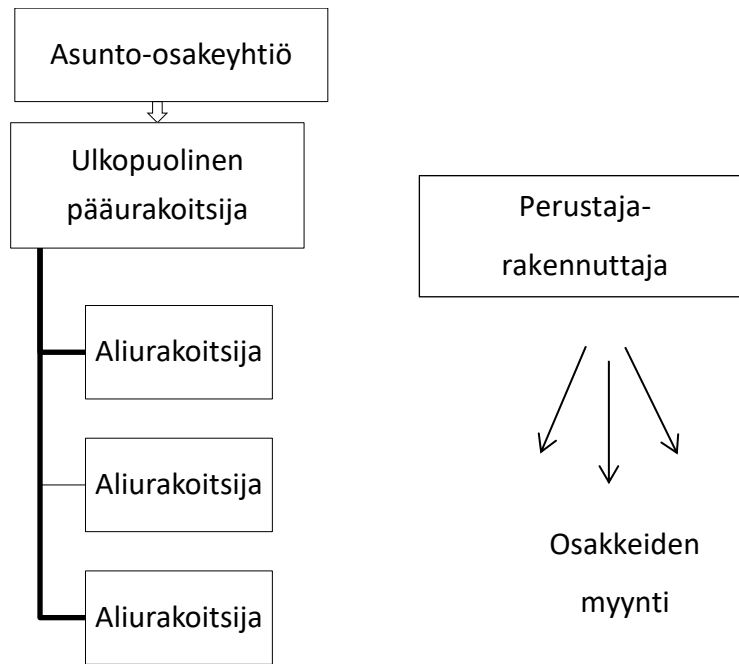
Myös perustajarakennuttamisen toteuttamiselle on kaksi erilaista vaihtoehtoa. Kuvassa 3 näkyy perustajarakennuttamisen ensimmäinen vaihtoehto.



Kuva 3 Perustajarakennuttamisen vaihtoehto 1 (Liuksiala & Stoor 2014, 268)

Kuvassa 3 on perustajaurakoinnin vaihtoehto, jossa asunto-osakeyhtiö tekee urakkasopimuksen perustajarakennuttajan kanssa. Perustajarakennuttaja toimii osakkeiden myyjänä ja tekee urakkasopimuksen pääurakoitsijan kanssa. (Liuksiala & Stoor 2014, 268.)

Seuraavalla sivulla kuvassa 4 on perustajarakennuttamisen toinen vaihtoehto.



Kuva 4 Perustajarakennuttamisen vaihtoehto 2 (Liuksiala & Stoor 2014, 268)

Kuvassa 4 näkyy perustajarakennuttamisen vaihtoehto, jossa urakkasopimus tehdään perustajarakennuttajasta riippumattoman urakoitsijan kanssa (Liuksiala & Stoor 2014, 268). Perustajarakennuttaja toimii tässäkin vaihtoehdossa asunto-osakeyhtiön perustajana ja osakkeiden myyjänä.

3 Kirjanpitolautakunnan yleisohje (5.6.2017)

Kirjanpitolautakunta on antanut uuden yleisohjeen perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelystä ja se korvaa aiemman vuonna 2006 annetun yleisohjeen.

3.1 Yleisohjeen tausta ja tarkoitus

Yleisohjeen tarkoituksena on opastaa perustajaurakointitoiminnan kirjanpidollisten erityiskysymysten ratkaisuisa, yhtenäistää kirjanpito- ja tilinpäätöskäytäntöjä sekä edistää hyvää kirjanpitoa (KILA 2017, 2).

Kirjanpitolautakunnan vuoden 2006 yleisohjeen antamisen jälkeen Verohallinto antoi vuonna 2008 (päivitetty 16.8.2012) oman ohjeistuksensa perustajaurakointiliiketoiminnasta verotuksessa. Kirjanpitolautakunnan ohjeesta poiketen Verohallinto perusti oman ohjeistuksensa juridiseen näkökulmaan, jossa rakennusliike ja kohdeyhtiö ovat erillisiä verosubjekteja. Tämä on ollut omiaan johta-

maan tilanteeseen, jossa aiempaan yleisohjeeseen perustuvan tilinpäätöksen ja tuloverotuksen ratkaisut mm. tulon jaksottamisessa ja omaisuuden arvostamisessa poikkeavat väliaikaisesti toisistaan. (KILA 2017, 2.) Kirjanpidollinen ja verotuksellinen tulos ovat siis yhteneväisiä vasta, kun rakennusurakka on saatu loppuun ja myös kaikki asunto-osakkeet on myyty (Tikkanen 2017, 26).

Verottajan mukaan perustajaurakoitsija ja asunto-osakeyhtiö ovat siis erillisiä verosubjekteja eli molemmilla on omat y-tunnuksensa ja molemmat tekevät omat kirjanpitonsa ja tilinpäätöksensä sekä antavat omat veroilmoituksensa. Kirjanpitolautakunnan vuoden 2006 yleisohjeen mukaan tehty tilinpäätös ei siis voi toimia verotuksen perusteena suoraan, vaan siinä täytyy tehdä tiettyjä oikaisuja, jotta veroilmoitukseen saadaan laskettua todellinen tulos ja nettovarallisuus.

Rekola-Nieminen (2018) kertoi perustajaurakoinnin koulutuksessaan, että uuden yleisohjeen luominen tuli tarpeelliseksi, kun huomattiin, ettei perustajaurakoitsijoiden verotettavan tuloksen laskeminen ole mennyt ihan oikein. Tämä tarkoittaa, ettei perustajaurakoitsijoiden kirjanpitoa tehdessä ole oivallettu, mikä ero on perustajaurakoitsijan kirjanpitolautakunnan vuoden 2006 yleisohjeen mukaisella tilinpäätöksellä ja verottajan syventävän vero-ohjeen mukaisella verotettavan tuloksen laskemisella. Väärin laskettuja tuloksia on tullut ilmi verotarkastuksissa, joissa niitä on jouduttu oikomaan. Myöskään nettovarallisuutta ei ole osattu muuttaa elinkeinoverolain mukaiseksi nettovarallisuudeksi, joten osakkaiden osingotkin ovat menneet verotuksessa ehkä vähän väärin. Mitään lukuja siitä ei kuitenkaan ole, kuinka paljon nämä perustajaurakoitsijoiden tilinpäätökset ovat olleet pielessä. Arvio kuitenkin on, että aika paljon niissä on ollut virheitä juuri näiden kirjanpitolain ja elinkeinoverolain ohjeiden erojen takia.

Rekola-Niemisen (2018) mukaan myös vuoden 2016 kirjanpitolain uudistus on ollut vaikuttamassa kirjanpitolautakunnan ohjeistuksen muuttamisesta yhteensopivaksi verottajan kanssa. Kirjanpitolain uudistuksessa korostui nimittäin audit trail – kirjausketju. Audit trail tarkoittaa kirjausketjun aukottomuutta pääkirjanpidon, tilinpäätöksen ja tuloveroilmoituksen välillä. Se tarkoittaa siis, että jokainen kohta tulee dokumentoida, jolla on muutettu kirjanpidon tulos vastaamaan vero-

tuksen tulosta. Ja mikäli kirjanpitoa tehdään vanhan yleisohjeen mukaan, tämä dokumentointi on todella työlästä.

Kirjanpitolautakunta on vuonna 2017 mitä ilmeisimmin todennut, että ohjeistus, joka johtaa erilaiseen käsittelyyn tilinpäätöksessä ja tuloverotuksessa, ei ole enää tarkoituksenmukainen. Tähän kantaan on helppo yhtyä, erityisesti jos asiaa lähestytään kokoluokaltaan pienten kirjanpito/verovelvollisyriyten näkökulmasta. (Tikkanen 2017, 26.)

Verohallinto on päivittänyt myös omaa ohjettaan perustajaurakointiliiketoiminnasta verotuksessa tämän KILAn uuden yleisohjeen voimaantulon jälkeen 9.1.2018. Päivityksen yhteydessä ohjetta ajantasaistettiin ja tarkistettiin.

Uudessa yleisohjeessa on otettu huomioon KPL:n ja kirjanpitoasetuksen (1339/1997; KPA) vuoden 2016 alusta voimaan tulleiden muutosten (1620/2015 ja 1752/2015) sekä pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksestä annetun asetuksen (1753/2015; PMA) vaikutukset (KILA 2017, 2).

3.2 Suoriteperiaatteen mukainen tilinpäätöskäsittely

Yleisohjeessa pääsääntönä on suoriteperiaatteen mukainen tilinpäätöskäsittely:

- Rakennusurakka tuloutetaan, kun urakka luovutetaan tilaajalle.
- Asunto-osakkeiden luovutusajankohtana pidetään sitovan sopimuksen tekemishetkeä. Tällöin osakkeet lakkaavat olemasta myyjän vaihto-omaisuutta ja kauppahinta (ei sisällä mahdollista velkaosuutta, joka maksetaan asunto-osakeyhtiölle) tuloutuu kokonaisuudessaan perustajaurakoitsijalle.
- Tontti lakkaa kuulumasta perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuuteen, kun se luovutetaan asunto- tai kiinteistöosakeyhtiölle. (Verohallinto 2018.)

Yleisohjeen käsittelyn yhteydessä olevien kirjausten luvut ovat peräisin myöhemmin kokonaisuudessaan käsiteltävästä esimerkistä luvusta viisi. Yksittäisten kirjausten tarkoituksena on kuitenkin helpottaa ymmärrystä jo tässä matkan varrella.

3.2.1 Rakennusurakan luovutuksenmukainen tuloutus

Urakka tuloutetaan suoriteperiaatteen mukaisesti silloin, kun urakka luovutetaan tilaajalle. Merkitystä ei ole sillä, ovatko huoneisto-osakkeet edelleen perustajaurakoitsijan omistuksessa vai eivät. (KILA 2017, 3.) Urakan tuloutus näkyy perustajaurakoitsijan kirjanpidossa seuraavasti:

1802	3005
Saaminen As. Oy:ltä	Myynti, alv 0 %
(urakasta)	(urakasta)
<hr/>	<hr/>
800.000	800.000

Käytännössä jos urakka tuloutuu kokonaisuudessaan tilikaudella 2017 – 2018, mutta osa huoneistoista on edelleen myymättä tilinpäätöshetkellä, aktivoidaan myymättömien huoneistojen osuus kuluista varaston muutoksen avulla pois tuloslaskelmasta. Kuvitellaan myymättömien huoneistojen arvon olevan 425.000 euroa (21.250 € x 20 osaketta). Kirjaukset perustajaurakoitsijan kirjanpidossa:

1634	4790
Huoneisto-	Varastojen muutos
osakkeet	
<hr/>	<hr/>
425.000	425.000

Jos huoneisto-osakkeet ovat urakan luovutuksen jälkeen edelleen perustajaurakoitsijan hallussa, joutuu rakennusliike maksamaan vastikkeet ym. kulut aivan kuten muutkin osakkeenomistajat.

3.2.2 Vaihto-omaisuuden hankintameno ja luovutusajankohta

Perustajaurakointia harjoittavan rakennusurakoitsijan vaihto-omaisuutta ovat asunto- ja muiden kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet. Myös rakennusurakan valmistumisen ja luovutuksen jälkeen perustajaurakoitsijan omistukseen jääneitä myymättömiä osakkeita pidetään lähtökohtaisesti vaihto-omaisuutena. (Verohallinto 2018.) Asunto-osakkeet näkyvät taseen vastaavaa-puolella kohdassa:

VAIHTUVAT VASTAAVAT
Vaihto-omaisuus
1634 Huoneisto-osakkeet

Perustajaurakoitsijan omistamien asunto-osakkeiden hankintamenoa ovat asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisen osakepääoman ja niiden rakennusrahastosuoritusten yhteismäärä, joiden suorittamisvelvollisuus on syntynyt. Suorittamisvelvollisuus syntyy, kun rakennus saavuttaa valmiusasteen, joka yhtiöjärjestyksen tai muun sopimuksen mukaan edellyttää suoritusta rakennusrahastoon. (KILA 2017, 3.) Osakkeiden hankintamenoa on siis pääomasijoitus, jota yleisohjeen mukaan ei kuitenkaan pidetä aitona sijoituksena. Jotta yleisohje saadaan kuitenkin vastaamaan mahdollisimman pitkälle verottajan ohjeita, niin sama tulkinta on käytössä.

Kirjanpitolain (1376/2016) suoriteperiaatteen mukaan osakkeiden luovutusajankohta on se hetki, kun tehdään molempia osapuolia sitova sopimus osakkeiden luovutuksesta.

Perustajaurakoitsija usein myy tai sitoutuu myymään perustamansa tai perustettavaksi suunnittelemansa asunto-osakeyhtiön osakkeet jo ennen asunto-osakeyhtiön rakennuksen valmistumista ja huoneistojen hallinnan luovuttamista. Kauppakirjassa olevilla lykkäävillä ehdoilla ei ole merkitystä, vaan kauppakirjan päiväys ratkaisee tuloutuksen. Lykkäävä ehto voi olla kyseessä esimerkiksi tilanteessa, jossa perustajaurakoitsija pidättää itsellään omistusoikeuden osakkeisiin siihen asti, kunnes koko hinta on maksettu tai muu asetettu ehto on täytynyt. (Alhola 2018a.)

Osakkeiden myynnistä tehdään perustajaurakoitsijan kirjanpidossa seuraavanlainen kirjaus kauppakirjan päiväykselle:

1800	3005
Myyntisaamiset	Myynti alv 0 %
425.000	425.000

3.2.3 Tontin osto ja myynti

Kohdeyhtiön eli asunto-osakeyhtiön omistukseen tuleva tontti voidaan ostaa joko perustajaurakoitsijan nimiin, perustettavan kohdeyhtiön lukuun tai suoraan olemassa olevalle kohdeyhtiölle. Valinta vaikuttaa osapuolten veroseuraamuksiin. (Verohallinto 2018).

Tontin osto perustajaurakoitsijan nimiin

Jos tontti ostetaan perustajaurakoitsijan nimiin, se merkitään perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuuteen (Verohallinto 2018). Perustajaurakoitsija joutuu tällöin lainhuudattamaan sen omiin nimiinsä ja maksamaan siitä varainsiirtoveron (Rekola-Nieminen 2018). Perustajaurakoitsijan taseessa tontti näkyy kohdassa:

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Vaihto-omaisuus

1636 Muu vaihto-omaisuus

Kun tontti aikanaan siirretään kohdeyhtiölle, se lakkaa kuulumasta perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuuteen. Tontin siirto voi tapahtua joko kaupalla tai apporttisijoituksena. (Verohallinto 2018.)

Käytännössä kuitenkin rakennusliike ostaa tontin lähes aina perustettavan kohdeyhtiön lukuun.

Tontin osto perustettavan yhtiön lukuun

Perustettavan yhtiön lukuun tehtävällä kaupalla tarkoitetaan kauppaa, joka tehdään perustajaurakoitsijan nimissä ennen kohdeyhtiön merkitsemistä kaupparekisteriin. Jos tontti ostetaan perustettavan yhtiön lukuun, tontti lakkaa kuulumasta perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuuteen, kun perustettava yhtiö, jonka lukuun tontti on ostettu, hyväksyy kaupan itseään sitovaksi. (Verohallinto 2018.)

Käytännössä siis kun rakennusliike löytää sopivan tontin, rakennusliike ostaa sen perustettavan yhtiön eli asunto-osakeyhtiön lukuun ja tästä tulee merkintä kauppakirjaan. Perustettavan yhtiön lukuun ostettaessa varansiirtoverosta vastaa aikanaan kohdeyhtiö eli asunto-osakeyhtiö.

Ostetaan tontti sitten rakennusliikkeen nimiin tai perustettavan yhtiön lukuun, kirjataan se juoksevassa kirjanpidossa aina rakennusmenoihin:

4006	1910
Ostot, perustajaurakointi alv 0 %	Pankkitili
200.000	200.000

Kun asunto-osakeyhtiö on sitten perustettu ja merkitty kaupparekisteriin, rakennusliike siirtää tontin asunto-osakeyhtiölle. Tontin siirto näkyy perustajaurakoitsijan kirjanpidossa seuraavasti:

1802	3005
Saaminen As. Oy:ltä	Myynti, alv 0 %
(tontista)	(tontista)
200.000	200.000

Mikäli tonttia ei kuitenkaan ole siirretty asunto-osakeyhtiölle kuluvan tilikauden aikana, se aktivoidaan taseeseen varaston muutoksen kautta. Tässä kohtaa tontti siis siirtyy vasta taseeseen. Kirjaukset ovat:

1636	4790
Muu vaihto-	Varastojen
omaisuus	muutos
200.000	200.000

Tontin osto kohdeyhtiölle

Tontti voidaan ostaa myös suoraan kohdeyhtiölle. Tällaisessa tilanteessa tontti ei kulje perustajaurakoitsijan kirjanpidon kautta, eikä luovutusta siten tapahdu perustajaurakoitsijan verotuksessa. Tontti ei myöskään tällöin ole perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuutta. (Verohallinto 2018.)

3.3 Tilinpäätöksen liitetiedot

Tilinpäätöksen tietojen pitää antaa oikea ja riittävä kuva yrityksen taloudellisesta asemasta. Lain mukaiseen tilinpäätökseen kuuluvat myös liitetiedot. Liitetietojen laajuus ja sisältövaatimukset riippuvat yrityksen koosta ja toimintamuodosta eli siitä onko osakeyhtiö, henkilöyhtiö vai liikkeen- tai ammatinharjoittaja. (Taloushallintoliitto 2018a.)

3.3.1 Yritysten luokittelu koon mukaan (KPL 1376/2016)

Kirjanpitolain (1376/2016) mukaan mikroyrityksellä tarkoitetaan kirjanpitovelvollista, jolla sekä päättyneellä että sitä välittömästi edeltäneellä tilikaudella ylittyy enintään yksi seuraavista kolmesta raja-arvosta tilinpäätöspäivänä:

- 1 taseen loppusumma 350 000 euroa
- 2 liikevaihto 700 000 euroa
- 3 tilikauden aikana palveluksessa keskimäärin 10 henkilöä.

Pienyrytyksellä tarkoitetaan kirjanpitovelvollista, jolla sekä päättyneellä että sitä välittömästi edeltäneellä tilikaudella ylittyy enintään yksi seuraavista kolmesta raja-arvosta tilinpäätöspäivänä:

- 1 taseen loppusumma 6 000 000 euroa
- 2 liikevaihto 12 000 000 euroa
- 3 tilikauden aikana palveluksessa keskimäärin 50 henkilöä.

Suuryrytyksellä tarkoitetaan kirjanpitovelvollista, jolla sekä päättyneellä että sitä välittömästi edeltäneellä tilikaudella ylittyy vähintään kaksi seuraavista kolmesta raja-arvosta tilinpäätöspäivänä:

- 1 taseen loppusumma 20 000 000 euroa
- 2 liikevaihto 40 000 000 euroa
- 3 tilikauden aikana palveluksessa keskimäärin 250 henkilöä.

3.3.2 Liitetiedot perustajaurakointitoiminnasta

Koosta riippumatta kaikkia yrityksiä koskevat osittain samat liitetietovaatimukset. Pien- ja mikroyrityksille on kuitenkin olemassa Valtioneuvoston asetus (1753/2015) tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista. Taulukossa 1 on KILAn uuden yleisohjeen esimerkki liitetiedoista, jossa on jaoteltu pien- ja mikroyritystä koskevat säännökset sekä pienyritystä suurempaa urakoitsijaa koskevat säännökset erikseen.

Esimerkki: 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.

LIITETIETO	KPL/KPA (pienyrittystä suurempaa urakoitsijaa koskevat säännökset)	KPL/PMA (pien- ja mikro-yritystä koskevat säännökset)	<ul style="list-style-type: none"> • Esimerkki: ”Suoriteperusteinen perustajaurakointimenettely”
Asunto-osakkeiden hankintameno	KPL 4:5.1	KPL 4:5.1	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Kohdeyhtiön osakkeiden hankintamenona on aktivoitu asianomaisen yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisen osakepääoman ja niiden rakennusrahastosuoritusten yhteismäärä, joiden suorittamisvelvollisuus on syntynyt ennen tilikauden päättymistä.</i>
Kesken-eräisten tuotteiden aktivointi- ja arvostusperiaatteet	KPL 4:5.1-3 KPA 2:1.1	KPL:4:5.1-3 PMA 3:1	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Perustajaurakoitsijan rakennusurakan hankintameno muodostuu rakentamisen todellisista, KPL:4:5.1-3 §:n mukaisesti aktivoiduista menoista.</i>
Liiketoimet lähipiiriin / intressitahojen kanssa	KPA 2:7b:3	PMA 3:10.3	<ul style="list-style-type: none"> • <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 jaksotus	KPL 3:2.1-2 KPL 3:3.1:n kohta 8		<ul style="list-style-type: none"> • <i>Tilinpäätöksessä perustajaurakointitoiminnan myyntinä on tuloutettu ja liikevaihtona esitetty</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>rakennushankkeisiin liittyvien asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden</i>

			<p><i>(kohdeyhtiöiden) osakkeiden myyntituotot (= osakkeiden kauppahinta, ilman ostajalle siirtyvää huoneistokohtaista velkaosuutta) osakekaupan toteutumistilikaudelle tuloutettuna.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>urakkasopimuksen mukainen rakennusurakka lisätöineen tuloutettuna sen luovutustilikaudella.</i>
Tuottojen ja kulujen sekä saatavien ja velkojen netottaminen	KPL 3:2.1-2 KPL 3:3.1:n kohta 8		<ul style="list-style-type: none"> <i>Kohdeyhtiön osakkeiden hankintaan liittyvät velat ja kohdeyhtiölle suoritettavan rakennusurakan suorittamisen perusteella syntyvät urakkasaatavat on netotettu keskenään.</i>
Laskelma jakokelpoisesta vapaasta omasta pääomasta	KPL 3:2.2	PMA 3:13	<ul style="list-style-type: none"> <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>

Taulukko 1 Perustajaurakoitsijan liitetiedot (KILA 2017, 5-6)

Liitetietoja antaessa erityistä huomiota tulee kiinnittää varojen arvostus ja tulojen jaksotusperiaatteita koskevaan liitetietoon, koska tällä hetkellä on mahdollista arvostaa ja jaksottaa kolmella eri tavalla. Käytettävissä olevat tavat ovat vanhan yleisohjeen luovutuksen mukainen tuloutus, vanhan yleisohjeen osatuloutus sekä uuden yleisohjeen luovutuksen mukainen tuloutus. Tiedon antaminen on tärkeää, jotta tilinpäätöksen lukija tietää, mitä näistä tavoista on käytetty. Velvoite antaa liitetiedot arvostus ja jaksotusperiaatteista koskee suur- ja pienyrityksien lisäksi myös mikroyrityksiä, sillä nämä eivät ole sellaisia tietoja, joita voisi suojasatamasäännöksen perusteella jättää antamatta.

Toinen tärkeä liitetieto, joka perustajaurakoitsijan tulee antaa, on liiketoimet intressitahojen kanssa. Asunto-osakeyhtiö on perustajaurakoitsijan lyhytaikai-

seen omistukseen tähtäävä tytäryhtiö, josta on tarkoitus päästä eroon niin pian kuin mahdollista. Tämän vuoksi konsernitilinpäätöstä koskevat säännökset eivät täyty, eikä konsernitilinpäätöstä tarvitse laatia. Siitä tulee kuitenkin kertoa liitetiedoissa, koska asunto-osakeyhtiö on intressitaho.

3.4 Toimintakertomusinformaatio

Toimintakertomus on tilinpäätökseen liittyvä erillinen osa. Se ei ole pakollinen mikro- tai pienyritykselle. Osakeyhtiön on kuitenkin aina esitettävä tilinpäätöksessään ne tiedot, joita osakeyhtiölaki toimintakertomukselta edellyttää, tiedot voi myös ilmoittaa liitetiedoissa otsikolla: Osakeyhtiölain tarkoittamat toimintakertomustiedot. Jos toimintakertomus halutaan pienessä yhtiössä laatia, on huolehdittava siitä, että se täyttää kaikki kirjanpitolainsäädännön ja muiden lakien asettamat tarkat vaatimukset. Toimintakertomuksessa on mm. arvioitava kirjanpitovelvollisen toiminnan laajuuteen ja rakenteeseen nähden tasapuolisesti ja kattavasti merkittävimpiä riskejä ja epävarmuustekijöitä sekä muita kirjanpitovelvollisen liiketoiminnan kehittymiseen vaikuttavia seikkoja samoin kuin sen taloudellista asemaa ja tulosta. (Taloushallintoliitto 2018b.)

3.5 Yleisohjeen voimaantulo

Kirjanpitolautakunnan 5.6.2017 antamaa yleisohjetta perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä sovelletaan tilikausiin, jotka alkavat 1.7.2017 tai sen jälkeen. Useimmiten siis tilikaudesta 2018 alkaen. Yleisohjeen soveltaminen on ollut mahdollista myös 1.7.2017 kuluvan tilikauden kirjanpitoon ja siitä laadittavaan tilinpäätökseen, eli vuoden 2017 tilinpäätökseen. Lisäksi yleisohje mahdollistaa kirjanpitolautakunnan aiemman, 17.1.2006 annetun yleisohjeen soveltamisen 1.7.2017 jälkeen seuraavan kolmen vuoden aikana päättyviltä tilikausilta laadittavissa tilinpäätöksissä edellyttäen, että menettelystä annetaan yleisohjeessa edellytetty liitetieto. (Verohallinto 2018.)

3.6 Vaihtoehtoinen menettelytapa

Tässä opinnäytetyössä aiemmin läpikäytyjen menettelytapojen lisäksi on mahdollista laatia koko tilinpäätös myös IFRS-perusteisesti. Yksittäisen standardin käyttäminen ei kuitenkaan ole mahdollista, vaan siinä tapauksessa koko tilin-

päätös olisi laadittava IFRS:n mukaisena (KILA 2018). Kirjanpitolautakunta pitää IFRS-standardeja hyvän kirjanpitotavan mukaisena erillistilinpäätöksessä esimerkiksi silloin, kun yritys kuuluu konserniin, josta laaditaan konsernitilinpäätös IFRS-perusteisesti. Mikäli tilinpäätös tehdään noudattaen IFRS-perusteista menettelytapaa, tulee tästä antaa liitetieto. (KILA 2017.)

4 Perustajaurakoitsijan kirjanpidon muut huomioitavat asiat

Uuden yleisohjeen lisäksi on muutamia huomion arvoisia kohtia, joita kirjanpitäjän tulee tietää perustajaurakoitsijan kirjanpidosta.

4.1 RS-järjestelmä

RS tulee sanoista *rahallaitosten neuvottelukunnan suosittalema*. RS-järjestelmä on asuntokauppa-alaissa säännelty järjestelmä, joka on kehitetty turvaksi niille, jotka tekevät sitovan kaupan asunnosta jo rakentamisvaiheessa. Järjestelmä suojaa esimerkiksi tilanteessa, jossa rakentaja joutuu maksuvaikeuksiin tai jopa konkurssiin. Olennaisessa osassa ovat rakentajan tallettamat vakuudet. (Finanssivalvonta 2015.)

RS-järjestelmän noudattaminen on rakentajalle pakollista, jos asunto-osaketta aletaan tarjota ostettavaksi, ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kaikki yhtiölle tulevat rakennukset käyttöön otettaviksi (Valto 2005). Käytännössä siis jos rakentaja ei noudata RS-järjestelmää, se ei voi aloittaa asuntojen myymistä, ennen kuin kohde on kokonaan valmis. Perustajaurakoitsijat myyvät pääsääntöisesti huoneisto-osakkeita jo rakennusaikana, eli he noudattavat RS-järjestelmää.

4.2 Sopimukset

Rekola-Niemisen (2018) mukaan urakkasopimus tehdään itsekontrahointisuhteessa ja sen on ehdottomasti löydyttävä paperisena. Ilman urakkasopimusta on riski tehdä kirjanpitoa, koska todennäköisesti kaikki eivät mene silloin oikein. Urakkasopimuksen lisäksi on löydyttävä RS-järjestelmään liittyvä taloussuunnitelma, joka sisältää mm. rahoitussuunnitelman eli kuvan tulevasta luovutustaseesta. Käytännössä luovutustase kertoo, minkälaisesta tilanteesta asunto-

osakeyhtiö sitten joskus tulee omaa elämäänsä elämään. Luovutustase kirjataan asunto-osakeyhtiölle, kun kohde luovutetaan. Saamiset ja velat rakentajalle netottuvat ja jäljelle jäävät taloussuunnitelman mukaiset luvut.

Vaikka kohdetta ei tehtäisi RS-järjestelmään, samat asiakirjat ovat soveltuvin osin löydyttävä. RS-järjestelmään liittyvistä asiakirjoista vähintään taloussuunnitelma on oltava kirjanpitäjän käytettävissä. (Rekola-Nieminen 2018.)

4.3 Rahoitus

Rekola-Nieminen (2018) kertoi koulutuksessaan, että asunto-osakeyhtiö ei pysty neuvottelemaan itselleen minkäänlaista rahoitusta, vaan rakennusliike neuvottelee urakan tarvitseman rahoituksen pankin tai muun rahoituslaitoksen kanssa. Vaikka laina tulee asunto-osakeyhtiölle, se siirtyy pitkässä juoksussa käytettäväksi rakennustyöhön. Eli kun asunto-osakeyhtiö on nostanut lainan, se siirtää rahat rakentajalle tontin ja urakan ennakkomaksuna. Huomioitavana asiana on, että kaikki asunto-osakeyhtiön rakennusaikaiset ja sitä edeltävät rahoituksesta tulevat kulut ovat rakennusliikkeen kuluja.

Lainan nosto näkyy asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa:

1910	2320
Pankkitili	Rahoituslaitoslaina, pitkäaikainen
150.000	150.000

Lainan siirto urakoitsijalle näkyy asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa:

1850	1910
Saaminen urakoitsijalta	Pankkitili
150.000	150.000

Lainan käsittely rakennusliikkeen puolella näkyy luvun viisi esimerkissä.

Koko urakka rahoitetaan paitsi pankkilainalla niin myös rakentajan asunto-osakeyhtiöön tekemillä sijoituksilla. Rakennusliikkeen on maksettava osakepääoma ihan oikeasti asunto-osakeyhtiön pankkitilille. Rakennusrahastosijoi-

tuksia ei kuitenkaan makseta rahana, vaan niistä syntyy kirjaus asunto-osakeyhtiön kirjanpitoon:

1850	2050
Saaminen	Rakennusrahasto
urakoitsijalta	Rakennusrahasto
847.500	847.500

Rekola-Niemisen (2018) koulutuksen mukaisesti asunto-osakeyhtiölle syntyy rakennusaikana nollatuloslaskelma eli kaikki kirjaukset tapahtuvat taseen puolella eikä kuluja synny. Kuluja alkaa kertyä vasta siinä kohtaa, kun luovutus on tapahtunut. Asunto-osakeyhtiön rakennusaikainen kirjanpito ennen luovutusta näyttää siis seuraavanlaiselta:

TASE	TASE
VASTAAVAA	VASTATTAVAA
Tontti	Osakepääoma
Saamiset rakentajalta	Rakennusrahasto
Rahat ja pankkisaamiset	Rahalaitoslaina
	Velat rakentajalle

Luovutuksessa saamiset ja velat asunto-osakeyhtiön ja rakentajan välillä netotetaan. Luovutuksen jälkeen asunto-osakeyhtiön tase näyttää seuraavalta:

TASE	TASE
VASTAAVAA	VASTATTAVAA
Tontti	Osakepääoma
Rakennukset ja rakennelmat	Rakennusrahasto
(Koneet ja kalusto)	Rahalaitoslaina
Rahat ja pankkisaamiset	

Hyvän kirjanpitotavan mukaisesti kiinteistökalusteet tulee kirjata rakennuksen arvoon mukaan ja tulevaisuudessa koneisiin ja kalustoon voidaan kirjata esimerkiksi taloyhtiölle ostettava päältäajettava ruohonleikkuri.

5 Esimerkki luovutuksen mukaisesta tuloutuksesta

Tarkastellaan seuraavaksi esimerkkiä uuden yleisohjeen luovutuksen mukaisesta tuloutuksesta Rakennusliike Oy:n kirjanpidossa. Asian ymmärrettävyyden vuoksi käytetään keksittyjä tasalukuja.

Taustatiedot

Asunto-Oy:n taloussuunnitelma (tuleva luovutustase):

TASE		TASE	
VASTAAVAA		VASTATTAVAA	
Tontti	200.000	Osakepääoma	2.500
Rakennukset	800.000	Rakennusrahasto	847.500
		Lainat	150.000
	1.000.000		1.000.000

Asunto-osakeyhtiö on neljän samankokoisen huoneiston rivitalo, jossa osakkeet jakautuvat seuraavasti:

Huoneisto	Osakkeet
Huoneisto 1	numerot 1 – 10 (10 kpl)
Huoneisto 2	numerot 11 – 20 (10 kpl)
Huoneisto 3	numerot 21 – 30 (10 kpl)
Huoneisto 4	numerot 31 – 40 (10 kpl)

Osakkeiden hinnat ovat:

	Hinta/osake (€)	Hinta koko osakekannalle
Velallinen hinta	21.250	850.000 (21.250 € x 40 osaketta)
Velaton hinta	25.000	1.000.000 (25.000 € x 40 osaketta)

Rakennusliike Oy:n

Kokonaistuotot:	1.000.000 €	(25.000€ x 40 osaketta)
Kokonaiskulut:	900.000 €	
Kate	100.000 €	

Kate muodostuu tässä esimerkissä urakasta. Kate voisi muodostua urakan sijasta myös osakkeista. Kun perustajaurakoitsijan kate muodostuu urakasta, ovat rakentamisen todelliset kustannukset pienemmät kuin urakkasopimuksen arvo. Jos perustajaurakoitsijan kate muodostuu asunto-osakkeella, on asunto-

osakkeen hankintameno pienempi kuin osakkeesta myynnin hetkellä saatava kauppahinta. Rekola-Niemisen (2018) mukaan kate kannattaa hyvänä aikana laittaa urakalle ja huonona aikana osakemyynille.

Tilikauden 1.7.2017 – 30.6.2018 tapahtumat

- 1 Ostetaan tontti kohdeyhtiön lukuun hintaan 200.000 €.
- 2 Perustetaan asunto-osakeyhtiö ja maksetaan osakkeiden merkintähinta (osakepääoma 2.500 €).
- 3 Siirretään tontti asunto-osakeyhtiölle.
- 4 Tehdään urakkasopimus ja suoritetaan urakkatyö.
- 5 Laskutetaan koko rakennusurakka, kate projektista tuloutuu urakan luovutushetkellä.
- 6 Maksetaan urakan henkilöstö ja materiaalikulut.
- 7 Perustetaan asunto-osakeyhtiön rakennusrahasto (osakkeet 850.000 € – osakepääoma 2.500 € = 847.500 €).
- 8 Asunto-osakeyhtiö nostaa pankkilainan 150.000 € ja maksaa urakkaennakkoa rakennusliikkeelle (laina + osakepääoma).
- 9 Myydään kaksi huoneistoa (myyntihinta 425.000 € tuloutuu).

Tilinpäätös:

- 10 Netotetaan perustajaurakoitsijan ja Asunto Oy:n väliset saamiset ja velat, jotta tase-arvot eivät nouse turhaan.
- 11 Asunto-osakeyhtiö valmistuu. Myymättömät kaksi huoneistoa siirretään vaihto-omaisuuteen huoneisto-osakkeisiin (arvostetaan enintään asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisen osakepääoman ja rakennusrahastosuoritusten yhteismäärään).

Kirjaukset Rakennusliikkeen kirjanpidossa ovat seuraavat:

Rakennusliike Oy

	1910 / 2610			1802		3005		3005		1800		1634		4790			
TEUR	Luotollinen	4600	Saaminen As. Oy:ltä		Myynti, alv 0 %		Rakentamismenot	2662	Myynti, alv 0 %	Myyntisaamiset	Huoneisto-		Varastojen				
	pankkitili	Osakemerkinnät	(tontista/urakasta)	(tontti- ja urakkamyynti)	(materiaalit, palkat ym.)	Saadut ennakot	(osakemyynti)	(osakemyynti)	osakkeet	muutos							
1.7.2017																	
1) Ostetaan tontti	200						200										
2) Perustetaan As.Oy ja maksetaan osakkeiden merkintähinta	2,50	2,50															
2) Siirretään tontti As. Oy:lle			200		200												
5) Laskutetaan rakennusurakka			800		800												
6) Maksetaan rakennusurakan henkilöstö- ja materiaalikulut	700						700										
7) Perustetaan As. Oy:n rakennusrahasto		847,50						847,50									
8) As. Oy maksaa urakkaennakkoa rakennusliikkeelle	152,50							152,50									
9) Myydään kaksi huoneistoa									425	425							
9) Ostajat maksavat osakkeiden kauppahinnan	425										425						
	577,50	902,50	850	0	1000	0	1000	900	0	1000	425	425	425				
Tilien saldot 30.6.2018	325	850	1000		1000	900	1000	900	1000	425	0						
10) Netotus				1000					1000								
	0	325	850	0	1000	1000	0	1000	900	0	1000	1000	0	425	0	0	0
Tilien saldot oikaisujen jälkeen	0	325	850	0	0	0	1000	900	0	0	425	0	0	0	0		
11) As. Oy valmistuu													425		425		
Tilien saldot tilinpäätöskirjausten jälkeen	0	325	850	0	0	0	1000	900	0	0	425	0	0	425	0	425	

Tuloslaskelma

3005 Myynti, alv 0 %	1000 (tontti- ja urakka)
3005 Myynti, alv 0 %	425 (osake)
Rakentamismenot	-900
4600 Osakemerkinnät	-850
4790 Varastojen muutos	<u>425</u>

Tilikauden voitto 100
Tase
Vastaavaa

 1634 Huoneisto-osakkeet 425
Vastaavaa yhteensä 425
Vastattavaa

2180 Tilikauden voitto 100

 2610 Luotollinen pankkitili 325
Vastattavaa yhteensä 425

Kuten esimerkistä näkyy, uuden yleisohjeen mukaan tuloutetaan osakemyynnin lisäksi myös urakkamyyntiä ja molemmille erille tulee olla vastaparit kulupuolella. Osakepääoma- ja rakennusrahastokulut ovat siis osakkeiden vastaparina ja rakennuskulut taas urakan tuloutuksen vastaparina. Vanhassa luovutuksen mukaisessa yleisohjeessahan käsitellään tuottoina ainoastaan osakemyyntiä ja kuluina vain rakentamiskustannuksia.

Kirjanpitolaissa (1376/2016) on olemassa netotuskielto, eli jos samalta kohteelta on olemassa velkaa ja saamista tai tuottoja ja kuluja, niitä ei saa netottaa. Kirjanpitolain mukaan ne tulee esittää bruttomääräisinä, ellei oikean ja riittävän kuvan vaatimuksesta muuta johdu. Perustajaurakoinnissa on kyse itsekontra-hointisuhteesta eli ei todellisista urakkasopimuksista tai osakepääomamerkinnoistä, eikä todellisista saamisista ja veloista rakentajan ja asunto-osakeyhtiön välillä. Tämän vuoksi oikean ja riittävän kuvan vaatimus edellyttää sen, että rakentajan tilinpäätöksessä netotetaan rakentajan ja asunto-osakeyhtiön väliset saamiset ja velat sekä tuloslaskelmasta ne erät, joita ei esitetä vanhan luovutuksen mukaisen ohjeen mukaisessa tilinpäätöksessä. Tämän vuoksi esimerkiksi netotetaan Rakennusliikkeen ja Asunto-Oy:n väliset saamiset ja velat kohdassa 10.

Liitteenä (liite 2) on vielä Rakennusliike Oy:n tilinpäätös, jossa näkyy muun muassa esimerkin mukainen tuloslaskelma ja tase virallisessa muodossa sekä uuden yleisohjeen mukaiset liitetiedot.

6 Perustajaurakoinnin oman käytön alv

Neutraliteettiperiaatteen (AVL 31 §) mukaan rakennuskohteen tulee sisältää yhtä paljon arvonlisäveroa, riippumatta siitä, kuinka se on rakennettu. Sillä ei siis ole merkitystä, onko se teetetty aliurakoina, laskutyönä vai omalla henkilökunnalla. (Rekola-Nieminen 2018.)

Koska perustajaurakoinnissa ei suoriteta arvonlisäveroa tontin, osakkeiden eikä urakan myynnistä, arvonlisäverotus toteutetaan verottamalla rakennuskohteen rakentamispalveluja omana käyttönä. Verotus ei siis perustu rakennustyöstä veloittettavaan hintaan, vaan rakennustyöstä rakennusliikkeelle aiheutuviin kus-

tannuksiin. Tämä tarkoittaa sitä, että rakennusliikkeen rakennustyöstä saama kate jää verottomaksi. (Alhola 2018b.)

Oman käytön arvonlisäveroa maksetaan kaikista perustajaurakointikohteeseen kuuluvista välittömistä ja välillisistä kustannuksista yleisen verokannan (24 %) mukaan.

6.1 Veron peruste perustajaurakoinnissa

Arvonlisäverolain (1501/1993) mukaisesti veron perusteella tarkoitetaan sitä vastiketta eli osuutta myyntihinnasta, jolle arvonlisävero lasketaan ja joka ei vielä sisällä veroa.

Heiskalan (2016, 23–24) mukaan perustajaurakoinnin veron peruste, eli mistä myynnin vero lasketaan, on seuraava:

- + rakentamisen välittömät kustannukset: suoraan projektille kohdistettavat maapohjaan, suunnitteluun, rakennuttamiseen ja rakentamiseen liittyvät työt (palkat ja palkkiot henkilösivukuluineen ja vapaaehtoisine sosiaalikuluneen), materiaalit, aliurakat, alihankinnat ja erilaiset muut palvelut sekä kulut (ostetut palvelut ja materiaalit ilman arvonlisäveroa)
- vähennetään veron perusteeseen kuulumattomat erät, **mikäli ne sisältyvät välittömiin kustannuksiin** (tilaajan puolesta maksetut maksut, RS-palkkiot, rahoituskulut ja osakemyyntiin liittyvät myynnin ja markkinoinnin kulut (ostetut palvelut ja materiaalit ilman arvonlisäveroa))
- + rakentamisen välilliset kustannukset (= laskennallinen % -osuus välittömistä kustannuksista, josta on vähennetty veron perusteeseen kuulumattomat erät)
- = veron peruste euroissa (josta suoritetaan veroa 24 %).

Oman käytön arvonlisäveron perustetta laskettaessa kustannukset otetaan huomioon aina ilman arvonlisäveroa (Alhola 2018b).

6.1.1 Välittömät kustannukset

Heiskalan (2016, 24) mukaisesti välittömillä rakennuskustannuksilla tarkoitetaan tiettyyn rakennuskohteeseen suoraan kohdistettavia verottomia kustannuksia.

Sellaisia ovat esimerkiksi

- rakennusmateriaalikustannukset
- työmaan työntekijöille ja työnjohdolle maksetut palkat henkilösivukuluineen
- rakennusprojektiin liittyvät alihankintakustannukset
- ulkopuolisille maksetut kone- ja kalustovuokrat
- kuljetus- ja nostokustannukset sekä
- ulkopuolisille maksetut suunnittelu-, valvonta- ja vartiointikustannukset.

6.1.2 Välilliset kustannukset

Välillisten kustannusten kohdistaminen rakennusprojektille on vaikeaa. Korkeimman hallinto-oikeuden mukaan esimerkiksi kolmen vuoden keskiarvo yrityksen yleisistä välillisistä kustannuksista on yksi peruste määriteltäessä välillisten kustannusten suuruutta. Keskimääräinen prosentti ei kuitenkaan aina anna riittävän tarkkaa kuvaa, jolloin eri osatekijät tulee huomioida yksityiskohtaisesti. (Rekola-Nieminen 2018.) Välillisiä kustannuksia ovat muun muassa

- rakennusliikkeen hallinto-, projektinjohto- ja varastohenkilökunnalle maksetut palkat henkilösivukuluineen
- kiinteistökulut
- tutkimus- ja tuotekehityskustannukset
- kustannukset omista kuljetuksista keskusvarastolta tai tukkuliikkeeltä työmaille
- koneiden ja laitteiden poistot ja huoltokustannukset
- työkalukustannukset (elleivät ole yhden työmaan kustannuksia, jolloin kuuluvat välittömiin) sekä
- vakuutuskustannukset. (Heiskala 2016, 25.)

Veron perusteeseen ei puolestaan lueta

- tontin hankinta- tai kiinnityskustannuksia
- rakennusluottojen kustannuksia (korkoja)
- työmaan ajaksi hankittujen vesi- tai sähköliittymien palautuskelpoisia liittymismaksuja eikä

- rakentamiseen liittymättömiä kuluja, esimerkiksi osakkeiden myöhempiä markkinointikuluja tai kiinteistövälittäjän palkkioita. (Rekola-Nieminen 2018.)

Esimerkkinä Rakennusliike Oy:n veron peruste tilikaudelta 2016 – 2017:

Rakennusliike Oy

Oman käytön vero tilikaudella 2016 - 2017

Välittömät ja välilliset kustannukset rakentamispalvelusta 80 % yleiskuluista kohdistuu perustajaurakointiin

Osuus kuluista	tili	tilin saldo 30.6.2017	%-osuus kuluista	alv %	oman käytön vero	lisäselvitys
100 %	4005 Ostot, perustajaurakointi alv 24 %	218 536,56	218 536,56	24	52 448,77	
100 %	4802 Ulkopuoliset alihankintatyöt, alv 0 %	175 632,65	175 632,65	24	42 151,84	
80 %	5000 Palkat	57 658,65	46 126,92	24	11 070,46	
80 %	5010 Palkat omistajat	30 000,00	24 000,00	24	5 760,00	
80 %	5101 Tyel-maksut *	8 309,63	6 647,70	24	1 595,45	*summasta vähennetty jo työntekijöiltä peritty osuus
80 %	5131 Sotu-maksut	424,68	339,74	24	81,54	
80 %	5132 Tapaturmavakuutusmaksut	3 012,42	2 409,94	24	578,38	
80 %	5134 Tyött.vak.maksut	495,63	396,50	24	95,16	
80 %	5136 Ryhmähenkivak.maksut	32,63	26,10	24	6,26	
80 %	6161 Työvaatteet ja suojavälineet alv 24 %	1 056,32	845,06	24	202,81	
80 %	6305 Varastovuokrat	2 500,00	2 000,00	24	480,00	
80 %	6340 Kone- ja kalustovuokrat alv 24 %	430,62	344,50	24	82,68	
100 %	6400 Sähkökulut alv 24 %	707,69	707,69	24	169,85	
100 %	6403 Lämmityskulut alv 24 %	389,88	389,88	24	93,57	
80 %	6700 Vakuutukset	252,35	201,88	24	48,45	
80 %	6706 Poltto- ja voiteluaineet alv 24 %	502,62	402,10	24	96,50	
80 %	6805 Tietoliikenne alv 24 %	238,02	190,42	24	45,70	
80 %	6822 Muut atk-kulut alv 24 %	80,56	64,45	24	15,47	
80 %	6825 Konttoritarvikkeet alv 24 %	85,80	68,64	24	16,47	
80 %	6840 Kirjanpito palvelut alv 24 %	5 034,82	4 027,86	24	966,69	
80 %	6862 Vastuuvakuutus	5 458,65	4 366,92	24	1 048,06	
100 %	6863 Projektivakuutus, Asunto-Oy	563,50	563,50	24	135,24	
	6900 Pankinkulut	4 762,35	0,00	24	0,00	ei veron perusteeseen
80 %	6950 Muut liikekulut alv 24 %	8 356,96	6 685,57	24	1 604,54	
	6952 Muut liikekulut alv 0 %	7 452,31	7 452,31	24	0,00	ei veron perusteeseen
80 %	7733 Poistot kalustosta	2 518,63	2 014,90	24	604,47	
	8852 Korkokulut	5 993,65	0,00	24	0,00	ei veron perusteeseen
	8890 Muut rahoituskulut	3 100,00	0,00	24	0,00	ei veron perusteeseen
Tuloslaskelman kulut yht.		149 418,37			119 398,37	

Oman käytön vero yhteensä tilikaudelta 2016 - 2017

119 398,37

Kirjanpidon tilillä 6952 Muut liikekulut alv 0 % oleva summa 7452,31 on tontin varausmaksu, jonka vuoksi se ei kuulu veron perusteeseen.

6.2 Oman käytön arvonlisäveron kirjaaminen

Oman käytön vero kirjataan kuukausittain kohteen kustannuskertymän (valmistusasteen) mukaisesti ja maksetaan kuten muussakin rakennustuotannossa. Oman käytön vero kirjataan tällöin kuukausittain alv-velaksi ja vähennettävät verot normaalisti alv-saamiseksi. Tilinpäätöksessä perustajaurakoinnin oman käytön arvonlisävero kirjataan kirjanpitolautakunnan ohjeen mukaan kuluksi. (Heiskala 2016, 54.)

Kallion (2012) mukaan jälkiverotukset välillisten kustannusten määrän virheiden vuoksi ovat yleisiä erityisesti pienemmissä rakennusliikkeissä. Virheiden mahdollisuus kasvaa, jos yrityksellä ei ole kehittyntä kustannuslaskentaa, koska ilman sitä on vaikea laskea rakentamisen välillisten kustannusten osuutta. Virheet perustajaurakoitsijan välillisten kustannusten laskennassa ovat kuitenkin tyypillisesti tahottomia. Myös tilitoimiston asiakasyritys oli opinnäytetyöprosessin aikana verotarkastuksessa, ja sielläkin huomattiin puutteita välillisten kustannusten laskennassa. Rakennusliikkeen kirjanpitäjä sai verotarkastajalta neuvoja, kuinka veron peruste tulee oikaista. Opinnäytetyön produktina tuotetussa oppaassa (liite 3) on yksi näistä verotarkastajalta saaduista listauksista veron perusteeseen liittyen.

7 Rakennusalan käännetty arvonlisäverovelvollisuus

Rakennusalan käännetty verovelvollisuus tarkoittaa sitä, että tiettyjen rakentamispalvelujen myyntitilanteissa verosta vastaa myyjän sijasta ostaja. Rakentamispalvelun ostajan verovelvollisuudesta säädetään AVL 8 c §:ssä. (Verohallinto 2017.)

7.1 Soveltaminen

Käännettyä verovelvollisuutta sovelletaan, kun kaikki seuraavat ehdot täyttyvät:

- myydään rakentamispalvelua tai työvoiman vuokrausta rakentamispalvelua varten

- ostaja on elinkeinonharjoittaja, joka toiminnassaan muutoin kuin satunnaisesti myy rakentamispalvelua tai vuokraa työvoimaa rakentamispalvelua varten, ja
- myynti tapahtuu Suomessa. (Verohallinto 2017.)

Käännettyä verovelvollisuutta ei siis koskaan sovelleta, jos myydään pelkkiä rakennustarvikkeita tai jos rakentamispalvelu myydään yksityishenkilöille.

7.2 Laskutus

Laskutus tapahtuu kuten missä tahansa muussakin myynnissä, eli rakentamispalvelun myyjä tekee ostajalle laskun. Verohallinnon (2017) mukaan myyjän on aluksi selvitettävä, täyttääkö ostaja käännetyn verovelvollisuuden edellytykset. Jos edellytykset täyttyvät, on lasku veroton eli alv 0 %. Rakennusteollisuuden (2018) mukaan epäselvissä tapauksissa myyjän tulee pyytää selvitys ostajalta käännetyn verovelvollisuuden edellytyksien täyttymisestä.

Verohallinnon (2017) mukaan laskuun on merkittävä yleisten laskumerkintöjen lisäksi ostajan arvonlisäverotunniste, joka on kotimaan kaupassa suomalaisen ostajan Y-tunnus. Lisäksi laskussa pitää mainita, että ostajalla on velvollisuus ilmoittaa ja maksaa arvonlisävero (käännetty verovelvollisuus). Laskuun voidaan merkitä ostajan verovelvollisuuden peruste esimerkiksi lauseella: Rakentamispalvelun käännetty verovelvollisuus AVL 8 c §.

7.3 Arvonlisäveroilmoitus

Verohallinnon (2017) mukaan tiedot rakentamispalvelujen myynneistä ja ostoista ilmoitetaan arvonlisäveroilmoituksella. Myyjä ilmoittaa käännetyn verovelvollisuuden piiriin kuuluvien rakentamispalvelujen yhteismäärän arvonlisäveroilmoituksen kohdassa *319 Rakentamispalvelun ja metalliromun myynnit*.

Ostaja ilmoittaa ne rakentamispalvelujen ostot, joista ostaja on käännetyn verovelvollisuuden perusteella arvonlisäverovelvollinen. Ostojen yhteismäärä ilmoitetaan arvonlisäveroilmoituksen kohdassa *320 Rakentamispalvelun ja metalliromun ostot*. Ostaja laskee suoritettavan veron 24 %:n verokannan mukaan ja ilmoittaa veron kohdassa *318 Vero rakentamispalvelun ja metalliromun ostoista*.

Vähennyskelpoisten ostojen verot ostaja ilmoittaa kohdassa 307 Kohdekauden vähennettävä vero. (Verohallinto 2017.)

Esimerkiksi

Rakennusliike Oy rakentaa rivitaloa ja teettää kaikki maalaustyöt aliurakoitsijalla Tmi Maalari. Maalari lähettää tekemästään työstä alv 0 % laskun Rakennusliikelle ja laittaa laskuunsa merkinnän ostajan verovelvollisuudesta (AVL 8 c §). Maalari merkitsee myynnin arvonlisäveroilmoitukselle kohtaan 319.

Rakennusliike puolestaan ilmoittaa ulkopuolisten alihankintojen kokonaissumman arvonlisäveroilmoituksella kohdassa 320 ja niistä maksettavan veron määrän (24 %) kohdassa 318. Näin Rakennusliike maksaa veron suoraan verohallinnolle, eikä se kulje Maalarin kirjanpidon kautta.

8 Kirjanpitäjien näkökulma

Kirjanpitäjien näkökulmasta uusi yleisohje helpottaa perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyä, koska se mahdollistaa samanlaisen käsittelyn niin kirjanpidossa kuin verotuksessa. Tällöin työmäärä tilinpäätösvaiheessa vähenee, kun kirjaukset ovat tehty jo juoksevan kirjanpidon aikana verotukseen kelpaaviksi, eikä täten tilinpäätösvaiheessa kirjauksia tarvitse enää oikoa.

Uuden menettelytavan ei myöskään pitäisi olla ongelma kirjanpidon ohjelmistoille, koska itse kirjaustavat eivät muutu. Kirjauksia tehdään jatkossa eri aikoina ja eri tavalla, mutta itse kirjanpidon peruslogiikkaan uusi yleisohje ei tule vaikuttamaan.

Uusien menettelytapojen käyttöönoton on yleensä pitkällä aikavälillä todettu olevan kannattavaa, koska uusia tapoja kehitetään nimenomaan huonoiksi todettujen menetelmien tilalle. Uuden yleisohjeen käyttöönoton kolmen vuoden siirtymäaikaa pidetään myös hyvänä kirjanpitäjien keskuudessa, koska uusien menettelytapojen käyttöönotto vie yleensä aina aikaa. Haittapuolena uuden menettelytavan käyttöönotolle onkin tilitoimistojen näkökulmasta resurssit. Uusien menettelytapojen käyttöönotto vie ajan lisäksi myös rahaa, kun kirjanpitäjiä tulee kouluttaa.

Kirjanpitäjien työnkuva on tällä hetkellä melkoisessa murroksessa muutenkin. Vuoden 2019 alusta tulee käyttöön tulorekisteri, johon valmistautuminen vie tällä hetkellä suuren osan tilitoimistojen ylimääräisestä ajasta. Toisaalta on hyvä, että tässä perustajaurakoinnin uuden menettelytavan käyttöönotossa on kolmen vuoden siirtymäaika, koska todennäköisesti kaikki kirjanpitäjät ja tilitoimistot eivät ehtisi ottaa uutta menettelytapaa käyttöön vielä aikaisemmin.

9 Yhteenveto ja pohdinta

Uuden yleisohjeen voimaantulon jälkeen kirjanpitolautakunta antoi 23.5.2018 lausunnon Valmistusasteen mukaisen tuloutusmenettelyn käyttämisestä perustajaurakoinnissa (1985/2018). Lausunnossa otettiin kantaa seikkoihin, jotka jäivät avoimiksi yleisohjeessa.

Kirjanpitolautakunnan lausunnon (1985/2018) mukaan osatuloutusmenettelyn käyttäminen kolmen vuoden siirtymäajan jälkeen on mahdollista, mikäli sen koetaan olevan paras tapa oikean ja riittävän kuvan antamiselle. Osatuloutusta käytettäessä liitetiedot tulee esittää vanhan yleisohjeen mukaisesti. Osatuloutusmenettelyn käyttäminen edellyttää kuitenkin vahvaa osaamista ja hyvää dokumentaatiota sekä kehittyntä sisäistä laskentaa, jonka vuoksi sitä käyttävät pääasiassa pienyritystä suuremmat yritykset (Alhola 2018a).

Kansainväliset säännökset eivät sen sijaan sallisi perustajaurakoitsijan osatulouttaa. Kansainväliset säännökset eivät kuitenkaan ole pakottavaa säännöstöä, joten osatuloutuksen käyttäminen on sallittua Suomessa.

Osatuloutusmallin käytön eduksi voidaan lukea se, että liikevaihdon ja tuloksen kertyminen jakautuvat tasaisemmin eri tilikausille ja toiminnan volyymin ja tuloksen kehitystä on helpompi seurata verrattuna luovutuksen mukaiseen tuloutukseen. Tosin asialla on vaikutusta myös veroihin, joiden osalta asian edullisuus on myös kulloinkin arvioitava. (Alhola 2018a.)

Tuloutusmallin valintaa mietittäessä kannattaa ottaa huomioon, että uusi luovutuksen mukainen tuloutusmalli on varmin valinta. Pienyritysten osalta pyritäänkin ohjaamaan pääsäännön mukaiseen eli luovutuksen mukaiseen tuloutusmal-

liin. (Alhola 2018a.) Rakennusliike Oy lukeutuu myös pienyritykseksi, jonka vuoksi sen tilinpäätöskäsittelyssä on järkevintä jatkossa noudattaa uuden yleisohjeen pääsäännön mukaista eli luovutuksen mukaista tuloutusta. Yrityksen sisäisen laskennan ei voida olettaa olevan niin luotettavaa, että osatuloutusta olisi kannattavaa käyttää.

Kolmen vuoden siirtymäaikana kirjanpidossa on siis käytössä:

- 1) vuoden 2006 osatuloutusmenettely
- 2) vuoden 2006 luovutuksen mukainen menettely
- 3) vuoden 2017 luovutuksen mukainen menettely
- 4) vuoden 2017 menettely, jossa osakkeisiin sovelletaan luovutuksenmukaista tuloutusta ja urakkaan osatuloutusta. (Rekola-Nieminen 2018.)

Siirtymäajan jälkeen vaihtoehto 2 eli vuoden 2006 luovutuksen mukainen menettely jää pois käytöstä ja se korvataan vaihtoehdolla 3 eli vuoden 2017 luovutuksen mukaisella menettelyllä. Kirjanpitolausakunnan (2018) mukaan vuoden 2006 luovutuksen mukaisen menettelyn käyttäminen siirtymäajan jälkeen ei ole enää hyvän kirjanpitotavan mukaista, mutta kesken jääneet projektit voidaan kuitenkin viedä loppuun vanhalla menettelyllä.

Vaihtoehdossa 4 puolestaan yhdistetään vuoden 2006 osatuloutusta ja vuoden 2017 luovutuksen mukaista tuloutusta. Tässä vaihtoehdossa urakkamyynä voidaan osatulouttaa valmiusasteen mukaan (laskukaavalla myyntiaste x valmiusaste) ja osakemyynä puolestaan luovutuksen mukaan (kaupakirjan päiväykselle). Menetelmää käyttäessä tulee ottaa huomioon varovaisuuden periaate, sillä valmiusasteen määrittely voi olla vaikeaa, jos sisäinen laskenta on heikkoa. Vaihtoehdossa 4 riskit ovat suurempia kuin luovutuksen mukaisessa tuloutuksessa, mutta verottajan ohjeen kanssa tämäkin tapa on yhtenevä. (Rekola-Nieminen 2018.)

Seuraavalla sivulla tarkastellaan vanhan yleisohjeen ja uuden yleisohjeen mukaisen tuloutustavan tuloksen vertailua.

Taustatiedot

Osakkeiden velaton hinta 1.000.000

Osakkeiden myyntihinta 850.000

Tontin hinta 200.000

Urakkasumma 700.000

Vanha KILA			
Liikevaihto	+ osakemyynti (velaton hinta)	1 000 000	1 000 000
Kulut	- tontin hankintameno	-200 000	
	- rakentamisen kulut	-700 000	-900 000
= Liiketulos			100 000

Uusi KILA ≈ Verotus			
Liikevaihto	+ rakennusurakan myynti	800 000	
	+ tontin myynti	200 000	
	+ osakemyynti (myyntihinta)	850 000	1 850 000
Kulut	- tontin hankintameno	-200 000	
	- rakentamisen kulut	-700 000	
	-osakkeiden hankintameno	-850 000	-1 750 000
= Liiketulos			100 000

Kuten esimerkistä huomaa, liiketulos on molemmissa tavoissa sama. Uuden menettelytavan mukaisesti liikevaihto ja liiketoiminnan kulut ovat kuitenkin 850.000 euroa suuremmat.

Vaikka uusi menettelytapa yhtenäistää tilinpäätöskäsittelyn kirjanpidossa ja verotuksessa, on perustajaurakoitsijoiden tilinpäätösten vertailu jatkossakin lähes mahdotonta (Rekola-Nieminen 2018). Noudattaessa kuitenkin vuoden 2017 yleisohjeen mukaista tapaa, vastaavat tilinpäätös ja verotus toisiaan, eikä eliminointeja tarvitse tehdä. Tämä on siis jatkossa varmin ja yksinkertaisin tapa hoitaa perustajaurakoitsijoiden kirjanpitoa.

Rakennusliike Oy:n kirjanpitoon uusi yleisohje tulee vaikuttamaan ainakin osakemyynnin osalta. Rakennusliikkeen tuleekin jatkossa toimittaa huoneistojen kauppakirjat kirjanpitoon, koska tällä hetkellä osakkeiden myynnit kirjataan maksuperiaatteen mukaan, eli sille päivälle myynniksi, kun rahat tulevat tilille. Toisaalta, kun myynnit ovat kirjattu tuon mukaan, ei myynnteihin ole kirjattu kuin todelliset rahana maksetut osuudet. Tuloutuskausi on kuitenkin voinut olla monellakin eri tilikaudella.

Verohallinnolla on valmisteilla syventävä ohje rakentamispalveluiden myynnin ja oman käytön arvonnisäverotuksesta. Valmisteilla olevassa ohjeessa tullaan huomioimaan aihepiiriä koskeva viimeaikainen oikeuskäytäntö (esim. KHO 2017:144). Opinnäytetyötä voisi jatkaa perehtymällä tulevaan ohjeeseen ja syventymällä oman käytön arvonnisäverotukseen, sen perusteelliseen laskemiseen ja käsittelyyn kirjanpidossa. Opinnäytetyöprosessin aikana oman käytön arvonnisäveron kirjaaminen nousi esiin myös tilitoimiston kirjanpitäjien keskuudessa, joten siitä olisi tarpeellista saada käytännönläheinen opas tiliristikoineen.

Liitteenä (liite 3) oleva opas kirjanpitäjille pitää sisällään tiivistyksen perustajaurakointimenettelyn tuloutusvaihtoehdoista sekä hieman oman käytön arvonnisäverotuksesta. Oppaassa ei ole kirjausesimerkkejä, vaan ne löytyvät tästä raportista. Oppaasta on tarkoitus nähdä nopealla silmäyksellä, mikä tuloutustapa kuuluu mihinkin menettelyyn ja sitten kirjanpitoa tehdessä kirjauksia voi tarkistaa itse opinnäytetyöstä.

Kokonaisuudessaan opinnäytetyö onnistui. Opinnäytetyön päätutkimusongelmana oli selvittää, miten uusi yleisohje tulee muuttamaan perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyä sekä miten kirjanpidon kirjaustavat muuttuvat ja mitä pitää ottaa huomioon uudessa menettelytavassa. Opinnäytetyössä selvisi, että suurin muutos perustajaurakoitsijan tilinpäätöskäsittelyssä tulee olemaan tuloutukset ja niiden oikea-aikainen kohdistaminen. Tämä kuitenkin auttaa verotuksessa, koska jatkossa oikaisuja kirjanpidosta verotukseen ei enää tarvitse tehdä. Uuden menettelytavan mukaisesti myös liikevaihto ja kulut tulevat kasvamaan, vaikka liiketulos pysyykin samana. Kirjanpidon kirjaustavat eivät itsessään tule muuttamaan, mutta niitä tehdään jatkossa eri aikoina kuin aikaisemmin. Lisäksi vuoden 2006 yleisohjeen luovutuksen mukainen menettely tulee poistumaan. Pää-

tutkimusongelmaan löydettiin siis vastaus ja rakennusliikkeen kirjanpitäjä saa avukseen oppaan, jonka avulla hänen on jatkossa helpompi tehdä kirjanpitoa.

Opinnäytetyöprosessi kasvatti huomattavasti ammatillista osaamistani. Ymmärrykseni koko rakennusalasta laajeni, jonka lisäksi opin vielä yksityiskohtaisemmin perustajaurakoitsijan kirjanpidosta ja sen tuomista haasteista.

Kuvat

Kuva 1 Kokonaisurakka perustajaurakoitsijalla (Liuksiala & Stoor 2014, 267)..	14
Kuva 2 Osaurakka perustajaurakoitsijalla (Liuksiala & Stoor 2014, 267)	14
Kuva 3 Perustajarakennuttamisen vaihtoehto 1 (Liuksiala & Stoor 2014, 268).	19
Kuva 4 Perustajarakennuttamisen vaihtoehto 2 (Liuksiala & Stoor 2014, 268).	20

Taulukot

Taulukko 1 Perustajaurakoitsijan liitetiedot (KILA 2017, 5-6).....	29
--	----

Lähteet

Alhola, K. 2018a. Niskaote perustajaurakoinnin kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä. Koulutus. Eduhouse Oy.

Alhola, K. 2018b. Niskaote perustajaurakoinnin verotuksesta! Koulutus. Eduhouse Oy.

Finanssivalvonta 2015. RS-Järjestelmä.
<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Pages/RS-jarjestelma.aspx> Luettu 3.9.2018

Haataja, T. 2017. Perustajaurakoinnin uusi yleisohje – tilinpäätöskäsittely muuttuu. Koulutusmateriaali.

Heiskala, J. 2016. Rakennusliikkeen arvonlisävero-opas 2016. Helsinki: Rakennustieto Oy.

Jurvanen, T. 2018. Perustajaurakoitsijan kirjanpidon, tilinpäätöksen ja verotuksen erityiskysymyksiä. Karelia-ammattikorkeakoulu.

Kallio, M. 2012. Perustajaurakoinnin arvonlisäverotus. Tilisanomat 2/2012.

KILA 2006. Perustajaurakoinnin käsittely tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa. Kirjanpitolautakunnan yleisohje.

KILA 2017. Perustajaurakoinnin käsittely tilinpäätöksessä (5.6.2017). Kirjanpitolautakunnan yleisohje.

KILA 2018. Valmistusasteen mukaisen tuloutusmenettelyn käyttämisestä perustajaurakoinnissa. Kirjanpitolautakunnan lausunto 1985/2018.

Kirjanpitolaki 1376/2016

Lahti, P. 2007. Perustajaurakoinnin uusi kirjauskäytäntö. Helsinki: Rakennusteollisuuden Kustannus RTK Oy.

Lahti, P. & Viljaranta, J. 2013. Rakennusyrityksen kirjanpito ja tilinpäätös. Helsinki: Suomen Rakennusmedia Oy.

Liuksiala, A. & Stoor, P. 2014. Rakennussopimukset. Helsinki: Rakennustieto Oy.

Oikia, N. 2013. Perustajarakennuttamisesta verotuksessa. Y-lehti.
<https://www.y-lehti.fi/uutiset/nayta/9366> Luettu 3.6.2018

Rakennusteollisuus 2018. Käännetyn alv:n soveltaminen.
<https://www.rakennusteollisuus.fi/Tietoa-alasta/Harmaan-talouden-torjunta/Kaannetty-arvonlisäverovelvollisuus/Kaannety-alvn-soveltaminen/> Luettu 15.10.2018

Rekola-Nieminen, L. 2018. Perustajaurakointi - KILAn uusittu yleisohje perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä. Koulutus. Taloushallintoliitto.

Taloushallintoliitto 2018a. Tilinpäätöksen liitetiedot.

<https://taloushallintoliitto.fi/kirjanpidon-abc-mita-jokaisen-tulisi-tietaa-kirjanpidosta/tilikausi-ja-tilinpaatos/tilinpaatoksen> Luettu 22.9.2018

Taloushallintoliitto 2018 b. Toimintakertomus.

<https://taloushallintoliitto.fi/kirjanpidon-abc-mita-jokaisen-tulisi-tietaa-kirjanpidosta/tilikausi-ja-tilinpaatos/toimintakertomus> Luettu 22.9.2018

Tikkanen, T. 2017. Perustajaurakointia koskevaan yleisohjeeseen merkittäviä muutoksia. Tilisanomat 6/2017, 26-29.

Valto, S. 2005. Mikä on asuntokaupan RS-järjestelmä?

<https://yle.fi/aihe/artikkeli/2005/02/10/mika-asuntokaupan-rs-jarjestelma> Luettu 3.9.2018

Verohallinto 2012. Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa.

https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47925/perustajaurakointiliiketoiminta_verotuk2/. Luettu 17.5.2018

Verohallinto 2017. Rakennusalan käännetty arvonlisäverovelvollisuus.

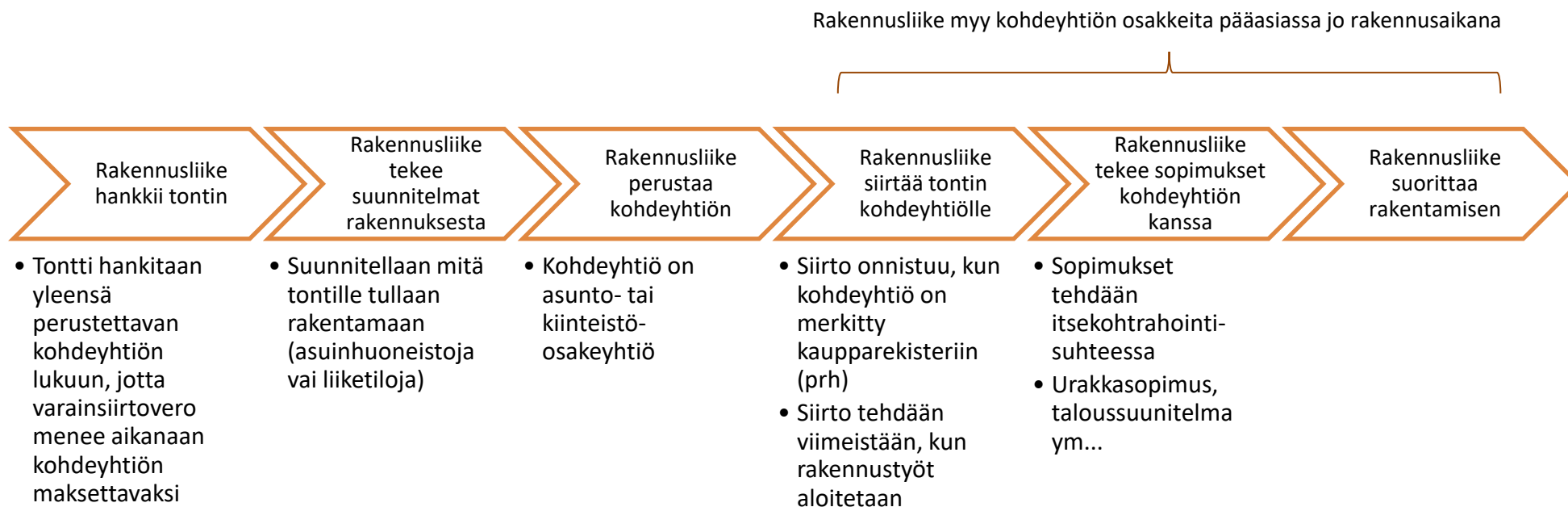
https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/tietoa-yritysverotukset/arvonlisaverotus/rakennusalan_kaannetty_arvonlisaverovelvollisuus/ Luettu 24.9.2018

Verohallinto 2018. Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa.

<https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47925/perustajaurakointiliiketoiminta-verotuksessa/> Luettu 22.9.2018

Vilka, H. & Airaksinen, T. 2003. Toiminnallinen opinnäytetyö. Helsinki: Tammi.

Perustajaurakointiliiketoiminta aikajanalla kuvattuna



RAKENNUSLIIKE OY
TILINPÄÄTÖS TILIKAUDELTA
1.7.2017 – 30.6.2018

Osoite	Keskuskatu 1 00000 Lappeenranta	Y-tunnus Kotipaikka	1234567-1 Lappeenranta
---------------	--	--------------------------------------	---

Rakennusliike Oy

Keskuskatu 1

00000 Lappeenranta

Y-tunnus: 1234567-1

Tilinpäätös tilikaudelta 1.7.2017 – 30.6.2018

Sisällys

Tuloslaskelma	1
Tase	2 – 3
Liitetiedot	4
Tilinpäätöksen allekirjoitus	5
Tilinpäätösmerkintä	5
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	6

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 30.6.2028 asti.

Tilinpäätöksen on toteuttanut

Tilitoimisto Oy

Kauppakatu 10

00000 Lappeenranta

Rakennusliike Oy
TULOSLASKELMA

EUR
1.7.2017 - 30.6.2018

LIIKEVAIHTO		1 425 000
Valmiiden ja keskener. tuotteiden varastojen muutos		0,00
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana		-500 000
Osakemerkinnät		-850 000
Varastojen muutos		425 000
<hr/>		
MATERIAALIT JA PALVELUT YHTEENSÄ		-925 000
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot		-293 200
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-70 800	
Muut henkilösivukulut	-36 000	-106 800
HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ		-400 000
<hr/>		
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)		100 000

Rakennusliike Oy
TASE VASTAAVAA

EUR
30.6.2018

PYSYVÄT VASTAAVAT

Sijoitukset

Muut osakkeet ja osuudet 2 500

PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ

2 500

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Vaihto-omaisuus

Huoneisto-osakkeet / Vaihto-omaisuusosakkeet 425 000

Lyhytaikaiset saamiset

Saamiset As Oy:ltä 0,00

Rahat ja pankkisaamiset

Rahat ja pankkisaamiset 0,00

VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ

425 000

TASE VASTAAVAA YHTEENSÄ

427 500

Rakennusliike Oy
TASE VASTATTAVAA

EUR
30.6.2018

OMA PÄÄOMA

Osake-, osuus tai muu vastaava pääoma 2 500

Tilikauden voitto 100 000

OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ 102 500

VIERAS PÄÄOMA

Lyhytaikainen vieras pääoma

Lainat rahoituslaitoksilta 0,00

Luotollinen pankkitili 325 000

VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ 325 000

TASE VASTAAVAA YHTEENSÄ 427 500

Rakennusliike Oy

PIENYRITYKSEN LIITETIEDOT 1.7.2017 - 30.6.2018

Suoriteperusteinen perustaja-urakointimenettely

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Saamisten ja rahoitusarvopapereiden sekä velkojen arvostusperiaatteet

Saamiset, rahoitusarvopaperit ja muut sellaiset rahoitusvarat samoin kuin velat on arvostettu KPL 5 luvun 2 §:n mukaisesti.

Muilta osin tilinpäätös on laadittu noudattaen pien- ja mikroyritysten tilinpäätösasetuksen 3 luvun 1 §:n 2 ja 3 momentissa säädettyjä arvostamisen ja jaksottamisen olettamaperiaatteita ja -menetelmiä.

Asunto-osakkeiden hankintameno

Vaihto-omaisuuteen kuuluvan asunto-osakeyhtiön osakkeiden hankintamenona on aktivoitu kohdeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisen osakepääoma- ja rakennusrahastosuoritusten yhteismäärä.

Keskeneräisten tuotteiden aktivointi- ja arvostusperiaatteet

Perustajaurakoitsijan rakennusurakan hankintameno muodostuu rakentamisen todellisista, KPL:4:5.1-3 §:n mukaisesti aktivoiduista menoista.

Liiketoimet intressitahojen kanssa

Yhtiö on tilikaudella myynyt ja luovuttanut perustamalleen ja aluksi täysin omistamalleen Asunto Oy:lle - tavanomaisin ehdoin - tontin ja uudisrakennusurakan. Tontin ja urakkasumman kokonaisarvo oli 1.000.000 euroa.

Henkilöstö

Tilikauden aikana yhtiön palveluksessa oli keskimäärin 9 henkilöä.

Oman pääoman muutokset	2018	2017
Osakepääoma 1.7.	2 500,00	2 500,00
Osakepääoma 30.6.	2 500,00	2 500,00
Sidottu oma pääoma yhteensä 30.6.	2 500,00	2 500,00
Edellisten tilikausien voitto 30.6.	0,00	0,00
Tilikauden voitto	100 000,00	0,00
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	102 500,00	2 500,00

Laskelma OYL 13:5§ jakokelpoisesta vapaasta omasta pääomasta

Edellisten tilikausien voitto	0,00
Tilikauden voitto	100 000,00
Vapaa oma pääoma yhteensä 30.6.	100 000,00
Jakokelpoinen oma pääoma yhteensä	100 000,00

Hallituksen ehdotus jakokelpoisen vapaan oman pääoman käytöstä

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 100 000 euroa siirretään ed. tilikausien voitto/tappio tilille ja käytettävissä olevista voittovaroista jaetaan osinkoa 8.200 euroa.

Rakennusliike Oy

TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

Lappeenrannassa 31.10.2018

Pekka Mattila
hallituksen puheenjohtaja

Kerttu Kuusela
hallituksen jäsen

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Lappeenrannassa ____ päivänä _____kuuta 2018

Maija Mäntylä
KHT

Rakennusliike Oy

Luettelo kirjanpitokirjoista ja aineistoista

Kirjanpidot ja tositelajit sekä niiden säilyttämistapa

Tilinpäätös

Tilinpäätös ja tase-erittelyt

Tililuettelo ja saldoluettelot

Tilikohtainen tuloslaskelma

Tilikohtainen tase

Tililuettelo

Kirjanpidot

Pääkirjat

Palkkakirjanpito

Tositteet

Pääkirjatositteet 1 – 203

Ostotositteet 1 – 10

Säilytystapa

paperitositteina

paperitositteina

Saimaan ammattikorkeakoulu
Liiketalous Lappeenranta
Liiketalouden koulutusohjelma
Laskentatoimen suuntautumisvaihtoehto

Sohvi Korjus

Opas kirjanpitäjille perustajaurakoinnin käsitte- lystä tilinpäätöksessä (yleisohje 5.6.2017)

Sisällys

Käsitteet.....	3
1 Perustajaurakointimenettelyn vaihtoehdot	4
1.1 Vuoden 2006 osatuloutusmenettely.....	4
1.2 Vuoden 2006 luovutuksen mukainen menettely (jää pois käytöstä)	4
1.3 Vuoden 2017 luovutuksen mukainen menettely	4
2 Tilinpäätöksen liitetiedot.....	5
3 Perustajaurakoinnin oman käytön alv	7
3.1 Veron peruste perustajaurakoinnissa	7
3.2 Välittömät ja välilliset kustannukset	8

Liitteet

- Liite 1 Tilinpäätöksen liitetiedot
- Liite 2 Verotarkastajalta saatu listaus veron perusteesta

Käsitteet

KILA Kirjanpitolautakunta

Myyntihinta

Myyntihinta tarkoittaa asunnosta rahana maksettavaa kauppahintaa. Myyntihinta on siis se summa, jonka ostaja maksaa myyjälle kaupantekotilanteessa.

RS-palkkio Rahoittajapankille suoritettava palkkio, kuuluu osakekaupan rahoituskustannuksiin

Velaton hinta / velaton myyntihinta

Velaton hinta tarkoittaa sitä hintaa, johon on myyntihinnan lisäksi laskettu asunto-osakkeen velkaosuus taloyhtiön lainasta. Velaton hinta on siis myyntihintaa olennaisempi hinta, koska se kertoo ostajalle sen, minkä suuruinen asunnosta maksettava kokonaishinta on.

1 Perustajaurakointimenettelyn vaihtoehdot

Perustajaurakoitsijan tulee ottaa uuden yleisohjeen mukainen menettelytapa käyttöön viimeistään vuonna 2021 päättyvällä tilikaudella. Siihen saakka on mahdollista käyttää seuraavia tapoja:

- 1) vuoden 2006 osatuloutusmenettely
- 2) vuoden 2006 luovutuksen mukainen menettely
- 3) vuoden 2017 luovutuksen mukainen menettely
- 4) vuoden 2017 menettely, jossa osakkeisiin sovelletaan vuoden 2017 luovutuksenmukaista tuloutusta ja urakkaan vuoden 2006 osatuloutusta. (Rekola-Nieminen 2018.)

Siirtymäajan jälkeen vaihtoehto kaksi jää pois käytöstä.

1.1 Vuoden 2006 osatuloutusmenettely

Käsittely KILAn antaman yleisohjeen *tulon kirjaamisesta tuotoksi valmistusasteen perusteella* mukaisesti.

- Osakemyynnit tuloutetaan niiden *velattomalla* hinnalla kertoimella:

$$\text{urakan valmiusaste} \times \text{osakkeiden myyntiaste}$$

Esimerkki

Jos budjetoiduksi myynniksi on suunniteltu 1.000.000 euroa ja urakan valmiusasteen ja osakkeiden myyntiasteen kerroin on 40, niin silloin tuloutus on 40 % tästä arvioidusta kokonaissummasta, eli 400.000 euroa.

Kuluista varastoon jäävät puolestaan ne kulut, joita ei ole tuloutettu tuloslaskelmaan. Eli jos 40 % arvioiduista tuloista tulee tuloutettua, vastaava prosenttimäärä on siten tietysti myös hankkeen arvioiduista kustannuksista kirjattava kuluksi. Jos kuluja on enemmän, niin osa jätetään varastoon.

1.2 Vuoden 2006 luovutuksen mukainen menettely (jää pois käytöstä)

- Osakemyynnit tuloutetaan niiden *velattomalla* hinnalla urakan luovutuksen yhteydessä
- Rakentamiskustannuksia aktivoidaan taseeseen ja ne tuloutetaan samalla kertaa urakan luovutuksen yhteydessä

1.3 Vuoden 2017 luovutuksen mukainen menettely

- Osakemyynnit tuloutetaan *myyntihinnalla* kauppakirjan päiväykselle
- Rakennusurakka tuloutetaan, kun se luovutetaan asunto-osakeyhtiölle

- Tontti lakkaa kuulumasta perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuuteen, kun se luovutetaan asunto- tai kiinteistösaakeyhtiölle

Noudattaessa vuoden 2017 yleisohjeen mukaista tapaa (tapa kolme), vastaavat tilinpäätös ja verotus toisiaan, eikä eliminointeja tarvitse tehdä. Tämä on siis jatkossa varmin ja yksinkertaisin tapa hoitaa perustajaurakoitsijoiden kirjanpitoa. Muissa vaihtoehdoissa kirjanpidon tulos tulee oikaista vastaamaan verotusta.

2 Tilinpäätöksen liitetiedot

Taulukossa 1 on KILAn uuden yleisohjeen esimerkki liitetiedoista, jossa on jaoteltu pien- ja mikroyritystä koskevat säännökset sekä pienyritystä suurempaa urakoitsijaa koskevat säännökset erikseen. Näiden liitetietojen lisäksi perustajaurakoitsijan tulee antaa täysin samat liitetiedot, kun minkä tahansa muunkin yrityksen.

Esimerkki: Liitetiedot perustajaurakointitoiminnasta			
<p>Kirjanpito- ja yritysmuotokohtaisen lainsäädännön perusteella tulee kirjanpito-velvollisen 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"> • yleisohjeen 3 luvussa esitettyä pääsääntöistä menettelyä, esim. nimikkeellä: ”Suoriteperusteinen perustajaurakointimenettely”, vai • IFRS-perusteista menettelytapaa, vai • aiemman yleisohjeen mukaista toimintamallia. 			
LIITETIETO	KPL/KPA (pienyritystä suurempaa urakoitsijaa koskevat säännökset)	KPL/PMA (pien- ja mikro-yritystä koskevat säännökset)	<ul style="list-style-type: none"> • Esimerkki: ”<i>Suoriteperusteinen perustajaurakointimenettely</i>”
Asunto-osakkeiden hankintamenot	KPL 4:5.1	KPL 4:5.1	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Kohdeyhtiön osakkeiden hankintamenona on aktivoitu asianomaisen yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisen osakepääoman ja niiden rakennusrahastosuoritusten</i>

			<i>yhteismäärä, joiden suorittamisvelvollisuus on syntynyt ennen tilikauden päättymistä.</i>
Kesken-eräisten tuotteiden aktivointi- ja arvostusperiaatteet	KPL 4:5.1-3 KPA 2:1.1	KPL:4:5.1-3 PMA 3:1	<ul style="list-style-type: none"> <i>Perustajaurakoitsijan rakennusurakan hankintameno muodostuu rakentamisen todellisista, KPL:4:5.1-3 §:n mukaisesti aktivoiduista menoista.</i>
Liiketoimet lähipiirin / intressitahojen kanssa	KPA 2:7b:3	PMA 3:10.3	<ul style="list-style-type: none"> <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 jaksotus	KPL 3:2.1-2 KPL 3:3.1:n kohta 8		<ul style="list-style-type: none"> <i>Tilinpäätöksessä perustajaurakointitoiminnan myyntinä on tuloutettu ja liikevaihtona esitetty</i> <i>rakennushankkeisiin liittyvien asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden (kohdeyhtiöiden) osakkeiden myyntituotot (= osakkeiden kauppahinta, ilman ostajalle siirtyvää huoneistokohtaista velkaosuutta) osakekaupan toteutumistilikaudelle tuloutettuna.</i> <i>urakkasopimuksen mukainen rakennusurakka lisätöineen tuloutettuna sen luovutustilikaudella.</i>
Tuottojen ja kulujen sekä saatavien ja velkojen	KPL 3:2.1-2 KPL 3:3.1:n kohta 8		<ul style="list-style-type: none"> <i>Kohdeyhtiön osakkeiden hankintaan liittyvät velat ja kohdeyhtiölle suoritettavan rakennusurakan suorittamisen perusteella syntyvät</i>

netottami- nen			<i>urakkasaatavat on netotettu keskenään.</i>
Laskelma jakotel- poisesta vapaasta omasta pääomasta	KPL 3:2.2	PMA 3:13	<ul style="list-style-type: none"> <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>

Taulukko 1 Perustajaurakoitsijan liitetiedot (KILA 2017, 5-6).

3 Perustajaurakoinnin oman käytön alv

Koska perustajaurakoinnissa ei suoriteta arvonlisäveroa tontin, osakkeiden eikä urakan myynnistä, arvonlisäverotus toteutetaan verottamalla rakennuskohteen rakentamispalveluja omana käyttönä. Verotus ei siis perustu rakennustyöstä veloittettavaan hintaan, vaan rakennustyöstä rakennusliikkeelle aiheutuviin kustannuksiin. Tämä tarkoittaa sitä, että rakennusliikkeen rakennustyöstä saama kate jää verottomaksi. (Alhola 2018.)

3.1 Veron peruste perustajaurakoinnissa

Heiskalan (2016, 23–24) mukaan perustajaurakoinnin veron peruste, eli mistä myynnin vero lasketaan, on seuraava:

- + rakentamisen välittömät kustannukset: suoraan projektille kohdistettavat maapohjaan, suunnitteluun, rakennuttamiseen ja rakentamiseen liittyvät työt (palkat ja palkkiot henkilösivukuluineen ja vapaaehtoisine sosiaalikuluneen), materiaalit, aliurakat, alihankinnat ja erilaiset muut palvelut sekä kulut (ostetut palvelut ja materiaalit ilman arvonlisäveroa)
- vähennetään veron perusteeseen kuulumattomat erät, **mikäli ne sisältyvät välittömiin kustannuksiin** (tilaajan puolesta maksetut maksut, RS-palkkiot, rahoituskulut ja osakemyyntiin liittyvät myynnin ja markkinoinnin kulut (ostetut palvelut ja materiaalit ilman arvonlisäveroa))
- + rakentamisen välilliset kustannukset (= laskennallinen % -osuus välittömistä kustannuksista, josta on vähennetty veron perusteeseen kuulumattomat erät)
- = veron peruste euroissa (josta suoritetaan veroa 24 %).

3.2 Välittömät ja välilliset kustannukset

Pääasiassa kulut veron perusteeseen otetaan huomioon ilman arvonlisäveroa. Osa välittömistä kustannuksista on kuitenkin vähennyskelpottomia, kuten esimerkiksi edustuskulut, jolloin kustannuksiin tulee verollinen hinta (Heiskala 2016, 24).

Välillisiä kustannuksia ovat rakentajan hallintokustannukset, keskusvarasto, tutkimuskustannukset, kustannukset omista kuljetuksista keskusvarastolta tai tukkuliikkeeltä työmaille, koneiden ja laitteiden poistot ja huoltokustannukset, työkalukustannukset (elleivät ole yhden työmaan kustannuksia, jolloin kuuluvat välittömiin) ja vakuutuskustannukset. Välilliset kustannukset voidaan kohdistaa tiettyyn hankkeeseen laskemalla ne tarkasti tai kaavamaisena osuutena hankkeen välittömistä kustannuksista. Verottaja vaatii yleensä eri osatekijöiden huomioimista hyvinkin yksityiskohtaisesti, eikä keskimääräinen (3 vuoden ajalta laskettu) prosentti anna välttämättä riittävän tarkkaa kuvaa.

Oman käytön veron perusteeseen **ei lueta** tontin hankintakustannuksia, kiinnityskustannuksia, rakennusluottojen kustannuksia eli korkoja niistä, eikä työmaan ajaksi hankittujen vesi- tai sähköliittymien palautuskelpoisia liittymismaksuja. Verottajalta voi myös pyytää kirjallisen ohjeen, jos on epävarma kuuluuko tietty erä veronperusteeseen tai luetaanko ne välillisiin vai välittömiin kustannuksiin. Verottajan puhelinneuvontaan ei kannata tässä asiassa luottaa. (Rekola-Nieminen 2018.)

Liitteenä (liite 1) on vielä verotarkastajalta saatu muistio veron perusteeseen kuuluvista ja kuulumattomista eristä. Liitteessä 2 on myös esimerkkilaskelma oman käytön arvonlisäverosta ja sen kirjaamisesta kirjanpitoon.

Rekola-Niemisen (2018) koulutuksen mukaan aikaisemmin on ollut käytäntönä, että jos rakennuskohde menee niin sanotusti pakkaselle, oman käytön arvonlisäveroa on pitänyt tilittää kaikista kustannuksista tappiollisuudesta huolimatta. Rakennuskohteen mennessä pakkaselle kustannukset kasvavat suuremmiksi kuin kohteesta saatava arvonlisäveroton tuotto. Korkein hallinto-oikeus on kuitenkin antanut ratkaisun, jossa todettiin, että siinä kohtaa kun kustannukset alkavat olla samalla kohtaa tuottojen kanssa, eli ollaan nollakatteessa, lakkaisi oman käytön arvonlisäveron tilittämismenettely. Eli tappio-osasta ei tarvitsisi tilittää arvonlisäveroa. Alhola (2018) oli kuitenkin koulutuksessaan sitä mieltä, että myös tappio-osuudesta tilitetään oman käytön alv. Jos tällainen sattuu siis omalle kohdalle, kannattaa sen hetkinen menettely tarkistaa.

Omaan lukuun rakentaminen

Veron peruste

laskun alv	kulu	mukaan veronperusteeseen		
		kyllä	ei	
10% 14% 24%	kulut	X		Kun kulut liittyvät suoraan rakentamiseen tai välillisinä kuluina
24 %	kiinteistönvälittäjän palkkio		X	Liittyy verottomaan osake/kiinteistökauppaan, ei vähennysoikeutta kulusta
24 %	kiinteistönvälittäjän konsultointipalkkio		X	Liittyy verottomaan osake/kiinteistökauppaan, ei vähennysoikeutta kulusta
0 %	kaupanvahvistuspalkkio		X	Liittyy verottomaan osake/kiinteistökauppaan, ei vähennysoikeutta kulusta
	rakennustarvikkeet	X		
	rak. palvelun käännetyn alv:n ostot	X		
	yhteisöostot	X		Kun kulut liittyvät suoraan rakentamiseen tai välillisinä kuluina
	toimitila- ja varastovuokrat	X Välillinen kulu		
	pankkipalvelumaksut	X Välillinen kulu		
	rahoituskulut (korot, kulut)		X	On maksettu tilaajan puolesta
	postikulut	X Välillinen kulu		
	liittymismaksut (sähkö, vesi...)	Palautuskelvottomat mutta siirtokelpoiset	Palautuskelpoiset	
	tontin lohkominen		X	On maksettu tilaajan puolesta
	tontin mittaus- ja siirtokulut		X	On maksettu tilaajan puolesta
	maanvuokra		X	On maksettu tilaajan puolesta
	kiinnityskulut		X	Ei kohdistu rakennukseen tai rakentamiseen
	yel-maksut	X Välillinen kulu		
	rakennusvalvontamaksu	X		
	rakennusvalvontamittaukset	X		
	rakennustarkastukset	X		
	rakennuslupa		X	On maksettu tilaajan puolesta
	rakennusaikainen kiinteistövero		X	On maksettu tilaajan puolesta
	rakennustyövakuutus	X		
	yrittäjävakuutus	X Välillinen kulu		
	yksilölliset vakuutukset	X Välillinen kulu		
	suorituskyvyttömyysvakuutus	X		
ajoneuvojen vakuutukset	X Välillinen kulu			
ajoneuvoverot	X Välillinen kulu			
suunnittelu	X		AVL 31 §	
valvonta	X		AVL 31 §	
RS-palkkio		X	KVL 13.11.2002, N85	
RS-rakausprovisio	X		KHO 5.2.2004, T208	

Välilliset kustannukset kohdistetaan tiettyyn hankkeeseen laskemalla ne kaavamaisena osuutena hankkeen välittömien kustannusten määrästä.

Jos yrityksellä on vain oman käytön rakentamista, niin kaikista välillisistä kuluista on tilitettävä oman käytön vero.

Rakennusliike Oy

Oman käytön vero tilikaudella 2016 - 2017

Välittömät ja välilliset kustannukset rakentamispalvelusta 90 % yleiskuluista kohdistuu perustajaurakointiin

Osuus kuluista	tili	tilin saldo 30.6.2017	%-osuus kuluista	alv %	oman käytön vero	lisäselvitys
100 %	4005 Ostot, perustajaurakointi alv 24 %	218 536,56	218 536,56	24	52 448,77	
100 %	4802 Ulkopuoliset alihankintatyöt, alv 0 %	175 632,65	175 632,65	24	42 151,84	
80 %	5000 Palkat	57 658,65	46 126,92	24	11 070,46	
80 %	5010 Palkat omistajat	30 000,00	24 000,00	24	5 760,00	
80 %	5101 Tyel-maksut *	8 309,63	6 647,70	24	1 595,45	*summasta vähennetty jo työntekijöiltä peritty osuus
80 %	5131 Sotu-maksut	424,68	339,74	24	81,54	
80 %	5132 Tapaturmavakuutusmaksut	3 012,42	2 409,94	24	578,38	
80 %	5134 Tyött.vak.maksut	495,63	396,50	24	95,16	
80 %	5136 Ryhmähenkivak.maksut	32,63	26,10	24	6,26	
80 %	6161 Työvaatteet ja suojavälineet alv 24 %	1 056,32	845,06	24	202,81	
80 %	6305 Varastovuokrat	2 500,00	2 000,00	24	480,00	
80 %	6340 Kone- ja kalustovuokrat alv 24 %	430,62	344,50	24	82,68	
100 %	6400 Sähkökulut alv 24 %	707,69	707,69	24	169,85	
100 %	6403 Lämmityskulut alv 24 %	389,88	389,88	24	93,57	
80 %	6700 Vakuutukset	252,35	201,88	24	48,45	
80 %	6706 Poltto- ja voiteluaineet alv 24 %	502,62	402,10	24	96,50	
80 %	6805 Tietoliikenne alv 24 %	238,02	190,42	24	45,70	
80 %	6822 Muut atk-kulut alv 24 %	80,56	64,45	24	15,47	
80 %	6825 Konttoritarvikkeet alv 24 %	85,80	68,64	24	16,47	
80 %	6840 Kirjanpitolpalvelut alv 24 %	5 034,82	4 027,86	24	966,69	
80 %	6862 Vastuuvakuutus	5 458,65	4 366,92	24	1 048,06	
100 %	6863 Projektivakuutus, Asunto-Oy	563,50	563,50	24	135,24	
	6900 Pankinkulut	4 762,35	0,00	24	0,00	ei veron perusteeseen
80 %	6950 Muut liikekulut alv 24 %	8 356,96	6 685,57	24	1 604,54	
	6952 Muut liikekulut alv 0 %	7 452,31	7 452,31	24	0,00	ei veron perusteeseen
80 %	7733 Poistot kalustosta	2 518,63	2 014,90	24	604,47	
	8852 Korkokulut	5 993,65	0,00	24	0,00	ei veron perusteeseen
	8890 Muut rahoituskulut	3 100,00	0,00	24	0,00	ei veron perusteeseen
Tuloslaskelman kulut yht.		149 418,37			119 398,37	

Oman käytön vero yhteensä tilikaudelta 2016 - 2017

119 398,37

Oman käytön vero kirjataan kuukausittain kohteen kustannuskertymän (valmistusasteen) mukaisesti ja maksetaan kuten muussakin rakennustuotannossa. Oman käytön vero kirjataan tällöin kuukausittain alv-velaksi ja vähennettävät verot normaalista alv-saamiseksi. Tilinpäätöksessä perustajaurakoinnin oman käytön arvonnlisävero kirjataan kirjanpitolautakunnan ohjeen mukaan kuluksi. (Heiskala 2016, 54.)