

# RAHASTOINNIN VAIHTOEHDOT ASUNTO-OSAKEYHTIÖIDEN TILINPÄÄTÖSSUUNNITTELUSSA

Sami Loukkola

Opinnäytetyö  
Toukokuu 2010

Liiketalous  
Liiketalouden ja hallinnon ala





Tekijä(t) LOUKKOLA, Sami	Julkaisun laji Opinnäytetyö	Päivämäärä 10.5.2010
	Sivumäärä 83	Julkaisun kieli suomi
	Luottamuksellisuus ( ) saakka	Verkojulkaisulupa myönnetty ( X )
Työn nimi RAHASTOINNIN VAIHTOEHDOT ASUNTO-OSAKEYHTIÖIDEN TILINPÄÄTÖSSUUNNITTELUSSA		
Koulutusohjelma Liiketalouden koulutusohjelma		
Työn ohjaaja(t) VÄRRE, Timo		
Toimeksiantaja(t) Keski-Suomen Kiinteistöyhdistys ry		
Tiivistelmä <p>Opinnäytetyössä tutkittiin, onko vastikkeiden rahastoimiselle olemassa käyttökelpoisia vaihtoehtoja asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätössuunnittelussa. Tutkimuksessa haettiin vastausta myös siihen, millaisia vaikutuksia asunto-osakeyhtiön valitsemilla tilinpäätössuunnittelun keinoilla on osakkeenomistajien omaan talouteen. Opinnäytetyön toimeksiantajana oli Keski-Suomen Kiinteistöyhdistys ry.</p> <p>Työn empiirinen osuus tehtiin kirjoituspöytätyönä, jossa tutkimuksessa esitettyjen laskelmien perustana käytettiin pääasiassa jo olemassa olevia tietoja. Tutkimuskysymyksiä tarkasteltiin putkistoremonttiesimerkin avulla, johon sijoitettujen laskelmien pohjalta saatiin vastaukset tutkimusongelmiin.</p> <p>Asunto-osakeyhtiöillä oli vastikkeiden rahastoinnille vaihtoehtoja, kuten asuintalovaruksen muodostaminen, poistot ja tappiontasaus. Tutkimuksen tulosten perusteella asuintalovaraus oli käyttökelpoinen vaihtoehto vastikkeiden rahastoinnille. Asuintalovaruksen käyttö suurissa remonteissa kuitenkin edellytti asunto-osakeyhtiöiltä vuosia kestävästä tilinpäätössuunnittelusta ja ennakoimista. Tutkimuksessa havaittiin, että vanhojen asunto-osakeyhtiöiden mahdollisuus kirjata poistoja oli heikko suhteessa suurten remonttien menoihin, mikä vaikutti myös muiden tilinpäätössuunnittelun keinojen käyttökelpoisuuteen.</p> <p>Tutkimuksen tuloksista kävi ilmi, että asunto-osakeyhtiöiden valitsemilla tilinpäätössuunnittelun keinoilla oli suuri taloudellinen merkitys osakkehuoneistonsa vuokralle antaneille osakkeenomistajille. Näiden osakkeenomistajien intressinä oli, että asunto-osakeyhtiöt eivät rahastoisi osakkaiden maksamia vastikkeita. Osakkehuoneistossa itse asuvalle osakkeenomistajalle ei asunto-osakeyhtiöiden valinnoilla ollut suurta merkitystä.</p>		
Avainsanat (asiasanat) asunto-osakeyhtiöt, osakkaat, tilinpäätös, verosuunnittelu, verotus, rahastot, varaukset		
Muut tiedot		



Author(s) LOUKKOLA, Sami	Type of publication Bachelor's Thesis	Date 10.05.2009
	Pages 83	Language Finnish
	Confidential ( ) Until	Permission for web publication ( X )
Title OPTIONS FOR FUNDING IN FINANCIAL PLANNING OF HOUSING COOPERATIVES		
Degree Programme Degree Programme in Business Administration		
Tutor(s) VÄRRE, Timo		
Assigned by Keski-Suomen Kiinteistöyhdistys ry (Central Finland Property Association Ltd)		
Abstract <p>The thesis examined if feasible alternatives existed for transferring maintenance fees to reserves in financial planning of housing cooperatives, and what effects the alternatives might have on the shareholders' own economies. The commissioner of the thesis was Keski-Suomen Kiinteistöyhdistys ry (Central Finland Property Association Ltd).</p> <p>The empiric part of the thesis was conducted as desk research, in which existing knowledge was used as the basis for the calculations. The research problems were examined through a plumbing system renovation case.</p> <p>Housing cooperatives had alternatives for transferring maintenance fees to reserves, such as residential housing reserve, depreciations and loss balancing. Based on the results, residential housing reserve was a feasible alternative but applying it in extensive refurbishment work requires long lasting financial planning and proactive measures. It was also perceived that the potential to perform depreciation were small for older housing cooperatives, compared to expenses of an extensive refurbishment work, which also affected the feasibility of other alternatives in financial planning.</p> <p>The result showed that the methods used in financial planning in housing cooperatives had significant economical impacts on shareholders who had rented out their apartments. The interest of these shareholders would be not to transfer maintenance fees to reserves. On the other hand, the choices made by a housing company did not have a major impact on persons owning and occupying apartments themselves.</p>		
Keywords housing cooperatives, shareholders, financial statement, tax avoidance, taxation, funds, provision reserves		
Miscellaneous		

# SISÄLTÖ

1 ONKO RAHASTOINTI ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TILINPÄÄTÖSSUUNNITTELUSSA AINA OIKEA RATKAISU.....	5
2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖT JA YHTIÖIDEN TALOUS .....	7
<b>2.1 Asunto-osakeyhtiöt yhtiöinä .....</b>	<b>8</b>
<b>2.2 Asunto-osakeyhtiön tulot, menot ja tilinpäätös .....</b>	<b>9</b>
2.2.1 Asunto-osakeyhtiön tulot .....	9
2.2.2 Asunto-osakeyhtiön menot .....	12
2.2.3 Asunto-osakeyhtiön tuloslaskelma ja tase .....	13
3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖIDEN TULOVEROTUS.....	18
<b>3.1 Asunto-osakeyhtiön veronalaiset tulot ja vähennyskelpoiset menot.....</b>	<b>19</b>
<b>3.2 Veroilmoituksen ja tietojen antaminen verottajalle .....</b>	<b>20</b>
4 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TILINPÄÄTÖSSUUNNITTELU.....	21
<b>4.1 Tilinpäätössuunnittelun tavoitteet .....</b>	<b>21</b>
<b>4.2. Asunto-osakeyhtiön tavoitetulos.....</b>	<b>22</b>
<b>4.3 Tilinpäätössuunnittelun keinovalikoima .....</b>	<b>23</b>
4.3.1 Tulojen jaksottaminen .....	24
4.3.2 Menojen jaksottaminen: keskeneräiset hankinnat tilinpäätöksessä.....	25
4.3.3 Vapaaehtoisten aktivointien jättäminen tekemättä .....	26
4.3.4 Tappiontasauksen hyödyntäminen.....	28
4.3.5 Poistojen hyödyntäminen.....	29
4.3.6 Asuintalovarauksen muodostaminen .....	36
4.3.7 Rahastointimenettely .....	40
<b>4.4 Osakkaiden intressit tilinpäätössuunnittelussa .....</b>	<b>44</b>

5 TUTKIMUSTULOKSET JA JOHTOPÄÄTÖKSET .....	47
<b>5.1. Putkistoremontin tilinpäätössuunnittelun vaihtoehdot .....</b>	<b>48</b>
5.1.1 Lähtötietojen asettaminen .....	49
5.1.2 Tilinpäätössuunnittelu hankeosuussuoritusten ollessa 40 prosenttia koko hankkeen rahoituksesta.....	52
5.1.3 Tilinpäätössuunnittelu hankeosuussuoritusten ollessa 80 prosenttia koko hankkeen rahoituksesta.....	57
5.1.4 Johtopäätökset tilinpäätössuunnittelutapauksista .....	62
<b>5.2 Vastikkeiden tulouttamisen ja rahastoinnin vaikutukset osakkaiden talouteen.....</b>	<b>63</b>
5.2.1 Laskelmien lähtötietoina käytetyt asuntojen hinnat ja niiden kehitys.....	63
5.2.2 Vaikutukset osakehuoneistoa omana asuntona käyttäviin osakkaisiin.....	66
5.2.3 Vaikutukset osakehuoneistoa vuokraaviin osakkaisiin.....	67
6 POHDINTA.....	72
LÄHTEET .....	74

## LIITTEET

Liite 1. Tilinpäätössuunnittelutapaus, jossa käytetään rahastointimenettelyä. Hanke ajoittuu yhdelle tilikaudelle. ....	77
Liite 2. Tilinpäätössuunnittelutapaus, jossa käytetään asuintalovarausta hankevuosina. Hanke ajoittuu kahdelle tilikaudelle.....	78
Liite 3. Tilinpäätössuunnittelutapaus, jossa käytetään tappiontasausta ja asuintalovarausta. Hanke ajoittuu yhdelle tilikaudelle. ....	79
Liite 4. Tilinpäätössuunnittelutapaus, jossa käytetään tappiontasausta ja asuintalovarausta. Hanke ajoittuu kahdelle tilikaudelle. ....	80
Liite 5. Tilinpäätössuunnittelutapaus, jossa käytetään asuintalovarausta ja poistoja. Hanke ajoittuu yhdelle tilikaudelle. ....	81
Liite 6. Tilinpäätössuunnittelutapaus, jossa käytetään ennakoon kerättyjä hankeosuuksia, asuintalovarausta ja poistoja. Hanke ajoittuu yhdelle tilikaudelle.....	82
Liite 7. Hakutulokset asuntojen.hintatiedot.fi –palvelusta.....	83

## KUVIOT

KUVIO 1. Asunto-osakeyhtiöissä olevat asunnot talojen rakennusajankohdan mukaan .....	7
KUVIO 2. Asunto-osakeyhtiöiden tulot 2008 senttiä/huoneisto-m <sup>2</sup> /kk .....	10
KUVIO 3. Asunto-osakeyhtiöiden kulut 2008 senttiä/huoneisto-m <sup>2</sup> /kk .....	13
KUVIO 4. Asuntorakennuksen poistopohjan kehitys tehtäessä vuosittain elinkeinoverolain mukaiset 4 %:n maksimipoistot menojäännöksestä. ....	31
KUVIO 5. Rakennuskustannusindeksin muutosten perusteella lasketut luovutushintakertoimet 1950 - 2010 .....	35
KUVIO 6. Hankintameno-olettama ja asuntojen hintojen indeksi 1988 - 2009 .....	46
KUVIO 7. Arvioidut 1970 rakennettujen kerrostalokaksioiden keskimääräiset velattomat hinnat Jyväskylässä postinumeroalueella 40740 vuosina 1988 – 2009.....	64

## TAULUKOT

TAULUKKO 1. Asunto-osakeyhtiön tuloslaskelmamalli. ....	185
TAULUKKO 2. Asunto-osakeyhtiön oma pääoma uuden asunto-osakeyhtiölain aikana.....	18
TAULUKKO 3. Rakennusten poistaminen elinkeinoverolaissa.....	32
TAULUKKO 4. Asuintalovaruksen muodostaminen .....	39
TAULUKKO 5. Asuintalovaruksen käyttäminen hoitokuluihin .....	39
TAULUKKO 6. Asuintalovaruksen käyttäminen aktivoitavaan korjaukseen tai perusparannukseen .....	40
TAULUKKO 7. Perusparannusmenoihin kerättyjen vastikkeiden rahastointi .....	42
TAULUKKO 8. Pääomavastikkeiden rahastointi aktivoituihin menoihin otettujen lainojen lyhennyksiin käytetyltä osalta.....	43
TAULUKKO 9. Lainaosuussuoritusten lyhennyksiin käytetyn osan rahastointi.....	43
TAULUKKO 10. Vastikkeiden rahastointi ennakkorahastoon ja ennakkorahaston käyttäminen aktivoitaviin korjauksiin.....	44
TAULUKKO 11. Tapauksissa käytetyn 300 euron yhtiölainan lainanlyhennykset ja osakkaiden lainaosuussuoritukset .....	52
TAULUKKO 12. Tilinpäätössuunnittelutapaus, jossa käytetään rahastointimenettelyä. Hanke ajoittuu yhdelle tilikaudelle. ....	53
TAULUKKO 13. Tilinpäätössuunnittelutapaus, jossa käytetään asuintalovarausta hankevuosina. Hanke ajoittuu kahdelle tilikaudelle.....	55

TAULUKKO 14. Tilinpäätössuunnittelutapaus, jossa käytetään tappiontasausta ja asuintalovarausta. Hanke ajoittuu yhdelle tilikaudelle. ....	56
TAULUKKO 15. Esimerkeissä käytetyn 100 euron yhtiölainan lainanlyhennykset ja osakkaiden lainaosuussuoritukset .....	57
TAULUKKO 16. Tilinpäätössuunnittelutapaus, jossa käytetään tappiontasausta ja asuintalovarausta. Hanke ajoittuu kahdelle tilikaudelle. ....	59
TAULUKKO 17. Tilinpäätössuunnittelutapaus, jossa käytetään asuintalovarausta ja poistoja. Hanke ajoittuu yhdelle tilikaudelle. ....	60
TAULUKKO 18. Tilinpäätössuunnittelutapaus, jossa käytetään ennakoon kerättyjä hankeosuuksia, asuintalovarausta ja poistoja. Hanke ajoittuu yhdelle tilikaudelle.....	61
TAULUKKO 19. Putkistoremontin vastikkeiden tuloutus- ja rahastointivaihtoehtojen vaikutus osakkeenomistajan verotukseen: Osakehuoneisto on omistettu 2001–2009 ja toiminut osakkeenomistajan omana tai perheensä vakituksena asuntona yli kaksi vuotta. ....	66
TAULUKKO 20. Putkistoremontin vastikkeiden tuloutus- ja rahastointivaihtoehtojen vaikutus osakkeenomistajan verotukseen: Osakehuoneisto on omistettu 2008–2009 ja toiminut osakkeenomistajan omana tai perheensä vakituksena asuntona alle kaksi vuotta.....	67
TAULUKKO 21. Putkistoremontin vastikkeiden tuloutus- ja rahastointivaihtoehtojen vaikutus osakkeenomistajan verotukseen: Osakehuoneisto on omistettu 1993–2009 ja toiminut vuokra-asuntona. ....	68
TAULUKKO 22. Putkistoremontin vastikkeiden tuloutus- ja rahastointivaihtoehtojen vaikutus osakkeenomistajan verotukseen: Osakehuoneisto on omistettu 1997 - 2009 ja toiminut vuokra-asuntona. ....	69
TAULUKKO 23. Putkistoremontin vastikkeiden tuloutus- ja rahastointivaihtoehtojen vaikutus osakkeenomistajan verotukseen: Osakehuoneisto on omistettu 2001 - 2009 ja toiminut vuokra-asuntona. ....	70
TAULUKKO 24. Putkistoremontin vastikkeiden tuloutus- ja rahastointivaihtoehtojen vaikutus osakkeenomistajan verotukseen: Osakehuoneisto on omistettu 1993 - 2009 ja toiminut vuokra-asuntona. ....	71
TAULUKKO 25. Putkistoremontin vastikkeiden tuloutus- ja rahastointivaihtoehtojen vaikutus osakkeenomistajan verotukseen: Osakehuoneisto on omistettu 2001 - 2009 ja toiminut vuokra-asuntona sekä osakkeenomistajan omana tai perheensä vakituksena asuntona yli kaksi vuotta.....	71

# 1 ONKO RAHASTOINTI ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TILINPÄÄTÖSSUUNNITTELUSSA AINA OIKEA RATKAISU

Asunto-osakeyhtiöiden taloushallinnossa vaikeimmat tilanteet syntyvät tilinpäätössuunnittelussa suurten peruskorjaus- ja perusparannushankkeiden yhteydessä. Asunto-osakeyhtiön tarkoituksena ei ole maksaa veroja ja tuloverojen maksaminen on yleensä aina vältettävissä oikealla tilinpäätössuunnittelulla. Perinteisesti käytetyin tilinpäätössuunnittelun keino asunto-osakeyhtiöissä on rahastointimenettely, jossa osakkaiden maksamat vastikkeet käsitellään pääomasijoituksina. Asunto-osakeyhtiöillä on käytössään myös erityinen veronhuojennukseksi katsottava mahdollisuus muodostaa tilinpäätöksessä asuintalovaraus myöhempiä menoja varten.

Rahastointimenettely on varsin helppo ratkaisu, joka ei vaadi useita tilikausia kestävää tilinpäätössuunnittelua. Rahastoinnista syntyy kuitenkin ongelmia yhtiölle rakennuksen hankintamenojen poistoissa sekä vuokranantajaosakkeenomistajille, jotka eivät voi vähentää verotuksessa maksamiensa vastikkeiden rahastoitua osuutta juoksevasta vuokratulostaan.

Rahastointimenettely, käytettäessä kuluvan käyttöomaisuuden aktivointeihin, rikkoo pitkällä aikavälillä asunto-osakeyhtiön veronalaisten tulojen ja vähennyskelpoisten verojen tasapainon. Tällöin kuluva käyttöomaisuutta on lähes mahdotonta poistaa vaikutusaikanaan tuhlaamatta poistopohjaa ja vahvistettuja tappioita. Kysymys on lähinnä periaatteellinen, sillä kirjanpitolaki edellyttää rakennustenkin osalta hankintamenon poistamisen vaikutusaikanaan.

Vuokranantajaosakkeenomistajat eivät siis voi vähentää rahastoitua vastikkeita juoksevasta vuokratulostaan. Rahastoidut vastikkeet huomioidaan kuitenkin osakkaan myydessä huoneiston hankintamenon lisäyksenä luovutusvoittoverotuksessa. Tilanteissa, joissa vuokranantajaosakas on käyttänyt huoneistoa omana asuntona ennen sen vuokraamista, osakas menettää oman asunnon luovutusvoiton verovapauden vuoksi kokonaan rahastoitujen vastikkeiden vähennyskelpoisuuden verotuksessaan. Myös luovutusvoittoverotuksen hankintameno-olettama voi johtaa tilanteeseen, jossa rahastoidut vastikkeet jäävät osittain tai kokonaan vähentämättä osakkaan verotuksessa. Mikäli todellinen hankinta-



meno rahastoiduilla vastikkeilla lisätynä jää hankintameno-olettamaa pienemmäksi, käytetään luovutusvoittoa laskettaessa hankintameno-olettamaa ja osa tai kaikki rahastoidut vastikkeet jäävät verotuksessa huomioimatta.

Opinnäytetyön aiheena on rahastoinnin vaihtoehdot asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätössuunnittelussa. Tarkoitus on tutkia onko vastikkeiden rahastoimiselle olemassa käyttökelpoisia vaihtoehtoja asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätössuunnittelussa ja millaisia vaikutuksia asunto-osakeyhtiön valitsemilla tilinpäätössuunnittelun keinoilla on osakkeenomistajien omaan talouteen. Tutkimuksessa käytetään esimerkkinä asunto-osakeyhtiön putkistoremonttia, jonka kautta voidaan lähestyä suuriin remontteihin liittyviä tilinpäätössuunnittelun ongelmia.

Opinnäytetyön ensimmäisenä tutkimusongelmana on, mitä mahdollisuuksia asunto-osakeyhtiöllä on putkistoremontin vastikesuoritusten käsittelyssä yhtiön tilinpäätössuunnittelussa. Asunto-osakeyhtiön tilinpäätössuunnittelua tutkitaan sellaisten asunto-osakeyhtiöiden kannalta, jotka eivät ole hakeutuneet kiinteistön luovutuksesta arvonalisäverovelvollisiksi.

Toisena tutkimusongelmana on, miten asunto-osakeyhtiön valinta putkistoremontin vastikesuoritusten tuloutuksen ja rahastoinnin välillä vaikuttaa erilaisessa asemassa olevien osakkeenomistajien omaan talouteen. Vaikutuksia tutkitaan osakkeenomistajan verotuksen kautta ensin osakehuoneistoa omana vakituksena asuntona käyttävän osakkeenomistajan osalta ja sitten osakehuoneiston vuokralle antaneen osakkeenomistajan osalta.

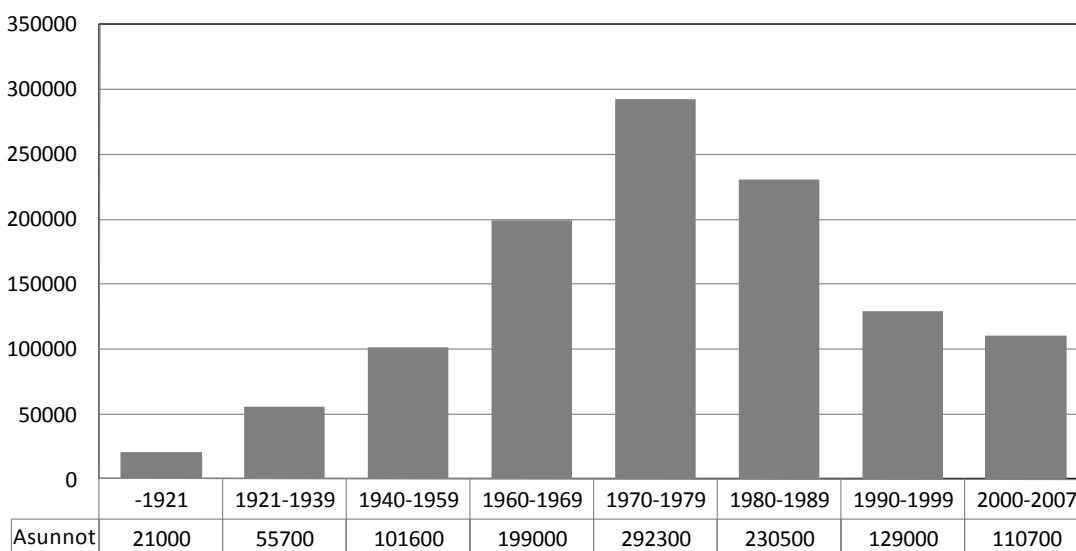
Aihe on ajankohtainen asunto-osakeyhtiöiden rakennuskannan ikääntyessä ja peruskorjausten ja -parannusten yleistyessä. Myös vuokranantajaosakkeenomistajat ja heidän edunvalvojansa ottavat aktiivisesti kantaa rahastointimenettelyyn heidän omista verotuksellisista intresseistään käsin.

Työn toimeksiantajana toimii Keski-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, joka on keskisuomalaisen asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden ja muiden yhteisömuotoisten kiinteistöomistajien sekä vuokranantajien etujärjestö. Yhdistyksen tehtävänä on ajaa jäsenten yleisiä ja yhteisiä etuja ja edistää oikean tiedon leviämistä neuvomalla, tiedottamalla ja järjestämällä koulutustilaisuuksia. Yhdistys edustaa yli tuhatta jäsentä, joista yli 900 on asunto-osakeyhtiöitä.

## 2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖT JA YHTIÖIDEN TALOUS

Asunto-osakeyhtiömuotoinen asuminen on Suomessa merkittävä asumismuoto. Suomen kaikista asunnoista oli asunto-osakeyhtiöissä 43,6 % vuoden 2007 joulukuun alussa. Patentti- ja rekisterihallituksen tilastossa asunto-osakeyhtiöiden lukumäärä oli 80 441 vuoden 2008 lopussa ja asunto-osakeyhtiöiden määrä kasvaa jatkuvasti. Vuosina 1999—2007 perustettiin keskimäärin noin 1 360 yhtiötä vuodessa ja yhtiöitä purkautui noin 210 vuodessa. (Hallituksen esitys eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi 24/2009, 8.)

Asunto-osakeyhtiöiden asuntokannasta 43 %, on rakennettu 1960 ja 1970-luvuilla, mikä on nähtävissä kuvioista 1. Nyt 2000-luvulla nämä asunto-osakeyhtiöt tulevat suuressa määrin peruskorjaus- ja parannusikään rakennusosien elinkaaren päättyessä. Esimerkiksi putkiremonttien määrä tulee kasvamaan voimakkaasti. Kuparisten käyttövesiputkien tekninen käyttöikä normaalissa rasitusluokassa on noin 40—50 vuotta ja valurautaviemäreiden osalta noin 50 vuotta. Muovisten viemäreiden käyttöikä riippuen käytetystä muovilaadusta on noin 40—50 vuotta. (Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitajaksot 2008.)



KUVIO 1. Asunto-osakeyhtiöissä olevat asunnot talojen rakennusajankohdan mukaan (HE 24/2009, 8)

## 2.1 Asunto-osakeyhtiöt yhtiöinä

Asunto-osakeyhtiölain mukaan asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta ja jonka jokainen osake yksin tai toisten osakkeiden kanssa osakeryhmänä tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä. Yhtiön rakennuksessa tai rakennuksissa olevien huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. (Asunto-osakeyhtiölaki 17.5.1991/809, 1 §.)

Asunto-osakeyhtiöt usein omistavat maapohjan, jolla yhtiön rakennukset sijaitsevat. Asunto-osakeyhtiöt voivat hallita maapohjaa myös vuokraoikeuden nojalla, kunhan yhtiön rakennukset ovat sen omistuksessa ja hallinnassa (Kyläkallio, Iiro & Kyläkallio 2003, 37). Asunto-osakeyhtiölle 1.7.2010 jälkeen riittää, että se omistaa vain sen osan rakennuksesta, jossa osakashallinnassa olevat huoneistot sijaitsevat (HE 24/2009, 48).

Asunto-osakeyhtiöt ovat ns. keskinäisiä yhtiöitä osakkeiden hallinnan tuottaman määrätyn tilan hallintaoikeiden vuoksi (Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätös-malli 2009, 24). Kaikkien huoneistojen ei kuitenkaan tarvitse olla asuntoja tai osakashallinnassa. Yhtiössä voi olla esimerkiksi liikehuoneistoja joko osakashallinnassa tai sitten yhtiön välittömässä hallinnassa, jolloin yhtiö voi vuokrata niitä ulkopuolisille. Kuitenkin aina asunto-osakeyhtiössä on oltava enin osa huoneistopinta-alasta osakashallinnassa olevia asuntoja.

Asunto-osakeyhtiölaki on asunto-osakeyhtiötä sääntelevä yhtiölaki. Vielä voimassa oleva asunto-osakeyhtiölaki (17.5.1991/809) on vuodelta 1992. Vuonna 2001 lakia muutettiin perusparannusta, uudistusta, lisärakentamista ja lisäalueen hankkimista koskevaa yhtiökokouksen päätökseen sovellettavien säännösten osalta. Muut nykyiseen asunto-osakeyhtiölakiin tehdyt muutokset ovat liittyneet muun lainsäädännön muutoksiin. Uutta asunto-osakeyhtiölakia (22.12.2009/1599) on valmisteltu vuodesta 2004 lähtien ja se tulee voimaan 1.7.2010. Lakimuutos on kokonaisuudistus ja koko laki on kirjoitettu uusiksi. Nykyään asunto-osakeyhtiöihin sovelletaan asunto-

osakeyhtiölaissa määrätyn osin myös vanhaa jo kumottua osakeyhtiölakia (29.9.1978/734). Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa ei enää ole viittauksia osakeyhtiölakiin ja kaikki asunto-osakeyhtiötä koskeva yhtiöainsäädäntö sisältyy samaan lakiin. (HE 24/2009, 2.)

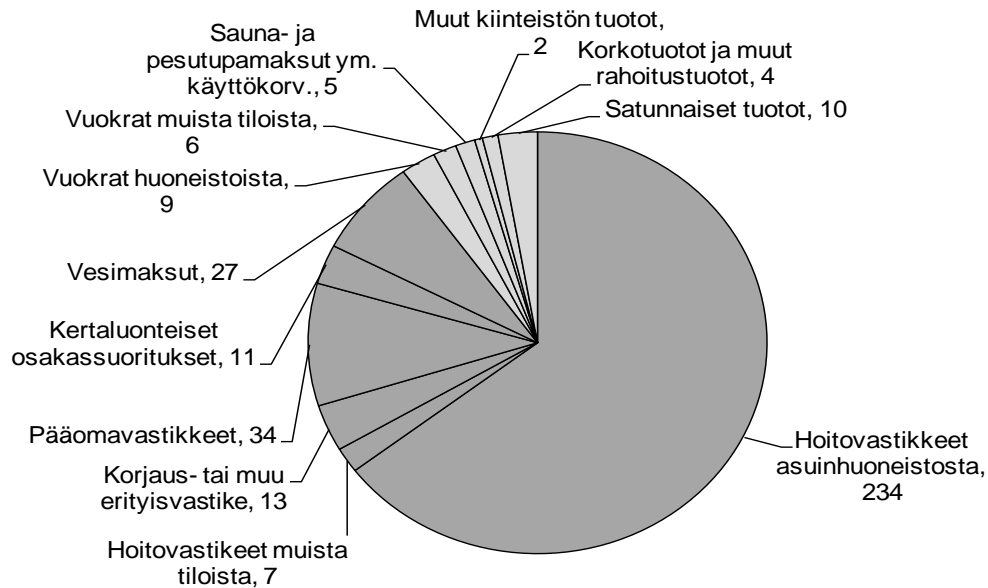
Asunto-osakeyhtiölain lisäksi asunto-osakeyhtiöillä on oma sisäinen ”lakinsa” yhtiöjärjestys. Yhtiöjärjestys on asunto-osakeyhtiöille pakollinen asunto-osakeyhtiölain vaatima asiakirja, jossa määrättävä mm. toiminimestä, kotipaikasta, huoneistoesitelmästä ja vastikkeiden maksuperusteista. (Arjasmaa & Kuhanen 2001, 87–93.) Lain vaatiman vähimmäissisällön lisäksi osakkeenomistajat voivat määrätä yhtiöjärjestyksessä muustakin yhtiön toiminnasta kunhan se ei ole asunto-osakeyhtiölain ja muiden lakien pakottavien säännösten vastainen (L 22.12.2009/1599, 1:12 §).

## **2.2 Asunto-osakeyhtiön tulot, menot ja tilinpäätös**

Asunto-osakeyhtiöt ovat osakeyhtiöinä kirjanpitovelvollisia ja yhtiöiden on kirjattava kirjanpitoonsa liiketapahtumina menot, tulot, rahoitustapahtumat sekä niiden oikaisu- ja siirtoerät (Kirjanpitolaki 30.12.1997/1336, 1:1 § ja 2:1 §). Asunto-osakeyhtiön tulot muodostuvat pääasiassa osakkailta saaduista vastikkeista ja käyttökorvauksista ja yhtiön menot aiheutuvat yhtiön kiinteistön ja rakennusten käyttämisestä.

### **2.2.1 Asunto-osakeyhtiön tulot**

Asunto-osakeyhtiöillä ei yleensä ole muita tuloja kuin osakkeenomistajien maksamat maksut, joita ovat vastikkeet ja erilaiset käyttökorvaukset. Vastikkeiden osuus asunto-osakeyhtiöiden kokonaistuloista on keskimäärin 90 prosenttia (Asuntoyhteisöjen taloustilasto 2008). Asuntoyhteisöjen taloustilastosta tehdyssä kuviossa 2 vastikkeiden osuus on esitetty tummemmalla värillä. Usein vastikkeiden lisäksi osakkeenomistajat maksavat yhtiölle käyttökorvauksia sekä autopaikkavuokria.



KUVIO 2. Asunto-osakeyhtiöiden tulot 2008 senttiä/kuineisto-m<sup>2</sup>/kk (Tilastokeskus, asuntoyhteisöjen taloustilasto 2008)

Osakkeenomistajien vastikkeenmaksuvelvollisuus perustuu asunto-osakeyhtiölakiin ja yhtiöjärjestykseen. ”Osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiölle yhtiövastiketta yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaan” (L 17.5.1991/809, 5 §). Oikeuskirjallisuuden mukaan vastike on oikeudelliselta luonteeltaan osakeomistuksen perusteella osakkaalle määräytyvä velvollisuus osallistua yhtiön tarkoituksen kannalta tarpeellisten menojen rahoittamiseen (Arjasmaa & Kuhanen 2001, 47; Kyläkallio ym. 493).

Asunto-osakeyhtiölaki ei sisällä olettasäännöksiä vastikeperusteista ja siksi niistä on määrättävä aina yhtiöjärjestyksessä (L 17.5.1991/809, 8 §). Yhtiötä perustettaessa vastikeperuste on vapaasti valittaessa ja vastikeperusteita voi olla useampia. Yleisin vastikeperuste on huoneistojen yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala ja toinen yleinen vastikeperuste on osakkeiden lukumäärä (Arjasmaa & Kuhanen 2001, 52–53).

Yhtiöjärjestyksissä on hyvin yleinen ns. lainojen takaisinmaksupykälä, jonka perusteella osakkaalla on oikeus maksaa yhtiölle kerralla osuutensa yhtiön pitkäaikaisista lainoista. Näissä yhtiöissä on yhtiövastike jaettu hoito- ja pääomavastikkeeseen, jolloin lainaosuutensa maksanut osakas ei osallistu lainanhoitokulujen kattamiseen

kerättävään pääomavastikkeeseen. Yhtiöjärjestyksissä yleensä hoitovastikkeen ja pääomavastikkeen vastikeperusteet ovat samat. Sellaiset yhtiöt ovat myös yleisiä, joissa pääomavastikkeessa perusteena on osakkeiden lukumäärä ja hoitovastikkeessa pinta-ala. Pääomavastikkeesta käytetään myös rahoitusvastike-nimitystä. (Arjasmaa & Kuhanen 2001, 54.)

Asunto-osakeyhtiöissä, joissa on osakkailla mahdollisuus maksaa osuutensa yhtiön lainoista kerralla lainaosuussuorituksilla, on yhtiön suurien hankkeiden yhteydessä mahdollisuus maksaa osuutensa kerralla jo ennen yhtiön lainan nostoa. Näitä osakkeiden ennen yhtiön lainan nostoa maksamia suorituksia kutsutaan hankeosuussuorituksiksi.

Asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksissä voidaan määrätä myös muista vastikkeista, joita käytetään johonkin tiettyyn käyttötarkoitukseen. Näistä yleisin on vesivastike, jolla katetaan vedestä ja sen lämmittämisestä yhtiölle aiheutuvat kulut. Vesivastike määräytyy yhtiöjärjestyksen mukaan yleensä joko huoneistoissa asuvien lukumäärän tai vesimittarien kulutuslukemien perusteella. Muita harvinaisempia vastikkeita ovat mm. laajakaistavastike ja arvonnisäverovastike.

Asunto-osakeyhtiön tulee antaa toimintakertomuksessaan tiedot eri vastikkeiden käytöstä, jos vastiketta voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein (L 17.5.1991/809, 72 §). Tiedot vastikkeiden käytöstä annetaan erillisellä vastikerahoituslaskelmalla eli jälkilaskelmalla. Laskelmassa esitetään vastikekohtaisesti vastikkeet ja niiden ryhmiin kuuluvat tulot sekä kullakin vastikkeella katettava menot. Tulojen ja menojen erotus siirretään vastikekohtaisesti yli- tai alijäämänä seuraavalle tilikaudelle. Vastikerahoituslaskelman tarkoituksena on varmistaa, että eri vastikkeita käytetään oikeaan käyttötarkoitukseen. Vastikerahoituslaskelmaa ei tarvitse tehdä yhtiöissä, joissa peritään vain hoitovastiketta ja osakkaat eivät voi maksaa lainaosuuksiaan kerralla pois (Salin 2008, 80).

Vastikkeiden lisäksi yhtiö saa tuloja yhtiön välittömässä hallinnassa olevien tilojen vuokraamisesta ja käyttökorvauksista esimerkiksi yhtiön saunan tai pesutuvan käytöstä. Yleisimmin vuokratuloja yhtiö saa vuokraamalla asukkaille autopaikkoja, mutta yhtiöllä voi olla myös vuokralla liikehuoneistoja tai vanha talonmiehen asunto. Yhti-

öissä, joissa on yhtiön välittömään hallinnassa olevia toimisto- ja liikehuoneistoja, ovat näistä saadut vuokratulot merkittävä tulon lähde. Tällaisissa kerrostaloasunto-osakeyhtiöissä toimisto- ja liiketiloista saadut vuokratulot vuonna 2008 olivat 14 prosenttia keskimääräisen kerrostalon kokonaistuloista kun osuus oli keskimäärin kerrostaloasunto-osakeyhtiöissä kaksi prosenttia. (Asuntoyhteisöjen taloustilasto 2008.)

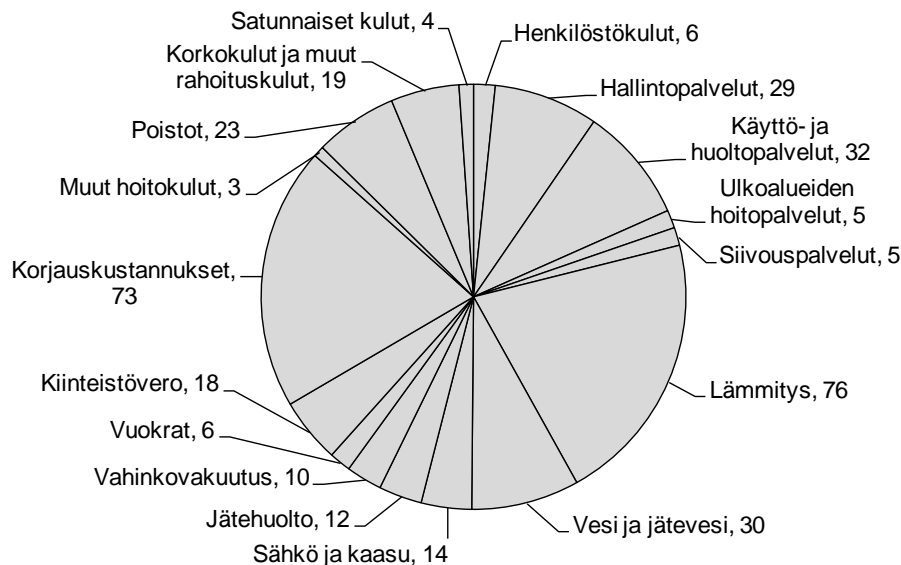
### **2.2.2 Asunto-osakeyhtiön menot**

Asunto-osakeyhtiön menot aiheutuvat kiinteistön hallinnasta ja sen käytöstä. Asunto-osakeyhtiölaki säätelee mihin käyttötarkoituksiin osakkailta perittäviä vastikkeita voidaan käyttää. Nykyisessä ja uudessa asunto-osakeyhtiölaissa vastikkeilla katettavissa menoissa on eroja niin muotoiluissa kuin sisällössäkkin. Uuden lain astuessa voimaan vastikkeilla voidaan kattaa myös yhtiön toimintaan taikka kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankinnasta, jonka vastikerahoitteinen yhteishankinta on tavanomaista.

Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa (22.12.2009/1599) yhtiövastikkeella voidaan kattaa yhtiön menot, jotka aiheutuvat: kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta; kiinteistön ja rakennusten käytöstä ja kunnossapidosta; kiinteistön ja rakennuksen peruseräparannuksesta, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta; yhtiön toimintaan taikka kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankinnasta; sekä muista yhtiölle kuuluvista velvoitteista (L 22.12.2009/1599, 3:2 §).

Seuraavassa kuviossa 3 on esitetty asunto-osakeyhtiöiden kulujen muodostuminen. Merkittävän osan kuluista muodostavat energia- ja vesikulut, jotka ovat yli 30 prosenttia kaikista kuluista. Korjauskustannukset ovat myös merkittävä erä 20 prosentin osuudellaan. Henkilöstökulujen, kuten suoraan yhtiön palkkaaman talonmiehen tai isännöitsijän palkkakuluissa on käytössä kaksi kirjaustapaa. Palkat voidaan kirjata joko henkilöstökuluiksi tai jaoteltuna toiminnoille, joihin ne luonteensa mukaisesti kuuluvat (Kirjanpitolautakunnan yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä 2005). Suurella osalla asunto-osakeyhtiöitä ei ole henkilöstökuluja lainkaan isännöitsijätoimistojen hoitaessa isännöinnin ja huolto-yhtiöiden hoitaessa talonmiesten tehtävät. Myöskään vuokratuloja ei ole kuin niillä yhtiöillä, jotka sijaitsevat vuokratonteilla. Vuokratuloilla

on näille yhtiöille suuri merkitys, vuokrien ollessa keskimäärin 8 prosenttia näiden yhtiöiden kuluista (Asuntoyhteisöjen taloustilasto 2008).



KUVIO 3. Asunto-osakeyhtiöiden kulut 2008 senttiä/huoneisto-m<sup>2</sup>/kk (Tilastokeskus, asuntoyhteisöjen taloustilasto 2008)

### 2.2.3 Asunto-osakeyhtiön tuloslaskelma ja tase

Asunto-osakeyhtiöiden tuloslaskelmakaava poikkeaa osakeyhtiöiden ja muiden yhteisöjen tuloslaskelmakaavasta. Lähtökohtaisesti asunto-osakeyhtiöiden tuloslaskelma on laadittava kirjanpitoasetuksessa säädetyn kiinteistön tuloslaskelmakaavan mukaisesti, koska yhtiöiden toiminta perustuu kiinteistön hallintaan. Liikekaavan tai Kirjanpitolautakunnan lausunnon 1544/1998 mukaisen sovelletun liikekaavan käyttäminen asunto-osakeyhtiössä edellyttäisi kaikkien osakkeenomistajien suostumusta. (Kirjanpitoasetus 30.12.1997/1339, 1:4 §.)

Asunto-osakeyhtiön tuloslaskelman erityispiirteenä on esittää tuloslaskelman ja taseen väliset siirrot tuloslaskelmassa paremman tilinpäätösinformaation antamiseksi. Kirjanpitolautakunta suosittelee käytäntöä ja pitää sitä hyvän kirjanpitotavan mukaisena. Tyypillisesti bruttomääräisinä tuloslaskelmassa esitetään vastikkeet ja korjaukset, joista rahastoitujen vastikkeiden ja osakkaiden kertosuoritusten sekä aktivoitujen korjaus- ja perusparannusmenojen osuus esitetään omina oikaisueri-



nään. (Kirjanpitolautakunnan yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä 2005. )

Vastiketuottoja ja osakkaiden kertasuorituksia rahastoitaessa vastiketuotot esitetään asianmukaisessa tuottoerässä bruttomääräisinä ja vastikkeesta tehtävä rahastointi esitetään kyseisen tuottoerän oikaisu-eränä nimikkeellä rahastoidut vastikkeet.

Aktivoitavat korjaus- ja perusparannusmenot esitetään bruttomääräisinä tuloslaskelman erässä korjaukset ja aktivoinnit esitetään korjausten alla omana kuluja vähentävä eränä nimikkeellä aktivoinnit taseeseen. Samalla tavalla menetellään korjausmenoihin saatujen avustusten, vahingonkorvausten ja vakuutuskorvausten kirjaamisessa. Bruttomääräisestä tuloslaskelmasta on nähtävissä helpommin yhtiön korjaustoiminnan laajuus.

Seuraavan sivun taulukossa 1 on esitetty Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen mukainen kirjanpitoasetukseen pohjautuva tuloslaskelmamalli, jossa on esitetty myös vastikkeiden ja korjausten esittäminen bruttomääräisinä.

Kirjanpitoasetuksen mukainen tasekaava on kaikille kirjanpitovelvollisille sama. Pienet kirjanpitovelvolliset voivat käyttää kirjanpitoasetuksen mukaista lyhennettyä tasekaavaa. Kun asunto-osakeyhtiöiden palveluksessa on korkeintaan muutama henkilö, on lyhennetyn kaavan käyttö mahdollista, jos päättyneellä ja sitä edeltäneellä tilikaudella liikevaihto tai sitä vastaava tuotto ei ole ylittänyt 7 300 000 euroa sekä taseen loppusumma ei ole ylittänyt 3 650 000 euroa. (A 30.12.1997/1339, 7 §; L 30.12.1997/1336, 3:9 §.) Asunto-osakeyhtiöt ovat lähes aina pieniä kirjanpitovelvollisia, mutta selkeyden ja vertailukelpoisuuden vuoksi asunto-osakeyhtiöille suositellaan perustasekaavan käyttämistä. (Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli 2009, 93.)

Asunto-osakeyhtiölaissa on säädetty yhtiöiden omasta pääomasta ja kirjanpitoasetuksen kaava ei siten sellaisenaan sovellu asunto-osakeyhtiön oman pääoman esittämiseen taseessa. Asunto-osakeyhtiölaki syrjäyttää tältä osin kirjanpitoasetuksen. (Kirjanpitolautakunnan yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä 2005.) Nykyisen ja uuden

## KIINTEISTÖN TULOSLASKELMA

Kiinteistön tuotot		
Vastikkeet		
Hoitovastikkeet	0,00	
Hankeosuussuoritukset	0,00	
Kulutusperusteiset vastikkeet	0,00	
Eriyisvastikkeet	0,00	
./ Rahastoidut vastikkeet	<u>- 0,00</u>	0,00
Vuokrat		0,00
Käyttökorvaukset		0,00
Muut kiinteistön tuotot		<u>0,00</u>
Kiinteistön tuotot yhteensä		<b>0,00</b>
Luottotappiot ja oikaisuerät		<b>+/- 0,00</b>
Kiinteistön hoitokulut		
Henkilöstökulut		- 0,00
Hallinto		- 0,00
Käyttö ja huolto		- 0,00
Ulkoalueiden hoito		- 0,00
Siivous		- 0,00
Lämmitys		- 0,00
Vesi ja jätevesi		- 0,00
Sähkö ja kaasu		- 0,00
Jätehuolto		- 0,00
Vahinkovakuutukset		- 0,00
Vuokrat		- 0,00
Kiinteistövero		- 0,00
Korjaukset	0,00	
./ Saadut korvaukset	- 0,00	
./ Saadut avustukset	- 0,00	
./ Aktivoinnit taseeseen	<u>- 0,00</u>	- 0,00
Muut hoitokulut		- 0,00
Oman käytön arvonlisävero		<u>- 0,00</u>
Kiinteistön hoitokulut yhteensä		<b>0,00</b>
KÄYTTÖKATE/HOITOKATE		<b>+/- 0,00</b>
Poistot ja arvonalentumiset		
Rakennuksista ja rakennelmista		- 0,00
Koneista ja kalustosta		- 0,00
Muista pitkävaikutteisista menoista		- 0,00
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä		<u>- 0,00</u>
Rahoitustuotot ja -kulut		
Osinkotuotot		0,00
Korkotuotot		0,00
Muut rahoitustuotot		
Pääomavastikkeet	0,00	
./ Rahastoidut vastikkeet	<u>- 0,00</u>	0,00
Lainaosuussuoritukset	0,00	
./ Rahastoidut osuudet	<u>- 0,00</u>	0,00
Muut rahoitustuotot		0,00
Korkokulut		- 0,00
Muut rahoituskulut		- 0,00
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		<b>+/- 0,00</b>
VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ		<b>+/- 0,00</b>
Satunnaiset erät		
Satunnaiset tuotot		0,00
Satunnaiset kulut		<u>- 0,00</u>
Satunnaiset erät yhteensä		<b>+/- 0,00</b>
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA		<b>+/- 0,00</b>
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron muutos		+/- 0,00
Vapaaehtoisten varausten muutos		<u>+/- 0,00</u>
Tilinpäätössiirrot yhteensä		<b>+/- 0,00</b>
Välittömät verot		- 0,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO) /YLJÄÄMÄ (ALJÄÄMÄ)		<u>+/- 0,00</u>

TAULUKKO 1. Asunto-osakeyhtiön tuloslaskelmamalli (Kirjanpitolaikun yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä 2005).

asunto-osakeyhtiölain oman pääoman sääntelyssä on pieniä eroja. Molemmissa laeissa on oma pääoma jaettu sidottuun ja vapaaseen omaan pääomaan.

Molemmissa laeissa sidottua pääomaa ovat osakepääoma, rakennusrahasto ja arvonnkorotusrahasto. Lisäksi uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan sidottuun pääomaan kuuluvat kirjanpitolain mukainen käyvän arvon rahasto ja IFRS-tilinpäätöksissä mahdollisesti käytettävä uudelleenarvostusrahasto. Uuden asunto-osakeyhtiölain aikana ei ole enää mahdollista tehdä arvonnkorotuksia rakennuksiin ja muuhun kuluvaan käyttöomaisuuteen. Arvonnkorotukset on jatkossa mahdollista vain kirjanpitolain mukaisesti maa- ja vesialueisiin sekä tiettyihin arvopapereihin. Tavallisen asunto-osakeyhtiön sidotussa omassa pääomassa on vain osakepääoma ja rakennusrahasto.

Nykyinen asunto-osakeyhtiölaki sisältää säännökset rakennusrahastosta. Lain mukaan rakennusrahastoon on siirrettävä osakemerkinnässä osakkeista saatu nimellisarvon ylittävä määrä sekä määrä, joka yhtiöjärjestyksen tai yhtiökokouksen päätöksen mukaan on siirrettävä rakennusrahastoon (L 17.5.1991/809, 75 §).

Nykyisen lain aikana rakennusrahaston ensimmäisenä tehtävänä on toimia ns. ylikurssirahastona, johon kirjataan osakeannissa osakkeiden nimellisarvon ylittävä osuus. Uudessa laissa on mahdollistettu osakkeiden nimellisarvoista luopuminen ja jatkossa koko osakeannissa saatu pääoma kirjataan osakepääomaan, ellei yhtiössä ole päätetty sen kirjaamisesta rakennusrahastoon tai sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. (Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli 2009, 104.)

Rakennusrahaston toinen tehtävä on toimia erityisesti rakennusaikana rakentamisen rahoittamiseksi perustajaosakkaan maksaminen pääomasijoitusten kohteena yhtiökokouspäätösten mukaisesti. Asunto-osakeyhtiöt perustetaan tyypillisesti hyvin pienellä osakepääomalla ja varsinainen rakennustoiminta rahoitetaan perustajaosakkaan pääomasijoituksilla, jotka rahastoidaan rakennusrahastoon. Uudisrakentamisen menot on aina aktivoitava taseeseen ja rahastointimenettelyllä vältetään tulojen ja kulujen eriaikaisuudesta johtuvat veroseuraamukset.

Asunto-osakeyhtiön minimiosakepääoma on nykyisen asunto-osakeyhtiölain mukaan 8 000 euroa ja uudessa asunto-osakeyhtiölaissa 2 500 euroa (L 17.5.1991/809, 4 §; L 22.12.2009/1599, 1:7 §). Asunto-osakeyhtiön osakepääoma on Tomperin (2001, 100)

mukaan suunnilleen tontin kauppahinnan suuruinen. Tosiasiassa suuria kerrostalo-asunto-osakeyhtiöitä perustetaan lähes minimiosakepääomalla. Esimerkiksi Jyväskylän Lutakkoon vuonna 2004 omalle tontille valmistuneessa kerrostaloasunto-osakeyhtiössä ensimmäisessä asumisaikaisessa tilinpäätöksessä osakepääoma oli 8 400 euroa ja rakennusrahaston arvo noin 6,6 miljoonaa euroa (Asunto Oy Jyväskylän Mariini 2005).

Muilta osin oma pääoma on vapaata omaa pääomaa. Vapaaseen omaan pääomaan kuuluvat muut kuin sidotun oman pääoman rahastot. Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa vapaaseen omaan pääomaan kuuluu myös sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto, johon ”merkitään se osa osakkeiden merkintähinnasta, jota perustamis- tai osakeantipäätöksen mukaan ei merkitä osakepääomaan tai rakennusrahastoon ja jota ei kirjanpitolain mukaan merkitä vieraaseen pääomaan, sekä sellainen muu oman pääoman sijoitus, jota ei merkitä muuhun rahastoon. Rahastoon merkitään myös se määrä, jolla osakepääomaa alennetaan ja jota ei käytetä tappion kattamiseen tai varojen jakamiseen.” (L 22.12.2009/1599, 10:2 §) Tähän rahastoon voidaan kirjata esimerkiksi optio-oikeuksien merkintähinta tai esimerkiksi osakkeenomistajan vastikkeeton sijoitus yhtiöön (Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli 2009, 107).

Tavallisen asunto-osakeyhtiön vapaassa omassa pääomassa on tilikausien voittojen lisäksi yhtiökokouksen perustamia tai yhtiöjärjestysmääräyksellä perustettuja rahastoja, kuten korjaus tai perusparannusrahasto tai lainanlyhennysrahasto. Vaikka yhtiöjärjestyksessä olisi mainittu näistä rahastoista, on usein rahastojen kartuttaminen jätetty yhtiökokouksen päätettäväksi. Vapaan oman pääoman rahastojen nimikkeitä ei ole säännelty ja nimikkeenä saattaa esimerkiksi esiintyä tavallisen korjausrahaston sijaan putkiremonttirahasto. (Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli 2009, 107.) Asunto-osakeyhtiön rahastointimenettelyä käsitellään tarkemmin tilinpäätösuunnittelun yhteydessä.

Kirjanpitolautakunta suosittelee kirjauskäytäntöä, jossa vapaan oman pääoman rahastojen varat siirretään sidotussa omassa pääomassa olevaan rakennusrahastoon sen tilikauden päättyessä, jolloin rahastoinnin perustana olevat hankkeet on saatu päätökseen tai niitä varten otettu yhtiölaina on maksettu takaisin (Kirjanpitolauta-

kunnan yleisohje asunto-osaakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöosaakeyhtiöiden kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä 2005). Tällöin vapaan oman pääoman rahastoissa olisi vain varoja, jotka liittyvät keskeneräisiin tai tuleviin hankkeisiin. Kirjanpitolautakunta perustelee kantaansa rahastojen tosiasiallisella luonteella, joka on rakennusrahaston kaltainen.

KHT-yhdistyksen uuden asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiön tilinpäätösmallin (2009, 98) mukaan asunto-osaakeyhtiöiden oma pääoma on suositeltavaa esittää seuraavan taulukossa 2 esitetyn mallin mukaisesti uuden asunto-osaakeyhtiölain tultua voimaan.

<b>TASE VASTATTAVAA</b>	Tilinpäätöspvm		Edellinen tilinpäätöspvm	
<b>OMA PÄÄOMA</b>				
Osakepääoma		0,00		0,00
Osakeanti		0,00		0,00
Rakennusrahasto		0,00		0,00
Arvonkorotusrahasto		0,00		0,00
Käyvän arvon rahasto		0,00		0,00
Uudelleenarvostusrahasto		0,00		0,00
Muut rahastot				
Lainanlyhennysrahasto	0,00		0,00	
Perusparannusrahasto	0,00		0,00	
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	0,00		0,00	
Muut rahastot	0,00	0,00	0,00	0,00
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		0,00		0,00
Tilikauden voitto (tappio)		0,00		0,00

TAULUKKO 2. Asunto-osaakeyhtiön oma pääoma uuden asunto-osaakeyhtiölain aikana

### 3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖIDEN TULOVEROTUS

Asunto-osaakeyhtiöt ovat osakeyhtiöinä tuloverolain tarkoittamia yhteisöjä, joilla on yleinen verovelvollisuus (Tuloverolaki 30.12.1992/1535, 2 § ja 9 §). Asunto-osaakeyhtiöiden verotettava tulo lasketaan verovuositain. Yleensä asunto-osaakeyhtiöiden tilikausi on kalenterivuosi ja samoin verovuosi on kalenterivuosi. Jos asunto-osaakeyhtiön tilikausi poikkeaa kalenterivuodesta, on verovuosi se tai ne tilikaudet, jotka ovat kalenterivuonna päättyneet. Jos asunto-osaakeyhtiölle syntyisi verotettavaa tuloa, olisi yhtiön maksettava veroa 26 prosenttia tulosta yhteisöjen tuloveroprosentin mukaan (Jukkola, Järvenoja, Kaari, Romppainen, Tannila & Tikkanen 2008, 44).

Yhteisöjen verotettava tulo lasketaan erikseen tulolähteittäin ja toisen tulolähteen tappiota ei voi vähentää toisen tulolähteen voitosta. Tulolähteitä on kolme: elinkeinotoiminnan tulolähde, maatalouden tulolähde ja muun toiminnan tulo eli ns. henkilökohtaisen tulo tulolähde. (L 30.12.1992/1535, 30 §.) Keskinäisinä kiinteistöyhtiöinä asunto-osakeyhtiöiden kaikki tulot ja menot ovat yleensä henkilökohtaisen tulonlähteen tuloja ja menoja. Myös yhtiön hallinnassa olevien liikehuoneistojen vuoraamisesta saatu vuokratulo kuuluu henkilökohtaiseen tulolähteeseen. Laajakaan vuokraustoiminnan ei ole katsottu oikeuskäytännössä olevan elinkeinotoimintaa ja siten kuuluvan elinkeinotoiminnan tulonlähteeseen. (Jukkola ym. 2008, 41–42.)

Asunto-osakeyhtiöiden kaikkien tulojen ja menojen ollessa henkilökohtaisesta tulonlähteestä, on sovellettavana verolakina tuloverolaki. Tuloverolain mukaan asunto-osakeyhtiöiden kirjanpitovelvollisina on jaksotettava tulot ja menot elinkeinoverolain (laki elinkeinotulon verottamisesta) mukaisesti (L 30.12.1992/1535, 116 §).

### **3.1 Asunto-osakeyhtiön veronalaiset tulot ja vähennyskelpoiset menot**

Suomessa verotus pohjautuu kirjanpidosta saatavaan tietoon, mistä johtuu niiden tiivis suhde toisiinsa. Verottaja näkökohdat on osaltaan myös vaikuttanut kirjanpitoon liittyvään lainsäädäntöön. Kirjanpidon ja verotuksen tuloksen ja varallisuuden laskentatavat eivät kuitenkaan ole täysin yhteneväiset. Kirjanpidon voitto ja verotettava voitto eivät ole aina samansuuruisia.

Kirjanpidollisesta tuloksesta päästään verotettavaan tulokseen seuraavanlaisella laskelmalla (Leppiniemi & Walden 2009, 46). Vähennyskelvottomia eriä ovat mm. sanktioluontoiset maksut ja tuloverot. Tuloverolaissa myös vakuutuskorvaukset ovat vähennyskelvottomia menoja, mutta laskelmassa ei näitä tarvitse huomioida, koska ne on otettu huomioon kirjanpidossa kirjattaessa vakuutuskorvaukset korjausmenojen oikaisuiksi. Samankaltainen tilanne on käytettäessä aiemmin muodostettu asuintalovaraus. Purettu asuintalovaraus esitetään kirjanpidossa varauksen muutoksessa ja siten jo vaikuttaa kirjanpidon näyttämään voittoon.

Kirjanpidon voitto

- + Veronalaiset erät, jotka eivät ole kirjanpidon tuotoissa
- Verovapaat, jotka ovat kirjanpidon tuotoissa
- + Vähennyskeltottomat erät, jotka ovat kirjanpidon kuluissa
- Vähennyskelpoiset erät, jotka eivät ole kirjanpidon kuluissa
- = Verotettava voitto

### 3.2 Veroilmoituksen ja tietojen antaminen verottajalle

Vaikka asunto-osakeyhtiöt ovat verovelvollisia siinä missä muutkin yhtiöt, maksavat ne hyvin harvoin tuloveroja. Verotettavan tuloa voi ilman tilinpäätössuunnittelun virheitä syntyä lähinnä vain yhtiöissä, joilla on hyvin merkittäviä vuokratuloja hallitsemistaan liikehuoneistoista. Verottajalla ei siten ole erityistä mielenkiintoa asunto-osakeyhtiöihin. Asunto-osakeyhtiöiden asiointia verottajan kanssa onkin helpotettu merkittävästi antamalla tavallisille asunto-osakeyhtiöille vapautus veroilmoituksen antamisesta. Niitä asunto-osakeyhtiöitä, joita vapautus ei koske, on annettava veroilmoitus neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Asunto-osakeyhtiö voi jättää veroilmoituksen antamatta tietyin ehdoin. Asunto-osakeyhtiön aina annettava veroilmoitus ensimmäiseltä verovuodelta sekä silloin kun sitä erikseen pyydetään. Muulloin veroilmoitus voidaan jättää antamatta, jos seuraavat kolme ehtoa täyttyvät.

- Yhtiön rakennusten huoneistot on oltava yhtiöjärjestysmääräyksen mukaan osakashallintaisia tai vakituiseen asumiskäyttöön tarkoitettuja sekä muut rakennuksen tilat asumiseen liittyviä tiloja.
- Yhtiö on verovuonna saanut vain vastiketuloja, rahastosuorituksia, käyttömaksuja, muita vähäisiä kiinteistöön liittyviä korvauksia tai vähäisiä korkotuloja taikka osinkotuloja.
- Yhtiön verotettava tulo on edellisten vuosien tappioiden vähentämisen jälkeen alle 30 euroa.

Mikäli asunto-osakeyhtiön on annettava veroilmoitus myöhemmältä verovuodelta, annettavaan veroilmoitukseen liitettävä tuloslaskelmat ja taseet viideltä verovuotta edeltäneeltä tilikaudelta, jos näiltä verovuosilta ei veroilmoitusta ole annettu.

(Verohallinnon päätös 4/2010, 20 §.)

Veroilmoituksen antamisesta vapautetun asunto-osakeyhtiön ei tarvitse antaa veroilmoitusta tappion vahvistamiseksi, vaan tappiot voidaan lukea yhtiön hyväksi myöhemmin ilman erillistä vahvistamista (Jukkola ym. 2008, 99). Veroilmoitusta ei tarvitse antaa myöskään pelkästään asuintalovarauksen muodostamisen tai käyttämisen vuoksi (Salin 2008, 110).

Asunto-osakeyhtiön on kuitenkin aina annettava verottajalle tammikuun loppuun mennessä tiedot, verotusmenettelylain sivullisen tiedonantovelvollisuutta koskevan säännöksen mukaisesti osakkaan verotusta varten (L 1995/1558, 17 §). Tiedot annetaan verohallinnon lomakkeella 102, jolla ilmoitetaan myös asuntoyhteisön rakennusten peruseränsästä rakennusten verotusarvojen laskemiseksi mm kiinteistöverotusta varten.

## **4 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TILINPÄÄTÖSSUUNNITTELU**

Asunto-osakeyhtiön tilinpäätössuunnittelu on lähinnä verosuunnittelua, jonka tavoitteena on, ettei yhtiölle synny verotettavaa tuloa. Verosuunnittelun lisäksi asunto-osakeyhtiön tilinpäätössuunnittelussa voidaan huomioida osakkeenomistajien intressejä suunnittelun keinoja valittaessa. Osakkeenomistajien intressien huomioimisesta ei yhtiölle ja sen toisille osakkeenomistajille saa syntyä vahinkoa.

Luvun alussa käsitellään asunto-osakeyhtiön tilinpäätössuunnittelun tavoitteita ja tavoitetulosta. Tämän jälkeen käsitellään kaikki asunto-osakeyhtiön keskeiset tilinpäätössuunnittelukeinot. Lopuksi käsitellään eri osakkeenomistajaryhmien intressejä tilinpäätössuunnittelun keinovalikoiman käyttämiseen.

### **4.1 Tilinpäätössuunnittelun tavoitteet**

Yritysten tilinpäätössuunnittelussa verotukseen liittyvät seikat on vain yksi huomiotava asia. Muita huomiotavia asioita liittyvät mm. yrityskuvaan ja omistajien henkilökohtaisen talouden rahoittamiseen. Pienissä yrityksissä tilinpäätössuunnittelu painottuu usein verotukseen. (Leppiniemi & Walden 2009, 17.)

Asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätössuunnittelu on hyvin verokeskeistä ja ensisijaisena tavoitteena on, ettei tuloveroja tulisi lainkaan maksettavaksi. Mikäli asunto-osa-



yhtiö maksaa tuloveroa, on syy yleensä tilinpäätössuunnittelun epäonnistumisesta tai yhtiön johdon laiminlyönnistä.

Leppiniemi ja Walden (2009, 19) listaavat verosuunnittelun tavallisimmiksi tavoitteiksi mm. seuraavat seikat, jotka sopivat myös asunto-osakeyhtiöiden verosuunnitteluun:

- Suunniteltujen toimenpiteiden veroseuraamusten ennakoiminen.
- Sellaisten menettelytapojen etsiminen, joiden avulla yrityksen tavoitteet voidaan saavuttaa mahdollisimman edullisin verokustannuksin.
- Yllättävistä verotulkinnoista ja odottamattomista verolainsäädännön muutoksista johtuvien hallitsemattomien verotustilanteiden estäminen.

Toissijaisesti yhtiön tahdosta riippuen voidaan tilinpäätössuunnittelussa huomioida osakkeenomistajien henkilökohtaisen talouden rahoittamisen liittyvät seikat. Tällaiset seikat liittyvät vuokranantajaosakkaiden vuokraustoiminnan veronäkökohtiin, koska asunto-osakeyhtiöt eivät keskinäisyydestä johtuen yleensä tavoittele voittoa ja sen jakamista omistajille.

Asunto-osakeyhtiössä tilinpäätössuunnittelun tavoitteeksi on asettava myös yhtiön maksuvalmiuden varmistaminen.

## **4.2. Asunto-osakeyhtiön tavoitetulos**

Vastikkeenmaksuvelvollisuuden seurauksena asunto-osakeyhtiöissä ei ole normaalia maksaa osakkeenomistajille osinkoa. Asunto-osakeyhtiöissä on tavallisiin osakeyhtiöihin verrattuna päinvastainen maksuliikenne yhtiön ja sen osakkeenomistajien välillä. Tavallisissa osakeyhtiöissä yhtiö maksaa osakkeenomistajille osinkoa ja asunto-osakeyhtiöissä osakkeenomistajat maksavat yhtiölle vastiketta.

Osingon maksamiselle ei kuitenkaan asunto-osakeyhtiölain kannalta olisi estettä. Osingon maksaminen olisi tavallisessa asunto-osakeyhtiössä tarpeetonta rahan siirtelyä ja verotuksellisesti äärimmäisen epäedullista. Osinkoja maksaakseen asunto-osakeyhtiö tarvitsisi voittovaroja, joita varten osakkeenomistajilta olisi kerättävä

vastiketta yhtiön kuluja enemmän. Yhtiön olisi maksettava tuloveroa voitostaan ja osakkeenomistajien olisi maksettava veroa vielä saamistaan osingoista.

Kun asunto-osakeyhtiöillä ei ole edellä kerrotusta syystä tarkoituksena tuottaa voittoa, yhtiön tavoitteena on mitoittaa vastikkeet menoja vastaaviksi. Asunto-osakeyhtiöillä on käytettävissään tehokkaita tilinpäätössuunnittelukeinoja, kuten rahastointimenettely sekä asuintalovaraus. Lähtökohtana kaikissa olosuhteissa asunto-osakeyhtiöillä on, että yhtiölle ei synny lainkaan verotettavaa tuloa edellisten tilikausien tappioiden vähentämisen jälkeen. Asunto-osakeyhtiöiden tavoitetulos tilinpäätössuunnittelussa siis on nollatulos.

### **4.3 Tilinpäätössuunnittelun keinovalikoima**

Asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätössuunnittelun keskeisin ongelma on miten tilikauden mittaisella ajanjaksolla tulot ja kulut saadaan tasapainoon. Vastikkeita, jotka ovat yhtiön tuloja, kerätään yhtiön menojen verran, mutta kaikki menot eivät ole heti samana vuonna kuluja. Taseeseen aktivoitavat menot rikkovat lyhyellä ajanjaksolla tulojen ja kulujen tasapainon. Tällaisia menoja ovat aina perusparannusmenot ja yhtiön päätöksellä usein myös suurehkot korjausmenot. Taseeseen aktivoituista perusparannus- ja korjausmenoista voidaan vuosittain osa kirjata poistoina kuluksi. Kun aktivoinneista on tehty vuosien kuluttua täydet poistot ovat tulot ja kulut saavuttaneet pitkällä ajanjaksolla tasapainon.

Kuluvarastolla tarkoitetaan käytettävissä olevia mahdollisuuksia vaikuttaa verotettavaan tulokseen. Asunto-osakeyhtiöissä tarvitaan lähinnä verotettavaa tuloa pienentävää kuluvarastoa. Kuluvarastolla on mahdollisuus pienentää verotettavaa tulosta esimerkiksi hyödyntämällä tappion tasausta, tekemällä poistoja, muodostamalla asuintalovarausta tai rahastoimalla vastikkeita. Kuluvarastoa asunto-osakeyhtiöille on myös suurten perusparannusta sisältävien hankkeiden korjausosuuden aktivoimatta jättäminen.

Asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätössuunnittelua on helpotettu lainsäädännöllä. Asunto-osakeyhtiöiden on mahdollisuudella tehdä asuintalovarauksia ja tehdä poistoja ilman ennalta laadittua suunnitelmaa.

Tilinpäätöstilanne voi olla kriittinen tai ei-kriittinen. Ei-kriittisessä tilinpäätöstilanteessa on mahdollista tilinpäätössuunnittelun keinoilla päästä tavoitetulokseen. Kriittisessä tilinpäätöstilanteessa taas keinoja ei ole riittävästi tavoitetuloksen saavuttamiseksi. Jos tilinpäätös ei ole kriittinen, ei yleensä tarvita kaikkia käytettävissä olevia tilinpäätössuunnittelun keinoja. Tällöin on päätettävä mitä keinoja käytetään tavoitetuloksen saavuttamiseen. (Leppiniemi & Walden 2009, 323.) Valintoja tehdessä on huomioitava vaihtoehtoisten keinojen joustavuus ja varmuus, koska tehdyillä valinnoilla on seuraukset tilinpäätössuunnittelussa pitkällä aikavälillä.

### 4.3.1 Tulojen jaksottaminen

Asunto-osakeyhtiön tulot kirjanpitovelvollisena verovelvollisena jaksotetaan tuloverolain (30.12.1992/1535) 116 §:n perusteella elinkeinoverolain säännösten mukaisesti. Elinkeinoverolain mukaan tulo kohdistuu sille vuodelle, jonka aikana se on saatu rahana, saamisena tai muuna rahanarvoisena etuutena (L 24.6.1968/360, 19 §).

Asunto-osakeyhtiön vastikkeet jaksotetaan sille vuodelle, jolla ne on yhtiökokouksen tai hallituksen päätöksen mukaisesti erääntyneet. Asunto-osakeyhtiöissä vastikkeista päättää yhtiökokous ja hallitus yleensä määrää vastikkeiden maksuajan ja tavan yhtiöjärjestysmääräyksen nojalla.

Tilinpäätössuunnittelun keinona voidaan yhtiökokouksen päätöksellä tai hallituksen päätöksellä yhtiökokouksen valtuuttamana kerätä ylimääräisiä vastikkeita tai jättää vastikkeita perimättä. Hyvin pienissä asunto-osakeyhtiöissä, joissa asuintalovarauksen vähimmäismäärä 3 500 euroa ei mahdollista varauksen muodostamista, voi vastikkeiden perimättä jättäminen olla ainoita tehokkaita keinoja poistojen ohella estää verotettavan tulon muodostuminen. Vastikkeiden perimättä jättäminen edellyttää luonnollisesti päätöstä tilikauden aikana ja yhtiön maksuvalmiuden riittävyttä.

Asunto-osakeyhtiöiden suuret perusparannus- ja korjaushankkeet kestävät usein yli tilikauden vaihtumisen, jolloin hankkeet eivät ole vielä menokirjauskypsiä, mutta osakkaiden hankeosuuksia on jo peritty. Usein on tällaisen tilanteen johtavan aina rahastointiin, jolla estetään verotettavan tulon syntyminen. Kuitenkin jos yhtiöllä on mahdollisuus muodosta asuintalovarausta ja se riittää muun kuluvaraston ohella tavoitetuloksen saavuttamiseen, niin ei rahastointi ole perusteltua. Asuintalovaraus

on varauksena toimiva ratkaisu erityisesti ennakkosäästämisessä, jota käsiteltävä tapauskin periaatteessa on. Asuintalovaraus voidaan käyttää suoraan perusparannukseen, joka käytännössä tarkoittaa perusparannuksen kirjaamista suoraan kuluksi. Tästä syystä perusparannushankkeiden osalta voisi olla tavoiteltavaa hankesuorituksen erääntyminen hankkeen vastaanottamista edeltävän tilikauden puolella ja asuintalovaruksen muodostaminen täysimääräisenä.

### **4.3.2 Menojen jaksottaminen: keskeneräiset hankinnat tilinpäätöksessä**

Asunto-osakeyhtiöiden suuret peruskorjaus- ja perusparannushankkeet ajoittuvat usein kahdelle tilikaudelle. Hankkeet toteutetaan normaalisti urakkamuotoisina. Yhtiön urakoitsijalle maksetaan ennakkomaksuja ennalta sovittujen maksupostien mukaisesti ja näitä maksuja varten yhtiö perii kerralla osuutensa maksavilta osakkeenomistajilta hankeosuussuorituksia ja nostaa pankista lainaa. Hankkeet ovat pääsäännön mukaan menokirjauskypsiä vasta, kun ne ovat valmistuneet ja vastaanotettu. Urakoitsijalle maksetut ennakkomaksut ovat asunto-osakeyhtiön taseessa saamisina, kunnes menokirjaus voidaan tehdä. (Jukkola ym. 2008, 94.) Kokonaisurakassa kirjaushetki on lähtökohtaisesti päivä, jolloin urakka hyväksytään vastaanotto-tarkastuksessa. Vastaanottotarkastuksessa havaitut vähäiset puutteet eivät kuitenkaan estä kirjauksen tekemistä. (Kirjanpitolautakunnan yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä 2005.)

Yhtiön tulojen ja menojen eriaikaisuudesta syntyy yhtiön tilinpäätöksessä kuluvarastolle suuri tarve. Usein ratkaisuna on ollut hankeosuussuoritusten rahastointi, mutta yhtiöllä on muitakin vaihtoehtoja. Asuintalovaraus on tarkoitettu erityisesti ennakkosäästämiseen ja edellä kuvattu tilanne on eräänlaista ennakkosäästämistä. Mikäli yhtiön kuluvarasto ei rahastoimatta riitä, ennen rahastointimahdollisuuden käyttämistä voidaan miettiä myös muita vaihtoehtoja.

Eräs vaihtoehto suurissa useista rakennuksista tai useista porrashuoneista käsittävisissä asunto-osakeyhtiöissä on tarjouspyyntö vaiheessa määritellä eri rakennukset tai

porrashuoneet omiksi urakoiksi ja määritellä niille valmistumisajat siten, että osa urakoista voidaan vastaanottaa eri tilikauden puolella kuin toiset urakat.

Toinen vaihtoehto on jaksottaa urakoitsijalle maksetuista maksueristä tilikaudelle se osuus, joka on luotettavasti arvioitavissa urakasta tehdyksi. Kirjanpitolautakunta on lausunnossa tilintarkastusmenojen jaksottamisesta 1648/2001 katsonut hyväksyttäväksi menojen jaksottamisen kuluksi sille tilikaudelle, jonka aikana työsuorite on tapahtunut. Kirjanpitolautakunnan mukaan tätä vaihtoehtoista kirjaustapaa voidaan käyttää myös korjausurakoissa urakan maksuerien osalta. Kirjaustavan edellytyksenä on että jaksotettavien menojen määrä on olennainen. Kirjanpitolautakunnan mukaan ”selvityksenä suoritetusta urakkaosuudesta voidaan ilman erillistä vastaanottotarkastustakin pitää esimerkiksi korjausurakan valvojan arvioita urakan hyväksyttävästä valmistumisasteesta tilinpäätöshetkellä”. (Kirjanpitolautakunnan yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä 2005.) Jukkolan ym. (2008) mukaan edellä kerrotulle jaksotustavalle ei liene estettä myöskään verotuksen puolella (Jukkola ym. 2008, 94). Asunto-osakeyhtiöiden Tilintarkastus Oy:n (2010) mukaan Keskusverolautakunta on hyväksynyt menettelyn muutama vuosi sitten tilintarkastusyhteisön asiakkaan hankkimassa julkistamattomassa päätöksessä. Edellytyksenä oli asiallinen dokumentointi tilinpäätöshetkellä vallinneesta tilanteesta. (Asunto-osakeyhtiöiden Tilintarkastus Oy 2010.)

### **4.3.3 Vapaaehtoisten aktivointien jättäminen tekemättä**

Asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätössuunnittelun tarve liittyy keskeisesti korjaus- ja perusparannushankkeisiin ja näiden aktivoimiseen. Suuret korjaus- ja perusparannushankkeet rahoitetaan osakkaiden hankesuorituksilla ja pankkilainalla. Osakkaiden hankesuoritukset ovat heti verovuoden tuloa, mutta aktivoinneista kulukirjauksena voi tehdä vain maksimipoistojen verran. Aktivoinnit siis rikkovat veronalaisten tulojen ja vähennyskelpoisten menojen tasapainon lyhyellä aikavälillä. Pitkällä aikavälillä tasapaino on mahdollista saavuttaa kun on ensin tehty riittävästi poistoja.

Asunto-osakeyhtiön tilinpäätössuunnittelussa merkittävimmät ratkaisut tehdään kun mietitään kysymystä, aktivoidaanko vai ei. Jos yhtiölle on kertynyt paljon hanke-

osuussuorituksia, niin tavoitteena tulisi olla aktivoida niin vähän kuin mahdollista, mutta kuitenkin veroriskejä ottamatta.

Kirjanpidossa on aina aktivoitava uudisrakentamiseen ja rakennuksen laajentamiseen liittyvät menot sekä perusparannukset, joilla rakennuksen laatutasoa nostetaan alkuperäistä tasoa korkeammaksi (Kirjanpitolautakunnan yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä 2005). Korjausmenot kirjataan kirjanpidossa lähtökohtaiseksi suoraan tilikauden kuluiksi riippumatta korjaushankkeiden suuruudesta.

Myös verotuksessa perusparannusmenot katsotaan osaksi käyttöomaisuuden hankintamenoa. Elinkeinoverolain (24.6.1968/360) 30 § ja 35 § sisältävät vastaavansisällöiset säädökset perusparannusmenoista niin koneille ja kalustolle kuin rakennuksillekin. Säännösten mukaan hankintamenoiksi katsotaan myös omaisuuden laajennus-, muutos-, uudistus- sekä muut vastaavat perusparannusmenot sekä, verovelvollisen vaatiessa, suurehkot korjausmenot.

Lähtökohtana on siis kirjanpidossa että verotuksessa perusparannusmenojen aktivointi ja korjausmenojen kirjaaminen suoraan kuluiksi. Elinkeinoverolain mukaan kuitenkin korjausmenot, jotka ovat suurehkoja, voidaan näin haluttaessa aktivoida. Sana suurehko on ymmärrettävä, niin että suurehkot ja sitä suuremmat korjausmenot voidaan aktivoida. Lähtökohtaisesti kun korjausmenot kirjattaisiin suoraan verovuoden kuluksi.

Kirjanpitolautakunta on katsonut lausunnossaan korjausmenojen kirjaamisesta asunto-osakeyhtiöissä (2002) hyvän kirjanpitotavan mukaiseksi myös sellaisten korjausmenojen aktivoinnit, jotka kasvattavat rakennuksen taloudellista pitoaikaa. Näin ollen myös kirjanpidossa voidaan aktivoida suurehkoja korjaushankkeita, kunhan ne kasvattavat rakennuksen taloudellista pitoaikaa.

Rajanveto perusparannuksen ja korjauksen kesken on usein hankalaa ja usein asunto-osakeyhtiöiden hankkeet sisältävät näitä molempia. Asiaa tulee tarkastella hankkeen laadun, laajuuden ja lopputuloksen perusteella. Hanke on perusparannus, jos rakennusta laajennetaan, muutetaan tasokkaammaksi tai hankitaan siihen jotain uutta. Perusparannuksia ovat mm hankkeet, joissa kylmä tila muutetaan lämpimäksi

tai tilan käyttötarkoitus muutetaan vaikka varastosta saunaksi. (Jukkola ym. 2008, 91–92.)

Kirjallisuudessa on usein esitetty esimerkki huopakaton uusimisesta kuparikatoksi tai peltikatoksi. Jos katon katemateriaalia nostetaan ja huopakatto vaihdetaan peltikatoksi, niin perusparannusta on vain se osa jolla tasoa nostetaan eli peltikaton ja huopakaton hinnan ero. Hinnan ero joudutaan usein arvioimaan. Mannerin mukaan arvio tehdään usein urakoitsijalta tai tarjouksista saatujen tietojen mukaan. (Jukkola ym. 2008, 92; Manner & Suulamo 2008, 217–218).

Edellä kerrotun tapaan voidaan perusparannusosa aktivoida ja loppuosa kirjata suoraan kuluksi esimerkiksi julkisivu-, parveke-, putkisto-, katto- tai ikkunaremonteissa (Jukkola ym. 2008, 93).

Suurienkin hankkeiden käsittely korjauksina ja aktivoimatta jättäminen mahdollistaa osakkaiden maksamien hankeosuuksien tulouttamisen. Taloyhtiön suurissa hankkeissa usein on sekä perusparannusta että korjausta. Tällöin on erityisen huolellisesti ja ulkopuolisella arviolla pyrittävä erottamaan nämä toisistaan. Veroriskin pienentämiseksi voidaan aina osa luotettavan selvityksen jälkeenkin suurehkosta korjauksesta aktivoida. Kirjanpidon tositteeseen voidaan kirjata, että aktivointi kohdistuu ensisijaisesti perusparannukseen ja loppuosaltaan suurehkoon korjaukseen.

#### **4.3.4 Tappiontasauksen hyödyntäminen**

Asunto-osakeyhtiö kuten muutkin verovelvolliset voivat vähentää verovuoden tuloista aikaisempina verovuosina syntyneet vahvistetut tappiot. Tappiot on vähennettävä siinä järjestyksessä kun ne ovat syntyneet. Asunto-osakeyhtiön henkilökohtaisen tulolähteen tappio vähennetään tulolähteen tulosta seuraavan 10 verovuoden aikana sitä mukaa kuin tuloa syntyy. (L 30.12.1992/1535, 117 § ja 120 §.) Kuten edellä on jo todettu asunto-osakeyhtiöiden ei tarvitse antaa veroilmoitusta pelkästään tappioiden vahvistamiseksi.

Mikäli tappioita ei voida käyttää 10 verovuoden aikana, niin ne menetetään lopullisesti. Edellisten verovuosien tappiot voi myös menettää, jos tappioiden syntymisen jälkeen yli puolet asunto-osakeyhtiön osakkeista on vaihtanut omistajaa tai osakkais-

ta yli puolet on vaihtunut. Perinnön tai testamentin vuoksi tapahtuneet omistajan vaihdokset, eivät vaikuta tappioiden vähennyskelpoisuuteen. (L 30.12.1992/1535, 120 § ja 122 §.) Hyvin pienissä asunto-osakeyhtiöissä tappioiden menettämisen riski on suurimmillaan. Jos neljän asunnon asunto-osakeyhtiöstä kaksi osakasta vaihtuisi, niin tappiot menetettäisiin.

Asunto-osakeyhtiön tilinpäätössuunnittelussa tappiontasausta voidaan hyödyntää tekemällä suunnitelmallisesti tappioita poistojen avulla, jolloin seuraaville vuosille saadaan kartutettua kuluvarastoa. Asunto-osakeyhtiössä tappioita on mahdollista tehdä lähinnä vain poistoilla koska maksuvalmiuden vuoksi yhtiön on kerättävä vastikkeita menojensa verran. Myöskään asuintalovarauksella ei voi tehdä tappioita, koska niitä ei hyväksyttäisi verotuksessa. Tappiontasauksen hyödyntäminen on siten sidoksissa yhtiön mahdollisuuksiin tehdä poistoja.

#### **4.3.5 Poistojen hyödyntäminen**

Poistot ovat keskeinen osa asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätössuunnittelua. Poistoilla tarkoitetaan sitä tilikaudelle kohdistuvaa kulukirjausta, jolla vähennetään taseeseen aktivoitua kuluvan käyttöomaisuudet hankintamenoa. Poistojen tarkoituksena on vähentää kuluvan käyttöomaisuuden hankintameno vaikutusaikanaan ja kohdistaa se tulon kohdalle.

Kirjanpidossa käyttöomaisuuden käsitteestä on luovuttu, mutta verotuksessa se on edelleen käytössä. Kirjanpidossa käytetään käsitettä pysyvät vastaavat kun tarkoitetaan käyttöomaisuutta.

Käyttöomaisuus jaetaan kuluvaan ja kulumattomaan käyttöomaisuuteen. Kuluvasta käyttöomaisuudesta on mahdollista tehdä poistoja ja kulumattomasta käyttöomaisuudesta ei. Asunto-osakeyhtiöissä tyypillisesti kuluvaa käyttöomaisuutta ovat rakennukset ja rakennelmat sekä koneet ja kalusto. Kulumatonta käyttöomaisuutta puolestaan ovat maa- ja vesialueet sekä arvopaperit.

Kirjanpitolain perusteella kirjanpitovelvollisen on aktivoitava pysyviin vastaaviin kuuluvat aineellisen omaisuuden hankintamenot ja muut pitkävaikutteiset menot taseeseen ja kirjattava vaikutusaikanaan poistoina kuluiksi. Yleisesti kirjanpitolaki edellyt-



tää poistojen kirjaamisesta järjestelmällisesti ennalta laaditun suunnitelman mukaisesti. (L 30.12.1997/1336, 5:5,11 §.) Asunto-osakeyhtiön ei kuitenkaan tarvitse tehdä poistoja ennalta laaditun suunnitelman mukaan, mutta hankintameno tulee poistaa aina niiden vaikutusaikana. Poikkeus perustuu kirjanpitolakiin, jossa tämä helpotus on säädetty mm. kirjanpitovelvollisille, joiden toiminta perustuu kiinteistön hallintaan (L 30.12.1997/1336, 5:12 §). Kirjanpitolautakunnan mukaan hyödykkeen vaikutusaikana tarkoitetaan käytännössä enintään hyödykkeen teknistaloudellista käyttöaika (Kirjanpitolautakunnan lausunto 2007/1805).

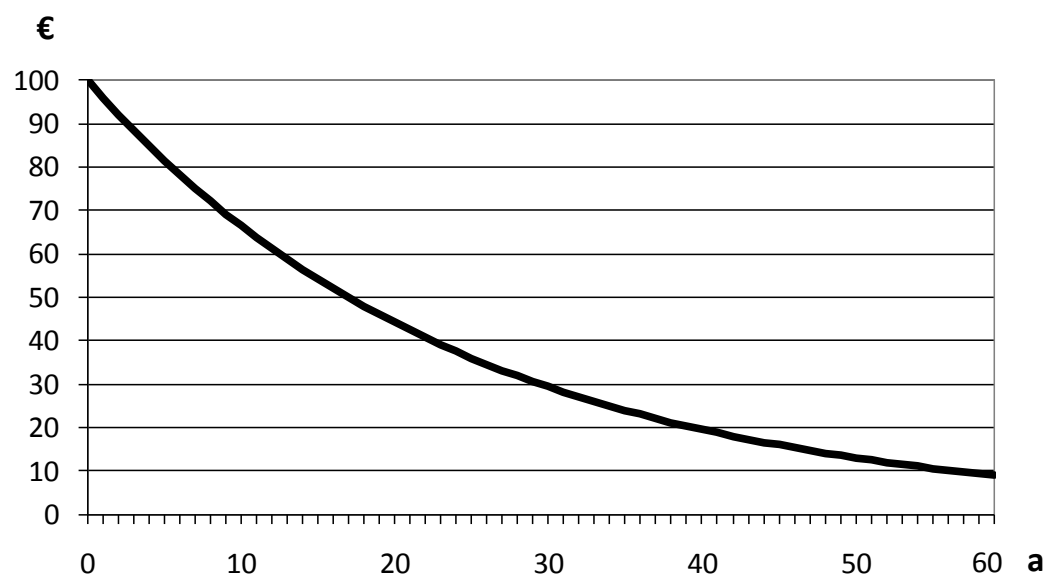
Vaatus poistaa hankintameno vaikutusaikanaan tarkoittaa samalla pysyvien vastaavien yliarvostuksen kieltoa. Jos hyödykkeen poistamaton hankinta meno on hyödykkeen todellista arvoa korkeampi, on tehtävä riittävän suuruinen poisto tai poikkeustilanteessa tehtävä arvonalennuskirjaus (Kirjanpitolautakunnan lausunto 2007/1805).

Mikäli hyödykkeen enimmäispoistoajasta on määrätty kirjanpitolaissa, niin niitä on noudatettava silloinkin, kun poistosuunnitelmaa ei laadita (Kirjanpitolautakunnan lausunto 2007/1805).

Verolainsäädäntö säätelee sen, kuinka suuria poistoja asunto-osakeyhtiö voi verovuotta kohti tehdä. Asunto-osakeyhtiöitä verotetaan yleensä tuloverolain mukaan. Tuloverolaissa (30.12.1992/1535, 116 §) kirjanpitovelvollisten osalta säädetään menot jaksotettavaksi elinkeinoverolain mukaisesti.

Verotuksessa poistojen vähentämisen edellytyksenä on, että vähintään samansuuruiset poistot on tehty myös kirjanpidossa (L 24.6.1968/360, 54 §). Elinkeino- verolaissa ei poistojen tekemisessä ole samanlaista suunnitelmallisuutta vaatimusta kuin kirjanpitolaissa ja poistot voi tehdä vapaasti maksimipoistoja pienempinä tai jättää ne kokonaan tekemättä (Ojala 2006, 61). Vaikka jonain vuonna olisi poistoja tehty maksimipoistoja vähemmän tai ei ollenkaan, niin myöhemmin vuosina ei voi kuitenkaan tehdä poistoja verovuoden maksimipoistoja enempää (Jukkola ym. 2008, 81). Kun asunto-osakeyhtiön ei tarvitse tehdä poistoja suunnitelmallisesti kirjanpidossa eikä verotuksessa ja kun verotuksessa poistot edellyttävät kirjanpidon poistoja, on perusteltua tehdä poistot molemmissa aina samansuuruisina.

Verotuksessa on käytössä kolme poistojärjestelmää. Asunto-osakeyhtiöiden käyttöomaisuudesta tehdään etupäässä menojäännöspoistoja, joissa maksimipoisto määräytyy tietyn prosentin mukaan menojäännöksestä. Menojäännös on hankintamenon vielä poistamaton osuus. Menojäännöspoistot ovat etupainotteisia ja muodostavat vuosittain alenevan sarjan, jota kuvattu kuviossa 4. Toinen poistojärjestelmä on tasapoisto, jossa hankintameno vähennetään vaikutusaikanaan yhtä suurin vuotuisin poistoin. Kolmas käytössä oleva poistojärjestelmä on käytön mukainen poisto, jota käytetään erityisesti soranottoaikojen poistoissa.



KUVIO 4. Asuntorakennuksen poistopohjan kehitys tehtäessä vuosittain elinkeinovelain mukaiset 4 %:n maksimipoistot menojäännöksestä.

Asunto-osakeyhtiöiden kuluvan käyttöomaisuuden ylivoimaisesti suurin erä on rakennukset ja rakennelmat, joiden vuotuisen poiston maksimimäärän ratkaisee lähinnä niiden käyttötarkoitus. Pääsääntöisesti rakennuksista tehtävät poistot ovat menojäännöspoistoja ja ne tehdään rakennuskohtaisesti. Rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus on ratkaiseva, mutta rakennus voitaneen myös jakaa käyttötarkoitusten kesken, mikäli merkittävä osa rakennusta on toisessa käyttötarkoituksessa. Jako tehdään todellisten hankintamenojen mukaan tai jos niitä ei voida selvittää, niin esimerkiksi lattiapinta-alojen tai kuutiotilavuuden suhteiden perusteella. (Andersson & Ikkala 2000, 353.)

Elinkeinoverolaissa säädetyt rakennusten ja rakennelmien poistojärjestelmät ja maksimipoistot verovuotta kohden on esitetty seuraavassa taulukossa 3. Asunto-osakeyhtiöiden rakennusten pääasiallinen käyttötarkoitus on yleensä asuin tai toimistokäyttö ja näin ollen rakennusten maksimipoisto on elinkeinoverolain (24.6.1968/360) 34 §:n mukaisesti 4 prosenttia menojäännöksestä verovuotta kohti. Jos rakennuksesta merkittäväosa on esimerkiksi myymäläkäytössä, on mahdollista jakaa rakennus kahdelle eri käyttötarkoitukselle ja saada tilinpäätössuunnittelun käyttöön enemmän pelivaraa.

<b>Elinkeinoverolaki 34 §</b>	<b>Menojäännös-poisto</b>
asuin-, toimisto- tai muu niihin verrattava rakennus	4 %
myymälä-, varasto-, tehdas-, työpaja-, talous-, voima- asema- tai muu niihin verrattava rakennus	7 %
polttoaine-, happosäiliö ja muut sellaiset metalliset tai vastaavasta aineesta rakennetut varasto- ja muut rakennelmat	20 %
puusta tai vastaavasta aineesta rakennetut kevyet rakennelmat	20 %
yksinomaan liiketoiminnan tutkimustoiminnassa käytettävät rakennukset ja rakennelmat	20 %
<b>Elinkeinoverolaki 36 §</b>	<b>tasapoisto</b>
Väestönsuoja tai vastaava, vesistön- ja ilmansuojeluun liittyvät rakennukset, rakennelmat, laitteet, koneet ja muut hyödykkeet sekä maakaasun jakeluverkosto	25% eli 4 vuotta
<b>Elinkeinoverolaki 39 §</b>	<b>tasapoisto</b>
Rautatie, silta, laituri, pato ja allas	taloudellinen käyttöaika, enintään 40 vuotta

TAULUKKO 3. Rakennusten poistaminen elinkeinoverolaissa (24.6.1968/360).

Asunto-osakeyhtiöiden rakennuksissa sijaitsevat väestönsuojat voidaan poistaa tasapoistoin neljässä vuodessa elinkeinoverolain (24.6.1968/360) 36 §:n mukaisesti.

Väestönsuojan hankintameno voidaan poistaa myös osana rakennuksen hankintamenoa menojäännös-poistona. Väestönsuojien poikkeuksellinen poistomahdollisuus neljässä vuodessa, perustuu niiden lakisääteiseen rakennusveloitteeseen ja siihen etteivät niiden voida katsoa tuottavan välittömästi tuloa (Kukkonen & Walden 2009, 145.)

Elinkeinoverolain (24.6.1968/360) 39 §:n mukaan poistetaan tasapoistoin sellaiset hankintamenot, joita ei ole mainittu lain 30–38 §:ssä. Poistoaikana on hankinnan taloudellinen käyttöikä, mutta kuitenkin enintään 40 vuotta. Asunto-osakeyhtiössä pihan asfaltointi on tyypillinen tasapoiston poistettava hankintameno, jonka poistoaikana yleisesti käytetään kymmentä vuotta. (Jukkola ym. 2008, 86.)

Koneet ja kalusto sekä muu irtain käyttöomaisuus poistetaan niiden yhteisestä menojäännöksestä tehtävänä poistona. Elinkeinoverolain (24.6.1968/360) 30 §:n mukainen maksimipoisto on 25 prosenttia menojäännöksestä verovuotta kohti. Menojäännös saadaan, kun edelliseltä vuodelta siirtyneeseen menojäännökseen lisätään verovuonna käyttöön otettujen hankintojen menot ja vähennetään luovutushinnat. Poiston siis voi tehdä täysimääräisenä jo samana vuonna kun hyödyke on hankittu ja otettu käyttöön.

Elinkeinoverolain (24.6.1968/360) 31 §:n mukaan rakennuksen aineosina olevat tekniset laitteet eivät ole osa rakennuksen hankintamenoa vaan koneita ja kalustoa. Tällaisia laitteita lain mukaan ovat hissien, lämpökeskuksen koneiden ja laitteiden, liesien, jää- ja pakastekaappien, ilmanvaihto- ja ilmastointilaitteiden, keskusantennien sekä muiden sellaisten hyödykkeiden hankintamenot. Näiden osien käyttöikä on rakennuksia lyhyempi, mistä syystä näiden poistot on erotettu rakennusten poistoista. Kun pohditaan onko tekniset laitteet koneita ja kalustoa vai rakennuksen hankintamenoa, on mietittävä poikkeako niiden käyttöikä oleellisesti itse rakennuksesta ja ovatko ne fyysisesti irrotettavissa rakennuksesta. Elinkeinoverolain luettelossa mainittujen lisäksi koneita ja kalustoa voivat olla esimerkiksi palo- ja turvajärjestelmät sekä automaatio- ja valaistusjärjestelmät. Rakennuksen hankintamenoon kuuluvat aina rakennuksesta erottamattomat aineosat kuten vesi-, viemäri- ja ilmastointiputket ja sähköjohdot. (Kukkonen & Walden 2009, 145–146.)

Asunto-osakeyhtiöillä on rakennuksen omistamisesta johtuen varsin suuri poistopohja verotuksessa. Verotuksen poistopohjalla tarkoitetaan kuluvan käyttöomaisuuden vielä poistamatonta osaa eli menojäännöstä.

Asunto-osakeyhtiöiden taseeseen aktivoitujen käyttöomaisuuden hankintamenot on useimmiten rahoitettu rahastoiduilla osakassuorituksilla joko rakennusaikana perus-

tajaosakkaan toimesta tai osakkaiden toimesta perusparannusten ja -korjausten yhteydessä. Rahastointi rikkoo pitkälläkin aikavälillä veronalaisten tulojen ja vähennyskelpoisten menojen tasapainon. Poistoihin ei tarvita rahaa ja kun yhtiön osakkailta perimät vastikkeet mitoitetaan yhtiön rahan tarpeen mukaan, ei poistoja päästäisi tekemään ilman tappiollista tulosta. Tappioiden tekeminen poistoilla ilman tulevaa tarvetta tappiotasaukseen, olisi puolestaan katsottava poistopohjan tuhlaamiseksi. Rahastointimenettelyllä onkin yhdessä poistojen suunnitelmallisuudesta vapauttamisen kanssa poistopohjaa ylläpitävä vaikutus.

Asunto-osakeyhtiöt eivät ole juuri saaneet poistettua kuluvan käyttöomaisuuden hankintamenoja pitkänkään ajan kuluessa. Tilanteen kehitystä voidaan tarkastelemalla tilinpäätöstilastosta poistojen ja aktivointien suhdetta. Pirkanmaan Kiinteistöyhdistyksen kustannustilastossa (2009) asuinkerrostaloissa vuonna 2008 poistoja tehtiin 4,55 euroa neliometriä kohden, mikä on 57 prosenttia vuoden aktivoitujen korjausten määrästä, joka oli 8,00 euroa nelimetriä kohden (Pirkanmaan Kiinteistöyhdistys 2009). Poistot asunto-osakeyhtiöissä rajoittuvat käytännössä tilinpäätöksen nollatuloksen saavuttamiseen.

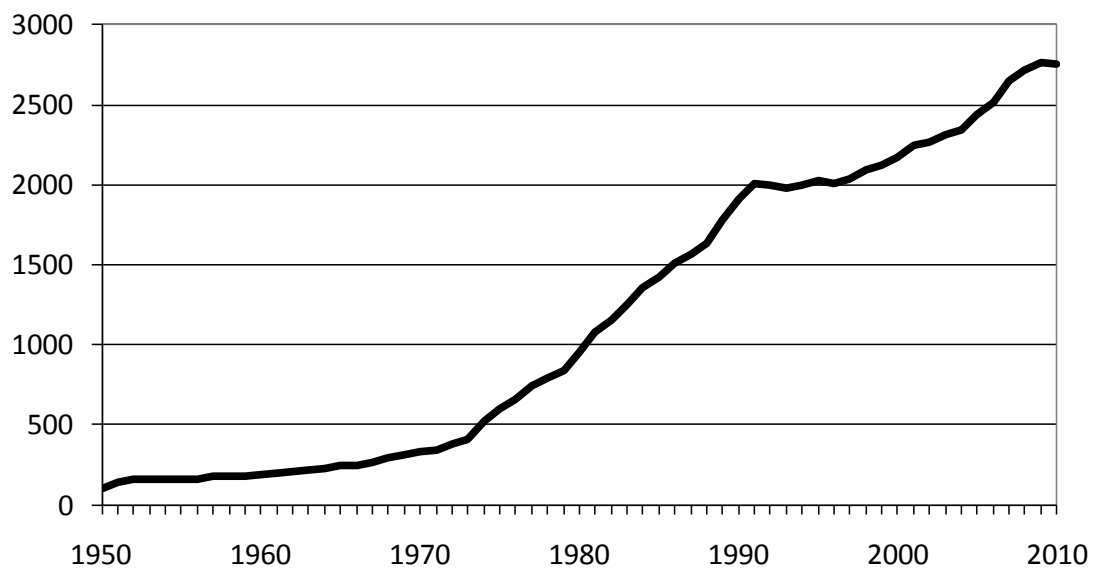
Asunto-osakeyhtiöiden tilanne on erikoinen sillä kirjanpitolaki edellyttää hankintamenon poistamista vaikutusaikanaan. Jari Etelämaa (2001) on esittänyt asiasta kysymyksen lehtikirjoituksessaan otsikolla paisuvatko taseet. Etelämaa esittää pohdittavaksi muutamia ongelmia kysymyksen muodossa. (Etelämaa 2001, 43–48.)

- Antavatko asunto-osakeyhtiöiden taseet oikean kuvan yhtiön käyttöomaisuuden kirjanpitoarvosta?
- Onko oma pääoma ”yliarvossa” sen takia, että poistojen sijaan tilinpäätöksen veroaikutusta on eliminoitu rahastoinneilla?
- Ovatko saman yhtiön eri tilikausien tilinpäätökset ja eri yhtiöiden tilinpäätökset keskenään vertailukelpoisia?

Vaikka kirjanpitolaki edellyttää hankintamenon poistamista vaikutusaikanaan, on kysymys lähinnä periaatteellinen, koska asunto-osakeyhtiöiden rakennusten odotettavissa oleva käyttöikä varsin pitkä. Yleisestä hintakehityksestä johtuen myös kirjanpidollinen arvo on usein huomattavasti markkina-arvoa alempi. Tilinpäätössuunnitte-

lun kannalta olisi jopa toivottavaa, että poistopohjaa olisi enemmän. Lopultakin 40 vuotta vanhassa rakennuksessa, jossa ei olisi lainkaan tehty poistoja, poistopohja on todella pieni suhteessa isoihin peruskorjaushankkeisiin kuten putkistoremonttiin.

Seuraavassa kuviossa 5 on esitetty rakennuskustannusindeksin muutosten perusteella lasketut luovutushintakertoimet. Rakennuskustannusindeksi kuvaa rakennustöiden ja rakennusten rakennuskustannusten suhteellista muutosta rakentamisessa käytettyjen peruspanosten hintakehityksen avulla.



KUVIO 5. Rakennuskustannusindeksin muutosten perusteella lasketut luovutushintakertoimet 1950 - 2010, 1949=100 (Tilastokeskus 2010b)

Kahdessa jyvaskyläläisessä 40-vuotiaissa kerrostaloasunto-osakeyhtiöissä rakennusten poistopohja huoneistoneliometriä kohden oli toisessa 120 euroa ja toisessa 140 euroa (Asunto Oy Haavikatu 2-4 2010; Asunto Oy Jyväskylän Kortekoti 2008). Jos putkistoremontin hinta huoneistoneliometriä kohden on 500 euroa, on aikaisempi poistopohja tilinpäätössuunnittelu tarkoitukseen varsin pieni.

Asunto-osakeyhtiön tilinpäätössuunnittelussa poistot ovat joustavuutensa vuoksi tärkeitä. Toisina vuosina poistot voi tehdä maksimimääräisinä ja toisina vuosina jättää kokonaan tekemättä. Kirjanpitolautakunta pitää menettelyä hyvän kirjanpitotavan mukaisena, kunhan hyödykkeiden hankintamenot tulevat poistetuksi taloudellisesti vaikutusaikanaan (Kirjanpitolautakunnan yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä 2005).

Poistoja tehtäessä on aina huomioitava niiden edullisuusjärjestys, jotta kuluvarastoa riittää myös myöhempien vuosien tilinpäätössuunnittelun tarpeisiin. Pääsääntönä voidaan pitää, että ensin käytetään pienet poistoprosentit ja lopuksi suuret prosentit. Kuitenkin tasapoistoin poistettava käyttöomaisuus tulisi poistaa suunnitellusti.

#### **4.3.6 Asuintalovarauksen muodostaminen**

Lailla asuintalovarauksesta verotuksessa (28.11.1986/846) asuinrakennuksia omistaville yhteisöille, kuten asunto-osakeyhtiöille, on säädetty veronhuojennukseksi katsottava verolaki. Pienissä, lähinnä paritalotyyppisissä, asunto-osakeyhtiöissä ei asuintalovarausta voida käyttää rakennuksen pinta-alan ollessa alle 200 neliometriä.

Laissa määritetään rakennukseksi rakennus, jonka huoneistojen pinta-alasta vähintään puolta käytetään vakituiseen asumistarkoitukseen verovuoden päättyessä (L 28.11.1986/846, 2 §). Huoneiston pääasiallinen käyttötarkoitus on ratkaiseva (Tomperi 2007, 118). Yleensä asunto-osakeyhtiöiden rakennukset täyttävät asuinrakennuksen määritelmän. Asunto-osakeyhtiöissä on aina rakennusten huoneistojen pinta-alasta yli puolet asuntoja. Mikäli asunto-osakeyhtiö omistaa useampia rakennuksia, on oikeus asuintalovarauksen käyttämiseen selvitettävä rakennuskohtaisesti. Useita rakennuksia omistavissa yhtiöissä osa rakennuksista voi olla myös muita kuin asuinrakennuksia sen estämättä että yhtiö kokonaisuudessaan täyttää asunto-osakeyhtiön määritelmän.

Asunto-osakeyhtiöt voivat tehdä asuintalovarauksen verotuksessa vain henkilökohtaisen tulonlähteen tulosta, sillä laki rajaa asuintalovarauksen käytön pois elinkeinotulon tai maatalouden tulon verotuksesta (L 28.11.1986/846, 1 §). Yleensä asunto-osakeyhtiöiden kaikki tulot ja menot ovat henkilökohtaisen tulonlähteen tuloja ja menoja.

Asuintalovaraus kuuluu kirjanpitolain tarkoittamiin vapaaehtoiisiin varauksiin. Kirjanpitolain mukaan ”tilinpäätöksessä saadaan tehdä investointi-, toiminta- tai muu sellainen varaus” (L 30.12.1997/1336, 5:15 §). Vapaaehtoisen varauksen muodostaminen ei ole liiketapahtuma vaan tuloksen järjestelyn vuoksi tehtävä tilinpäätössiirto (Leppiniemi & Leppiniemi 2007, 383). Varauksen muodostaminen pienentää tilikauden tulosta, kun taas varauksen purkaminen kasvattaa tilikauden tulosta. Asuintalo-

varaus muodostetaan tilinpäätösvaiheessa ja se ei asunto-osakeyhtiössä edellytä yhtiökokouspäätöstä. Rahastointiin verrattuna tämä on merkittävä etu. Rahastoitaessa kun on oltava yhtiökokouspäätös ja päätöstä ei voi tehdä enää tilikauden päätymisen jälkeen.

Kirjanpitolaki säätelee varauksen muodostamismahdollisuudesta kirjanpidossa ja laki asuintalovarauksesta verotuksessa säätelee asuintalovarauksen hyväksymisen verotukseen vaikuttavana tekijänä. Varausten muodostamisessa kirjanpidolla ja verotuksella on aina keskinäinen yhteys ja verotus on kirjanpitosidonnaista. Jotta muodostettu varaus voidaan hyväksyä verotuksessa, elinkeinoverolaki edellyttää kirjanpidossa verotuksen kanssa vastaavien kirjausten tekemistä (L 24.6.1968/360, 54 §). Kirjanpitolautakunnan ratkaisun mukaan varausta ei voi myöskään muodostaa ilman verotuksellista syytä (Kirjanpitolautakunnan lausunto 2002/1694). Mikäli asuintalovarauksella on tulos saatu tappiolliseksi, niin verottaja ei vahvista varauksella tehtyä tappiota (Jukkola ym. 2008, 105).

Asuintalovarauksella voidaan ennakkoon varautua tuleviin menoihin. ”Varaus on luonteeltaan ennenaikainen kulukirjaus tulevia menoja varten” (Jukkola ym. 2008, 101). Asuintalovarauksesta annetussa laissa on määritelty ne menot, joihin varauksella ennakkoon varaudutaan. Tällaisia menoja ovat asuinrakennuksensa rakentamisesta, käytöstä, huollosta ja korjausrakentamisesta sekä asuinrakennukseensa liittyvän tontin huollosta ja käytöstä johtuvat verotuksessa vähennyskelpoiset menot (L 28.11.1986/846, 1§). Edellä mainitut asuintalovarauksen käyttökohteet kattavat asunto-osakeyhtiöissä lähes kaikki menot tavallisista hoitomenoista aina peruskorjaus- parannushankkeista aiheutuviin menoihin. Käyttökohteista rajautuvat pois korko- ja veromenot sekä tontin hankintamenot (Jukkola ym. 2008, 102).

Asuintalovaraus on käytettävä edellä mainittujen menojen kattamiseen viimeistään kymmenen verovuoden kuluessa sen verovuoden päättymisestä, jolta toimitetussa verotuksessa asuintalovaraus on vähennetty. Jos asuintalovarauksia on muodostettu eri vuosina, on varaukset käytettävä niiden muodostamisjärjestyksessä. Kirjanpidosta olisi pystyttävä vaivattomasti seuraamaan erivuosina muodostettuja varauksia esimerkiksi perustamalla niille omat alatilinsä tilikarttaan. Menot eivät siltä osin, kuin niihin on käytetty asuintalovarausta, ole vähennyskelpoisia verotuksessa, koska



näihin menoihin kohdistuva ennenaikaisena kulukirjauksena tehty varaus on jo kertaalleen vähennetty verotuksessa. (L 28.11.1986/846, 4 §.)

Asunto-osakeyhtiöllä voi olla taseessa useita eri asuintalovarauksia yhtä aikaa, jotka on muodostettu eri verovuosina. Jos varaus muodostetaan täysimääräisenä kymmenen vuoden ajan, voi yhtiöllä olla taseessa muodostettuja asuintalovarauksia yhteensä 680 euroa neliometriä kohden (Jukkola ym. 2008, 104).

Mikäli yhtiö ei käytä varausta kymmenen vuoden kuluessa, se katsotaan verotuksessa tuloksi sille verovuodelle kun varaus olisi viimeistään tullut käyttää (Leppiniemi & Leppiniemi 2007, 393). Asuintalovaraus voidaan muodostaa samana vuonna kuin toinen asuintalovaraus käytetään. Asuintalovarauksen käyttöä voidaan siten ikään kuin lykätä käyttämällä kymmenen vuotta aiemmin muodostettu varaus esimerkiksi tavallisten hoitomenojen kattamiseen ja samalla muodostamalla uusi varaus, jonka johdosta hoitomenoja varten kerätyt vastikkeet eivät aiheuta verotettavaa tulosta.

Asuintalovarauksen muodostamisen enimmäismäärä on 68 euroa asuinrakennuksen pinta-alan neliometriä ja verovuotta kohden. Pienempää kuin 3500 euron tai 200 neliometrin osalta tehtyä varausta ei voi tehdä. Rakennuksen ollessa lain tarkoittama asuinrakennus, voidaan varaus tehdä koko rakennuksen pinta-alasta riippumatta siitä onko koko rakennus asuinkäytössä. Rakennuksen pinta-alaan lasketaan ulkomitoin kaikkien kerrosten, kellareiden ja lämpöeristettyjen ullakkohuoneiden pinta-alat lukuun ottamatta parvekkeita, katoksia ja tiloja, joiden vapaa korkeus on alle 160 cm. (L 28.11.1986/846, 2 § ja 3 §.)

Asuintalovaraus esitetään taseessa vastattavien tilinpäätössiirtojen kertymässä nimikkeessä "Tilinpäätössiirtojen kertymä - Vapaaehtoiset varaukset". Tuloslaskelman puolella esitetään varauksen muutokset, eli muodostamiset ja purkamiset, nimikkeessä "Tilinpäätössiirrot - Vapaaehtoisten varausten muutos" (Kirjanpitolautakunnan yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä 2005.)

Taulukossa 4 on esitetty varauksen muodostaminen. Kirjaus 1: Asunto-osakeyhtiö on kerännyt vastikkeilla 10 000 euroa varoja etukäteissästämisestä tai yhtiölle on muusta syystä tuloslaskelmassa vastikkeita yhtiön kuluja enemmän. Kirjaus 2: Jotta yhtiölle

ei syntyisi verotettavaa tulosta, niin tilinpäätösvaiheessa muodostetaan 10 000 euron asuintalovaraus, joka vähentää yhtiön tulosta samalla summalla.

	Vastikkeet (tuloslaskelma)	Pankkitili (tase)	Vapaaehtoisten varausten muutos (tuloslaskelma)	Asuintalovaraus (tase)
1.	10 000	10 000		
2.			10 000	10 000

#### TAULUKKO 4. Asuintalovarauksen muodostaminen

Taulukossa 5 on esitetty varauksen käyttäminen hoitokuluihin. Hoitokulut voivat olla esimerkiksi lämmityksestä, kiinteistönhoidosta tai vuosikorjauksista aiheutuneita kuluja. Kirjaus 1: Asunto-osakeyhtiö on maksanut tilikauden aikana hoitokuluja sopimus Kumppanilleen. Kirjaus 2: Tilinpäätösvaiheessa yhtiö päättää käyttää aikaisemmin muodostamansa 10 000 euron asuintalovarauksen hoitomenojen kattamiseen.

	Hoitokulut (tuloslaskelma)	Pankkitili (tase)	Vapaaehtoisten varausten muutos (tuloslaskelma)	Asuintalovaraus (tase)
1.	10 000	10 000		
2.			10 000	10 000

#### TAULUKKO 5. Asuintalovarauksen käyttäminen hoitokuluihin

Taulukossa 6 on esitetty asuintalovarauksen käyttäminen aktivoitavaan korjaukseen tai perusparannukseen. Kirjaukset 1 ja 2: Asunto-osakeyhtiö on maksanut vastaanottamansa korjauksen sopimus Kumppanilleen. Kirjanpitolausituksen suosituksesta mukaisesti korjaukset esitetään bruttomääräisinä tuloslaskelmassa ja aktivoitava osuus esitetään omana kuluja vähentävänä eränä. Kirjaus 3: Tilinpäätösvaiheessa yhtiö päättää käyttää aikaisemmin muodostamansa 10 000 euron asuintalovarauksen aktivoitujen korjausmenojen kattamiseen. Kirjaus 4: Aktivoitavasta korjausmenosta tehdään varauksen käyttämisen suuruinen ylimääräinen poisto Kirjanpitolausituksen kannan mukaisesti (Kirjanpitolausituksen yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä 2005). Ylimääräinen poisto ei ole verotuksessa vähennyskelpoinen ja elinkeinoverolain mak-

simipoisto säännökset eivät estä suurtakaan poistoa. Asunto-osakeyhtiöiden ei kirjanpitolain mukaan tarvitse tehdä poistoja suunnitelmallisesti, joten kirjaus on myös kirjanpidossa mahdollinen.

	Korjaukset (tuloslaskelma)	Aktivoinnit korjauksista (tuloslaskelma)	Pankkitili (tase)	Rakennukset (tase)
1.	10 000		10 000	
2.		10 000		10 000
	Vapaaehtoisten varausten muutos (tuloslaskelma)	Asuintalovaraus (tase)	Poistot (tuloslaskelma)	
3.	10 000	10 000		
4.			10 000	10 000

TAULUKKO 6. Asuintalovarauksen käyttäminen aktivoitavaan korjaukseen tai perusparannukseen

#### 4.3.7 Rahastointimenettely

Asunto-osakeyhtiöissä rahastoinnilla tarkoitetaan osakkailta perittyjen vastikkeiden käsittelyä pääomasijoituksina, jotka kirjataan oman pääoman lisäyksiksi. Oikeus- ja verotuskäytännössä rahastoituja osakkaiden suorituksia ei ole katsottu verotettavaksi tuloksi (Jukkola ym. 2008, 59). Käytäntö on ymmärrettävä, sillä elinkeinoverolain puolella säädetään, etteivät yhteisön osake- tai muuna pääomansijoituksena saamat erät ole yhteisölle veronalaista tuloa (L 24.6.1968/360, 6 §).

Toinen vaihtoehto kerätä osakkailta varoja verovapaasti olisi osakepääomankorotus. Se olisi kuitenkin rahastointia vaikeampi toteuttaa ja osakeannin vapaaehtoisuudesta johtuen mahdotonta toteuttaa ilman kaikkien osakkaiden sitoutumista siten, että kaikki osakkaat osallistuisivat samoin kuin rahastoitaviin vastikkeisiin.

Rahastointi on asunto-osakeyhtiöissä hyvin yleinen ja vakiintunut tilinpäätössuunnitelun keino. Rahastointia on käytetty paljon erityisesti suurien peruskorjaus- ja perusparannushankkeissa osakkaiden hankesuorituksiin samalla kun menot aktivoidaan taseeseen. Myös osakkaiden maksaessa kerralla pois lainaosuutensa, rahastoidaan usein osakkaan lainaosuussuorituksista lyhennysten osuus.

Rahastointimenettelyssä on tarkkaan noudatettava muotomääräyksiä, joista keskeiset ovat; oikea päätöksentekoeelin, päätösten oikea-aikaisuus ja rahastoitujen varojen oikea käyttö (Jukkola ym. 2008, 61).

Rahastointi edellyttää aina tilikauden aikana tehtyä yhtiökokouksen päätöstä tai yhtiöjärjestysmääräystä. Usein asunto-osakeyhtiöissä on käytäntönä, että varsinainen yhtiökokous vuosittain valtuuttaa hallituksen tekemään rahastointipäätöksiä esimerkiksi yksittäisten osakkaiden lainaosuussuoritusten osalta. Tilinpäätösvaiheessa rahastointi ei enää onnistu, jos päätöstä ei tilikauden aikana ole tehty.

Tuloverotuksessa on edellytetty, että rahastoidut varat on käytettävä aktivoitaviin uudishankintoihin, perusparannuksiin, suurehkoihin korjauksiin tai näihin käyttötarkeoituksiin otettujen lainojen lyhennyksiin. Rahastointien määrä ei saa ylittää käytön määrä tilikaudella. Poikkeuksena tähän pääsääntöön on ennakkorahastointi, jossa voidaan etukäteen kerätä varoja 3 - 5 vuoden ajan yhtiön tuleviin perusparannuksiin ja suurehkoihin korjauksiin. (Jukkola ym. 2008, 61.)

Rahastoidut varat on oltava tallella kunnes ne käytetään aktivoitaviin menoihin tai lainan lyhennyksiin. Varoja voidaan seurata laskemalla rahoitusomaisuuden ja vieraan pääoman erotus. (Jukkola ym. 2008, 66.)

Taulukossa 7 on esitetty rahastointimenettely suurehkoissa korjauksissa ja perusparannuksissa. Kirjaukset 1 ja 2: Asunto-osakeyhtiö on kerännyt vastikkeita hankkeen rahoittamiseksi, jotka yhtiökokous on päättänyt rahastoida. Kirjanpitolausituksen suosituksen mukaisesti vastikkeet esitetään bruttomääräisinä tuloslaskelmassa ja rahastoitava osuus esitetään omana kuluja vähentävänä eränä. Kirjaukset 3 ja 4: Asunto-osakeyhtiö on maksanut vastaanottamansa korjauksen sopimuskumppanilleen. Kirjanpitolausituksen suosituksen mukaisesti korjaukset esitetään bruttomääräisinä tuloslaskelmassa ja aktivoitava osuus esitetään omana kuluja vähentävänä eränä. Kirjaukset 5: Yhtiön suorittama hanke on valmistunut ja rahastoidut varat siirretään Kirjanpitolausituksen suosituksen mukaisesti vapaaseen omaan pääomaan kuuluvasta perusparannusrahastosta sidottuun omaan pääomaan kuuluvaan rakennusrahastoon.

	Vastikkeet (tuloslaskelma)	Rahastoidut vastikkeet (tuloslaskelma)	Perusparannus- rahasto (tase)	Rakennusrahasto (tase)
1.	10 000			
2.		10 000		
5.			10 000	10 000
	Korjaukset (tuloslaskelma)	Aktivoinnit korjauksista (tuloslaskelma)	Rakennukset (tase)	Pankkitili (tase)
1.				10 000
3.	10 000			
4.		10 000	10 000	10 000

TAULUKKO 7. Perusparannusmenoihin kerättyjen vastikkeiden rahastointi

Taulukossa 8 on esitetty yhtiön aktivoituun hankintaan otetun lainan maksamiseksi kerättyjen pääomavastikkeiden rahastointi lainan lyhennyksen määrällä. Kirjaus 1: Asunto-osakeyhtiö on kerännyt päävastikkeita. Kirjaus 2: Yhtiö on lyhentänyt lainaa ja maksanut korkokuluja. Kirjaus 3: Yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti lyhennyksiin käytetty osuus pääomavastikkeista on rahastoitettu lainanlyhennysrahastoon. Kirjanpitolaikunnan suosituksen mukaisesti vastikkeet esitetään bruttomääräisinä tuloslaskelmassa ja rahastoitava osuus esitetään omana kuluja vähentävänä eränä. Kirjaus 4: Laina on maksettu kokonaisuudessaan pois ja rahastoidut varat siirretään Kirjanpitolaikunnan suosituksen mukaisesti vapaaseen omaan pääomaan kuuluvasta lainanlyhennysrahastosta sidottuun omaan pääomaan kuuluvaan rakennusrahastoon.

Taulukossa 9 on esitetty osakkeenomistajan lainaosuussuorituksen rahastointi hänen maksettuaan kerralla pois osuutensa yhtiön aktivoituun hankintaan otetun lainasta. Kirjaus 1: Osakkeenomistaja on maksanut lainaosuussuorituksen. Kirjaus 2: Yhtiö on lyhentänyt lainaa ja maksanut korkokuluja. Kirjaus 3: Yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti laina lyhennyksiin käytetty osuus lainaosuussuorituksista on rahastoitettu lainanlyhennysrahastoon. Kirjanpitolaikunnan suosituksen mukaisesti lainaosuussuoritukset esitetään bruttomääräisinä tuloslaskelmassa ja rahastoitava osuus esitetään omana kuluja vähentävänä eränä. Kirjaus 4: Laina on maksettu kokonaisuudessaan pois ja rahastoidut varat siirretään Kirjanpitolaikunnan suosituksen

mukaisesti vapaaseen omaan pääomaan kuuluvasta lainanlyhennysrahastosta sidottuun omaan pääomaan kuuluvaan rakennusrahastoon.

	Pääomavastikkeet (tuloslaskelma)		Korkokulut (tuloslaskelma)		Lainat (tase)		Pankkitili (tase)	
1.		10 000					10 000	
2.			2 000		8 000			10 000
	Rahastoidut pääomavastikkeet (tuloslaskelma)		Lainanlyhennysrahasto (tase)		Rakennusrahasto (tase)			
3.	8 000			8 000				
4.			8 000			8 000		

TAULUKKO 8. Pääomavastikkeiden rahastointi aktivoituihin menoihin otettujen lainojen lyhennyksiin käytetyltä osalta

	Lainaosuussuoritukset (tuloslaskelma)		Korkokulut (tuloslaskelma)		Lainat (tase)		Pankkitili (tase)	
1.		5 000					5 000	
2.			1 000		4 000			5 000
	Rahastoidut osuudet (tuloslaskelma)		Lainanlyhennysrahasto (tase)		Rakennusrahasto (tase)			
3.	4 000			4 000				
4.			8 000			8 000		

TAULUKKO 9. Lainaosuussuoritusten lyhennyksiin käytetyn osan rahastointi

Taulukossa 10 on esitetty ennakkorahastointimenettely suurehkoissa korjauksissa ja perusparannuksissa. Kirjaukset 1 ja 2: Asunto-osakeyhtiö on kerännyt yhtiökokouksen päätöksellä vastikkeita 3 - 5 vuoden ajan ennakkorahaston kartuttamiseksi tulevaa aktivoitavaa hanketta varten. Kirjanpitolautakunnan suosituksen mukaisesti vastikkeet esitetään bruttomääräisinä tuloslaskelmassa ja rahastoitava osuus esitetään omana kuluja vähentävänä eränä. Kirjaukset 3 ja 4: Asunto-osakeyhtiö on maksanut

vastaanottamansa korjauksen sopimuskumppanilleen. Kirjanpitolautakunnan suosituksen mukaisesti korjaukset esitetään bruttomääräisinä tuloslaskelmassa ja aktivoitava osuus esitetään omana kuluja vähentävänä eränä. Kirjaus 5: Yhtiön suorittama hanke on valmistunut ja rahastoidut varat siirretään Kirjanpitolautakunnan suosituksen mukaisesti vapaaseen omaan pääomaan kuuluvasta ennakkorahastosta sidottuun omaan pääomaan kuuluvaan rakennusrahastoon.

	Vastikkeet (tuloslaskelma)	Rahastoidut vastikkeet (tuloslaskelma)	Ennakkorahasto (tase)	Pankkitili (tase)
1.	10 000			10 000
2.		10 000		10 000
3.				10 000
5.			10 000	

	Korjaukset (tuloslaskelma)	Aktivoinnit korjauksista (tuloslaskelma)	Rakennukset (tase)	Rakennusrahasto (tase)
3.	10 000			
4.		10 000	10 000	
5.				10 000

TAULUKKO 10. Vastikkeiden rahastoiminen ennakkorahastoon ja ennakkorahaston käyttäminen aktivoitaviin korjauksiin

#### 4.4 Osakkaiden intressit tilinpäätössuunnittelussa

Rahastointi on aihe, joka verotuksellisista syistä jakaa osakkeenomistajat voimakkaasti kahteen intressiryhmään. Osakkeenomistajat voidaan jakaa karkeasti kahteen ryhmään, niihin jotka hyödyntävät itse hallitsemaansa huoneistoa omana asuntona ja niihin jotka tulonhankkimistarkoituksessa antavat hallitsemansa huoneiston vuokralle tai käyttävät sitä elinkeinotoimintaansa. Ratkaisevana tekijänä, kumpaan intressiryhmään osakas kuuluu, on käyttääkö hän hallitsemaansa huoneistoa veronalaiseen toimintaan. (Tikkanen 2009a, 23.)

Vuokranantajien näkemys rahastoinnista tiivistyy hyvin Suomen Vuokranantaja ry:n hallituksessa jäsenen Paavo Marttilan toteamukseen Arvopaperi-lehdessä. Hänen

mukaansa ”käytännössä koskaan ei synny tilannetta, jossa taloyhtiön olisi pakko rahastoida”. Marttilan mukaan yhtiökokouksissa ongelmana saattaa olla, että tulou-  
tusta pidetään epävarmempana vaihtoehtona kuin rahastointia. (Tyllilä 2009, 34–36.)

Osakkeenomistajille, jotka itse asuvat huoneistossa, ei ole yleensä merkitystä rahas-  
toiko asunto-osakeyhtiö vastikkeita vai ei (Tikkanen 2009a, 23). Vastikkeet ovat  
omassa asunnossa asuvalle osakkaalle elantomenoja, joita ei voi vähentää verotuk-  
sessa (L 30.12.1992/1535, 31 §). Tällaisen ei-verovelvollisen osakkaan mielenkiinto  
kohdistuu lähinnä siihen, että yhtiön ei tarvitse maksaa tuloveroja. Pienen poikkeuk-  
sen tekevät ne osakkeenomistajat, jotka ovat käyttäneet osakehuoneistoaan omana  
asuntona alle kaksi vuotta ennen osakkeiden myyntiä ja jotka eivät ole maksaneet  
osuuttaan hankeosuussuorituksena kerralla yhtiölle. Nämä osakkaat käytännössä  
menettävät rahastointivaihtoehdossa maksamiensa pääomavastikkeiden lyhen-  
nysosuuden luovutusvoittoveroa laskettaessa.

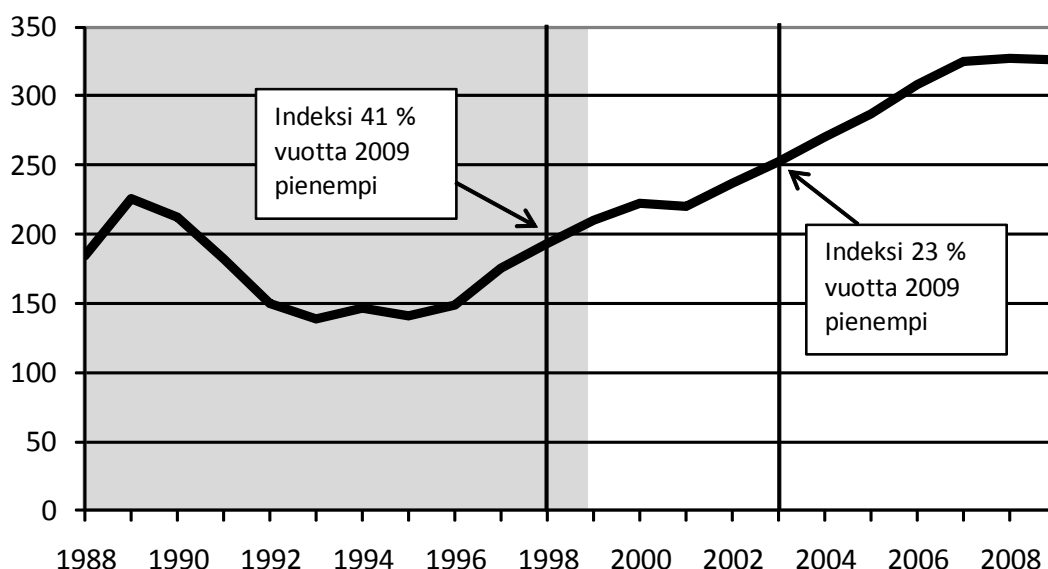
Vuokranantajaosakkeenomistajille ja elinkeinoa omassa huoneistossa harjoittaville  
osakkeenomistajille asunto-osakeyhtiön päätöksellä rahastoida vastikkeita on suuri  
merkitys. Jos yhtiö ei rahastoi vastikkeita, vaan kirjaa ne veronalaiseksi tuloksi kirjan-  
pidossaan, voi osakas vähentää maksamansa vastikkeet juoksevista tuloista, kuten  
vuokratuloista, vastikkeen maksuvuonna. Jos yhtiö päättää rahastoida vastikkeet, eli  
pitää niitä osakkaiden pääomasijoituksina, katsotaan nämä osakkeiden hankintame-  
non lisäykseksi. Hankintamenon lisäys on mahdollista vähentää verotuksessa vasta  
osakkeiden luovutusvoittoa laskettaessa. Osakkeenomistajalle on arvokkaampaa  
saada vastikkeet veronalaisen tulon vähennyksiksi heti niiden maksuvuonna kuin  
odottaa vastikkeiden vähennysmahdollisuutta huoneiston myyntiin. (Jukkola ym.  
2008, 149.)

Luovutusvoittoa eli myyntivoittoa syntyy silloin, kun osakehuoneisto myydään korke-  
ammalla hinnalla kuin millä ne on aikoinaan hankittu. Osakehuoneiston luovutusvoit-  
to lasketaan vähentämällä luovutushinnasta todellinen hankintameno sekä voiton  
hankkimisesta aiheutuneet menot. Lasketusta luovutusvoitosta verovelvollinen mak-  
saa veroa pääomaverokannan mukaan 28 prosenttia. (Jukkola ym. 2008, 157.) Luovu-  
tusvoittoverotuksen hankintameno-olettaman vuoksi osakkeenomistaja voi käytän-  
nössä myös menettää mahdollisuuden vähentää rahastoidut vastikkeet luovutusvoit-



toa laskettaessa. Tuloverolain mukaan ”muun verovelvollisen kuin yhteisön tai avoimen yhtiön taikka kommandiittiyhtiön saamasta luovutushinnasta vähennettävä määrä on kuitenkin aina vähintään 20 prosenttia ja, jos luovutettu omaisuus on ollut luovuttajalla vähintään 10 vuoden ajan, vähintään 40 prosenttia luovutushinnasta” (L 30.12.1992/1535, 46§). Jos luovutusvoitto laskettaessa hankintameno on rahoitoidut vastikkeet mukaan lukien pienempi kuin hankintameno-olettama, on osakas joutunut vastikkeiden rahastoinnin vuoksi maksamaan veroja enemmän kuin yhtiön tulouttaessa vastikkeet. Osakkeenomistajalle syntynyt verovahingon määrä voidaan laskea pääomaverokannalla todellisen hankintameno-olettaman ja todellisen hankintameno-erotuksesta.

Seuraavassa kuviossa 6 on esitetty hankintameno-olettama suhteessa vanhojen kerros- ja rivitalo- ja huoneistojen asuntojen hintojen kehitykseen ajalla 1988 - 2009. Kuviossa tummemmalla pohjalla on esitetty hankinta-aika, jolta on oikeutus 40 %:n hankintameno-olettamaan vuonna 2009. Mikäli asunto olisi hankittu vuonna 1998 ja myyty 11 vuoden omistusaajan jälkeen vuonna 2009 ja asunnon hintakehitys olisi ollut keskimääräinen, olisi hankintameno-olettaman käyttö ollut hiukan todellisen luovutusvoiton laskentaa edullisempi vaihtoehto. Samoin olisi tilanne, jos asunto olisi hankittu vuonna 2003 ja myyty kuuden vuoden omistusaajan jälkeen vuonna 2009.



KUVIO 6. Hankintameno-olettama ja asuntojen hintojen indeksi 1988 - 2009, 1983=100 (Tilastokeskus 2010a)

Edellisessä kuviossa hintojen kehitys on keskimääräinen. Eri alueilla ja eri taloissa asuntojen arvot voivat nousta keskimääräistä nopeammin ja hankintameno-olettama tulee useammin kysymykseen luovutusvoittoa laskettaessa. Voisi ajatella rahastoitujen vastikkeiden vähentävän hankintameno-olettaman käytön kannattavuutta, kun ne katsotaan alkuperäisen hankintamenon lisäyksiksi. Kuitenkin on otettava huomioon, minkälaisiin hankkeisiin rahastoidut vastikkeet on asunto-osakeyhtiössä kerätty ja onko hankkeilla vaikutusta osakkeiden myyntihintaan. Esimerkiksi putkistoremontin nostaessa osakkeiden arvoa, hankintamenon ja luovutushinnan suhde säilynee lähes ennallaan.

Vastikkeiden rahastointipäätös on verotuksellisesti ikävin tilanne osakkeenomistajalle, joka on antanut huoneistonsa vuokralle käytettyään sitä ensin omana tai perheensä vakituksena asuntona vähintään kaksi vuotta. Tuloverolain mukaan oman asunnon luovutusvoitto ei ole veronalaista tuloa (L 30.12.1992/1535, 48 §). Asunnon muukaan käyttö oman asumisen jälkeen ei poista luovutusvoiton verovapautta. Osakkeenomistaja voi siis antaa asuntonsa vuokralle ja myydä sen verovapaasti vasta vuosienkin päästä. Samalla henkilöllä voi olla jopa useampia tällaisia asuntoja omistuksessaan yhtä aikaa ja kaikkien osalta luovutusvoitot ovat verovapaita. (Huolman-Lakari 2010, 19.) Rahastointipäätös tällaisessa tapauksessa tarkoittaa osakkeenomistajalle pääomaverokannan mukaan rahastoiduista vastikkeista laskettavan suuruisen verovahingon. Jos esimerkiksi putkistoremontin hankeosuudet rahastoidaan ja huoneiston osuus olisi 25 000 euroa, niin osakkeenomistaja häviää 7 000 euroa verrattuna tilanteeseen, että vastikkeet tuloutettaisiin.

## **5 TUTKIMUSTULOKSET JA JOHTOPÄÄTÖKSET**

Opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia onko vastikkeiden rahastoimiselle olemassa käyttökelpoisia vaihtoehtoja asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätössuunnittelussa ja millaisia vaikutuksia asunto-osakeyhtiön valitsemilla tilinpäätössuunnittelun keinoilla on osakkeenomistajien omaan talouteen.

Opinnäytetyön tutkimusongelmina oli

- mitä mahdollisuuksia asunto-osakeyhtiöllä on putkistoremontin vastikesuoritusten käsittelyssä yhtiön tilinpäätössuunnittelussa ja
- miten asunto-osakeyhtiön valinta putkistoremontin vastikesuoritusten tuloutuksen ja rahastoinnin välillä vaikuttaa erilaisessa asemassa olevien osakkeenomistajien omaan talouteen.

Vastauksia tutkimusongelmiin päätettiin etsiä putkistoremonttiesimerkin avulla, johon sijoitettujen laskelmien pohjalta saatiin vastaukset tutkimusongelmiin. Tutkimus tehtiin kirjoituspöytätyönä, jossa tutkimuksessa esitettyjen laskelmien perustana käytettiin pääasiassa jo olemassa olevia tilastotietoja. Valittu menetelmä sopi hyvin tutkimusongelmiin, koska laskelmilla, joihin hankittiin tilastoihin perustuvat taustat, voitiin saada varsin luotettavia tutkimustuloksia.

Putkistoremontit ovat ajankohtaisia ja asunto-osakeyhtiöiden suurimpia peruskorjaus- ja perusparannushankkeita, joiden tilinpäätössuunnittelu suurten rahamäärien vuoksi ennakoitiin sopivan haastavaksi. Suurien rahamäärien vuoksi myös osakaiden intressit kasvavat tilinpäätössuunnittelun keinoja valittaessa.

## **5.1. Putkistoremontin tilinpäätössuunnittelun vaihtoehdot**

Putkistoremontin tilinpäätössuunnittelun mahdollisuuksia tutkittiin laskelmilla, joita varten ensin määriteltiin remonttia ja sen rahoitusta koskevat lähtötiedot. Lähtötietojen asettaminen käydään perusteluineen läpi luvun ensimmäisessä alaluvussa. Tämän jälkeen esitetään kuusi erilaista tilinpäätössuunnittelutapausta, jonka jälkeen viimeisessä alaluvussa esitetään tutkimuksen johtopäätökset. Laskelmien kaikki euromäärät on esitetty huoneistoneliometriä kohden, jolloin laskelmien käytettävyys on parempi. Laskelmataulukot on esitetty tekstissä tiivistetyssä muodossa ja täydelliset taulukot ovat opinnäytetyön liitteinä.

### 5.1.1 Lähtötietojen asettaminen

Tilinpäätössuunnittelutapauksia varten oli ensin ratkaistava esimerkiasunto-osakeyhtiön perustiedot sekä laskennassa käytettävän putkistoremontin laatu- ja kustannustiedot.

Putkistojen teknisen käyttöikä normaaleissa rasitusolosuhteissa on putkityypistä riippuen 40 - 50 vuotta (Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot 2008).

Laskelmissa päätettiin käyttää esimerkiasunto-osakeyhtiönä kuvitteellista asunto-osakeyhtiötä, jonka omistama kerrostalo on valmistunut 1970 ja on nyt saavuttamassa putkiremontti-ikänsä. Yhtiön rakennukset ovat kokonaisuudessaan asumiskäytössä ja yhtiön osakkeenomistajista suurin osa asuu itse yhtiön rakennuksissa, mutta yhtiöllä on myös vuokranantajaosakkeenomistajia.

Esimerkkiyhtiön poistopohja määriteltiin käyttäen hyväksi samana rakennusajankohdana rakennetun Asunto Oy Jyväskylän Kortekodin tilinpäätöstietoja. Taustatietona käytetty asunto-osakeyhtiö sijaitsee Jyväskylässä, Kortepohjan asuinalueella ja yhtiön omistamat kerrostalot on rakennettu vuosina 1968–1970. Poistopohjaksi valittiin rakennusten ja rakennelmien osalta 140 euroa huoneistoneliometriä kohden ja koneiden ja kaluston osalta viisi euroa huoneistoneliometriä kohden. Koneista ja kalustosta tehtävät poistot rajattiin laskentaesimerkkien tilinpäätössuunnittelukeinoista pois niiden pienen merkityksen ja laskentaesimerkkien yksinkertaisemman esittämisen vuoksi.

Asuintalovarauksen enimmäismäärän määrittelemiseksi tarvitaan tieto huoneistoneliömetrien ja asuintalovarauksen muodostamiseen oikeuttavien neliömetrien suhteesta. Edellä kerrotussa Kortepohjassa sijaitsevassa yhtiössä asuintalovarauksen oikeuttavia neliömetrejä on 1,46 kertaa huoneistoneliömetrimäärää enemmän. Kun asuintalovarauksen muodostamisen enimmäismäärä on 68 euroa neliömetriltä, on enimmäismäärä huoneistoneliometriä kohden kyseisessä yhtiössä 99 euroa. Laskelmissa käytetyn esimerkkitalon asuintalovarauksen muodostamisen enimmäismääräksi valittiin 95 euroa, jolloin asuintalovaraukseen oikeutettuja neliömetrejä on 1,40 kertaa huoneistoneliömetrejä enemmän.

Putkistoremonttien hinnat vaihtelevat suuresti riippuen mm. valitusta remontin laajuudesta ja toteutustavasta. Isännöintiliiton (2009) Putkiremonttitutkimuksen 2008 mukaan käyttövesiputket, tontti- ja pohja- sekä sisäpuoliset -viemäriputket ja kylpyhuoneet käsittävän putkistoremontin hinta oli keskimäärin 436 euroa neliometriä kohden. Esimerkkiyhtiön putkistoremontiksi valittiin laaja 500 euroa huoneistoneliometriltä maksava perinteisin menetelmin toteutettu putkistoremontti. Tilinpäätössuunnittelun tarve kasvaa suuremmissa remonteissa, minkä vuoksi esimerkkilaskelmat haluttiin esittää laajasta remontista.

Putkistoremontti sisältää normaalisti peruskorjausta että tasoa parantavaa perusparannusta. Perusparannuksen osuus on aina aktivoitava. Sitä vastoin peruskorjauksen osalta voidaan päättää vapaasti kirjataanko se suoraan vuosikuluksi vai aktivoidaanko se. Kun remonttimenoa ryhdytään kirjanpidossa ja verotuksessa jakamaan korjaukseen ja perusparannukseen, on jako perustettava luotettavaan selvitykseen, joka usein saadaan remontin suunnittelijalta tai urakoitsijalta.

Selvittämällä toteutetun perusparannusta sisältävän remontin hintaero pelkästään peruskorjausta sisältävään toteutustapaan, voidaan hintaeroa käyttää perusparannuksen osuutena toteutetusta remontista. Isojen rahasummien ollessa kyseessä asunto-osakeyhtiöissä usein arkaillaan hintaeron käyttämistä aktivointiperusteena. Tämä on ymmärrettävää, koska vaikka asiaa on käsitelty kirjallisuudessa, niin tulkin-taa ei ole perustettu oikeuskäytäntöön. Myöskään asunto-osakeyhtiöiden riskin-sietokyky ei ole korkea johtuen rahastoinnin tarjoamasta riskittömästä vaihtoehdosta ja riskin ottamisen hyödyttömyydestä asunto-osakeyhtiölle ja sen tavallisille omassa osakehuoneistoissaan asuville osakkaille.

Remontista aktivoitava osuus voidaan myös perustaa remontin perusparannusta sisältävien osien osuuteen remontista. Tässä vaihtoehdossa ei aktivoida pelkästään hintaeroa, vaan perusparannusta sisältävä osat kokonaisuudessaan. Asia voidaan huomioida jo tarjouspyyntövaiheessa, jossa tarjous pyydetään erittelemään siten, että suunnittelijan määrittelemät perusparannusta sisältävien osien hinnat on nähtävissä erikseen. Tämä vaihtoehto parantaa myös asuintalovarauksen käytön tehokkuutta tilinpäätössuunnittelussa. Edellisinä vuosina muodostettu asuintalovaraus voidaan käyttää kokonaan aktivoitavaan perusparannukseen, kun perusparannus on

yksilöitävissä oleva meno. Mikäli asuintalovaraus joudutaan jakamaan koko remontin aktivoitavan ja kuluksi kirjattavan osuuden välillä, niin asuintalovaraus menettää suuren osan tehokkuudestaan tilinpäätössuunnittelun keinona.

Esimerkkiyhtiön putkistoremonttimeno jaettiin perusparannukseen jälkimmäisenä kerrotulla tavalla. Putkistoremonteissa korjausta on uusien putkien asentamisen kustannukset ja perusparannusta kylpyhuoneiden entisiä paremmat vesieristeet, pinnoitteet ja kalusteet. Laskelmissa perusparannuksen osuutena on käytetty 30 prosenttia, eli 150 euroa huoneistoneliometriä kohden. Loput 350 euroa huoneistoneliometriä kohden ovat peruskorjausta, joka voidaan kirjata suoraa vuosikuluksi tai vapaaehtoisesti aktivoida.

Asunto-osakeyhtiöiden putkistoremontit rahoitetaan pääosin yhtiölainalla, jonka kulut katetaan osakkaiden maksamilla pääomavastikkeilla. Esimerkkiyhtiössämme, kuten normaalisti asunto-osakeyhtiöissä, on mahdollista maksaa osuutensa kerralla joko hankeosuutena ennen yhtiön lainan nostamista tai myöhemmin lainaosuussuorituksena. Se missä määrin osakkaat maksavat kertasuorituksina ja missä määrin otetaan yhtiölle lainaa, vaikuttaa merkittävästi koko remontin tilinpäätössuunnitteluun. Mikäli kertasuorittajia on paljon, on kuluvaraston tarve suurimmillaan remonttia tehtäessä ja sen valmistuttua. Jos taas osakkaat turvautuvat yhtiön lainaan, kuluvaraston tarve on vasta lainan takaisinmaksuvuosilla. Isännöintiliiton (2006) putkiremonttitutkimuksen 2006 mukaan kolmannes putkiremonteista rahoitettiin 91–100 prosenttisesti ja kolmannes 61–80 prosenttisesti taloyhtiön lainalla. Esimerkkiyhtiön osalta laskelmissa käytettiin kahta mallia, joista ensimmäinen on normaalitapaus ja hankeosuussuoritusten määrä on 40 prosenttia ja toinen on epätodellisempi tapaus, jossa hankeosuussuoritusten määrä on 80 prosenttia koko remontin rahoituksesta.

Esimerkkiyhtiön tilinpäätössuunnittelun tavoitteeksi asetettiin verotettavan tulon muodostumisen estäminen ja vuokranantajina toimivien osakkaiden henkilökohtaisten etujen huomioiden niin pitkälle kuin mahdollista. Ehdoksi asetettiin, että valituis- ta tilinpäätössuunnittelun keinoista ei saa aiheutua yhtiölle ja sen talossa asuville tavallisille osakkaille veroriskiä.

## 5.1.2 Tilinpäätössuunnittelu hankeosuussuoritusten ollessa 40 prosenttia koko hankkeen rahoituksesta

Ensimmäisessä tilinpäätössuunnittelutapausten osassa rahoituksen lähtötiedoksi asetettiin osakkaiden hankeosuussuoritusten osuudeksi 40 prosenttia ja yhtiön lainan osuudeksi 60 prosenttia koko hankkeen rahoituksesta. Seuraavassa taulukossa 11 on esitetty tapauksissa käytetty yhtiölainan lyhennystaulukko ja osakkaiden vapaaehtoisesti maksamat lainaosuussuoritukset. Yhtiön ottama laina on kymmenen vuoden tasaerälaina, jonka korkokantana on laskelmassa käytetty 4 % p.a. Lainaosuussuorituksista vuokranantajaosakkaiden suorituksia ovat vuoden 2015 10 suoritusta euroa ja vuoden 2017 suorituksista 10 euroa.

	Lainanlyhennys (pääomavastike)	Lainanlyhennys (lainaosuussuor.)
Vuosi 2011	24,99	
Vuosi 2012	25,99	
Vuosi 2013	27,03	10,00
Vuosi 2014	26,84	
Vuosi 2015	27,91	10,00
Vuosi 2016	27,18	10,00
Vuosi 2017	25,92	20,00
Vuosi 2018	20,55	10,00
Vuosi 2019	16,47	
Vuosi 2020	17,12	
<b>Yhteensä</b>	<b>240,00</b>	<b>60,00</b>

TAULUKKO 11. Tapauksissa käytetyn 300 euron yhtiölainan lainanlyhennykset ja osakkaiden lainaosuussuoritukset

Ensimmäisessä tilinpäätössuunnittelutapauksessa taulukossa 12 esitetään perinteinen rahastointimenettelyvaihtoehto, jossa koko korjaus aktivoidaan ja kaikki osakkaiden maksamat hankeosuus- ja lainaosuussuoritukset sekä pääomavastikkeiden lainanlyhennysosuudet rahastoidaan. Koska poistoja ei tehdä, kasvaa yhtiön rakenusten arvo taseessa alkuperäisestä 140 eurosta 640 euroon. Tapaus ei ole asetettujen tilinpäätössuunnittelun tavoitteiden mukainen, koska rahastointimenettely ei ole vuokranantajina toimivien osakkeenomistajien edun mukainen. Tapaus on esitetty vertailun vuoksi.

<b>Tuloslaskelma</b>	<b>Vuosi 2011</b>	<b>Vuosi 2012</b>	<b>Vuosi 2013</b>	<b>Vuosi 2014</b>	<b>Vuosi 2015</b>	<b>Vuodet 2016-20</b>
<b>Tuotot</b>						
Hankeosuussuoritukset	200,00					
Pääomavastikkeiden lyhennysos.	24,99	25,99	27,03	26,84	27,91	107,24
Lainaosuussuoritusten lyhennysos.			10,00		10,00	40,00
<b>Kulut</b>						
Korjaukset	-500,00					
./. Pakolliset aktivoinnit	150,00					
<b>Tulos ennen kuluvaraston käyttöä</b>	-125,01	25,99	37,03	26,84	37,91	147,24
Rahastoidut hankeosuudet	-200,00					
Rahastoidut pääomavastikkeet	-24,99	-25,99	-27,03	-26,84	-27,91	-107,24
Rahastoidut lainaosuudet			-10,00		-10,00	-40,00
Vapaaehtoiset aktivoinnit	350,00					
<b>Verotettava tulos</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Tase</b>	<b>Vuosi 2011</b>	<b>Vuosi 2012</b>	<b>Vuosi 2013</b>	<b>Vuosi 2014</b>	<b>Vuosi 2015</b>	<b>Vuodet 2016-20</b>
<b>Rakennukset ja rakennelmat</b>						
Rakennukset ja rakennelmat 1.1.	140,00	640,00	640,00	640,00	640,00	640,00
Tilikauden lisäykset	500,00					
Tilikauden poistot						
Rakennukset ja rakennelmat 31.12.	640,00	640,00	640,00	640,00	640,00	640,00

TAULUKKO 12. Tilinpäätössuunnittelutapaus, jossa käytetään rahastointimenettelyä. Hanke ajoittuu yhdelle tilikaudelle.

Toisessa tilinpäätössuunnittelutapauksessa, joka on esitetty taulukossa 13, vältetään rahastointia silloin kun se ei ole osakkeenomistajien etujen mukaista. Kaikki hankeosuussuoritukset sekä pääomavastikkeiden lainanlyhennysosuudet tuloutetaan. Lainaosuussuoritukset rahastoidaan niinä tilikausina, kun suorittajissa ei ole vuokranantajina toimivia osakkeenomistajia. Tällä saadaan muodostettua yhtiölle lisää kuluvarastoa aiheuttamatta osakkaille haittaa. Rahastointi ja tuloutusvaihtoehdot voivat vaihdella tilikausittain kunhan samanlaisia suorituksia käsitellään samalla tavalla saman tilikauden aikana. Tikkasen mukaan ei liene mahdollista saman tilikauden aikana tulouttaa ja rahastoida kertasuorituksia sen mukaan kuka osuuksia maksaa (Tikkanen 2009b).

Tapauksessa yhtiön putkistoremonttia ajoittuu kahdelle tilikaudelle 2010 ja 2011. Hanke kirjataan menoksi vuonna 2011. Ensimmäisenä remonttivuotena kuitenkin kerätään puolet hankeosuussuorituksista, mikä aiheuttaa tilinpäätössuunnittelutarvetta 100 euron verran. Yhtiön kuluvarasto poistoilla ja maksimaalisella asuintalovaruksella on juuri riittävä tavoitetulokseen pääsemiseksi. Asuintalovaraus on poistoi-



hin nähden tilinpäätössuunnittelu keinovalikoiman käyttöjärjestyksessä ensimmäisenä.

Remontin valmistuttua vuonna 2011 aktivoidaan 500 euron remonttisummasta ensin 150 euroa perusparannuksen osuutena ja 80 euroa suurehkona korjauksena. Vapaaehtoinen aktivointi tehdään tappioiden pitämiseksi riittävän pieninä jotta ne ehdittäisiin käyttämään ennen kuin ne menetettäisiin mahdollisten omistajavaihdosten vuoksi. Asuintalovaraus käytetään remontin perusparannusosuuteen ja rakennuksista tehdään tämän vuoksi 95 euron poistokirjaus.

Remontista vuonna 2011 syntynyttä 145,01 euron tappiota käytetään seuraavina vuosina kuluvarastona yhdessä maksimipoistojen kanssa pääomavastikkeiden lyhennysosuuksien ja lainaosuussuorituksista aiheutuvaan tilinpäätössuunnittelutarpeeseen. Kun vuonna 2019 käytetään viimeiset tappiot, joudutaan vuosina 2019–2020 muodostamaan asuintalovarausta yhdessä maksimipoistojen kanssa tavoitetuloksen saavuttamiseksi.

Kun laina on maksettu kokonaan vuonna 2020, niin asuintalovaraus saadaan käytettyä poistojen avulla kahtena seuraavana vuotena yhtiön hoitomenoihin. Asuintalovaruksen alkuperäinen ajatus on puhtaimmillaan ennakkosäästämisessä, missä osakkailta kerätään tulevia peruskorjaus ja -parannushankkeita varten vastikkeita enemmän kuin yhtiöllä on nykyisellä tilikaudella menoja. Asuintalovarausta voidaan käyttää myös toisin päin kun se käytetään virallisesti hoitomenoihin ja hoitomenoihin kerättävillä vastikkeilla rahoitetaan poistoja.

Lainaosuussuoritusten rahastoinnilla saatiin kasvatettua rakennusten poistopohjaa 140 eurosta 170 euroon.

<b>Tuloslaskelma</b>	<b>Vuosi 2010</b>	<b>Vuosi 2011</b>	<b>Vuosi 2012</b>	<b>Vuosi 2013</b>	<b>Vuodet 2014-20</b>	<b>Vuodet 2021-23</b>
<b>Tuotot</b>						
Hankeosuussuoritukset	100,00	100,00				
Pääomavastikkeiden lyhennysos.		24,99	25,99	27,03	161,99	
Lainaosuussuoritusten lyhennysos.				10,00	50,00	
<b>Kulut</b>						
Korjaukset		-500,00				
./. Pakolliset aktivoinnit		150,00				
<b>Tulos ennen kuluvaraston käyttöä</b>	100,00	-225,01	25,99	37,03	211,99	0,00
Rahastoidut lainaosuudet				-10,00	-20,00	
Vapaaehtoiset aktivoinnit		80,00				
Poistot rakennuksista	-5,00	-95,00	-10,80	-10,37	-61,85	-16,98
Asuintalovarausten muutos	-95,00	95,00			-16,98	16,98
Ed. tilikausien tappioiden käyttö			-15,19	-16,99	-113,16	
<b>Verotettava tulos</b>	0,00	-145,01	0,00	-0,33	0,00	0,00
<b>Tase</b>	<b>Vuosi 2010</b>	<b>Vuosi 2011</b>	<b>Vuosi 2012</b>	<b>Vuosi 2013</b>	<b>Vuodet 2014-20</b>	<b>Vuodet 2021-23</b>
<b>Rakennukset ja rakennelmat</b>						
Rakennukset ja rakennelmat 1.1.	140,00	135,00	270,00	259,20	248,83	186,98
Tilikauden lisäykset		230,00				
Tilikauden poistot	-5,00	-95,00	-10,80	-10,37	-61,85	-16,98
Rakennukset ja rakennelmat 31.12.	135,00	270,00	259,20	248,83	186,98	170,00
<b>Asuintalovaraus</b>						
Asuintalovaraus 1.1.	0,00	95,00	0,00	0,00	0,00	16,98
Tilikauden varauksen muutos	95,00	-95,00	0,00	0,00	16,98	-16,98
Asuintalovaraus 31.12.	95,00	0,00	0,00	0,00	16,98	0,00
<b>Tilikausien voitto/tappio</b>						
Ed. tilikausien voitto/tappio 1.1.	0,00	0,00	-145,01	-129,82	-113,16	0,00
Ed. tilikausien tappioiden käyttö	0,00	0,00	15,19	16,99	113,16	
Tilikauden voitto/tappio	0,00	-145,01	0,00	-0,33		
Tilikausien voitto/tappio 31.12.	0,00	-145,01	-129,82	-113,16	0,00	0,00

TAULUKKO 13. Tilinpäätössuunnittelutapaus, jossa käytetään asuintalovarausta hankevuosina. Hanke ajoittuu kahdelle tilikaudelle.

Kolmas tilinpäätössuunnittelutapaus, joka on esitetty taulukossa 14, on muuten samanlainen kuin edellinen, mutta hanke ajoittuu yhdelle tilikaudelle. Hankeosuussuoritusten ajoittuessa samalle vuodelle hankkeen vastaanottamisen kanssa tilinpäätössuunnittelussa huomioidaan vain liian suuren tappion välttäminen tappioiden menettämisen riskin vuoksi. 500 euron remonttisuunnitelmasta aktivoidaan peruseräparannuksen osuus 150 euroa ja lisäksi suurehkona korjauksena 10 euroa.

Remontista vuonna 2011 syntyneitä 127,01 euron tappiota käytetään seuraavina vuosina kuluvarastona yhdessä maksimipoistojen kanssa pääomavastikkeiden lyhennysosuuksien ja lainaosuussuorituksista aiheutuvaan tilinpäätössuunnittelutarpeeseen.

seen. Kun vuonna 2017 käytetään viimeiset tappiot, joudutaan vuosina 2017–2020 muodostamaan asuintalovarausta yhdessä maksimipoistojen kanssa tavoitetuloksen saavuttamiseksi. Kun laina on maksettu kokonaan vuonna 2020, niin asuintalovaraus saadaan käytettyä poistojen avulla neljänä seuraavana vuotena yhtiön hoitomenoihin.

Lainaosuussuoritusten rahastoinnilla, silloin kun se ei aiheuttanut suorittajille haittaa, saatiin kasvatettua rakennusten poistopohjaa 140 eurosta 170 euroon.

<b>Tuloslaskelma</b>	<b>Vuosi 2011</b>	<b>Vuosi 2012</b>	<b>Vuosi 2013</b>	<b>Vuodet 2014-16</b>	<b>Vuodet 2017-20</b>	<b>Vuodet 2021-24</b>
<b>Tuotot</b>						
Hankeosuussuoritukset	200,00					
Pääomavastikkeiden lyhennysos.	24,99	25,99	27,03	81,93	80,06	
Lainaosuussuoritusten lyhennysos.			10,00	20,00	30,00	
<b>Kulut</b>						
Korjaukset	-500,00					
./.. Pakolliset aktivoinnit	150,00					
<b>Tulos ennen kuluvaraston käyttöä</b>	-125,01	25,99	37,03	101,93	110,06	0,00
Rahastoidut lainaosuudet			-10,00	-10,00	-10,00	
Vapaaehtoiset aktivoinnit	10,00					
Poistot rakennuksista	-12,00	-11,52	-11,06	-30,59	-35,20	-29,63
Asuintalovarausten muutos					-29,63	29,63
Ed. tilikausien tappioiden käyttö		-14,47	-15,97	-61,34	-35,23	
<b>Verotettava tulos</b>	-127,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Tase</b>	<b>Vuosi 2011</b>	<b>Vuosi 2012</b>	<b>Vuosi 2013</b>	<b>Vuodet 2014-16</b>	<b>Vuodet 2017-20</b>	<b>Vuodet 2021-24</b>
<b>Rakennukset ja rakennelmat</b>						
Rakennukset ja rakennelmat 1.1.	140,00	288,00	276,48	265,42	234,83	199,63
Tilikauden lisäykset	160,00					
Tilikauden poistot	-12,00	-11,52	-11,06	-30,59	-35,20	-29,63
Rakennukset ja rakennelmat 31.12.	288,00	276,48	265,42	234,83	199,63	170,00
<b>Asuintalovaraus</b>						
Asuintalovaraus 1.1.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29,63
Tilikauden varauksen muutos					29,63	-29,63
Asuintalovaraus 31.12.	0,00	0,00	0,00	0,00	29,63	0,00
<b>Tilikausien voitto/tappio</b>						
Ed. tilikausien voitto/tappio 1.1.	0,00	-127,01	-112,54	-96,57	-35,23	0,00
Ed. tilikausien tappioiden käyttö		14,47	15,97	61,34	35,23	
Tilikauden voitto/tappio	-127,01					
Tilikausien voitto/tappio 31.12.	-127,01	-112,54	-96,57	-35,23	0,00	0,00

TAULUKKO 14. Tilinpäätössuunnittelutapa, jossa käytetään tappiontasausta ja asuintalovarausta. Hanke ajoittuu yhdelle tilikaudelle.

### 5.1.3 Tilinpäätössuunnittelu hankeosuussuoritusten ollessa 80 prosenttia koko hankkeen rahoituksesta

Toisessa tilinpäätössuunnittelutapausten osassa rahoituksen lähtötiedoksi asetettiin osakkaiden hankeosuussuoritusten osuudeksi 80 prosenttia ja yhtiön lainan osuudeksi 20 prosenttia koko hankkeen rahoituksesta. Seuraavassa taulukossa 15 on esitetty tapauksissa käytetty yhtiölainan lyhennystaulukko ja osakkaiden vapaaehtoisesti maksamat lainaosuussuoritukset. Yhtiön ottama laina on kymmenen vuoden tasaerälaina, jonka korkokantana on laskelmassa käytetty 4 % p.a. Lainaosuussuorituksista vuokranantajaosakkaan suoritus on vuoden 2015 suoritus 10 euroa.

	Lainanlyhennys (pääomavastike)	Lainanlyhennys (lainaosuussuor.)
Vuosi 2011	8,33	
Vuosi 2012	8,66	
Vuosi 2013	9,01	
Vuosi 2014	9,37	
Vuosi 2015	9,74	10,00
Vuosi 2016	8,29	
Vuosi 2017	8,62	
Vuosi 2018	8,96	10,00
Vuosi 2019	4,42	
Vuosi 2020	4,60	
<b>Yhteensä</b>	<b>80,00</b>	<b>20,00</b>

TAULUKKO 15. Esimerkeissä käytetyn 100 euron yhtiölainan lainanlyhennykset ja osakkaiden lainaosuussuoritukset

Ensimmäisessä tilinpäätössuunnittelutapauksessa putkistoremontti ajoittuu vuosille 2010 ja 2011, mistä syystä hankeosuussuorituksista puolet on kerätty jo vuonna 2010. Hankeosuussuoritusten määrä 200 euroa on niin suuri, ettei kuluvarasto poistoilla ja asuintalovarauksella riitä tavoitetuloksen saavuttamiseen. Kun yhtiössä ei ole edellisiltä vuosilta esimerkiksi poistoilla tehtyjä tappioita, joudutaan miettimään muita vaihtoehtoja. Yhtiön putkistoremontista voidaan jaksottaa urakoitsijalle maksetuista maksueristä tilikaudelle se osuus, joka on luotettavasti arvioitavissa urakasta tehdyksi. Yhtiön valvojan tekemän selvityksen perusteella voidaan jaksottaa 500 euron urakasta 150 euroa vuodelle 2010, josta aktivoitavien perusparannusten osuus on 45 euroa. Jaksotuksen jälkeen tulos ennen kuluvaraston käyttöä on vielä 95

euroa. Kuluvarastosta poistot säästetään seuraaviin vuosiin ja tavoitetulos saavutetaan muodostamalla asuintalovaraus.

Remontin valmistuttua vuonna 2011 aktivoidaan vuodelle jaksotetusta 350 euron remonttiummasta ensin 105 euroa perusparannuksen osuutena ja 20 euroa suurehkona korjauksena. Vapaaehtoinen aktivointi tehdään tappioiden pitämiseksi riittävän pieninä jotta ne ehdittäisiin käyttämään ennen kuin ne menetettäisiin mahdollisten omistajavaihdosten vuoksi. Asuintalovaraus käytetään remontin perusparannusosuuteen ja rakennuksista tehdään tämän vuoksi 95 euron poistokirjaus.

Remontista vuonna 2011 syntynyttä 16,67 euron tappiota käytetään seuraavina vuosina kuluvarastona yhdessä maksimipoistojen kanssa pääomavastikkeiden lyhennysosuuksien ja lainaosuussuorituksista aiheutuvaan tilinpäätössuunnittelutarpeeseen. Kun vuonna 2016 käytetään viimeiset tappiot, joudutaan vuosina 2016–2018 muodostamaan asuintalovarausta yhdessä maksimipoistojen kanssa tavoitetuloksen saavuttamiseksi. Kun laina on maksettu kokonaan vuonna 2020, niin asuintalovaraus saadaan käytettyä poistojen avulla seuraavana vuonna yhtiön hoitomenoihin.

Kun lainaosuussuoritukset rahastoitiiin niinä tilikausina, kun suorittajissa ei ole vuokranantajina toimivia osakkeenomistajia, saatiin kasvatettua rakennusten poistopohjaa 140 eurosta 150 euroon.

Toisessa tilinpäätössuunnittelutapauksessa, joka on esitetty taulukossa 17, yhtiön putkistoremontti ajoittuu yhdelle tilikaudelle. Putkistoremontin 500 euron summasta aktivoidaan niin vähän kuin mahdollista eli 150 euron perusparannuksen osuus. Tällöin 400 euron hankeosuussuoritusten ja pääomavastikkeiden lyhennysosuuden jälkeen jää tulos vielä 58,33 euroa positiiviseksi ennen kuluvaraston käyttämistä. Kuluvarastossa on vaihtoehtoina poistot ja asuintalovaraus. Koska asuintalovaraus täytyisi purkaa käytännössä tulevien vuosien poistoilla, tehdään ensin poistot maksimimääräisinä, jonka jälkeen käytetään asuintalovarausta tavoitetuloksen saavuttamiseen.

<b>Tuloslaskelma</b>	<b>Vuosi 2010</b>	<b>Vuosi 2011</b>	<b>Vuodet 2012-14</b>	<b>Vuosi 2015</b>	<b>Vuodet 2016-20</b>	<b>Vuodet 2021-22</b>
<b>Tuotot</b>						
Hankeosuussuoritukset	200,00	200,00				
Pääomavastikkeiden lyhennysos.		8,33	27,04	9,74	34,89	
Lainaosuussuoritusten lyhennysos.				10,00	10,00	
<b>Kulut</b>						
Korjaukset	-150,00	-350,00				
./. Pakolliset aktivoinnit	45,00	105,00				
<b>Tulos ennen kuluvaraston käyttöä</b>	95,00	-36,67	27,04	19,74	44,89	0,00
Rahastoidut lainaosuudet					-10,00	
Vapaaehtoiset aktivoinnit		20,00				
Poistot		-95,00	-24,78	-7,61	-31,34	-1,27
Varausten muutos	-95,00	95,00			-1,27	1,27
Ed. tilikausien tappioiden käyttö			-2,25	-12,13	-2,28	
<b>Verotettava tulos</b>	0,00	-16,67	0,01	0,00	0,00	0,00
<b>Tase</b>	<b>Vuosi 2010</b>	<b>Vuosi 2011</b>	<b>Vuodet 2012-14</b>	<b>Vuosi 2015</b>	<b>Vuodet 2016-20</b>	<b>Vuodet 2021-22</b>
<b>Rakennukset ja rakennelmat</b>						
Rakennukset ja rakennelmat 1.1.	140,00	185,00	215,00	190,22	182,61	151,27
Tilikauden lisäykset	45,00	125,00				
Tilikauden poistot	0,00	-95,00	-24,78	-7,61	-31,34	-1,27
Rakennukset ja rakennelmat 31.12.	185,00	215,00	190,22	182,61	151,27	150,00
<b>Asuintalovaraus</b>						
Asuintalovaraus 1.1.	0,00	95,00	0,00	0,00	0,00	1,27
Tilikauden varauksen muutos	95,00	-95,00		0,00	1,27	-1,27
Asuintalovaraus 31.12.	95,00	0,00	0,00	0,00	1,27	0,00
<b>Tilikausien voitto/tappio</b>						
Ed. tilikausien voitto/tappio 1.1.	0,00	0,00	-16,67	-14,41	0,00	0,00
Ed. tilikausien tappioiden käyttö	0,00	0,00	2,25	12,13		
Tilikauden voitto/tappio	0,00	-16,67		0,00		
Tilikausien voitto/tappio 31.12.	0,00	-16,67	-14,42	-2,28	0,00	0,00

TAULUKKO 16. Tilinpäätössuunnittelutapaus, jossa käytetään tappiontasausta ja asuintalovarausta. Hanke ajoittuu kahdelle tilikaudelle.

Tulevina vuosina tehdään maksimipoistoja ja puretaan asuintalovarausta silloin kun siihen pystytään. Silloin kun poistot eivät riitä pääomavastikkeiden lyhennysosuuksiin ja rahastoimattomiin lainaosuussuorituksiin muodostetaan lisää asuintalovarausta. Kun laina saadaan maksettua takaisin vuonna 2020 päästään vasta todella purkamaan asuintalovarausta ja se saadaan viimein purettua vuonna 2027. Asuintalovarausta joudutaan välillä uudistamaan käyttämällä se hoitokuluihin ja muodostamalla samalla samansuuruinen uusi varaus.

<b>Tuloslaskelma</b>	<b>Vuosi 2011</b>	<b>Vuodet 2012-14</b>	<b>Vuosi 2015</b>	<b>Vuodet 2016-17</b>	<b>Vuosi 2018</b>	<b>Vuodet 2019-27</b>
<b>Tuotot</b>						
Hankeosuussuoritukset	400,00					
Pääomavastikkeiden lyhennysos.	8,33	27,04	9,74	16,91	8,96	9,02
Lainaosuussuoritusten lyhennysos.			10,00		10,00	
<b>Kulut</b>						
Korjaukset	-500,00					
./. Pakolliset aktivoinnit	150,00					
<b>Tulos ennen kuluvaraston käyttöä</b>	58,33	27,04	19,74	16,91	18,96	9,02
Rahastoidut lainaosuudet					-10,00	
Poistot rakennuksista	-11,60	-32,09	-9,85	-18,54	-7,46	-60,46
Asuinalovarausten muutos	-46,73	5,05	-9,89	1,63	-1,50	51,44
<b>Verotettava tulos</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Tase</b>	<b>Vuosi 2011</b>	<b>Vuodet 2012-14</b>	<b>Vuosi 2015</b>	<b>Vuodet 2016-17</b>	<b>Vuosi 2018</b>	<b>Vuodet 2019-27</b>
<b>Rakennukset ja rakennelmat</b>						
Rakennukset ja rakennelmat 1.1.	140,00	278,40	246,31	236,46	217,92	210,46
Tilikauden lisäykset	150,00					
Tilikauden poistot	-11,60	-32,09	-9,85	-18,54	-7,46	-60,46
Rakennukset ja rakennelmat 31.12.	278,40	246,31	236,46	217,92	210,46	150,00
<b>Asuinalovaraus</b>						
Asuinalovaraus 1.1.	0,00	46,73	41,68	51,57	49,94	51,44
Tilikauden varauksen muutos	46,73	-5,05	9,89	-1,63	1,50	-51,44
Asuinalovaraus 31.12.	46,73	41,68	51,57	49,94	51,44	0,00

TAULUKKO 17. Tilinpäätössuunnittelutapaus, jossa käytetään asuinalovarausta ja poistoja. Hanke ajoittuu yhdelle tilikaudelle.

Viimeisenä tilinpäätössuunnittelutapauksena on taulukossa 18 esitetty muunnelma edellisestä taulukossa 17 esitetystä tapauksesta. Tapauksessa kerralla maksavilta osakkeenomistajilta on kerätty juuri ennen tilikauden vaihtumista 50 euron suuruisen hankeosuussuoritus, joka käytetään hankkeen suunnitteluun ja käynnistämiseen, mutta joka on verrattavissa ennakkosäästämiseen tilinpäätössuunnittelussa. Tämä vuonna 2010 kerätyn 50 euron summan avulla muodostetaan samansuuruisen asuinalovaraus, joka käytetään seuraavana vuonna vastaanotetun remontin perusparannusosuuteen. Remontin valmistuttua vuonna 2011 aktivoidaan vuodelle jaksotetusta 350 euron remonttisuunnitelmasta pakolliset 105 euroa perusparannuksena. Asuinalovaraus käytetään remontin perusparannusosuuteen ja rakennuksista tehdään tämän vuoksi 50 euron poistokirjaus. Tavoitetulokseen pääsemiseksi tehdään vielä rakennuksesta normaaleja poistoja.

Seuraavina vuosina tehdään maksimipoistoja ja puretaan asuintalovarausta silloin kun siihen pystytään. Silloin kun poistot eivät riitä pääomavastikkeiden lyhennysosuuksiin ja rahastoimattomiin lainaosuussuorituksiin muodostetaan lisää asuintalovarausta. Kun laina saadaan maksettua takaisin vuonna 2020 päästään kunnolla purkamaan asuintalovarausta ja se saadaan purettua vuonna 2023. Asuintalovarausta joudutaan välillä uudistamaan käyttämällä se hoitokuluihin ja muodostamalla samalla samansuuruinen uusi varaus.

<b>Tuloslaskelma</b>	<b>Vuosi 2010</b>	<b>Vuosi 2011</b>	<b>Vuodet 2012-14</b>	<b>Vuosi 2015</b>	<b>Vuodet 2016-18</b>	<b>Vuodet 2019-23</b>
<b>Tuotot</b>						
Hankeosuussuoritukset	50,00	350,00				
Pääomavastikkeiden lyhennysos.		8,33	27,04	9,74	25,87	9,02
Lainaosuussuoritusten lyhennysos.				10,00	10,00	
<b>Kulut</b>						
Korjaukset		-500,00				
./. Pakolliset aktivoinnit		150,00				
<b>Tulos ennen kuluvaraston käyttöä</b>	50,00	8,33	27,04	19,74	35,87	9,02
Rahastoidut lainaosuudet					-10,00	
Vapaaehtoiset aktivoinnit						
Poistot rakennuksista		-58,33	-24,04	-8,31	-21,33	-28,00
Asuintalovarausten muutos	-50,00	50,00	-3,00	-11,43	-4,54	18,97
<b>Verotettava tulos</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Tase</b>	<b>Vuosi 2010</b>	<b>Vuosi 2011</b>	<b>Vuodet 2012-14</b>	<b>Vuosi 2015</b>	<b>Vuodet 2016-18</b>	<b>Vuodet 2019-23</b>
<b>Rakennukset ja rakennelmat</b>						
Rakennukset ja rakennelmat 1.1.	140,00	140,00	231,67	207,63	199,32	177,99
Tilikauden lisäykset		150,00				
Tilikauden poistot		-58,33	-24,04	-8,31	-21,33	-28,00
Rakennukset ja rakennelmat 31.12.	140,00	231,67	207,63	199,32	177,99	150,00
<b>Asuintalovaraus</b>						
Asuintalovaraus 1.1.	0,00	50,00	0,00	3,00	14,43	18,97
Tilikauden varauksen muutos	50,00	-50,00	3,00	11,43	4,54	-18,97
Asuintalovaraus 31.12.	50,00	0,00	3,00	14,43	18,97	0,00

TAULUKKO 18. Tilinpäätössuunnittelutapaus, jossa käytetään ennakkoon kerättyjä hankeosuuksia, asuintalovarausta ja poistoja. Hanke ajoittuu yhdelle tilikaudelle.

Kun lainaosuussuoritukset rahastotiin niinä tilikausina, kun suorittajissa ei ole vuokranantajina toimivia osakkeenomistajia, saatiin kasvatettua rakennusten poistopohjaa 140 eurosta 150 euroon.



Edelliseen esimerkkiin verrattuna ennakkosäästämisen kaltainen tilanne yhdistettynä asuintalovaraukseen lyhensi muutamalla vuodella aikaa, jolla asuintalovaraus saatiin lopullisesti purettua.

#### **5.1.4 Johtopäätökset tilinpäätössuunnittelutapauksista**

Edellä esitetyistä tilinpäätössuunnittelutapauksista voidaan havaita, että rahastoinnille on olemassa vaihtoehtoja asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätössuunnittelussa. Vaihtoehtojen käyttäminen kuitenkin edellyttää suurissa remonteissa tilikausien yli kestävästä pitkänkätäimen tilinpäätössuunnittelua ja ennakoimista.

Putkistoremontin ajankohta on asunto-osakeyhtiöissä yleensä tiedossa viimeistään kaksi tai kolme vuotta ennen remontin käynnistymistä. Tämä mahdollistaa yhtiöille tarpeen vaatiessa kuluvaraston kasvattamisen poistoilla tehdyillä tappioilla tai asuintalovarauksen avulla ennakkosäästämällä. Putkistoremontin hankesuunnittelussa voidaan huomioida tilinpäätössuunnittelun tarpeet ja selvittää osakkaiden halukkuutta hankeosuussuoritukseen etukäteen. Samoin hankesuunnittelussa voidaan miettiä tilinpäätössuunnitteluun liittyviä asioita, jotka tulisi huomioida tarjouspyynnöissä. Tällaisia asioita ovat kokonaisurakan jakaminen osurakoiksi, jotka voidaan vastaanottaa eri vuosina sekä perusparannuksen ja peruskorjauksen erottaminen urakan kokonaishinnasta.

Asuintalovarauksen käyttäminen edellyttää yhtiöltä kohtuullista poistopohjaa, jos varausta käytetään muulloin kuin ennakkosäästämässä tai sen kaltaisessa tilanteessa. Mikäli yhtiön poistopohja on pieni, asuintalovarauksen purkaminen poistojen avulla voi kestää parikin vuosikymmentä tai kauemmin.

Mahdollisuus jaksottaa usealle tilikaudelle sijoittuvan remontin menot, joko osurakoiden tai luotettavan selvityksen avulla, antaa asunto-osakeyhtiöille paremmat mahdollisuudet välttyä vastikkeiden rahastoinnilta tilanteissa joissa normaali kuluvarasto ei riitä.

Poistopohjan ja sen kautta kuluvaraston kasvattamiseksi hankeosuussuoritukset, lainaosuussuoritukset sekä pääomavastikkeiden lainanlyhennysosuudet kannattaa rahastoida silloin, kun se ei aiheuta osakkeenomistajille haittaa ja on muuten mah-

dollista. Lainaosuussuorituksia ja pääomavastikkeiden lainanlyhennysosuuksia rahastottaessa on aina muistettava, että niistä voidaan rahastoida vain se osuus, jolla on rahoitettua remontin aktivoitua osuutta.

## **5.2 Vastikkeiden tulouttamisen ja rahastoinnin vaikutukset osakkaiden talouteen**

Asunto-osakeyhtiön vastikkeiden tuloutusta tai rahastointia koskevien päätösten vaikutuksia arvioitiin laskelmilla eri osakkeenomistajaryhmien talouteen. Laskelmien pohjaksi otettiin kuvitteellinen 500 euroa huoneistoneliometriä kohden maksava putkistoremontti jyvaskyläläisessä Kortepohjan asuinalueella sijaitsevassa asunto-osakeyhtiössä, jonka omistamat kerrostalot ovat rakennettu vuonna 1970.

Laskelmissa, vertailtaessa putkistoremonttiin kerättyjen vastikkeiden tulouttamis- ja rahastointivaihtoehtoja, oletettiin asunto-osakeyhtiön tulouttavan tai vaihtoehtoisesti rahastoivan koko putkistoremontin vastikkeet. Osakkeenomistajan oletettiin maksavan osuutensa kerralla asunto-osakeyhtiölle. Laskelmia varten arvioitiin tilastotietojen perusteella asuntojen historiallinen hintakehitys. Myös tehdyn putkistoremontin vaikutus asuntojen hintoihin täytyi arvioida. Varovaisuuden vuoksi arvioitiin viidenneksen putkistoremontin kustannuksista siirtyvän asuntojen hintoihin.

Laskelmien kaikki euromäärät on esitetty huoneistoneliometriä kohden, jolloin laskelmien käytettävyys on parempi.

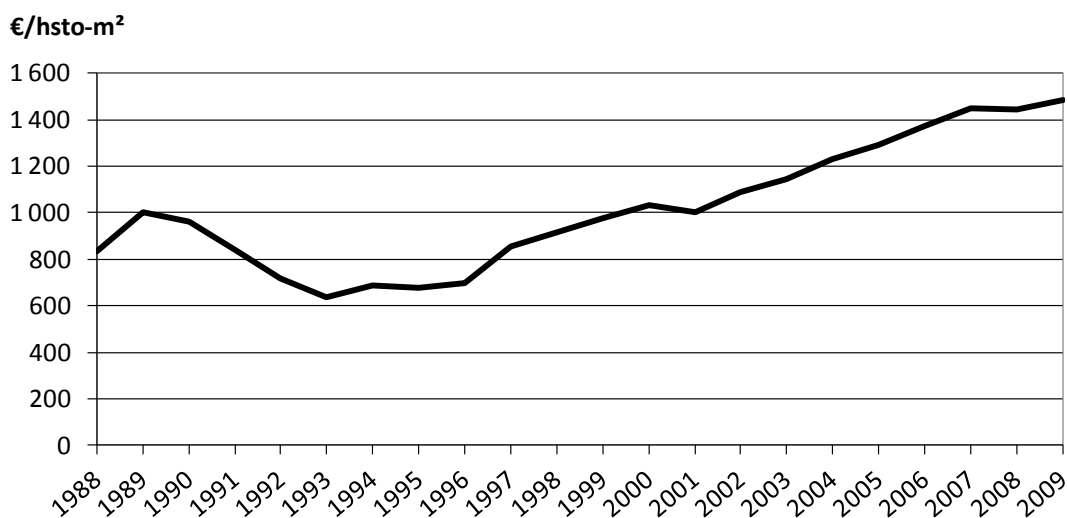
### **5.2.1 Laskelmien lähtötietoina käytetyt asuntojen hinnat ja niiden kehitys**

Asuntojen hintakehityksellä on luovutusvoittojen verotuksen kautta merkittävä vaikutus siihen, miten asunto-osakeyhtiön vastikkeiden rahastointi vaikuttaa lopulta vuokranantajaosakkaan talouteen. Laskelmien tuloksi tarvittiin tieto esimerkkitalon alueen asuntojen hintakehityksestä. Tarvittavat tiedot saatiin yhdistämällä Asuntojen.hintatiedot.fi -palvelun hintatieto toteutuneista kaupoista Tilastokeskuksen asuntojen hintojen indeksiin.

Asuntojen.hintatiedot.fi on ympäristöministeriön ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tarjoama Internet-palvelu, jossa on saatavilla hinta- ja laatutietoja vuoden aikana tehdyistä toteutuneista asuntokaupoista Suomessa. Tietoja palveluun toimittavat Kiinteistömaailma Oy, OP-Kiinteistökeskus, Huoneistokeskus Oy ja SKV Kiinteistönvälitys Oy. Tilastokeskuksen asuntojen hintatilasto puolestaan kuvaa vanhojen kerros- ja rivitaloaluoneistojen hintakehitystä.

Asuntojen.hintatiedot.fi -palvelusta haettiin viimeisen vuoden aikana toteutuneet kerrostalokaksioden kaupat postinumeroalueelta 40740 ja saaduista hakutuloksista poistettiin kaupat rakennusten osalta, joiden rakennusvuosi poikkeisi enemmän kuin kolme vuotta vuodesta 1970. Jäljellejääneeseen tilastoaineistoon kuului yksitoista kauppaa, joiden huoneistoneliometriä kohden lasketun velattoman hinnan keskiarvo oli 1485 euroa keskihajonnan ollessa 183 ja vaihteluvälin ollessa 1190–1891. Hakutulos on esitetty opinnäytetyön liitteessä.

Asuntojen.hintatiedot.fi -palvelun aineistosta saatu asuntojen velattomienhintojen keskiarvo, 1485 euroa/huoneistoneliometri, yhdistettiin Tilastokeskuksen (2010a) asuntojen hintojen indeksin jyvaskyläläisten kerrostalojen indeksisarjaan. Tuloksena saatiin arvioitua esimerkkitalon alueelta asuntojen velattomien hintojen keskiarvoinen taso huoneistoneliometriä kohden vuosille 1988–2009, joka on esitetty kuviossa 7.



KUVIO 7. Arvioidut 1970 rakennettujen kerrostalokaksioden keskimääräiset velattomat hinnat Jyväskylässä postinumeroalueella 40740 vuosina 1988 – 2009.

Asuntojen hintakehitys voi poiketa keskimääräisestä hintakehityksestä mm. asunto-osakeyhtiöiden suurien remonttien jälkeen, jolloin tulevia kunnossapitotarpeita on vähemmän kuin ennen remontteja. Jos asunto-osakeyhtiö tekee 500 euron putkistoremontin huoneistoneliometriä kohden, niin voisi olettaa remontin kustannusten siirtyvän asuntojen hintoihin siltä osin kuin osakkaat ovat ne maksaneet. Mutta tapahtuuko näin?

Mikko Koponen (2006) on tutkinut Turun ammattikorkeakoulun opinnäytetyössään putkistoremontin vaikutusta turkulaisten asuntojen hintoihin vuosina 1994–2004 varsin laajalla verohallinnolta saadulla tilastoaineistolla, jota on verrattu Tilastokeskuksen Turun alueen asuntojen keskimääräisiin neliöhintoihin. Tutkimusaineisto oli koottu taloyhtiöistä, joissa putkistoremontti on valmistunut vuoden 1994 jälkeen. Tutkimusten tulosten mukaan putkistoremontti ei vaikuttanut asunnon hintaan korottavasti ennen vuotta 2004. Tutkimuksen tarkastelujakson loppuvaiheessa kuitenkin havaittiin muutos, joka voisi tarkoittaa käsitysten muuttumista putkistoremontteja sekä niiden arvoa kohtaan.

Koposen tutkimuksen jälkeen putkistoremontit ovat yleistyneet ja olleet näyttävästi esillä myös tiedotusvälineissä, mistä syystä on saattanut tapahtua kehitystä ihmisten tietoisuudessa tehtyjen putkistoremonttien taloudellisista merkityksistä, mikä puolestaan näkyisi myös asuntojen arvoissa. Kuitenkin voidaan perustellusti olettaa, ettei tehty putkistoremontti vaikututa kovin merkittävästi asuntojen hintoihin. Tuleva asunto-osakeyhtiölaki saattaa muuttaa tilannetta velvoittaessaan hallituksen esittämään vuosittain yhtiökokouksessa selvityksen merkittävistä kunnossapitotarpeista seuraavalle viidelle vuodelle. Selvitys sisältyy myös isännöitsijäntodistukseen, josta asunnonostaja voi todeta lähivuosina edessä olevat remontit. (L 22.12.2009/1599. 6:3 § ja 7: 27 §.)

Putkistoremontin vaikutuksena asuntojen hintoihin käytetään esitettävissä laskelmissa varovaisuuden vuoksi 20 % putkistoremontin hinnasta. Putkistoremontin odotetaan siis nostavan asunnon velatonta hintaa huoneistoneliometriä kohden 100 euroa.

## 5.2.2 Vaikutukset osakehuoneistoa omana asuntona käyttäviin osakkaisiin

Omassa osakehuoneistossa asuvalle osakkeenomistajalle maksetut vastikkeet eivät ole verotuksessa vähennyskelpoisia, vaan ne katsotaan elantomenoiksi. Mikäli osakkeenomistaja on käyttänyt osakehuoneistoaan omana tai perheensä vakituksena asuntona vähintään kaksi vuotta, ei osakehuoneiston luovutusvoitosta tarvitse maksaa veroa. Taulukosta 19 on havaittavissa, ettei omassa osakehuoneistossa asuvalle osakkaalle, joka on asunut tai aikoo asua huoneistossa vähintään kaksi vuotta, ole merkitystä tulouttaako vai rahastoiko asunto-osakeyhtiö vastikkeita.

Huoneistoa käytetty omana asuntona, yli 2 v. Hankittu 2001 ja luovutettu 2009	Tuloutusvaihtoehto	Rahastointivaihtoehto
<b>Ansiotuloverotus</b>		
<b>Maksetut vastikkeet putkistoremontiin</b> Elantomenoina ei vähennysoikeutta	500,00	500,00
<b>Luovutusvoiton verotus</b>		
<b>Verotettava luovutusvoitto</b> Luovutusvoitto on verovapaa, jos käytetty omana tai oman perheen vakituksena asuntona vähintään kaksi vuotta.	0,00	0,00

TAULUKKO 19. Putkistoremontin vastikkeiden tuloutus- ja rahastointivaihtoehtojen vaikutus osakkeenomistajan verotukseen: Osakehuoneisto on omistettu 2001–2009 ja toiminut osakkeenomistajan omana tai perheensä vakituksena asuntona yli kaksi vuotta.

Mikäli osakehuoneistossaan asuva osakas ei aio asua huoneistossa kahta vuotta, on osakkaalle tuloutusvaihtoehto huomattavasti epäedullisempi kuin rahastointivaihtoehto, mikä ilmenee taulukosta 20. Asunto-osakeyhtiön tulouttamat vastikkeet ovat elantomenoina vähennyskeltottomia ansiotuloverotuksessa. Kun osakkeenomistaja ei ole asunut riittävän kauan huoneistossa, niin osakehuoneiston luovutusvoitto ei ole verovapaata. Mikäli yhtiö on rahastoinut vastikkeet, niin ne ovat tältä osin osakkeiden hankintamenonlisäystä ja mahdollista vähentää luovutusvoittoa laskettaessa. Asunto-osakeyhtiöiden Tilintarkastus Oy Helsingin (2010) mukaan joitakin vuosia vanhan oikeustapauksen perusteella myös tuloutettu hankeosuus- tai lainaosuussuoritus voidaan huomioida luovutusvoittoa laskettaessa.

Huoneistoa käytetty omana asuntona, alle 2 v. Hankittu 2008 ja luovutettu 2009	Tuloutus- vaihtoehto	Rahastointi- vaihtoehto
<b>Ansiotuloverotus</b>		
<b>Maksetut vastikkeet putkistoremonttiin</b> Elantomenoina ei vähennysoikeutta	500,00	500,00
<b>Luovutusvoiton verotus</b>		
<b>Luovutushinta</b>	1 585,00	1 585,00
<b>Hankintameno</b>		
Todellinen hankintameno		
Hankintameno	-1 445,00	-1 445,00
Hankintameno lisäykset	-500,00	-500,00
Todellinen hankintameno yhteensä	-1 945,00	-1 945,00
Hankintameno-olettama, luovutushinta - 20 %	-1 268,00	-1 268,00
Verotuksessa käytettävä hankintameno	-1 945,00	-1 945,00
<b>Verotettava luovutusvoitto</b>	-360,00	-360,00
<b>Vero luovutusvoitosta 28 %</b>	<b>-100,80</b>	<b>-100,80</b>

TAULUKKO 20. Putkistoremontin vastikkeiden tuloutus- ja rahastointivaihtoehtojen vaikutus osakkeenomistajan verotukseen: Osakehuoneisto on omistettu 2008–2009 ja toiminut osakkeenomistajan omana tai perheensä vakituksena asuntona alle kaksi vuotta.

### 5.2.3 Vaikutukset osakehuoneistoa vuokraaviin osakkaisiin

Osakkeenomistajat, jotka ovat antaneet omistamansa osakehuoneiston vuokralle, voivat vähentää asunto-osakeyhtiön tulouttamattomat vastikkeet suoraan juoksevasta vuokratuotostaan. Mikäli yhtiö rahastoi vastikkeet, katsotaan ne hankintameno lisäykseksi ja voidaan ottaa huomioon luovutusvoittovero laskettaessa. Hankintameno-olettama kuitenkin mutkistaa tilannetta silloin kun sen käyttäminen on todellista hankintamenoa kannattavampaa. Hankintameno-olettama on 40 prosenttia luovutushinnasta, jos osakehuoneiston omistusaika on ollut vähintään 10 vuotta ja 20 prosenttia jos omistusaika on ollut tätä lyhyempi.

Vastikkeiden tuloutusta ja rahastointia vertailevissa laskelmissa on esitetty vaihtoehtojen vaikutukset juoksevien vuokratuottojen verotukseen sekä luovutusvoiton verotukseen. Laskelmien lopputuloksina on esitetty vaihtoehtojen luovutusvoittovero ja putkistoremonttivistikkeiden vaikutus vuokratuoton veroon yhteenlaskettuina, joita vertailemalla voidaan todeta vaihtoehtojen edullisuus vuokranantajaosakkaalle. Laskelmissa ei ole huomioitu seikkaa, että aikaisempi mahdollisuus vähentää vastikkeet verotuksessa on osakkaalle myöhempää mahdollisuutta edullisempi. Jos osakas ei voi

vähentää esimerkiksi 25 000 euron vastikkeitaan kuin vasta vuosien päästä, niin syntyneellä korkotappiollakin on merkitystä.

Taulukossa 21 osakkeenomistaja on luovuttanut vuonna 1993 hankkimansa huoneistonsa vuonna 2009 pitäen ensin huoneistoa sijoitusasuntona koko omistusaikansa. Hankintameno-olettaman vuoksi tuloutusvaihtoehto on osakkaalle 87,64 euroa neliometriä kohden edullisempi kuin rahastointivaihtoehto. Tämä tarkoittaisi 50 neliömetrin kaksiossa 4 382 euroa. Osakkeenomistaja on menettänyt putkistoremontin vastikkeista 63 prosentin osalta mahdollisuuden verovähennyksiin.

Huoneistoa käytetty vuokra-asuntona Hankittu 1993 ja luovutettu 2009	Tuloutus- vaihtoehto	Rahastointi- vaihtoehto
<b>Vuokratuoton verotus</b>		
<b>Maksetut vastikkeet putkistoremonttiin</b>	500,00	500,00
Vuokratuotosta vähennyskelpoinen osuus	500,00	0,00
<b>Vero vuokratuotosta 28 %</b>	<b>-140,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Luovutusvoiton verotus</b>		
<b>Luovutushinta</b>	1 585,00	1 585,00
<b>Hankintameno</b>		
Todellinen hankintameno		
Hankintameno	-638,00	-638,00
Hankintameno lisäykset	0,00	-500,00
Todellinen hankintameno yhteensä	-638,00	-1 138,00
Hankintameno-olettama, luovutushinta - 40 %	-951,00	-951,00
Verotuksessa käytettävä hankintameno	-951,00	-1 138,00
<b>Verotettava luovutusvoitto</b>	634,00	447,00
<b>Vero luovutusvoitosta 28 %</b>	<b>177,52</b>	<b>125,16</b>
<b>Verot yhteensä</b>		
<b>Vero vuokratuotosta</b>	-140,00	0,00
<b>Vero luovutusvoitosta</b>	177,52	125,16
<b>Verot yhteensä</b>	<b>37,52</b>	<b>125,16</b>

TAULUKKO 21. Putkistoremontin vastikkeiden tuloutus- ja rahastointivaihtoehtojen vaikutus osakkeenomistajan verotukseen: Osakehuoneisto on omistettu 1993–2009 ja toiminut vuokra-asuntona.

Taulukossa 22 osakkeenomistaja on omistanut huoneiston muutamaa vuotta lyhyemmän ajan, mutta kuitenkin yli 10 vuotta. Osakkeenomistaja oli hankkinut huoneiston vuonna 1997 ja luovuttanut sen vuonna 2009. Huoneisto oli ollut koko ajan vuokrattuna. Hankintameno-olettaman vuoksi jälleen tuloutusvaihtoehto on rahastointivaihtoehtoa edullisempi. Kuitenkin huoneiston pienemmästä arvonnoususta johtuen osakkaan menettämä summa jää pienemmäksi, 27,16 euroon neliömetriltä.

Tämä tarkoittaisi 50 neliömetrin kaksiossa 1 358 euroa. Osakkeenomistaja on menettänyt putkistoremontin vastikkeista 19 prosentin osalta mahdollisuuden verovähennyksiin.

Huoneistoa käytetty vuokra-asuntona Hankittu 1997 ja luovutettu 2009	Tuloutus- vaihtoehto	Rahastointi- vaihtoehto
<b>Vuokratuoton verotus</b>		
<b>Maksetut vastikkeet putkistoremonttiin</b>	500,00	500,00
Vuokratuotosta vähennyskelpoinen osuus	500,00	0,00
<b>Vero vuokratuotosta 28 %</b>	<b>-140,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Luovutusvoiton verotus</b>		
<b>Luovutushinta</b>	1 585,00	1 585,00
<b>Hankintameno</b>		
Todellinen hankintameno		
Hankintameno	-854,00	-854,00
Hankintameno lisäykset	0,00	-500,00
Todellinen hankintameno yhteensä	-854,00	-1 354,00
Hankintameno-olettama, luovutushinta - 40 %	-951,00	-951,00
Verotuksessa käytettävä hankintameno	-951,00	-1 354,00
<b>Verotettava luovutusvoitto</b>	634,00	231,00
<b>Vero luovutusvoitosta 28 %</b>	<b>177,52</b>	<b>64,68</b>
<b>Verot yhteensä</b>		
<b>Vero vuokratuotosta</b>	-140,00	0,00
<b>Vero luovutusvoitosta</b>	177,52	64,68
<b>Verot yhteensä</b>	<b>37,52</b>	<b>64,68</b>

TAULUKKO 22. Putkistoremontin vastikkeiden tuloutus- ja rahastointivaihtoehtojen vaikutus osakkeenomistajan verotukseen: Osakehuoneisto on omistettu 1997 - 2009 ja toiminut vuokra-asuntona.

Taulukossa 23 osakkeenomistaja on omistanut huoneiston alle 10 vuotta, jolloin hankintameno-olettama on edellisiä esimerkkeihin nähden erisuuruinen. Osakkeenomistaja oli hankkinut huoneiston vuonna 2001 ja luovuttanut sen vuonna 2009. Huoneisto oli ollut koko ajan vuokrattuna. Hankintameno-olettaman vuoksi tässäkin tapauksessa tuloutusvaihtoehto on rahastointivaihtoehtoa edullisempi eron ollessa 73,92 euroa neliömetriltä. Osakkeenomistaja on menettänyt putkistoremontin vastikkeista 53 prosentin osalta mahdollisuuden verovähennyksiin.



Huoneistoa käytetty vuokra-asuntona Hankittu 2001 ja luovutettu 2009	Tuloutus- vaihtoehto	Rahastointi- vaihtoehto
<b>Vuokratuoton verotus</b>		
<b>Maksetut vastikkeet putkistoremontiin</b>	500,00	500,00
Vuokratuotosta vähennyskelpoinen osuus	500,00	0,00
<b>Vero vuokratuotosta 28 %</b>	<b>-140,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Luovutusvoiton verotus</b>		
<b>Luovutushinta</b>	1 585,00	1 585,00
<b>Hankintameno</b>		
Todellinen hankintameno		
Hankintameno	-1 004,00	-1 004,00
Hankintameno lisäykset	0,00	-500,00
Todellinen hankintameno yhteensä	-1 004,00	-1 504,00
Hankintameno-olettama, luovutushinta - 20 %	-1 268,00	-1 268,00
Verotuksessa käytettävä hankintameno	-1 268,00	-1 504,00
<b>Verotettava luovutusvoitto</b>	317,00	81,00
<b>Vero luovutusvoitosta 28 %</b>	<b>88,76</b>	<b>22,68</b>
<b>Verot yhteensä</b>		
<b>Vero vuokratuotosta</b>	-140,00	0,00
<b>Vero luovutusvoitosta</b>	88,76	22,68
<b>Verot yhteensä</b>	<b>-51,24</b>	<b>22,68</b>

TAULUKKO 23. Putkistoremontin vastikkeiden tuloutus- ja rahastointivaihtoehtojen vaikutus osakkeenomistajan verotukseen: Osakehuoneisto on omistettu 2001 - 2009 ja toiminut vuokra-asuntona.

Taulukossa 24 osakkeenomistaja on omistanut huoneiston hyvin lyhyen ajan. Osakkeenomistaja oli hankkinut huoneiston vuonna 2008 ja luovuttanut sen jo seuraavana vuonna. Huoneisto oli ollut koko ajan vuokrattuna. Kun rahastointi vaihtoehdossa rahastoidut vastikkeet katsotaan hankintamenolisäykseksi ja kun hinta ei vuodessa ehdi nousta paljoo, niin hankintameno-olettama ei tule sovellettavaksi. Kun kummasakaan vaihtoehdossa ei käytetä hankintameno-olettamaa, ovat vaihtoehdot laskennallisesti yhtä edullisia.

Viimeisessä taulukossa 25 on esitetty tilanne, jossa osakkeenomistaja on hankkinut osakehuoneiston vuonna 2001 ja käyttänyt sitä ensin omana tai perheensä vakituise-  
na asuntona vähintään kaksi vuotta. Tämän jälkeen osakkeenomistaja on muuttanut asunnosta pois ja vuokrannut tulonhankkimistarkoituksessa vuokralaisille. Kun putkistoremontin vastikkeet on peritty huoneiston ollessa vuokralla, ovat vastikkeet vähennyskelpoisia juoksevasta vuokratuotosta, sillä edellytyksellä ettei asunto-  
osakeyhtiö ole niitä rahastoinut. Vaikka osakehuoneisto ei ole ollut koko aikaa oma-  
na asuntona, on osakehuoneiston luovutusvoitto verovapaata. Tästä syystä

Huoneistoa käytetty vuokra-asuntona Hankittu 2008 ja luovutettu 2009	Tuloutus- vaihtoehto	Rahastointi- vaihtoehto
<b>Vuokratuoton verotus</b>		
<b>Maksetut vastikkeet putkistoremonttiin</b>	500,00	500,00
Vuokratuotosta vähennyskelpoinen osuus	500,00	0,00
<b>Vero vuokratuotosta 28 %</b>	<b>-140,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Luovutusvoiton verotus</b>		
<b>Luovutushinta</b>	1 585,00	1 585,00
<b>Hankintameno</b>		
Todellinen hankintameno		
Hankintameno	-1 445,00	-1 445,00
Hankintameno lisäykset	0,00	-500,00
Todellinen hankintameno yhteensä	-1 445,00	-1 945,00
Hankintameno-olettama, luovutushinta - 20 %	-1 268,00	-1 268,00
Verotuksessa käytettävä hankintameno	-1 445,00	-1 945,00
<b>Verotettava luovutusvoitto</b>	140,00	-360,00
<b>Vero luovutusvoitosta 28 %</b>	<b>39,20</b>	<b>-100,80</b>
<b>Verot yhteensä</b>		
<b>Vero vuokratuotosta</b>	-140,00	0,00
<b>Vero luovutusvoitosta</b>	39,20	-100,80
<b>Verot yhteensä</b>	<b>-100,80</b>	<b>-100,80</b>

TAULUKKO 24. Putkistoremontin vastikkeiden tuloutus- ja rahastointivaihtoehtojen vaikutus osakkeenomistajan verotukseen: Osakehuoneisto on omistettu 1993 - 2009 ja toiminut vuokra-asuntona.

Huoneistoa käytetty vuokra-asuntona ja omana asuntona, yli 2 v. Hankittu 2001 ja luovutettu 2009	Tuloutus- vaihtoehto	Rahastointi- vaihtoehto
<b>Vuokratuoton verotus</b>		
<b>Maksetut vastikkeet putkistoremonttiin</b>	500,00	500,00
Vuokratuotosta vähennyskelpoinen osuus	500,00	0,00
<b>Vero vuokratuotosta 28 %</b>	<b>-140,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Luovutusvoiton verotus</b>		
<b>Verotettava luovutusvoitto</b>		
Luovutusvoitto on verovapaa, jos käytetty omana tai oman perheen vakituisena asuntona vähintään kaksi vuotta.	0,00	0,00
<b>Verot yhteensä</b>		
<b>Vero vuokratuotosta</b>	-140,00	0,00
<b>Vero luovutusvoitosta</b>	0,00	0,00
<b>Verot yhteensä</b>	<b>-140,00</b>	<b>0,00</b>

TAULUKKO 25. Putkistoremontin vastikkeiden tuloutus- ja rahastointivaihtoehtojen vaikutus osakkeenomistajan verotukseen: Osakehuoneisto on omistettu 2001 - 2009 ja toiminut vuokra-asuntona sekä osakkeenomistajan omana tai perheensä vakituisena asuntona yli kaksi vuotta.

osakkeenomistaja menettää kaikkien rahastoitujen vastikkeiden osalta mahdollisuuden vähentää ne verotettavasta tulostaan. Tuloutusvaihtoehto on osakkaalle 140,00 euroa neliometriä kohden edullisempi kuin rahastointivaihtoehto. Tämä tarkoittaisi 50 neliömetrin kaksiossa 7 000 euroa. Osakkeenomistaja on siis menettänyt kokonaan mahdollisuuden putkistoremontin vastikkeiden vähentämiseen verotuksessa.

Edellä esitetyistä laskelmien tuloksista voidaan todeta, että vuokranantajaosakkaalle on todella merkitystä, sillä rahastoiko asunto-osakeyhtiö vastikkeita vai ei. Syynä tähän ovat luovutusvoittoverotuksen hankintameno-olettama tai oman asunnon luovutusvoiton verovapaus. Jos vuokranantajaosakkaalla on osakehuoneistosta luovutusvoiton verovapaus aikaisemman omana asuntona käyttämisen vuoksi, on rahastointi aina epäedullinen vaihtoehto. Jos taas on kyseessä vuokranantajaosakas, jonka osakehuoneiston luovutusvoitto ei ole verovapaata, tuloutusvaihtoehdon edullisuuden ja sen merkittävyyden ratkaisee kaksi kysymystä. Tuleeko tuloutusvaihtoehdossa hankintameno-olettama mahdolliseksi käyttää ja kuinka suuri ero hankintameno-olettaman ja todellisen hankintamenon välillä on.

Esitettyjen laskelmien lähtöoletuksena oli, että putkistoremontin hinnasta viidesosa siirtyy asunnon hintoihin. Tehdyillä putkistoremontilla voi olla tulevaisuudessa asunnon hintaan merkittävämpi vaikutus. Tällöin rahastointivaihtoehto tulee vuokranantajaosakkeenomistajalle entistäkin epäedullisemmaksi. Jos taulukon 21 tapauksessa, jossa osakas oli hankkinut osakehuoneiston 1993 ja luovuttanut 2009, olisi putkistoremontin hinnasta siirtynyt neljä viidesosaa asunnon hintaan, niin osakas olisi hankintameno-olettaman vuoksi rahastointivaihtoehdossa menettänyt kokonaan putkistoremonttivastikkeiden osalta mahdollisuuden verovähennyksiin.

## **6 POHDINTA**

Opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia onko vastikkeiden rahastoimiselle olemassa käyttökelpoisia vaihtoehtoja asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätössuunnittelussa sekä millaisia vaikutuksia asunto-osakeyhtiön valitsemilla tilinpäätössuunnittelun keinoilla on osakkeenomistajien omaan talouteen.

Tutkimuksessa esitetyistä putkistoremonttiin sijoitetuista tilinpäätössuunnittelutapauksista voitiin havaita, että rahastoinnille on olemassa vaihtoehtoja asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätössuunnittelussa. Vaihtoehtojen käyttäminen kuitenkin edellyttää suurissa remonteissa tilikausien yli kestävästä pitkäntähtäimen tilinpäätössuunnittelua ja ennakoimista.

Rahastoinnilla on kuitenkin puolensa. Tutkimuksessa käsiteltiin rahastointia putkistoremonttiesimerkin kautta, jossa rahastoinnille löydettiin vaihtoehtoja. Tilanne olisi toinen, mikäli samansuuruisia euromääriä käytettäisiin putkistoremontin sijasta yhtiön vuokratontin hankkimiseen vuokrasopimuksen umpeuduttua. Tontin hankintamenosta ei voi tehdä poistoja ja pienellä poistopohjalla ei olisi muita vaihtoehtoja kuin rahastoida vastikkeet.

Tutkimuksessa esitetyissä historialliseen asuntojen hintakehitykseen pohjaavien laskelmien tuloksista voitiin todeta, että luovutusvoittoverotuksen hankintameno-olettaman ja oman asunnon luovutusvoiton verovapauden vuoksi vuokranantajaosakkaalle vastikkeiden tuloutusvaihtoehto merkittävästi rahastointivaihtoehtoa edullisempi. Osakehuoneistoa omana asuntona käyttäville osakkaille ei puolestaan ollut vastikkeiden kirjanpidollisella käsittelyllä yleensä merkitystä, kunhan asunto-osakeyhtiölle ei syntynyt verotettavaa tuloa.

Aihe oli ajankohtainen asunto-osakeyhtiöiden rakennuskannan ikääntymisen ja remonttien määrän kasvun sekä vuokranantajaosakkeenomistajien voimistuneen vaikuttamisen vuoksi. Asunto-osakeyhtiöiden isännöitsijät ovat enenevässä määrin myös kiinnostuneita tilinpäätössuunnittelusta. Opinnäytetyö antaa asunto-osakeyhtiöiden päättäjille hyvän yleiskuvan asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätössuunnittelusta ja sen keinovalikoimasta.

Tekijälleen työ auttoi hahmottamaan paremmin tilinpäätössuunnittelun keinovalikoiman käyttämiseen liittyviä seikkoja ja pitkäntähtäimen tilinpäätössuunnittelun prosessia.

Työ lisäsi merkittävästi myös tietoperustaa, mitä voi hyödyntää omassa työssä.

## LÄHTEET

Andersson, E. & Ikkala, J. 2000. Elinkeinoverolainsäädännön kommentaari. Helsinki: Kauppakaari.

Arjasmaa, P. & Kuhanen, P. 2001. Asunto-osakeyhtiölaki. 4. uud. p. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus.

Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli. 2009. 8. uud. p. Helsinki: KHT-Yhdistys.

Asunto Oy Haavikatu 2-4. 2010. Tilinpäätös 31.12.2009.

Asunto Oy Jyväskylän Kortekoti. 2008. Tilinpäätös 31.12.2007.

Asunto Oy Jyväskylän Mariini. 2005. Tilinpäätös 31.12.2004.

Asunto-osakeyhtiöiden Tilintarkastus Oy Helsinki. 2010. Asunto-osakeyhtiöiden Tilintarkastus Oy Helsingin sivusto. Viitattu 6.5.2010. <http://www.asoytilintarkastus.fi>, koulutustilaisuuksistamme.

Asunto-osakeyhtiölaki. 1991. L 17.5.1991/809 muutoksineen.

Asunto-osakeyhtiölaki. 2009. L 22.12.2009/1599.

Etelämaa, J. 2001. Paisuvatko taseet - korjausrakentamisen kirjanpidollinen käsittely asunto-osakeyhtiöissä. Tilintarkastus. 3, 43-48.

Hallituksen esitys eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi. 2009. HE 24/2009.

Huolman-Lakari, M. 2010. Oman asunnon myynti verovapaasti. Taloustaito 1, 19.

Isännöintiliitto. 2006. Putkiremontit kallistuneet selvästi - putkiremonttitutkimus 2006. Viitattu 4.5.2010. [Http://www.isannointiliitto.fi](http://www.isannointiliitto.fi), etusivu, medialle, isännöintiliiton tiedotteet.

Isännöintiliitto. 2009. Putkiremonttitutkimus 2008. Viitattu 4.5.2010.

[Http://www.isannointiliitto.fi](http://www.isannointiliitto.fi), etusivu, isännöitsijälle, tutkimukset, putkiremonttibarometrit, 2009.

Jukkola, J., Järvenoja, M., Kaari, P., Romppainen, L., Tannila, E. & Tikkanen, T. 2008. Kiinteistöverotuksen käsikirja. 5. uud. p. Helsinki, Kiinteistöalan Kustannus.

Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitajaksot RT 18-10922. 2008. Helsinki: Rakennustietosäätiö.

Kirjanpitoasetus. 1997. A 30.12.1997/1339 muutoksineen.

Kirjanpitolaki. 1997. L 30.12.1997/1336 muutoksineen.

Kirjanpitolautakunnan lausunto pysyvien vastaamien hankintamenon kirjaamisesta kuluksi KPL 5:12 §:n mukaisesti ilman poistosuunnitelmaa. 2007. 2007/1805.

Kirjanpitolautakunnan lausunto yleishyödyllisen yhteisön edellytyksestä tehdä asuintalovaraus kirjanpidossa. 2002. 2002/1694.

Kirjanpitolautakunnan yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä 2005.

Koponen, M. 2006, Opinnäytetyö, Putkistoremontin vaikutus asunnon hintaan. Turun ammattikorkeakoulu, rakennustekniikka.

Kukkonen, M. & Walden, R. 2009. Elinkeinoverolaki käytännössä. Helsinki: Wsoypro.

Kyläkallio, J., Iirola, O. & Kyläkallio, K. 2003. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiö. 2. uud. p. Helsinki: Edita.

Laki asuintalovarauksesta verotuksessa. 1986. L 28.11.1986/846 muutoksineen.

Laki elinkeinotulon verottamisesta. 1968. L 24.6.1968/360 muutoksineen.

Laki verotusmenettelystä. 1995. L 18.12.1995/1558 muutoksineen.

Leppiniemi, J. & Walden, R. 2009. Tilinpäätös- ja verosuunnittelu. 10. uud. p. Helsinki: Wsoy.

- Leppiniemi, J.& Leppiniemi, R. 2007. Oikeat ja riittävät kirjaukset. Helsinki: Wsoypro.
- Manner, K. & Suulamo, A. 2008. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. 8. p. Helsinki, Kiinteistöalan Kustannus.
- Ojala, I. 2006. Kuluva käyttöomaisuus verotuksessa. Tilisanomat. 3, 60-63.
- Pirkanmaan Kiinteistöyhdistys. 2009. Kustannustilasto 2008. Jäsentiedote, 4, 26.
- Salin, M. 2008. Asunto-osakeyhtiön kirjanpito- ja verokirja. 9. uud. p. Helsinki: Verotieto.
- Tikkanen, T. 2009a. Korjausurakan rahoitus. Suomen Kiinteistölehti. 2, 22-25.
- Tikkanen, T. 2009b. Remontin rahoitus taloyhtiössä. Kiinteistökalendar 2010, 19-20.
- Tilastokeskus. 2009. Asuntoyhteisöjen taloustilasto 2008. Helsinki: Tilastokeskus.
- Tilastokeskus. 2010a. Asuntojen hintojen indeksi. Viitattu 4.5.2010. [Http://www.stat.fi](http://www.stat.fi), tilastot, asuminen, asuntojen hinnat, taulukot, asuntojen hintakehitys.
- Tilastokeskus. 2010b. luovutushintakertoimet. Viitattu 4.5.2010. [Http://www.stat.fi](http://www.stat.fi), tilastot, hinnat ja kustannukset, rakennuskustannusindeksi, taulukot, luovutushintakertoimet.
- Tomperi. S. 2001. Kehittyvä kirjanpito. 5. uud. p. Helsinki: Edita.
- Tomperi. S. 2007. Yritysverotus ja tilinpäätössuunnittelu. 22. uud. p. Helsinki: Wsoy.
- Tuloverolaki. 1992. L 30.12.1992/1535 muutoksineen.
- Tyllilä, K. 2009. Kevään sävel: Putkiremontti. Arvopaperi 2, 34-36.
- Verohallinnon päätös ilmoittamisvelvollisuudesta ja muistiinpanoista. 2010. 4/2010.
- Ympäristöministeriö. 2010. Asuntojen.hintatiedot.fi –palvelu. Viitattu 4.5.2010. [Http://asuntojen.hintatiedot.fi](http://asuntojen.hintatiedot.fi).





Tuloslaskelma	Vuosi 2010	Vuosi 2011	Vuosi 2012	Vuosi 2013	Vuosi 2014	Vuosi 2015	Vuosi 2016	Vuosi 2017	Vuosi 2018	Vuosi 2019	Vuosi 2020	Vuosi 2021	Vuosi 2022	Vuosi 2023
<b>Tuotot</b>														
Hankeosuusuoritukset	100,00	100,00									17,12			
Pääomavastikkeiden lyhennysos.		24,99	25,99	27,03	26,84	27,91	27,18	25,92	20,55	16,47				
Lainaosuusuuoritusten lyhennysos.				10,00		10,00	10,00	20,00	10,00					
<b>Kulut</b>														
Korjaukset		-500,00												
./ Pakolliset aktivoinnit		150,00												
<b>Tulos ennen kuluvuoraston käyttöä</b>	100,00	-225,01	25,99	37,03	26,84	37,91	37,18	45,92	30,55	16,47	17,12	0,00	0,00	0,00
Rahastoidut lainosuudet				-10,00		-10,00	-10,00		-10,00					
Vapaaehtoiset aktivoinnit		80,00												
Poistot rakennuksista	-5,00	-95,00	-10,80	-10,37	-9,95	-9,56	-9,17	-8,81	-8,45	-8,12	-7,79	-7,48	-7,18	-2,32
Asuintalovarausten muutos	-95,00	95,00	-15,19	-16,99	-16,89	-28,35	-18,01	-37,11	-12,10	-0,70	-9,33	7,48	7,18	2,32
Ed. tilikauden tappioiden käyttö														
<b>Verotettava tulos</b>	0,00	-145,01	0,00	-0,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Tase</b>														
<b>Rakennukset ja rakennelmat</b>														
Rakennukset ja rakennelmat 1.1.	140,00	135,00	270,00	259,20	248,83	238,88	229,32	220,15	211,34	202,89	194,78	186,98	179,50	172,32
Tilikauden lisäykset		230,00												
Tilikauden poistot	-5,00	-95,00	-10,80	-10,37	-9,95	-9,56	-9,17	-8,81	-8,45	-8,12	-7,79	-7,48	-7,18	-2,32
Rakennukset ja rakennelmat 31.12.	135,00	270,00	259,20	248,83	238,88	229,32	220,15	211,34	202,89	194,78	186,98	179,50	172,32	170,00
<b>Asuintalovaraus</b>														
Asuintalovaraus 1.1.	0,00	95,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,65	16,98	9,50	2,32
Tilikauden varauksen muutos	95,00	-95,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,65	9,33	-7,48	-7,18	-2,32
Asuintalovaraus 31.12.	95,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,65	16,98	9,50	2,32	0,00
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>														
Ed. tilikauden voitto/tappio 1.1.	0,00	0,00	-145,01	-129,82	-113,16	-96,27	-67,92	-49,91	-12,80	-0,70	0,01	0,00	0,00	0,00
Ed. tilikauden tappioiden käyttö	0,00	0,00	15,19	16,99	16,89	28,35	18,01	37,11	12,10	0,70	0,00	0,00	0,00	0,00
Tilikauden voitto/tappio	0,00	-145,01	0,00	-0,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tilikauden voitto/tappio 31.12.	0,00	-145,01	-129,82	-113,16	-96,27	-67,92	-49,91	-12,80	-0,70	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00





Tuloslaskelma	Vuosi 2010	Vuosi 2011	Vuosi 2012	Vuosi 2013	Vuosi 2014	Vuosi 2015	Vuosi 2016	Vuosi 2017	Vuosi 2018	Vuosi 2019	Vuosi 2020	Vuosi 2021	Vuosi 2022	Vuosi 2023	Vuosi 2024	Vuosi 2025	Vuosi 2026	Vuosi 2027
<b>Tuotot</b>																		
Hankeosuusuoritukset		400,00																
Pääomavastikkeiden lyhennysos.		8,33	8,66	9,01	9,37	9,74	8,29	8,62	8,96	4,42	4,60							
Lainaosuusuuorituksen lyhennysos.						10,00			10,00									
<b>Kulut</b>																		
Korjaukset		-500,00																
/ . Pakolliset aktiivoinnit		150,00																
<b>Tulos ennen kuluvaraston käyttöä</b>	0,00	58,33	8,66	9,01	9,37	19,74	8,29	8,62	18,96	4,42	4,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rahastoidut lainaosuudet									-10,00									
Poistot		-11,60	-11,14	-10,69	-10,26	-9,85	-9,46	-9,08	-7,46	-8,42	-8,08	-7,76	-7,45	-7,15	-6,86	-6,59	-6,33	-1,82
Varausten muutos		-46,73	2,48	1,68	0,89	-9,89	1,17	0,46	-1,50	4,00	3,48	7,76	7,45	7,15	6,86	6,59	6,33	1,82
<b>Verotettava tulos</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Tase</b>																		
<b>Rakennukset ja rakennelmat</b>																		
Rakennukset ja rakennelmat 1.1.	140,00	140,00	278,40	267,26	256,57	246,31	236,46	227,00	217,92	210,46	202,04	193,96	186,20	178,75	171,60	164,74	158,15	151,82
Tiilikauden lisäykset	0,00	150,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tiilikauden poistot	0,00	-11,60	-11,14	-10,69	-10,26	-9,85	-9,46	-9,08	-7,46	-8,42	-8,08	-7,76	-7,45	-7,15	-6,86	-6,59	-6,33	-1,82
<b>Rakennukset ja rakennelmat 31.12.</b>	140,00	278,40	267,26	256,57	246,31	236,46	227,00	217,92	210,46	202,04	193,96	186,20	178,75	171,60	164,74	158,15	151,82	150,00
<b>Asuintalovaraus</b>																		
Asuintalovaraus 1.1.	0,00	0,00	46,73	44,25	42,57	41,68	51,57	50,40	49,94	51,44	47,44	43,96	36,20	28,75	21,60	14,74	8,15	1,82
Tiilikauden varauksen muutos	0,00	46,73	-2,48	-1,68	-0,89	9,89	-1,17	-0,46	1,50	-4,00	-3,48	-7,76	-7,45	-7,15	-6,86	-6,59	-6,33	-1,82
<b>Asuintalovaraus 31.12.</b>	0,00	46,73	44,25	42,57	41,68	51,57	50,40	49,94	51,44	47,44	43,96	36,20	28,75	21,60	14,74	8,15	1,82	0,00

Tuloslaskelma	Vuosi 2010	Vuosi 2011	Vuosi 2012	Vuosi 2013	Vuosi 2014	Vuosi 2015	Vuosi 2016	Vuosi 2017	Vuosi 2018	Vuosi 2019	Vuosi 2020	Vuosi 2021	Vuosi 2022	Vuosi 2023
<b>Tuotot</b>														
Hankeosuussuoritukset	50,00	350,00												
Pääomavastikkeiden lyhennysos.		8,33	8,66	9,01	9,37	9,74	8,29	8,62	8,96	4,42	4,60			
Lainaosuussuoritusten lyhennysos.						10,00			10,00					
<b>Kulut</b>														
Korjaukset		-500,00												
./ Pakolliset aktiivoinnit		150,00												
<b>Tulos ennen kuluvaraston käyttöä</b>	50,00	8,33	8,66	9,01	9,37	19,74	8,29	8,62	18,96	4,42	4,60	0,00	0,00	0,00
Rahastoidut lainaosuudet									-10,00					
Vapaaehtoiset aktiivoinnit														
Poistot		-58,33	-8,66	-7,51	-7,87	-8,31	-6,79	-7,12	-7,42	-7,12	-6,83	-6,56	-6,30	-1,18
Varausten muutos	-50,00	50,00		-1,50	-1,50	-11,43	-1,50	-1,50	-1,54	2,70	2,23	6,56	6,30	1,18
<b>Verotettava tulos</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Tase</b>														
<b>Rakennukset ja rakennelmat</b>														
Rakennukset ja rakennelmat 1.1.	140,00	140,00	231,67	223,01	215,50	207,63	199,32	192,53	185,41	177,99	170,87	164,04	157,48	151,18
Tilikauden lisäykset	0,00	150,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tilikauden poistot	0,00	-58,33	-8,66	-7,51	-7,87	-8,31	-6,79	-7,12	-7,42	-7,12	-6,83	-6,56	-6,30	-1,18
Rakennukset ja rakennelmat 31.12.	140,00	231,67	223,01	215,50	207,63	199,32	192,53	185,41	177,99	170,87	164,04	157,48	151,18	150,00
<b>Asuintalovaraus</b>														
Asuintalovaraus 1.1.	0,00	50,00	0,00	0,00	1,50	3,00	14,43	15,93	17,43	18,97	16,27	14,04	7,48	1,18
Tilikauden varauksen muutos	50,00	-50,00	0,00	1,50	1,50	11,43	1,50	1,50	1,54	-2,70	-2,23	-6,56	-6,30	-1,18
Asuintalovaraus 31.12.	50,00	0,00	0,00	1,50	3,00	14,43	15,93	17,43	18,97	16,27	14,04	7,48	1,18	0,00

## Asuntojen.hintatiedot.fi

---

Haun tulokset

Postinumero: 40740

Asuntotyyppi: Kerrostalo

Huoneiden lukumäärä:

Kaksio

4.5.2010

Kaupunginosa	Huoneisto	m <sup>2</sup>	Vh €	€/m <sup>2</sup>	Rak. vuosi	Kerros	Hissi	Kunto
<b>Kaksi huonetta</b>								
Kortepohja	2h,kk,kh,2vh,p	46,00	76000,00	1652	1971	2/5	on	tydyttävä
Laajavuori	2h, k, kh, p	51,00	72000,00	1412	1970	3/5	on	tydyttävä
<del>Kortepohja</del>	<del>2h,k,kh,p</del>	<del>49,50</del>	<del>83000,00</del>	<del>1677</del>	<del>1989</del>	<del>2/3</del>	<del>on</del>	<del>hyvä</del>
<del>Kortepohja</del>	<del>2h,kk,s,p</del>	<del>43,50</del>	<del>105000,00</del>	<del>2414</del>	<del>1999</del>	<del>4/4</del>	<del>on</del>	<del>hyvä</del>
Kortepohja	2 H+KK+KH	46,00	87000,00	1891	1968	3/3	ei	hyvä
Kortepohja	2h,k,kh,p	56,00	85000,00	1518	1970	2/4	on	hyvä
Kortepohja	2h,k,ph,s,vh	58,00	87500,00	1509	1972	1/2	ei	hyvä
<del>Kortepohja</del>	<del>2h,kk,s,p</del>	<del>46,00</del>	<del>94000,00</del>	<del>2043</del>	<del>1995</del>	<del>5/5</del>	<del>on</del>	<del>hyvä</del>
<del>Laajavuori</del>	<del>2h, k</del>	<del>59,00</del>	<del>84500,00</del>	<del>1432</del>	<del>1975</del>	<del>1/3</del>	<del>ei</del>	<del>hyvä</del>
Laajavuori	2h,kk,ph,vh,p	44,00	69000,00	1568	1972	1/2	ei	hyvä
Kortepohja	2h,k,vh,kh,s	58,00	78000,00	1345	1973	1/2	ei	hyvä
Kortepohja	2h,k,vh,ph,s	58,00	69000,00	1190	1972	1/2	ei	tydyttävä
Kortepohja	2h,k,kph,lasitettu parvek	58,00	78000,00	1345	1970	4/4	on	tydyttävä
Laajavuori	2h, kk	43,50	62000,00	1425	1972	2/2	ei	hyvä
Kortepohja	2h,k,2vh,p	46,00	67966,90	1478	1968	1/3	ei	tydyttävä

© Ympäristöministeriö