

Satakunnan ammattikorkeakoulu

Annika Ahonkivi

PERUSTAJAURAKOINTI JA OMA KÄYTTÖ
ARVONLISÄVEROTUKSESSA

Liiketalouden koulutusohjelma
Taloushallinnon suuntautumisvaihtoehto
2009



Satakunnan ammattikorkeakoulu

PERUSTAJAURAKOINTI JA OMA KÄYTTÖ ARVONLISÄVEROTUKSESSA

Ahonkivi, Annika
Satakunnan ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
Taloushallinnon suuntautumisvaihtoehto
Kesäkuu 2009
Rajala, Jukka
UDK: 336.226.322 ja 657.22
Sivumäärä: 46
Avainsanat: perustajaurakointi, oma käyttö, rakennuspalvelu, arvonlisävero

Perustajaurakointi on suomalainen tapa toteuttaa asunto-, liike- tai toimitilarakentamista. Aikaisemmin Suomessa käytössä ollut perustajaurakoinnin kirjauskäytäntö oli pitkään ollut kritiikin kohteena siinä havaittujen epäkohtien vuoksi. Lisäksi EY:n komissio hyväksyi vuonna 2002 IAS-asetuksen, jonka mukaan EU:n alueella toimivien pörssiyhtiöiden tuli tuottaa vuoden 2005 alusta lähtien IFRS-standardin mukainen konsernitilinpäätös. Rakennusteollisuus RT ry:ssä perustettiin työryhmä tutkimaan asiaa. Vuonna 2006 saatiinkin KILA:lta uusi yleisohje perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa.

Tässä opinnäytetyössä tutkittiin perustajaurakoinnin uutta kirjauskäytäntöä, miten se eroaa vanhasta mallista, miten kirjaukset tehdään uuden mallin mukaisesti sekä miten ne näkyvät sekä perustajaurakoitsijan että asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksessä ja tilinpäätösinformaatiossa. Lisäksi työssä selvitettiin perustajaurakointiin läheisesti liittyvää oman käytön arvonlisäveroa. Tutkimuskysymyksiä ovat: Miten perustajaurakointia tulisi käsitellä kirjanpidossa, tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa? Miten uusi käytäntö eroaa vanhasta mallista? Mitä tarkoittaa oman käytön verotus ja miten se liittyy perustajaurakointiin?

Tämän tutkimuksen perusteella havaittiin, että perustajaurakointi tulisi käsitellä kirjanpidossa, tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa siten, että se vastaa todellisuutta, on vertailukelpoinen ja antaa oikean ja riittävän kuvan yrityksen toiminnasta ja tuloksesta. Uuden mallin mukaisesti rakennuskohde käsitellään yhtenä kokonaisuutena, jolloin vältetään kaksinkertaisia kirjauksia. Vanhan mallin mukaisesti tapahtumat käsiteltiin sekä perustajaurakoitsijan että asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa rinnakkain, jolloin syntyi kaksinkertaisia kirjauksia. Lisäksi uuden mallin mukaisesti tulouttaminen tapahtuu valmistusasteen tai luovutuksen perusteella. Tuloutus tehdään vain myytyyn osaan projektista. Vanhassa mallissa tuloutus tapahtui sillä tilikaudella, jolla kaupasta sovittiin. Tällöin tapahtui ennenaikainen tuloutus.

Oman käytön verotuksella tarkoitetaan sitä, että hyödyke, tavara tai palvelu otetaan tai luovutetaan verollisesta liiketoiminnasta yksityiseen kulutukseen tai muutoin verottomaan käyttöön. Perustajaurakointiin oman käytön vero liittyy siten, että kyseessä on omaan lukuun rakentaminen. Tämä tarkoittaa sitä, että rakennusliike hankkii omistukseensa maa-alueen, jolle se rakentaa rakennuksen tarkoituksenaan myydä se. Rakentamista verotetaan oman käytön mukaan, jottei perustajaurakoitsijalle syntyisi muita edullisempaa asemaa hänen käyttäessään omaa henkilökuntaansa työn tekemiseen.

FOUNDER CONTRACTING AND OWN USE IN VALUE ADDED TAXATION

Ahonkivi, Annika

Satakunta University of Applied Sciences

Degree Programme in Business and Administration

Financial Administration

June 2009

Rajala, Jukka

UDK: 336.226.322 and 657.22

Number of pages: 46

Key words: founder contracting, own use, construction service, value added tax

Founder contracting is a Finnish way to execute residential-, office- or premises construction. Previously used entry practice of founder contracting had for a long time been under criticism because of its disadvantages. Besides that, a commission of European Community accepted an IAS-standard in 2002, whereby listed companies, which operate in European Union territory, had to produce a consolidated financial statement according to IFRS-standard from the beginning of the year 2005. In Rakennusteollisuus RT ry established a team to investigate that. In 2006 Kirjanpitolautakunta published a new guideline of how to handle founder contracting in financial statements and annual report.

The subject of this thesis was to analyse a new entry practice of founder contracting, how it differs from the old practice, how should the entries be done according to the new model and how the entries appear in the bookkeeping and information about the financial statements of contractor and Housing Corporation. In this thesis analysed also the value added tax of own use, which is nearly connected to founder contracting. Questions of this study are: How should the founder contracting be handled in bookkeeping, financial statements and annual report? How the new model differs from the old model? What means the value added tax of own use, and how is it related to founder contracting?

Based on the study was to observe that the founder contracting should be handled in bookkeeping, financial statements and annual report thereby that it equates reality, is comparable and gives true and fair view of the operation and profit of the company. According to the new model a building project should be handled in one entity, when it is possible to avoid double entries. According to the old model, entries handled in contractors and housing corporations bookkeeping alike, when it emerged double entries. According to the new model, income recognition happens by degree of manufacturing or assignment. Income recognition should be done only the part of project, which is sold. In the old model, income recognition happened in the accounting period, in which the trade was settled. That time happened premature income recognition.

Taxation of own use means that a commodity or a service has been taken to private use or otherwise to tax-free use. To founder contracting own use tax relates thereby that the question is one's own construction. That means that the construction firm buys an estate, where it builds a building with a view to sell it. Construction is taxed by own use, that a contractor won't get more advantageous position than anyone else, when he uses his own personal to do the work.

SISÄLLYS

| | |
|--|----|
| 1 JOHDANTO | 5 |
| 2 PERUSTAJAURAKOINTI | 7 |
| 2.1 Lähtökohta..... | 8 |
| 2.1.1 Perustajaurakoinnin aikaisempi kirjauskäytäntö..... | 9 |
| 2.1.2 Lähtökohta uudelle mallille..... | 10 |
| 2.2 Perustajaurakointi RT:n mallin mukaisesti | 12 |
| 2.2.1 Osatuloutus..... | 12 |
| 2.2.2 Luovutuksen mukainen tuloutus | 13 |
| 2.2.3 Tulouttaminen RT:n mallilla..... | 14 |
| 2.2.4 Yksi kokonaisuus | 16 |
| 2.3 Tilinpäätöskäsittely ja toimintakertomuksessa esitettävät tiedot | 17 |
| 2.3.1 Liikevaihto | 17 |
| 2.3.2 Tuottojen ja kulujen kirjaaminen | 18 |
| 2.3.3 Varat ja velat | 19 |
| 2.3.4 Muut tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa annettavat tiedot | 19 |
| 2.4 Arvonlisäverojen käsittely | 20 |
| 2.5 Siirtyminen uuteen malliin..... | 21 |
| 2.5.1 Toteutus..... | 21 |
| 2.5.2 Tulosvaikutukset | 22 |
| 2.5.3 Muut tuloslaskelman ja taseen oikaisut..... | 22 |
| 2.6 Vanhan ja uuden mallin vertailu | 23 |
| 3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖ | 26 |
| 4 ARVONLISÄVERO..... | 29 |
| 4.1 Yleistä | 29 |
| 4.2 Verokannat | 30 |
| 4.3 Vähäinen liiketoiminta..... | 31 |
| 4.4 Poikkeukset myynnin verollisuudesta..... | 32 |
| 5 OMAN KÄYTÖN ARVONLISÄVERO..... | 32 |
| 5.1 Käsite | 32 |
| 5.2 Veron peruste ja kohdistaminen..... | 33 |
| 5.3 Tavara ja palvelu | 34 |
| 5.4 Oman käytön erityiskysymyksiä..... | 35 |
| 5.4.1 Kiinteistönhallintapalvelu | 35 |
| 5.4.2 Rakentamispalvelu | 38 |
| 6 JOHTOPÄÄTÖKSET | 42 |
| LÄHTEET..... | 45 |
| LIITTEET | |

1 JOHDANTO

Perustajaurakointi on suomalainen tapa toteuttaa asunto- tai liike- ja toimitilarakentamista. Liitteessä yksi on esitetty perustajaurakoinnin periaate kuviona. Muista Euroopan maista poiketen omistuksen kohteena ovat huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet. Huoneistot sijaitsevat kiinteistössä, jonka rakennusyritys rakentaa. (Lahti 2007, 5.) Miten siis suomalainen perustajaurakoinnin käsittely eroaa muista Euroopan maista?

Aikaisemmin Suomessa käytössä ollut perustajaurakoinnin kirjauskäytäntö oli pitkään ollut kritiikin kohteena siinä havaittujen epäkohtien vuoksi. Aikaisemmin sovelletussa käytännössä kulut saatettiin kirjata kaksinkertaisina, tilinpäätökset olivat vaikealukuisia, tilinpäätösinformaatio vääristyi ja yritysten kannattavuuden arviointi oli hankalaa. Tämä kirjauskäytäntö perustui Kirjanpitolautakunnan ohjeeseen vuodelta 1994. Näiden epäkohtien lisäksi Euroopan Yhteisöjen komissio hyväksyi vuonna 2002 IAS-asetuksen, jonka mukaan EU:n alueella toimivien pörssiyhtiöiden tuli tuottaa vuoden 2005 alusta lähtien IFRS-standardin mukainen konsernitilinpäätös. Nämä yhdessä aiheuttivat suurta kritiikkiä perustajaurakoinnin kirjauskäytäntöä kohtaan, joten Rakennusteollisuus RT ry:ssä perustettiin työryhmä käsittelemään asiaa. (Lahti 2007, 5.)

Vuonna 2006 saatiinkin Kirjanpitolautakunnalta uusi yleisohje perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa. Uusi yleisohje muuttaa rakennusyrityksen tilinpäätöksen vastaamaan käytännön todellisuutta sekä antaa siitä oikean ja riittävän kuvan. Yleisohje koskee kuitenkin vain pörssiyhtiöitä. Keskusteluja on käyty myös perustajaurakoinnin kirjausmallista pk-yrityksille. Vielä tätä mallia ei ole voitu toteuttaa sen monimutkaisuuden vuoksi. Käytännössä tämä pk-yrityksille tarkoitettu kirjausmalli ei voi koskaan toteutua juuri monimutkaisuuden ja siitä saatavan vähäisen hyödyn takia.

Uusi perustajaurakoinnin kirjauskäytäntö ei ole vielä täysin vakiintunut Suomessa siitä esitettyjen spekulatioiden vuoksi. Kirjauskäytännöstä on sanottu, että se ei täysin lain mukainen, joten perustajaurakointi on edelleen muutoksen pyörteissä. Toi-

saalta myöskään vanhaa kirjausmallia ei tulisi enää soveltaa. Lisäksi perustajaurakointiliiketoiminta poikkeaa verotuksessa (Verohallinnon ohje Dnro 1447/345/2008) KILA:n yleisohjeesta vuodesta 2010 alkaen niiden verovelvollisten osalta, jotka ovat noudattaneet KILA: ohjeen mukaista tulojen jaksottamista.

Tutkimuksen tavoitteena on selvittää tätä uutta perustajaurakoinnin kirjauskäytäntöä, miten se eroaa vanhasta mallista, miten kirjaukset tehdään uuden mallin mukaisesti sekä miten ne näkyvät sekä perustajaurakoitsijan että asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksessä ja tilinpäätösinformaatiossa. Tutkimuksessa esitellään myös perustajaurakointiin läheisesti liittyvää oman käytön arvonlisäverotusta. Oman käytön arvonlisävero maksetaan normaalisti omasta käytöstä. Tästä poikkeuksena ovat mm. kiinteistönhallinta- ja rakennuspalvelu. Tutkimuksessa selvitetään näitä kyseisiä poikkeustapauksia.

Tutkimuskysymyksiä ovat: Miten perustajaurakointia tulisi käsitellä kirjanpidossa, tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa? Miten uusi käytäntö eroaa vanhasta mallista? Mitä tarkoittaa oman käytön verotus ja miten se liittyy perustajaurakointiin?

Tämä tutkimus on teoreettinen tutkimus. Tutkimus on tehty erilaisia valmiita, eli sekundaarisia aineistoja käyttäen. Aineisto on kerätty erilaisista arvonlisävero ja perustajaurakointia käsittelevistä kirjoista, lehdistä, verohallinnon ja kirjanpitolautakunnan ohjeista sekä lakiteksteistä. Jotkut esimerkeistä on otettu eräiden yritysten kirjanpidosta. Rakennusliikkeestä käytän nimeä Rakennus-Late Oy. Asunto-osakeyhtiöstä käytän nimeä Asunto Oy Porin Kampasimpukka. Esimerkeissä käytettävät nimet on muutettu, mutta luvut on otettu suoraan yritysten kirjanpidosta.

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on antaa työelämää varten arvokasta tietoa perustajaurakoinnista ja sen käsittelystä kirjanpidossa. Tutkimuksella ei ole tilaajaa, mutta sen tarkoituksena on antaa käytännön hyötyä sekä minulle itselleni että myös muille. Olen ollut harjoittelussa sekä työskennellyt eräissä tilitoimistossa, joka on erikoistunut rakennusliikkeisiin, joten työstä tulee olemaan minulle itselleni sekä mahdollisesti työtovereilleni apua. Lisäksi aihe on vielä melko uusi, joten sitä ei ole vielä paljon sovellettu.

Tämän johdanto kappaleen jälkeen kappaleessa kaksi käsitellään perustajaurakointia, sen kirjauskäytäntöä, tilinpäätöstä ja tilinpäätösinformaatiota. Kappaleessa kolme käsitellään hieman asunto-osakeyhtiön kirjanpitoa sekä luovutustasetta. Esimerkkeinä on käytetty Asunto Oy Porin Kampasimpukan luovutustasetta, liitetietoja sekä tilintarkastajan lausuntoa. Kappaleessa neljä käydään hieman läpi arvonlisäveroa yleisesti sekä esitetään joitakin arvonlisäverotuksen erikoistapauksia. Kappaleessa viisi esitetään oman käytön arvonlisäverotus, mitä se tarkoittaa, mistä sitä tulee suorittaa sekä miten se lasketaan. Arvonlisäverotuksen erityistapauksista käsittelen kiinteistönhallinta- ja rakentamispalvelun oman käytön verotuksen. Kappaleessa kuusi on esitetty johtopäätöksiä. Liitteessä yksi on Asunto Oy Porin Kampasimpukan tilintarkastajan lausunto rakennusaikaisesta kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä.

2 PERUSTAJAURAKOINTI

Perustajaurakointi on suomalainen tapa toteuttaa asunto- tai liike- ja toimitilarakentamista. Muista Euroopan maista poiketen omistuksen kohteena ovat huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet. Huoneistot sijaitsevat kiinteistössä, jotka rakennusyritys osana kokonaisuutta rakentaa. (Lahti 2007, 5.)

Aikaisemman kirjauskäytäntö ja siitä annettu tilinpäätösinformaatio olivat talonrakennusalalla pitkään kritiikin ja muutospaineen alaisena. Sovelletusta käytännöstä aiheutui monia epäkohtia. Tuotot ja kulut saatettiin kirjata kaksinkertaisina, tilinpäätökset olivat vaikealukuisia, tilinpäätösinformaatio vääristyi ja yritysten kannattavuuden arviointi oli vaikeaa. Vanha käytäntö perustui Kirjanpitolautakunnan (KILA) lausuntoon, joka oli vuodelta 1994. (Lahti 2007, 5.)

Vuonna 2002 Euroopan Yhteisöjen komissio hyväksyi IAS-asetuksen, jonka mukaan EU:n alueella toimivien pörssinoteerattujen yritysten tuli tuottaa 1.1.2005 tai sen jälkeen alkavan tilikauden alusta IFRS-standardien¹ mukainen konsernitilinpäätös. Tämän mahdollistama uusi kirjanpitolaki tuli voimaan vuonna 2004. Uuden kirjanpi-

¹ Kansainvälinen tilinpäätösstandardi

tolain mukaan myös muut kuin ne yritykset, joille siirtyminen on pakollista, voivat halutessaan siirtyä noudattamaan IFRS-standardeja tilinpäätösraportoinnissaan. (Lahti 2007, 5.)

Rakennusteollisuus RT ry:ssä perustettiin tiimi, jonka tuli käsitellä kansainvälisten IFRS-standardien käyttöönottoa ja vaikutuksia tilinpäätösraportointiin. Työryhmän tarkoituksena oli luoda yhtenäinen käytäntö sekä mahdollistaa tilinpäätösten vertailukelpoisuus ja informatiivisuus. Periaatteena oli oikean ja riittävän kuvan saaminen IFRS-standardien periaatteiden mukaisesti. (Lahti 2007, 5-6.)

Kirjanpitolautakunta antoi perustajaurakoinnin kirjauskäytännöstä vuoden 2006 alkupuolella uuden yleisohjeen, joka perustui Rakennusteollisuus RT:n tiimin kehittämään uuteen kirjausmalliin. Uusi kirjauskäytäntö, eli ns. RT-malli, muuttaa rakennusyrityksen tilinpäätöksen vastaamaan käytännön todellisuutta sekä antaa siitä oikean ja riittävän kuvan.

2.1 Lähtökohta

Suomalaisen käytännön mukaan perustajaurakoitsija perustaa asunto- tai keskinäisen kiinteistöyhtiön, eli merkitsee sen osakkeet. Perustajaurakoitsija tekee omistamansa yhtiön kanssa urakkasopimuksen kohteen rakentamisesta ja myy perustamansa yhtiön huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet ulkopuolisille tahoille rakentamisen alkaessa, sen aikana tai sen jälkeen. (Lahti 2007, 8.)

Rakennusliike hankkii tontin perustettavan yhtiön lukuun, laatii rakennusta koskevat suunnitelmat ja markkinoi kohdetta loppukäyttäjille. Lisäksi rakennusliike järjestää tarvittavan rahoituksen kohdeyhtiölle ja solmii myös näihin liittyvät sopimukset rahoituslaitoksen ja vakuutusyhtiön kanssa. (Verohallinto 2008.)

Uudet osakkeenomistajat voivat joko ottaa vastatakseen ostamaansa huoneistoon, eli ostamiinsa osakkeisiin, kohdistuvasta lainaosuudesta tai he voivat maksaa lainan pois kaupantekohetkellä, jolloin he ostavat osakkeensa velattomina. Jos yhtiön perustaja tai osakkeiden myyjä ei ole sama taho kuin kohteen rakentaja, mutta toimii osakkeiden myynnin suhteen samalla periaatteella kuin perustajaurakoitsija, eli huolehtii

kohteen rakentamisen hallinnoinnista, on kyseessä perustajarakennuttaja. (Lahti 2007, 8.)

Lahden mukaan (2007, 9) useissa Euroopan maissa toimintamallina on, että rakennusyrittäjä myy osakkeiden sijaan osia kiinteistöstä, jolloin huoneistoja käsitellään kiinteistöinä. Kiinteistökauppojen toteuttamistavat ja myyntiajankohdat vaihtelevat maittain.

Suomalaisen käytännön mukaista perustajaurakointia säätelevät toimintaa pakottavana lainsäädäntönä asuntokauppalaki (AsKL) ja – asetus (AsKA) sekä säädökset myynnistä kuluttajille (Lahti 2007, 9).

2.1.1 Perustajaurakoinnin aikaisempi kirjauskäytäntö

KILA:n aikaisemmin noudatetussa lausunnossa lähtökohtana oli juridisperusteisesti se, että rakennusurakointi ja osakkeiden myynti erotetaan toisistaan ja molempia toimintoja käsitellään myös kirjanpidossa erikseen, jolloin niistä molemmista on muodostunut tuottoja ja kuluja, jotka saattavat realisoitua eri tilikausilla. Tilinpäätöksen liitetiedoissa on pitänyt kertoa rakentamisen ja osakemyynnin osuudet liikevaihdosta, joka on muodostunut osittain tai kokonaan kaksinkertaiseksi. Tällä tavalla on yritetty parantaa tilinpäätösinformaatiota. Tällä seikalla on ollut suuri merkitys arvioidessa yrityksen kannattavuutta, koska kyseessä on ollut yksi taloudellinen kokonaisuus, jolla on ollut yksi kate. (Lahti 2007, 9.)

Perustajaurakoitsija voi valita, miten rakennusprojektin kate jakautuu rakentamisen ja osakekaupan kesken. Tapana on ollut, että osakkeiden myynti on tapahtunut ilman katetta, nimellisarvoonsa, ja projektin kate on muodostunut rakentamisen katteesta. Osakemyynti on tuloutettu sille tilikaudelle, jolla osakkeiden kaupasta on sovittu ja kauppakirja allekirjoitettu. Jos kauppa tehdään rakennusaikana, on kyseessä ennenaikainen tuloutus, koska osakkeiden omistusoikeus siirtyy vasta, kun koko kauppahinta on suoritettu ja huoneisto valmis. (Lahti 2007, 10.)

Tilikauden toiminnan tuloksesta ja tilinpäätöksestä on vanhan mallin mukaan ollut vaikeaa saada oikeaa ja riittävää kuvaa, koska kirjanpito ja tilinpäätös on toteutettu

perustajaurakoinnin juridisten lähtökohtien mukaan, jolloin tuotot ja kulut ovat muodostuneet pääosin kaksinkertaisiksi. Tähän on myös vaikuttanut se, että perustetulle yhtiölle nostetut lainat eivät ole näkyneet perustajaurakoitsijan taseessa lainarahoituksena. Rakentamisen kohteeksi hankitun kiinteistön juridiset muodon muutokset ovat lisäksi vaikuttaneet yrityksen tuloslaskelmaan, vaikka toimenpiteillä ei saisi olla tai ei ole ollut tuloksellista vaikutusta. (Lahti 2007, 10.)

2.1.2 Lähtökohta uudelle mallille

Lähtökohtina uuden mallin kehittämiseksi ovat olleet tilinpäätösraportointia säätelevien kansainvälisten standardien, IFRS -standardien käyttöönoton asettamat vaatimukset suurten rakennusyriytysten tilinpäätösinformaatiolle sekä tarve selkeyttää myös muiden perustajaurakointia harjoittavien yritysten kirjanpitoa ja tilinpäätöstä. Perustajaurakoinnin tulisi muodostaa oma kokonaisuutensa osana muuta rakennustoimintaa, ja siinä tulisi tulot ja menot käsitellä yhteen kertaan ja katteen muodostamista tarkastella yhtenä kokonaisuutena. Myös taloudellista asemaa tilikauden päättyessä tarkastellaan yhtenä kokonaisuutena, jolloin taseessa näkyvät vain varat ja velat toiminnasta ulkopuolisten tahojen kanssa. Suomalainen perustajaurakointikäytäntö poikkeaa hieman muiden Euroopan maiden käytännöstä, joten perustajaurakoinnin kirjauskäytäntö on vaatinut oman erillisen mallinsa, eli RT:n mallin. (Lahti 2007, 11.)

Suomen perustajaurakointia koskeva erityislainsäädäntö on otettu huomioon kirjauskäytännössä. Keskinäiset tapahtumat juridisesti erillisen, perustetun yhtiön kanssa käsitellään taseessa noudattaen nykyisiä lähtökohtia. Tasetilille kirjataan erillisten asunto- ja kiinteistöyhtiöiden perustamisen rahoitusvaikutukset rakennusaikana ja yhtiölle tapahtuva tontti- ja urakkalaskutus. Tällöin perustetulla asunto- tai kiinteistöyhtiöllä on rakentamisvaiheen päättyessä tase, joka sisältää taloussuunnitelman mukaisen taloudellisen kokonaisuuden. Kun rakentaminen on valmistunut, eivät nämä perustetut yhtiöt ole enää perustajaurakoitsijan hallinnoinnin kohteena paitsi, jos kohde on edelleen pääosin myymättä. (Lahti 2007, 11–12.)

Esimerkissä yksi vertaillaan perustajaurakointikohteen kannattavuutta uuden ja vanhan mallin mukaan. Kannattavuutta on tarkasteltu perustajaurakoitsijan näkökulmasta. Liikevaihto on perustajaurakoitsijan liikevaihtoa.

Esimerkki 1. Perustajaurakointikohteen tuloutus ja kannattavuuden analysointi vanhan ja uuden mallin mukaan.

| Asunto-osakeyhtiön taloussuunnitelma: | | | |
|---------------------------------------|------------------|-----------------|------------------|
| Tontti | 300 000 | Osakepääoma | 10 000 |
| Rakentaminen | 2 300 000 | Rakennusrahasto | 1 790 000 |
| | | Laina | 800 000 |
| Yhteensä | 2 600 000 | | 2 600 000 |

Projektin sopimisarvo on 2 600 000.

Kate rakentamisesta on 600 000.

Osakekaupassa ei ole katetta.

Liikevaihtoa (perustajaurakoitsija) vanhan mallin mukaan:

| | |
|----------------------|-----------|
| rakentamisesta | 2 600 000 |
| osakemyynnistä | 1 800 000 |
| Liikevaihto yhteensä | 4 400 000 |

Liikevaihtoa (perustajaurakoitsija) uuden mallin mukaan:

| | |
|-----------------------|-----------|
| perustajaurakoinnista | 2 600 000 |
| Liikevaihto yhteensä | 2 600 000 |

Projektin kateprosentti on tällöin:

vanhassa mallissa 13,6 %

RT:n mallissa 23,1 %

(Lahti 2007, 12.)

2.2 Perustajaurakointi RT:n mallin mukaisesti

Perustajaurakointirakentamisesta ei ole olemassa erillistä IFRS-standardia. Eri mais-
sa on erilaisia käytäntöjä, mutta lähtökohtana on, että kyseessä on rakennusprojekti,
johon sovelletaan IAS 11 standardia, jolloin projektit tuloutetaan valmistusasteen
mukaan. (Lahti 2007, 13.)

Suomen lainsäädännön mukaan on mahdollista tulouttaa projektit joko niiden luovu-
tuksen mukaan tai käyttäen valmistusasteen mukaista vuosittaista tuloutusta. Tyypil-
linen pitkäaikainen hanke on rakennushanke, joka kestää vähintään vuoden tai on
laajuudeltaan merkittävä kirjanpitovelvollisen liikevaihtoon verrattuna.

Tuloutus tulee tehdä vain yhteen kertaan, joten perustajaurakointia tarkastellaan yh-
tenä kokonaisuutena, jonka tuotot muodostuvat osakkeiden myynnistä ja kulut muo-
dostuvat kohteen rakentamisesta. Perustajaurakointi muodostaa sopimuskokonaisuu-
den, joka muodostuu taloudellisesta kokonaisuudesta sekä siihen liittyvästä kiinteis-
tön hankinnasta ja urakkasopimuksesta. (Lahti 2007, 15.) Projektin kustannuksia
eivät ole huoneistojen myynti- ja markkinointikulut sekä rahoituskulut (Lahti 2007,
17).

Asuntorakentamisessa ostajia sitova urakkasopimus perustuu taloussuunnitelmaan.
Ostajien kanssa laaditaan huoneistokohtaisesti erilliset kauppakirjat, joissa on raken-
tamisen edistymisen mukaan laaditut maksuerätaulukot. Sopimusosapuolina ovat
perustajaurakoitsija, asunnon ostajat sekä perustettu asunto-osakeyhtiö, jota asunnon
ostajat tulevat hallinnoimaan. Kauppakirjojen mukaiset huoneistojen hinnat jakaan-
tuvat asunto-osakeyhtiön ja ostajien kesken, jos hanketta rahoitetaan myös asunto-
osakeyhtiölle otetulla lainalla, josta ostajat vastaavat. (Lahti 2007, 15.)

2.2.1 Osatuloutus

Jos rakennusprojekti tuloutetaan valmistusasteen mukaan vuosittain, tuloutus tapah-
tuu myytyjen huoneistojen velattomista myyntihinnoista, joka vastaa rakentamisen
valmistusastetta. Tuloutus tapahtuu siis siihen osaan rakentamisesta, joka on myyty.
(Verohallinto 2008, 2-3.) KILA:n (2006, 5) ohjeen mukaan tällaisessa osatuloutus-

menettelyssä on noudatettava erityistä varovaisuutta. Rakennettavan kohteen valmistusasteen määrittämiseen vaikuttavat sekä kohteen rakentamisen valmistusaste että kohteen hallintaan oikeuttavien osakkeiden myyminen ulkopuolisille ostajille.

KILA: n (2006, 7) ohjeen mukaan projektin kokonaisvalmistusaste lasketaan seuraavasti: Rakentamisen valmistusaste x osakemyynnin osuus = kokonaisvalmistusaste, josta tuloutetaan se osuus projektista, joka on tehty ulkopuolisille sopimusosapuolille.

Huomioon otetaan vain tehdyt kaupat, varauksia ei oteta huomioon. Kun valmistusastetta määritellään kustannusperusteisesti, ei tontin osuutta oteta huomioon. Jos projektin kokonaiskatteessa tai kustannusten määrässä on epäselvyyksiä, tuloutetaan projekti kustannusten määräisenä. Kate huomioidaan vasta, kun epävarmuustekijät ovat poistuneet. Keskenräisen työn arvo koostuu tulevaan toimintaa liittyvistä kustannuksista, joihin sisältyy kustannuksia niiden huoneistojen osalta, joita ei ole vielä myyty, mutta niiden osalta on muodostunut rakennuskustannuksia. (Lahti 2007, 17.)

2.2.2 Luovutuksen mukainen tuloutus

Luovutuksen mukainen tuloutus tarkoittaa sitä, että myytyjen osakkeiden velattomat myyntihinnat (osakkeiden kauppahinta + osakkeisiin kohdistuva velkaosuus) tuloutetaan rakentamisvaiheen päätyttyä, samalla kun rakennusurakka luovutetaan kohdeyhtiölle. Sitä ennen toteutuneet osakkeiden myynnit merkitään vieraaseen pääomaan joko lyhyt- tai pitkäaikaisiin saatuihin ennakkomaksuihin laskutuskelpoiselta osaltaan ja projektin kustannukset keskeneräisenä työnä vaihto-omaisuuteen, kunnes rakentamisen kohde valmistuu. Rakennuksen valmistuessa rakennusprojekti tuloutetaan siltä osin kuin huoneistoja on myyty uusille osakkeenomistajille. Jos osakkeita on vielä valmistumisvaiheessa myymättä, tuloutetaan ne vasta, kun huoneistot myydään. (Verohallinto 2008, 3.)

Lahden (2007, 18) mukaan luovutuksen mukainen tuloutusaste lasketaan seuraavasti: Rakentamisen valmistusaste 100 % x osakemyynnin osuus = luovutuksen mukainen tuloutusaste, josta tuloutetaan se osuus valmiista rakennusprojektista, joka on tehty ulkopuoliselle sopimusosapuolelle.

2.2.3 Tulouttaminen RT:n mallilla

Esimerkissä kaksi on Lahden (2007, 20–25) mukaan tarkasteltu asuntokauppalaian mukaisen asuntorakentamiskohteen käsittelyä RT:n mallilla.

Esimerkki 2 Tulouttaminen RT:n mallilla.

| Asunto-osakeyhtiön taloussuunnitelma: | | | |
|---------------------------------------|-----------|-----------------|-----------|
| Tontti | 300 000 | Osakepääoma | 10 000 |
| Rakentaminen ym. | 2 250 000 | Rakennusrahasto | 1 790 000 |
| Liittymismaksut | 50 000 | | |
| | | Lainat | 800 000 |
| | 2 600 000 | | 2 600 000 |

Kohteen alkuperäinen sopimisarvo on 2 600 000.

Kohteessa on viisi samankokoista huoneistoa, joiden jokaisen velaton myyntihinta on 520 000.

Myyntihinta jakautuu seuraavasti: osakkeen maksuosuus 360 000 ja velkaosuus 160 000.

Osakkeet myydään listahinnalla, joka on taloussuunnitelman mukainen hinta. Kate muodostuu tällöin rakentamisen katteesta. Jos osakkeenomistaja ostaa huoneiston osakkeet velattomina, käsitellään velkaosuus asunto-osakeyhtiön maksuosuutena kuten muissakin kaupoissa ja perustajaurakoitsija lyhentää asunto-osakeyhtiölle nostettua lainaa vastaavasti.

Osakekaupoista tehdään määrämuotoinen kauppakirja, jonka molemmat osapuolet allekirjoittavat. Kauppakirjassa tai sen liitteissä on maksuerätaulukko, jonka mukaan maksuerät eräännyvät maksettavaksi. Kauppakirja vastaa asunto-osakeyhtiön kanssa tehtävää urakkasopimusta siten, että maksuerätaulukko noudattaa urakan etenemistä. Kauppakirja voidaan kirjata myös kokonaishinnan perusteella, vaikka maksut tulevat tapahtumaan maksuerätaulukon mukaisesti. Ensimmäinen maksuerä eräännyy tavallisesti kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Jotta tilinpäätöksessä saamisten määrä vastaa laskutettua määrää, korjataan saamisten ja ennakkomaksujen arvo oike-

aksi eliminoimalla tilinpäätösvaiheessa vielä laskutuskelvottomien erien osuus, jos koko kauppakirjan määrä on kirjattu saataviin. Maksueräkohtainen kirjaaminen on myös mahdollista, jolloin tilinpäätöseliminointia ei tarvita.

Perustajaurakoinnin kirjanpidossa on osakkeenomistajien maksutili, johon osakkeenomistajien osamaksusuoritukset kirjataan rakennusaikana. Kullakin projektilla on oma maksutilinsä. Jos maksutili avataan vanhan käytännön mukaan perustetun yhtiön nimiin, tapahtuvat rahojen siirrot eri yhtiöiden välillä, koska maksut tapahtuvat ensin asunto-osakeyhtiön tilille, josta ne siirretään perustajaurakoitsijalle.

Tässä esimerkissä tontti on hankittu perustettavan yhtiön lukuun, joten yhtiö ottaa tonttikaupasta vastatakseen yhtiökokouksen päätöksellä. Tontti siirretään kohteen alkaessa vaihto-omaisuudesta rakennusprojektin kustannukseksi kertyneiden kustannusten määräisenä. Tonttilasku kirjataan asunto-osakeyhtiössä taseen pysyviin vastaaviin tontin hankinnaksi ja toisaalta vastattaviin velaksi perustajaurakoitsijalle. Perustajaurakoitsijan kirjanpidossa taas tonttilasku kohdistetaan taseen vastaaviin sijoitustilin krediitiin. Taloussuunnitelman mukaisella tontin hankinnalla katetaan perustettuun yhtiöön taloussuunnitelman mukaan tehtyä sijoitusta.

Kohteen kustannusarvio:

| | |
|-------------|-----------|
| - tuotot | 2 600 000 |
| - kulut | 2 000 000 |
| Katetavoite | 600 000 |

Ennen rakennusprojektin alkua syntyneet kustannukset taseessa:

| | |
|--|---------|
| - tonttikustannukset | 300 000 |
| - perustetun yhtiön osakepääoman maksu | 10 000 |

Tässä esimerkissä rakentamisen valmistusaste määritellään kertyneiden rakennuskustannusten mukaan. Ensimmäisen tilikauden lopussa valmistusaste on 50 % ja toisen tilikauden lopussa 100 %. Tontin osuutta ei oteta huomioon rakentamisen valmistusastetta määriteltäessä, vaan se tuloutetaan rakentamisen valmistusasteen mukaan.

Huoneistojen osakkeista myydään ensimmäisellä tilikaudella kaksi huoneistoa (40 %), toisella tilikaudella kaksi huoneistoa (myyty yhteensä 80 %) ja kolmannella tilikaudella myydään yksi huoneisto (myyty yhteensä 100 %).

Perustajaurakoitsijan tuloutuksessa valmistusasteen mukaisesti tuloutettaessa perustuu tuloutus kokonaisvalmistusasteeseen, joka on myytyjen huoneistojen rakentamisen valmistusaste. Tämän esimerkin mukaan kokonaisvalmistusaste on ensimmäisen tilikauden lopussa 20 % ($50\% * 40\%$), toisen tilikauden lopussa, kun rakentaminen valmistuu 80 % ($100\% * 80\%$) ja kolmannen tilikauden lopussa, kun valmis huoneisto on myyty 100 %. Luovutuksen mukaisesti tuloutettaessa toisen tilikauden lopussa, jolloin rakentaminen on valmistunut, tuloutetaan myyty osuus rakentamisesta, eli 80 %. Valmiin huoneiston myynti tuloutetaan kolmannella tilikaudella.

Asunto-osakeyhtiölle nostettavan lainan nostaminen tapahtuu rakentamisen edistymisen mukaan. Korot ja muut lainasta aiheutuneet kulut kuuluvat perustajaurakoitsijan kuluihin rakentamisajalta. Ne ovat rahoituskuluja. Rakentamisen valmistuessa taloussuunnitelman mukainen lainamäärä on kokonaan nostettu.

Asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa näkyvät vastaavasti perustajaurakoitsijan kirjanpitoa vastaavat tapahtumat, eli osakepääoman maksu ja suorituksen käyttäminen tontti tai urakkamaksuihin, rakennusrahaston perustaminen, tontin veloitus, rakentamisen edistyminen ja lainan nostot. Saatava/velkatili perustajaurakoitsijalle -tilin saldo on asunto-osakeyhtiössä verrattavissa perustajaurakoitsijan kirjanpitoon. Saatavia ja velkoja voidaan netottaa vain, jos ne kohdistuvat saamaan yhtiöön. Erillisten saatava- ja velkatilien netotus tapahtuu aina tilinpäätöksessä. Velat asunto-osakeyhtiölle voidaan käsitellä myös ostovelkoina, vaikka se ei ole kovin suotava menettely. Tällöin menetettäisiin vertailtavuus asunto-osakeyhtiön ja perustajaurakoitsijan kirjanpitojen välillä.

2.2.4 Yksi kokonaisuus

Suomessa toimittaessa on otettava huomioon huoneistojen hallinnan määrittelemisen perustetun asunto-osakeyhtiön kautta sekä myytäessä asuntoja kuluttajille myös kauppalain- ja asetuksen säädökset. AsKL:ssa on säädetty mm. ostajien maksuvel-

vollisuudesta rakenteilla olevien huoneistojen suhteen ja sekä huoneistojen että koko yhtiön hallinnoimisesta ja hallinta- tai omistusoikeuden luovuttamisesta. Sekä asuntokauppa että kiinteistön rakentaminen määritellään kaikkia osapuolia sitovin sopimuksin. Jotta kaikki vaikutukset lakien mukaan voidaan ottaa huomioon ilman vääristävää vaikutusta, lähdetään perustajaurakoinnin käsittelyssä siitä, että perustajaurakoitsija ja perustettu asunto-osakeyhtiö muodostavat yhden taloudellisen kokonaisuuden rakennusaikana. Tällöin tapahtumat käsitellään taseessa ja eliminoidaan tilinpäätöksessä, jolloin tilinpäätökseen vaikuttavat sekä tulosvaikutteisesti että taloudellisen kokonaisuuden kannalta vain ne toimenpiteet, jotka tapahtuvat ulkopuolisten tahojen kanssa. Tämä tarkoittaa sitä, että pakollisen taloussuunnitelman mukaisen sitoumuksen kehittymistä seurataan erillisen sijoitustilin kautta taseessa. (Lahti 2007, 13–14.)

Sijoitustilille kirjataan yhtiöön tehtävät oman pääoman -ehtoiset sijoitukset, kuten osakepääoma ja rakennusraha. Näiden vastaerinä käsitellään tontin ja rakentamisen hankintakustannukset. Sijoituksista muodostuu saamia ja velkoja perustetulle yhtiölle, koska ainoastaan osakepääoman osalta näillä tapahtumilla on likviditeetti-vaikutusta. Tilinpäätöksessä nämä tapahtumat eliminoidaan. Hankkeen rahoittamiseksi otetut lainat otetaan huomioon perustajaurakoitsijan tilinpäätöksessä lainana siltä osin kuin lainan nostot kohdistuvat myymättömään ja rakentamattomaan osaan kohdetta. Myös tontin kustannukset otetaan huomioon projektin kustannuksina yhteinä taloudellisena kokonaisuutena. (Lahti 2007, 14.)

2.3 Tilinpäätöskäsittely ja toimintakertomuksessa esitettävät tiedot

2.3.1 Liikevaihto

Rakennusliikkeen ja asunto-osakeyhtiön väliset liiketapahtumat, kuten tontin luovutus ja rakennussuoritteiden laskutus ovat ns. sisäisiä tapahtumia. Kansainvälisessä tilinpäätöskäytännössä tuotot tavaroiden myynnistä kirjataan, kun kaikki IAS 18-standardin kappaleessa 14 määritellyt ehdot täyttyvät. Perustajaurakointitoiminnassa tuottoja syntyy vasta, kun kirjanpitovelvollinen on siirtänyt kohdeyhtiön osakkeiden omistukseen liittyvät merkittävät riskit ja edut ostajalle. Tällöin kirjanpitovelvolliselle ei jää sellaista liikkeenjohdollista roolia, joka yleensä liittyy omistamiseen eikä

tosiasiallista määräysvaltaa myytyihin osakkeisiin. Riskit ja edut siirtyvät, kun osakekauppa on toteutunut. (KILA 2006, 5.)

Liikevaihdoksi luetaan perustajaurakoitsijan varsinaisen toiminnan myyntituotot, joista on vähennetty myönnetty alennukset sekä arvonalisävero ja muut verot. Tosiasiallinen tulo syntyy kohdeyhtiön osakkeiden myynnistä ulkopuolisille tahoille. Liikevaihtoon merkitään tilinpäätöstä laadittaessa osakkeiden velattomat myyntihinnat. Tämä uusi liikevaihdon esittämistapa tilinpäätöksessä ei poista urakoitsijan ja kohdeyhtiön välisten liiketapahtumien kirjausvelvollisuutta kirjanpitovelvollisen kirjanpidossa. Kyse on taloudellisen informaation esittämisestä tilinpäätöksessä siten, että tämä antaa paremman kuvan perustajaurakointitoiminnan laajuudesta ja kannattavuudesta sekä taloudellisesta asemasta. (KILA 2006, 6.)

2.3.2 Tuottojen ja kulujen kirjaaminen

Tuotot on ilmoitettava tuloslaskelmassa erikseen kulueristä niitä toisistaan vähentämättä, jollei niiden yhdistäminen ole perusteltua. Perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön väliset liiketapahtumat kuten pääomansijoitukset yhtiöön, tontin siirto yhtiölle tai rakennusurakan myynti ovat perustajaurakoitsijan harkinnan mukaisia. Näitä liiketoimia ei suoriteta ulkopuolisen osapuolen kanssa, vaan perustajaurakoitsija määrittää sopimuksen sisällön ja toteutuksen itse. Oikean ja riittävän kuvan antamiseksi perustajaurakoitsijan ja yhtiön väliset tuotto- ja kuluerät tulee tilinpäätöksessä vähentää toisistaan. Kohdeyhtiön osakkeiden hankintaan liittyvät kuluerät ja suoritettavan rakennusurakan ja tontin siirtämisen perusteella kohdeyhtiöltä laskutettavat tuottoerät netotetaan siten, että urakoitsijan tilinpäätöksessä tuloslaskelmaan merkittävät tuotot syntyvät ulkopuolisille tapahtuneesta osakemyynnistä ja kulut rakentamispalvelun tuottamisesta. (KILA 2006, 6-7.)

Jos rakentamisen valmistuessa on vielä myymättömiä huoneistoja, käsitellään niiden rakennuskustannukset vaihto-omaisuudessa erillisinä huoneistoina ja niiden velkaosuus näkyy taseessa velkoina. Näiden huoneistojen osalta liikevaihtoa muodostuu vasta kun ne myydään. Rakentamisen valmistuessa niiden osuus jää varastoon (vaihto-omaisuudessa valmiit huoneistot). Jos myynti aloitetaan vasta, kun kohde on val-

mistunut, on rakentaminen tapahtunut varastoon ja se tuloutetaan vasta, kun varastossa olevat valmiit huoneistot myydään ulkopuolisille ostajille. (Lahti 2007, 18.)

2.3.3 Varat ja velat

Perustajaurakoitsija tekee kohdeyhtiöön oman pääoman ehtoisia sijoituksia. Kohdeyhtiö lainaa saamansa oman pääoman sijoitusta väliaikaisesti takaisin perustajaurakoitsijalle siltä osin kuin näitä varoja ei vielä tarvita rakennuspalvelusuoritteen ja tontin hankinnan rahoittamiseksi. Urakoitsija laskuttaa rakennusurakkaan liittyvästä rakennussuoritteesta ja kohdeyhtiölle siirretystä tontista. Näistä liiketapahtumista syntyy perustajaurakoitsijalle velkoja ja saatavia. Nämä saatavat ja velat netotetaan vähentämällä ne toisistaan. (KILA 2006, 8.)

Perustajaurakointitoiminnan todelliset varat muodostuvat keskeneräisen hankkeen siitä vaihto-omaisuuteen merkitystä hankintamenon osasta, jota ei ole kirjattu hankkeen valmistusasteen ja myyntiasteen perusteella kuluksi ja kauppahintojen perusteella syntyneistä myyntisaatavista. Oikean ja riittävän kuvan antamiseksi keskinäiset saamiset ja velat tulee netottaa tilinpäätöksessä. Käytännössä perustajaurakoitsija vastaa kohdeyhtiön veloista, jotka koskevat myymättömiä osakkeita. Myymättömien osakkeiden velkaosuus merkitään taseessa vieras pääoma – lainat rahoituslaitoksilta, jos kyseessä on kohdeyhtiön ottama rahalaitoslaina, joka on siirretty perustajaurakoitsijalle. (KILA 2006, 8.)

2.3.4 Muut tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa annettavat tiedot

Tilinpäätöksen liitetietoina tulee esittää tilinpäätöksen laadinnassa noudatettavat arvostus- ja jaksotuseriaatteet perustajaurakointikohteisiin liittyvien myyntitulojen ja niihin kohdistuvien menojen jaksottamisesta sekä niiden perusteella syntyvien varojen ja velkojen arvostamisessa. Liikevaihtoa kuvaavana liitetietona tulee lisäksi selvittää, miten urakkasopimuksen mukaiset suoritukset ja saatavat on käsitelty tilinpäätöksessä. Kirjanpitovelvollisen, jonka on liitettävä tilinpäätökseensä toimintakertomus, on siinä esitettävä merkittävät riskit ja epävarmuustekijät sekä arvioitava kirjanpitovelvollisen taloudellista asemaa ja tulosta. Tarvittaessa on esitettävä täydentävää tietoa ja lisäselvityksiä. Muiden vaatimusten ohella on annettava lisäselvitystä

tuottojen esittämisestä tuloslaskelmassa sekä kohdeyhtiön kanssa sovitusta sopimuksesta. Lisäksi lisäselvitystä tulee antaa kohdeyhtiöön kohdistuvien saatavien ja velkojen esittämisestä taseessa ja näiden vaikutuksista kirjanpitovelvollisen taloudelliseen asemaan. (KILA 2006, 9.)

2.4 Arvonlisäverojen käsittely

Perustajaurakointi koostuu siis useista arvonlisäverotuksessa eri tavoin käsiteltävistä asioista. Osa toiminnoista on arvonlisäverollisia ja osa verottomia. Rakentamispalveluiden myynti verotetaan perustajaurakoinnin osalta pääosin oman käytön verona, kun taas rakentamispalveluiden myynti verotetaan 22 %:n verolla. Oman käytön verotus merkitsee sitä, että vero maksetaan rakentamispalvelun tuottamiseksi kertyneiden kustannusten määrästä, ei verottomasta myynnistä. (Lahti 2007, 40.)

Arvonlisäverottomia tapahtumia ovat mm. kiinteistön tontin hankinta ja omistuksen siirto perustetulle yhtiölle, samoin kuin myynti ulkopuolisille ostajille. Myös tontin vuokraus on verotonta. Tämä tarkoittaa sitä, että näihin tapahtumiin liittyvät kustannukset ovat vähennyskelvottomia arvonlisäverotuksessa. Myös huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden osto ja myynti ovat arvonlisäverottomia. Perustajaurakoinnissa tämä merkitsee sitä, että arvonlisäverot eivät määräydy osakemyynnin kautta ja että osakkeiden myyntiin liittyvien kustannusten arvonlisäverot ovat vähennyskelvottomia. (Lahti 2007, 40.)

Huoneistojen ostajien kanssa tehtävät lisä- ja muutostyösopimukset ovat arvonlisäverollisia. Niiden osalta kyseessä on tavanomainen rakentamispalvelujen myynti, joten laskuihin lisätään 22 %:n arvonlisävero. On huomattava, että kun samaan projektiin sisältyy sekä urakkasopimukseen sisältyvää rakentamista että huoneistokohtaisiin sopimuksiin sisältyvää rakentamista, vain urakkasopimukseen liittyvän rakentamisen osalta lasketaan oman käytön veroa. Perustajaurakoinnin arvonlisät eivät määräydy siis osakemyynnin kautta, vaan urakkaan sisältyvien rakennuskustannusten perusteella. Verotuksen lähtökohtana ovat kuitenkin rakentamispalvelun myynti. Oman käytön verotus on käsitelty RT:n mallissa perustajaurakoinnin liikevaihdosta vähennettävänä eränä.

KILA:n ohjeen lähtökohtana on, että oman käytön arvonlisäverot käsitellään kuluina, ei myynnistä vähennettävänä eränä. KILA: ratkaisun perustana on, että arvonlisäverojen määrä ei perustu välittömästi myynnin määrään. Keskeneräisen kohteen oman käytön veroja ei saa sisällyttää keskeneräisen työn määrään. Suositeltavaa on esittää oman käytön verot siirtosaamisissa oman eränään. (KILA 2006.)

Liitetiedoissa on hyvä kertoa perustajaurakoinnin arvonlisäverojen sisältö sekä oman käytön verojen määrä että esittämistapa tilinpäätöksessä. Jos arvonlisäveroihin sisältyvät muut kuin lisä- ja muutostyörakentamisesta aiheutuneet arvonlisäverot, tulee niiden määrä ilmoittaa erikseen. Jos oman käytön verojen määrällä on oikaistu liikevaihtoa, määrä tulee eritellä omana eränään liikevaihdon erittelyn yhteydessä eikä sitä netoteta perustajaurakoinnin liikevaihtoon. Keskeneräisistä kohteista on syytä antaa lisäinformaatiota. (Lahti 2007, 43.)

2.5 Siirtyminen uuteen malliin

2.5.1 Toteutus

Uutta kirjauskäytäntöä sovelletaan 1.1.2006 tai sen jälkeen alkavalla tilikaudella. Uutta käytäntöä voidaan soveltaa myös vuonna 2005 alkaneen tilikauden alusta. Siirtymisen ajankohdan voi kukin yritys valita milloin haluaa. Siirtymisajankohdan tulee kuitenkin olla tilikauden alku, muutoksen kohteina ovat keskeneräiset projektit ja ne tehdään aloittavaan taseeseen. (Lahti 2007, 100.)

KILA:n uusi ohjeistus on IAS 18 – standardin mukainen. Vaihtoehtoisia menettelyjä muutosten ja virheiden korjaamisesta tuloslaskelman satunnaisiin eriin ei hyväksytä. Jotta EU:n direktiivien mukainen tasejatkuvuus säilyisi, tulee uuden tilikauden vertailutaseen vastata oikaistua avaavaa tasetta. Liitetietojen oman pääoman erittelyissä esitetään muutosten vaikutukset omaan pääomaan. Vertailuvuoden tuloslaskelmaa ei ole pakko oikaista. Jos kuitenkin näin toimitaan, tulee liitetiedoissa kertoa etteivät tuloslaskelmat ole keskenään vertailukelpoisia. Sama koskee myös tunnuslukuja. Tunnusluvut joko oikaistaan uuden informaation mukaisiksi tai kerrotaan liitetiedoissa, etteivät ne ole vertailukelpoisia. Uuteen malliin siirryttäessä on syytä tilinpäätöksen laatimisperiaatteissa kertoa uuden ja vanhan mallin olennaisista eroista ja muutosten vaikutuksista. (Lahti 2007, 100–101.)

2.5.2 Tulosvaikutukset

Aikaisemmin, kun rakennusyrietykset ovat käyttäneet valmistusasteen mukaista tuloutusmenetelmää, on valmistusaste usein määritelty siten, että on valittu pienempi osakemyynnin ja rakentamisen valmistusasteesta. Tuloutus on tällöin ollut etupainoisempaa kuin RT:n mallin mukaan, jossa käytetään kokonaisvalmistusastetta. Perustajaurakointiprojektin kate on voinut vanhan mallin mukaan sisältyä rakentamiseen, osakekauppaan tai molempiin, kuten voi RT:n mallissakin. Jos osakekaupassa on ollut katetta, on sitä tuloutettu kauppakirjojen allekirjoittamisen mukaan silloinkin, kun rakentaminen on tuloutettu luovutuksen mukaan. Tästä on muodostunut ennenaikainen tuloutus. (Lahti 2007, 101.)

Rakentamisen valmistuessa on tuloutettu koko projekti riippumatta siitä, onko kaikki huoneistojen osakkeet myyty vai onko huoneistoja vielä myymättä. Myymättömiin huoneistoihin kohdistunut katetta ei useinkaan eliminoitu, vaan valmiit huoneistot olivat vaihto-omaisuudessa katteellisessa arvossaan. Näistä seikoista muodostuivat RT:n malliin siirtymisen tulosvaikutukset. (Lahti 2007, 101.)

2.5.3 Muut tuloslaskelman ja taseen oikaisut

Muita tuloslaskelman oikaisuja ovat kaksinkertaisen liikevaihdon purkaminen, osakemyyntien palauttaminen, lainaosuuksien ottaminen huomioon osakkeissa, tonttituloutuksen purkaminen päättyneeltä tai aikaisemmilta tilikausilta sekä puuttuvan tonttikirjauksen tekeminen projektin kuluihin. (Lahti 2007, 101–102.)

Taseen oikaisuja ovat: uusien yhtiöiden osakepääomat siirretään sijoitustilille, aloittamattomien projektien osalta suoraan perustetulle yhtiölle hankittu tontti kirjataan tontteihin tai kiinteistöihin ja mahdollinen siihen liittyvä velka pankkilainoihin, osakkeina hankittu tontti siirretään osakkeista tontteihin, myymättömien huoneistojen osakepääomat ja rakennusrahasotot siirretään sijoitustilille sekä osakkeisiin jäävät vain valmiiden myymättömien huoneistojen osakkeet, joista eliminoidaan katteen osuus. (Lahti 2007, 102.)

Liitteessä kolme on kirjaustapahtumat ja tilinpäätös tehty RT:n mallin mukaisesti.

2.6 Vanhan ja uuden mallin vertailu

Vanhan mallin mukaisesti tuloutuksessa on ollut kaksinkertainen tuloutus, jolloin rakentaminen ja osakekauppa tuloutettiin erikseen, rakentaminen tuloutettiin kokonaan kohteen valmistuessa, tontti tuloutettiin kokonaan projektin aloittamiskuukaudelle sekä valmistusasteen mukaisessa että luovutuksen mukaisessa tuloutuksessa, valmistusasteen mukaan tuloutettaessa on käytetty kertolaskumallia sekä vanhan mallin mukaista kirjanpitoa ei esitetty aineistossa. (Lahti 2007, 108.)

Lahden (2007, 111–116) esimerkissä (3) vertaillaan uuden ja vanhan mallin mukaan tehtyjä tuloslaskelmaa ja tasetta perustajaurakoitsijan näkökulmasta. Vanhan mallin mukaisessa kaksinkertaisessa tuloutuksessa liikevaihdon kaksinkertaisuus informoitiin liitetiedoissa. Kateprosenttia laskettaessa poistettiin liitetietoinformaation mukaisesti liikevaihdosta osakemyynnin osuus. RT:n mallin mukaisessa tilinpäätöksessä ei tätä eroa tarvitse tehdä, koska tilinpäätös sisältää projektin sopimuksen mukaisen liikevaihdon ja katteen valitun tuloutusmenetelmän mukaisesti. Esimerkissä neljä olen käsitellyt tuloutukset luovutuksen mukaisesti.

Esimerkki 3. Tilinpäätösvertailut (perustajaurakoitsija)

I Tilikausi

Lyhennetty tuloslaskelma

| | Vanha malli | RT |
|----------------------|-------------|----|
| Rakentamisen lv | 300 000*) | - |
| Osakekaupan lv | 720 000 | - |
| Liikevaihto yht. | 1 020 000 | - |
| Rakennuskustannukset | 300 000 | - |
| Osakekaupan kust. | 720 000 | - |
| Kustannukset yht. | 1 020 000 | - |
| Kate | 0 | 0 |

*) tonttimyynti

Tase

| | Vanha malli | RT |
|-------------------|-------------|-----------|
| Vastaavaa | | |
| Keskeneräinen työ | 800 000 | 1 100 000 |
| Myymätt.osakkeet | 1 080 000 | - |
| Saam.osakkeenom. | 504 000 | 144 000 |
| Yhteensä | 2 384 000 | 1 244 000 |
| | | |
| Vastattavaa | | |
| Oma pääoma | | |
| Tilikauden voitto | - | - |
| Saadut ennakot | 1 125 000 | 520 000 |
| Lainat as.oy | - | 240 000 |
| Rahoitusluotto | 484 000 | 484 000 |
| Velka as.oy:lle | 775 000 | |
| Yhteensä | 2 384 000 | 1 244 000 |

Koska kyseessä on luovutuksen mukainen tuloutus, ei rakentamista ole tuloutettu, paitsi vanhassa mallissa tontin osalta. Jos osakekaupat olisivat olleet katteellisia, olisi kate myydyistä osakkeista tuloutettu vanhan mallin mukaan ensimmäisellä tilikaudella rakentamisen ollessa kesken. Kaksinkertaisuuden poistaminen ja perustetun yhtiön kanssa keskinäisten tapahtumien eliminointi pienensivät tasetta. Siihen vaikuttaa myös osakkeenomistajilta olevien saatavien esittäminen maksuerien mukaisesti laskutetuista määristä. RT:n mallissa taseessa on suurempi keskeneräisen työn arvo kuin vanhassa mallissa johtuen tonttikustannuksista. RT:n mallin mukaiseen taseeseen sisältyy myös asunto-osakeyhtiölle nostettu laina siltä osin kuin sitä on nostettu myymättömään ja rakentamattomaan osuuteen. (Lahti 2007, 112.)

II Tilikausi**Tuloslaskelma**

| | Vanha malli | RT |
|------------------------|-------------|-------------|
| Rakentamisen lv | 2 300 000 | - |
| Perustajaurakoinnin lv | | 2 110 000*) |
| Osakekaupan lv | 720 000 | - |

| | | |
|----------------------|------------|-----------|
| Lisä- ja muutostyöt | 30 000 | - |
| Liikevaihto yht. | 3 050 000 | 2 110 000 |
| Rakennuskustannukset | 1 740 000 | 1 632 000 |
| Osakekaupan kust. | 720 000 | - |
| Kate-eliminointi | 112 000**) | |
| Kustannukset yht. | 2 572 000 | 1 632 000 |
| Kate | + 478 000 | + 478 000 |

*) sisältää lisätyöt 30 000

***) kate-eliminointi = myymättömien osakkeiden rakentamisen kate, joka tuli eliminoida rakentamisen valmistuessa.

Tase

| | Vanha malli | RT |
|------------------------|-------------|---------|
| Vastaavaa | | |
| Valmiit huoneistot | - | 408 000 |
| Myymätt.osakkeet | 248 000* | - |
| Rahavarat | 221 200 | 221 200 |
| Rahavarat sulkutilillä | 28 800 | 28 800 |
| Yhteensä | 498 000 | 658 000 |
| Vastattavaa | | |
| Oma pääoma | | |
| Ed. tilikauden voitto | - | - |
| Tilikauden voitto | 478 000 | 478 000 |
| Pakoll.varaukset | 20 000 | 20 000 |
| Lainat as.oy | - | 160 000 |
| Yhteensä | 498 000 | 658 000 |

*) osakkeiden arvosta on vähennetty realisoitumaton kate.

Rakentamisen valmistuessa erilaiset tuloutuskäytännöt eivät enää vaikuta taseiden sisältöön kummankaan mallin sisällä.

III Tilikausi

Kolmannen tilikauden osalta, jolloin myytiin valmiit huoneistot, tuloslaskelmat ja taseet vastaavat toisiaan valmistusasteen ja luovutuksen mukaisessa tuloutuksessa.

Tuloslaskelma

| | Vanha malli | RT |
|----------------------|-------------|-----------|
| Osakekaupan lv | - | 520 000 |
| Osakekaupan lv | 360 000 | - |
| Liikevaihto | 360 000 | 520 000 |
| Rakennuskustannukset | - | -408 000 |
| Osakekaupan kulut | -248 000 | - |
| Kate | + 112 000*) | + 112 000 |

*) kate-eliminointi edelliseltä tilikaudelta 112 000.

Tilikausien välille olisi muodostunut kate-eroja verrattaessa vanhaa ja uutta mallia, jos osakekauppaan olisi kohdistettu osa katteesta, jolloin katetta olisi tuloutettu vanhan mallin mukaan jo ensimmäisellä tilikaudella. Jos vanhan mallin mukaisessa valmistusasteen mukaisessa tuloutuksessa valmistusaste olisi määritelty pienemmän mukaan rakentamisen valmistusasteesta ja osakekaupan myyntiasteesta, olisi katteesta isompi osa tuloutettu ensimmäisellä tilikaudella. Jos realisoitumattoman katteen eliminointia ei olisi tehty, olisi myymättömien osakkeiden kate tuloutettu vanhassa mallissa ennaikaisesti toisella tilikaudella. (Lahti 2007, 115–116.)

3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖ

Perustajaurakoitsijan aloittaessa projektiaan, perustetaan yleensä jossain vaiheessa projektia kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiö. Asunto-osakeyhtiön kirjanpitovelvollisuus

alkaa yhtiön perustamisesta. Kirjanpidon hoitamiselle on asetettu vaatimuksia, joita rakennusaikaisessa kirjanpidossa on noudatettava. Rakennusaikainen kirjanpito on melko vähäinen, erityisesti jos rakentaminen tapahtuu yhtiön koko osakekannan omistavan perustajaurakoitsijan toimesta. Yleensä rakennusaikainen kirjanpito sisältää vain taseeseen aktivoitavaa omaisuutta sekä oman pääoman eriä ja rahoitustapahtumia. Tuloslaskelmaan kirjattavia tapahtumia ei pääsääntöisesti ole, vaan menot kohdistuvat yhtiön aktivoitavaan omaisuuteen. (KILA 2005, 27.)

Asunto-osakeyhtiön tilikausi määritellään yhtiön yhtiöjärjestyksessä. Jos rakentamisvaihe kestää niin pitkään, että yhtiöjärjestyksen mukainen tilikausi päättyy rakentamisvaiheen aikana, on tilikaudelta laadittava tilinpäätös. Käytännössä tämä merkitsee usein tilinpäätöshetken mukaisen taseen johtamista pääkirjanpidosta. Tilinpäätökselle ja toimintakertomukselle asetettuja säännöksiä on noudatettava myös tässä tilinpäätöksessä. Tilinpäätöksen tulee siis sisältää tuloslaskelma, tase, toimintakertomus sekä tilinpäätöksen liitetiedot. (KILA 2005, 27.)

Rakennusvaiheen päätyttyä rakennusaikainen kirjanpito saatetaan loppuun ja pääkirjanpidosta johdetaan luovutustase. Koska tilikausi päättyy harvoin samana ajankohdana, luovutustase laaditaan yleensä erillisenä välitilinpäätöksenä. Luovutustaseessa yhtiön pysyviin vastaaviin kuuluva omaisuus eritellään tasekaavan mukaisiin eriin. Sama koskee myös oman pääoman ja vieraan pääoman esittämistä. Eriä varmentamaan laaditaan tase-erittelyt. Rakennusajalta laaditaan usein myös toimintakertomus. (KILA 2005, 28.)

Asunto-osakeyhtiön rakentamisvaiheen jälkeisestä luovutustilanteesta säännellään myös asuntokauppalaisissa. Asuntokauppalain mukaisessa taloussuunnitelmassa pitää määritellä myös mm. rakentamishankkeen toteuttamisen pohjana oleva arvio rakennuskustannuksista sekä yhtiön rahoitus jaoteltuna omaan pääomaan ja velkoihin. Luovutustaseen tulee vastata voimassa olevaa taloussuunnitelmaa. (KILA 2005, 28.) Asumisaikainen kirjanpito aloitetaan siitä hetkestä, jolloin rakennus otetaan asumiskäyttöön. Tämä tapahtuu tavallisesti ennen luovutuskokousta. Asumisajan alkaessa kustannusvastuu siirtyy rakennuttajalta asunto-osakeyhtiölle. Kustannusvastuun oikean jakautumisen vuoksi on kirjanpidossa aloitettava juoksevien tuottojen ja kulujen seuranta. Jos rakentaminen on edelleen kesken, siitä syntyvät menot kuuluvat kuitenkin

kin luovutustaseeseen. Kirjanpidon hoitamisesta vastaa yhtiön hallinto ts. ennen luovutusta rakennusaikainen hallitus ja isännöitsijä. Luovutustilikaudelta on laadittava normaali tilinpäätös, joka kattaa yhtiöjärjestyksen mukaisesti koko tilikauden eli sekä rakennusaikaisen että asumisaikaisen osan tilikaudesta. (KILA 2005, 28.) Esimerkissä yksi on esitelty Asunto Oy Porin Kampasimpukan luovutustase sekä liitetiedot. Liitteessä kaksi on lisäksi esitelty Kampasimpukan tilintarkastajan lausunto rakennusaikaiselta kirjanpidolta ja tilinpäätökseltä.

Esimerkki 1 Asunto Oy Porin Kampasimpukka luovutustase ja liitetiedot.

TASE

Vastaavaa

Aineelliset hyödykkeet

| | |
|-----------------------------------|--------------|
| Maa- ja vesialueet | |
| Omistuskiinteistöt | 315 000,00 |
| Rakennukset ja rakennelmat | |
| Omistusrakennukset ja rakennelmat | 2 360 300,00 |
| Aineelliset hyödykkeet yhteensä | 2 675 300,00 |
| Pysyvät vastaavat yhteensä | 2 675 300,00 |

Vastaavaa yhteensä 2 675 300,00

Vastattavaa

OMA PÄÄOMA

| | |
|---------------------|--------------|
| Osakepääoma | 8 100,00 |
| Rakennusrahasto | 997 263,96 |
| Arvonkorotusrahasto | 219 936,04 |
| Oma pääoma yhteensä | 1 225 300,00 |

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen

| | |
|------------------------------|--------------|
| Lainat rahoituslaitoksilta | 1 450 000,00 |
| Pitkäaikaiset velat yhteensä | 1 450 000,00 |
| Vieras pääoma yhteensä | 1 450 000,00 |

Vastattavaa yhteensä 2 675 300,00

Asunto Oy Porin Kampasimpukka
LUOVUTUSTASEEN LIITETIEDOT

Oman pääoman erittelyt

| | |
|--|---------------------|
| Osakepääoma tilikauden alussa | 8 100,00 |
| Osakepääoman tilikauden lopussa | 8 100,00 |
| Rakennusrahasto tilikauden alussa | 1 217 200,00 |
| Rakennusrahasto tilikauden lopussa | 997 263,96 |
| Arvonkorotusrahasto tilik.alussa | 0,00 |
| Arvonkorotusrahasto tilik.lopussa | 219 936,04 |
| Voitto/tappio ed.vuodet tilik.alussa | 8 750,97 |
| Siirto rakennusrahastoon | - 8 750,97 |
| Voitto/tappio ed.vuodet tilik.lopussa | 0,00 |
| Oma pääoma yhteensä | 1 225 300,00 |

Osakeyhtiölain 11 luvun mukainen liitetieto

| | | |
|-----------------|--------------|----------|
| Rekisteröity | nimellisarvo | yhteensä |
| osakkeet 81 kpl | 100,00 | 8 100,00 |

Muut liitetiedot

Taseeseen sisältyvät velat joista annettu vakuus

Yhtiölaina pankilta 1 450 000,00

Vakuutena kiinteistökiinnitys (panttikirjat) yht. 1 900 000,00 €

4 ARVONLISÄVERO

4.1 Yleistä

Arvonlisävero luokitellaan yleiseksi ja välilliseksi kulutusveroksi. Kulutusvero on vero, joka kohdistuu tavaroiden tai palveluiden kuluttamiseen. Kulutusveron luonteeseen kuuluu, että se kohdistuu laajaan joukkoon erilaisia hyödykkeitä. Veron välillisyydellä tarkoitetaan sitä, että vero vyörytetään hyödykkeen hintaan sisältyvänä lopullisen kuluttajan rasitukseksi. Arvonlisäverojärjestelmässä omaksuttu laaja veropohja ja veron vyörytys johtavat teoriassa neutraaliin verojärjestelmään. Neutraali verojärjestelmä ei vaikuta kuluttajien valintoihin eikä yritysten tuotantomenetelmiä

tai jakeluteitä koskeviin päätöksiin. Liiketoiminnan muodolla ei ole vaikutusta arvonlisäverotukseen. (Murtomäki 2008, 7.)

Arvonlisäveron suorittamisvelvollisuus on jakautunut koko tuotanto- ja jakeluketjulle. Veroa suoritetaan jokaisessa tuotanto- ja jakeluportaassa syntyvälle arvonlisälle. Vero lasketaan aina tuotteen verottoman myyntihinnan perusteella. Myyjä tilittää verottajalle myynteihinsä sisältyvän ja ostoihinsa jo sisältyneen arvonlisäveron erotuksen. Tämä järjestelmä tähtää siihen, että hyödykkeen loppukäyttäjä maksaa veron. (Murtomäki 2008, 7.)

Verovelvollisuudella on keskeinen merkitys arvonlisäverotuksessa. Verovelvollisuudella tarkoitetaan velvollisuutta tilittää myynnistä arvonlisävero, joka tuo mukanaan oikeuden eliminoida vähennysoikeuden kautta toimintaa varten suoritettuihin ostoihin sisältyvän veron. Pääsäännön mukaan arvonlisäveroa suoritetaan Suomessa liiketoiminnan muodossa tapahtuvasta tavaran tai palvelun myynnistä. (Äärilä & Nyrhinen 2008, 29.)

Äärilän ja Nyrhisen (2008, 29–30) mukaan liiketoimintana pidetään ansiotarkoituksessa tapahtuvaa, jatkuvaa, ulospäin suuntautuvaa ja itsenäistä toimintaa, johon sisältyy tavanomainen yrittäjäriski. Poikkeuksena tästä säännöstä, jonka mukaan vain myyntitoiminta voi aiheuttaa verovelvollisuuden, ovat tässä työssä käsiteltävät oman käytön verotuksen aiheuttamat tilanteet. Näitä ovat mm. kiinteistöhallintapalvelu ja rakentamispalvelut.

4.2 Verokannat

Suomessa on käytössä yleinen arvonlisäverokanta, joka on 22 %. Lisäksi käytössä ovat alennetut verokannat. Alennetut verokannat ovat 17 % ja 8 %. Lisäksi joistakin hyödykkeistä ei makseta arvonlisäveroa lainkaan, jolloin verokanta on 0 %.

Yleistä verokantaa käytetään Suomessa myytävistä tavaroista ja palveluista. Yleistä verokantaa sovelletaan aina, ellei sovellettavasta verokannasta ole säädetty poikkeusta. 17 %:n verokantaa sovelletaan elintarvikkeisiin ja rehuihin. 8 %:n verokantaa sovelletaan henkilökuljetuksiin, majoitustoimintaan, liikuntapalveluihin, kulttuuri- ja

viihdepalveluihin, televisiolupamaksuihin, lääkkeisiin, kirjoihin, taide-esineisiin sekä parturi- ja kampaamopalveluihin ja pieniin korjaustöihin. Nollaverokantaa sovelletaan muun muassa tilattuihin sanoma- ja aikakauslehtiin. (Murtomäki 2008, 70–78.)

Tuotteen hintaan lisättävä arvonlisävero lasketaan kertomalla veroton myyntihinta voimassa olevalla verokannalla. Esimerkissä yksi on esitetty, miten arvonlisävero lasketaan.

Esimerkki 1.

Tuotteen veroton hinta on 100 euroa ja siihen sovelletaan 22 %:n verokantaa. Arvonlisäveroa lisätään 22 %, eli $100 \cdot 22 / 100 = 22$ euroa. Tuotteen verolliseksi hinnaksi saadaan 122 euroa.

Vuoden 2009 syksyllä voimaan astuu uusi verokanta elintarvikkeille ja rehuille. Tällöin aikaisemmin käytössä ollut 17 %:n verokanta poistuu, jonka jälkeen sovelletaan 12 %:n arvonlisäverokantaa.

Arvonlisäverotuksen ulkopuolelle on jätetty tiettyjä toimialoja sekä tavaroita ja palveluita. Näistä ei voi edes hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi. Myynti on siis verotonta ja ostot näin ollen vähennyskelvottomia. (Juusela 2008, 6.) Arvonlisäverotuksen ulkopuolelle jäävät mm. terveyden- ja sairaanhoito, sosiaalihuolto, julkisen vallan valvoma koulutustoiminta, rahoituspalvelut, vakuutuspalvelut sekä kiinteistöjen vuokraaminen (Murtomäki 2008, 11).

4.3 Vähäinen liiketoiminta

Jos elinkeinonharjoittajan toiminta ei ylitä laissa asetettua alarajaa, ei myyjä ole verovelvollinen. Arvonlisäverolain mukaan myyjä ei ole verovelvollinen, jos tilikauden liikevaihto on enintään 8 500 euroa. Verovelvollisuuden alaraja koskee toiminimien lisäksi yhtiöitä ja muita yhteisöjä. (Äärilä & Nyrhinen 2008, 44.)

Pienyrittäjä voi saada verohuojennuksen, mikäli verovelvollisen yrityksen tilikauden liikevaihto jää alle 8 500 euron. Tällöin hän saa tilikauden päätyttyä verovirastolta

huojennuksena takaisin koko tilikaudelta tilitetyn veron, lukuun ottamatta veroa, joka on tilitetty esimerkiksi käyttöomaisuuden myynnistä. Jos tilikauden liikevaihto ylittää 8 500 euroa, mutta osa siitä muodostuu esimerkiksi metsätaloudesta, ja liikevaihto tämän erän pois jättäen jää alle 8 500 euron, saa elinkeinonharjoittaja huojennuksena takaisin tilitetyn veron, lukuun ottamatta metsätaloudesta tilitettyä veroa. (Äärilä & Nyrhinen 2008, 47–48.)

Pienyrittäjän on mahdollista saada myös osittaista verohuojennusta, mikäli liikevaihto ylittää 8 500 euroa, mutta on enintään 22 500 euroa. Tässä tapauksessa hän saa jälkikäteen huojennuksena takaisin osan tilitetyistä veroista. (Äärilä & Nyrhinen 2008, 48.)

4.4 Poikkeukset myynnin verollisuudesta

Arvonlisäverotus sisältää myös joitakin erityistä kohtelua vaativia tilanteita. Nämä eivät noudata normaaleja arvonlisäverotuksen sääntöjä. Näistä erityistilanteista käsittelem oman käytön verotuksen, erityisesti kiinteistönhallinta- ja rakennuspalvelun osalta. Käsittelem hieman myös tarjoilupalvelujen oman käytön verotusta. Lisäksi perehdyn perustajaurakoinnin käsittelyyn kirjanpidossa ja tilinpäätöksessä. Seuraavassa kappaleessa kerron oman käytön arvonlisäverosta yleisesti, jonka jälkeen käsittelem kiinteistönhallinta- ja rakennuspalvelun oman käytön verotuksen. Kappaleessa neljä käsittelem perustajaurakoinnin kirjauskäytännön sekä uudella että vanhalla tavalla. Tämän tarkoituksena on havainnollistaa, miten käytännöt ovat muuttuneet uuden ohjeen myötä.

5 OMAN KÄYTÖN ARVONLISÄVERO

5.1 Käsite

”Omalla käytöllä tarkoitetaan arvonlisäverotuksessa hyödykkeen, tavaran tai palvelun, ottamista tai luovuttamista verollisesta liiketoiminnasta yksityiseen kulutukseen,

verotuksen soveltamisalaan kuulumattoman tai muutoin verottoman elinkeino- tai muun toiminnan käyttöön taikka verollisessa toiminnassa vähennyskelvottomaan käyttöön” (Anttila 2000, 569).

Kulutushyödykkeiden, tavaroiden ja palveluiden myynti on verollista, jos niistä ei ole erikseen arvonlisäverolaissa säädetty. Myös tavaran ja palvelun oma käyttö rinnastetaan verolliseen myyntiin. Tämän vuoksi siitä tulee maksaa oman käytön arvonlisävero. Oman käytön verottamisella pyritään poistamaan arvonlisäverojärjestelmän toimivuutta uhkaavia häiriöitä, kuten kilpailun vääristymistä. Tällä pyritään myös ehkäisemään vero-orientoituneita liiketoimia. (Saukko 2004, 41.)

Oman käytön verotuksella pyritään varmistamaan kulutuksen verollisuus tilanteessa, jossa hyödykettä ei myydä, vaan se luovutetaan vastikkeetta yksityiseen kulutukseen tai jossa hyödyke siirretään muuhun vähennyskelvottomaan käyttöön. (Saukko 2004, 41.)

Oman käytön arvonlisäveroa ei kuitenkaan suoriteta, mikäli elinkeinonharjoittaja ottaa tavaroita tai palveluita vähäisessä määrin omaan tai perheensä käyttöön (AVL 22 a §). Vähäisenä määränä voidaan pitää omaa käyttöä, joka on alle 850 euroa vuodessa (ilman arvonlisäveroa). Kun oma käyttö ylittää 850 euroa, suoritetaan oman käytön arvonlisävero ylimenevästä osasta. (Oksanen, M. 2007.)

5.2 Veron peruste ja kohdistaminen

Veron perusteena käytetään ostetun tavaran tai palvelun ostohintaa tai sitä alemmaa todennäköistä luovutushintaa. Veron perusteena käytetään aina verotonta arvoa. Itse valmistetulla tavaralla tai suoritetulla palvelulla veron perusteena käytetään valmistamisesta tai suorittamisesta aiheutuneita välittömiä ja välillisiä kustannuksia. (Saukko 2004, 41.) Jos hyödyke on ollut vain osittain vähennykseen oikeuttavassa käytössä ja osittain muussa käytössä, sen myynnistä suoritetaan veroa vain siltä osin kuin se on ollut vähennykseen oikeuttavassa käytössä.

Omana käyttönä suoritettavan veron määrä saadaan kertomalla veron peruste 22 % tai sitä alemmalla verokannalla (Hyppönen 2009).

Vero kohdistetaan sille kuukaudelle, jolloin tavara tai palvelu on otettu yksityiseen käyttöön. Yksityiseen käyttöön oton katsotaan tapahtuvan, kun tavara siirretään liikkeestä yksityiseen kulutukseen. Palvelu katsotaan otetuksi omaan käyttöön, kun se on suoritettu. Jos suoritukset ovat jatkuvia, ne kohdistetaan suorituskuukaudelle. Jos hyödyke valmistetaan itse, katsotaan siirron tapahtuvan valmistuskuukautena. Tämän jälkeen tapahtuvat kuljetus-, kokoonpano-, asennus-, yms. palvelut kohdistetaan niiden suorituskuukaudelle.

5.3 Tavara ja palvelu

Oman käytön arvonlisävero koskee siis sekä tavaroita että palveluita. Koska tavarat ja palvelut eroavat monin eri tavoin hyödykkeinä, myös niiden oman käytön säännökset ovat toisistaan jonkin verran poikkeavia (Saukko 2004, 42).

Arvonlisäverolaissa tavarana oma käyttö määritellään seuraavasti: tavarana ottamisella omaan käyttöön tarkoitetaan sitä, että elinkeinonharjoittaja ottaa tavarana yksityiseen kulutukseen, luovuttaa tavarana vastikkeetta tai tavara otetaan muuhun kuin alun perin tarkoitettuun vaihto-omaisuutena myytävään käyttöön. (AVL 21 §.)

Palvelun ottamisella omaan käyttöön tarkoitetaan tilannetta, jossa elinkeinonharjoittaja ottaa palvelun omaan tai henkilökuntansa yksityiseen käyttöön tai muuhun kuin liiketoiminnan tarkoitukseen; ottaa palvelun vähennysrajoitusten alaiseen käyttöön tai ottaa palvelun muuhun käyttöön. (AVL 22 §.)

Tavaralla tarkoitetaan aineellista esinettä sekä sähköä, kaasua, lämpöä, kylmyyttä sekä muuta niihin verrattavaa energiahyödykettä. Palvelulla sen sijaan tarkoitetaan kaikkea muuta, mitä voidaan myydä liiketoiminnan muodossa. (AVL 17 §.) Tämän voisi yksinkertaisesti sanoa että jos myytävä hyödyke ei ole tavara, sen on siis oltava palvelu. Palveluja voivat olla esimerkiksi tarjoilu, tavarana vuokraus tai työsuoritukset.

Joskus tavarana ja palvelun erottaminen toisistaan voi olla hankalaa, mutta rajanvedolla on myös käytännön merkitys. Jos rajanvetoa ei ole tehty selkeästi, voi seurauksena olla luovutuksen verottomuus tai eri verokantojen soveltaminen sen mukaan, onko

päädytty hyödykkeen olevan tavara vai palvelu. Esimerkiksi Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa 12.11.2003 taltio 2783 satukirjaan liittyvä CD katsottiin kirjan oheistuotteeksi ja kysymys oli siten kokonaisuudesta (sovellettiin kirjan alv-verokantaa 8 %:a). (Saukko 2004, 42).

Tavaran omaa käyttöä koskevaa säännöstä sovelletaan vain, jos tavarasta on voitu tehdä vähennys tai tavara on valmistettu verollisen liiketoiminnan yhteydessä. Itse valmistettujen tavaroiden edellytyksenä on, että ne on aikaisemmin valmistettu verollisen liiketoiminnan yhteydessä. Tavaran oman käytön säännöksiä sovelletaan myös silloin, kun verovelvollisuus päättyy ja tavara on jäänyt elinkeinonharjoittajan haltuun. Oman käytön verotusta ei sovelleta normaaleihin hinnanalennuksiin tai henkilökunta-alennuksiin. (Saukko 2004, 43.)

Palvelun oman käytön säännöstä sovelletaan, jos palvelusta on voitu tehdä vähennys. Lisäksi omaa käyttöä sovelletaan, jos itse suoritettu palvelu on suoritettu verollisen liiketoiminnan yhteydessä ja vastaavia palveluita myydään myös ulkopuolisille. Tällaisia palveluita ovat muun muassa henkilökunnalle luovutettu tarjoilupalvelu sekä kiinteistönhallintapalvelu. Veroa on suoritettava esimerkiksi silloin, kun autokorjauksen omistaja korjauttaa yrityksensä työntekijällä oman henkilöautonsa korjauksen. Palvelun oman käytön verotusta ei sovelleta, jos käyttö on vähäistä. (Saukko 2004, 44.)

5.4 Oman käytön erityiskysymyksiä

Oman käytön arvonlisävero on sinänsä yksinkertainen asia, mutta se sisältää myös muutamia erikoistilanteita, joissa oman käytön verotusta kohdellaan eri tavoin. Näistä erityiskohtelua vaativista asioista käsittelemme kiinteistönhallinta- ja rakentamispalvelun oman käytön arvonlisäveron.

5.4.1 Kiinteistönhallintapalvelu

Aurasen (2003, 82) mukaan kiinteistönhallintapalveluita ovat kiinteistön rakentaminen, korjaaminen ja tavaran myynti asennettuna työn yhteydessä; edellä mainittuihin töihin liittyvä suunnittelu, valvonta yms. työt; kiinteistön hoitoon liittyvät palvelut,

kuten siivous, jätehuolto, nuohous ja muu puhtaanapito sekä kiinteistön talous- ja hallintopalvelut.

Oman käytön arvonlisäveron pääsääntönä oli se, että veroa suoritetaan vain verollisen liiketoiminnan yhteydessä tuotettujen hyödykkeiden tai palvelujen omasta käytöstä. Palvelujen tulee lisäksi kuulua suorittajan myyntituotteisiin. Kiinteistönhallintapalvelut muodostavat kuitenkin poikkeuksen. Kiinteistönhallintapalvelujen ottamisesta omaan käyttöön suoritetaan veroa silloinkin, kun se ei tapahdu liiketoiminnan muodossa. Veron suorittamisvelvollisuus ei myöskään edellytä, että vastaavia palveluja myydään ulkopuolisille. (Anttila 2000, 574.)

Yleisimmin oman käytön veroa maksavat asunto-osaakeyhtiöt ja yleishyödylliset yhteisöt, sillä niillä on usein palkattua henkilökuntaa kiinteistön hoitoa varten eikä niiden toiminta ainakaan suurimmalta osaltaan ole arvonlisäverollista. Myös verovelvolliset tahot voivat joutua maksamaan oman käytön veroa esimerkiksi edustustiloista tai työsuhdeasunnoista. (Auranen 2003,82.)

Kriteerinä oman käytön veron soveltamiselle on se, että omalla palkatulla henkilökunnalla teetetään kiinteistönhoitotöitä, joiden ostaminen verollisena ulkopuoliselta ei oikeuttaisi ostovähennykseen. Vähennysoikeus voi puuttua joko sen vuoksi, ettei palvelujen ostaja ole arvonlisäverovelvollinen tai siksi, ettei kohde ole vähennykseen oikeuttavassa käytössä. (Auranen 2003, 83.)

Veroa ei suoriteta, mikäli kiinteistön omistaja käyttää kiinteistöä pääasiallisesti asuntonaan tai hänen kalenterivuoden aikana suorittamistaan kiinteistönhallintapalveluista aiheutuneet palkkakustannukset sosiaalikuluihin eivät ylitä 35 000 euroa. (Hypönen 2009). Rajaa laskettaessa mukaan luetaan ennakonpidätyksen alaiset palkkakustannukset, ennakonpidätyksen alaiset luontoisedut, kuten asunto- ja puhelinetu sekä sosiaalikulut, kuten työnantajan vakuutus- ja sosiaaliturvamaksut. Oman käytön veroa ei suoriteta esimerkiksi talkoilla hoidetuista töistä, joista ei makseta palkkoja. Jos kiinteistönhaltijalla on useita kiinteistöjä, palkkakustannukset lasketaan kaikkien kiinteistöjen osalta yhteen. Jos kiinteistönhaltijalla on myös verollisessa käytössä olevia kiinteistöjä, näihin kohdistuvia palkkakustannuksia ei oteta lasken-

nassa huomioon. Kiinteistönhallintapalveluista suoritettava vero on 22 % veron perusteesta. (Verohallinto 2004.)

Kiinteistönhallintapalvelun oman käytön vero suoritetaan sinä ajankohtana, jona palvelu on otettu omaan käyttöön. Jos palveluita suoritetaan jatkuvasti, kohdistetaan vero kaikille niille kuukausille, joiden aikana niitä suoritetaan. Mikäli veroa on maksettu, eikä 35 000 euron raja ylity, palauttaa Verohallinto vapaamuotoisesta hakemuksesta aiheutta maksetut verot. (Verohallinto 2004.) Esimerkissä yksi ja kaksi käsitellään 35 000 euron oman käytön ylärajaa.

Esimerkki 1.

Asunto-osakeyhtiöllä on talonmies, jonka kaikki palkkakustannukset yhteensä ovat 50 000 euroa vuodessa. Yhtiö omistaa rakennuksen, jonka pinta-alasta 45 % on liiketiloja, joista yhtiö on arvonnäkövelvollinen. Loput 55 % on verottomassa osakkeiden asumiskäytössä. Tässä tapauksessa oman käytön verotus koskee vain vähennyskelpottomassa käytössä olevia tiloja, eli 55 %:a vastaava osuus talonmiehen tekemistä palveluista. Tässä tapauksessa oman käytön verotuksen piirissä olisi $55 \% * 50\ 000\ \text{€}$ eli 27 000 euroa. Koska 35 000 euron rajaa ei ylitetä, asunto-osakeyhtiö ei ole velvollinen suorittamaan oman käytön veroa. (Kallio, Korpelainen & Nielsen 2002, 94–95.)

Esimerkki 2.

Jos edellisen esimerkin palkkakustannukset olisivat verottoman käytön osalta 40 000 euroa, laskettaisiin oman käytön vero seuraavasti: $22/122 * 40\ 000$, eli tällöin oman käytön veroa tulisi maksettavaksi 7213,11 euroa.

Jos esimerkiksi asunto-osakeyhtiö myy kiinteistönhallintapalveluja myös ulkopuolisille, joutuu se myös silloin maksamaan omaan käyttöön otetuista kiinteistönhallintapalveluista oman käytön veron riippumatta palkkojen määrästä. Tällöin kyseessä on normaalin oman käytön arvonnäkövero. (Auranen 2003, 84.)

Tämän poikkeuksen tarkoituksena on turvata kiinteistöihin kohdistuvien palvelujen neutraalisuus. Useimmin kiinteistöjä, kuten asuinkiinteistöjä, ei käytetä verollisessa liiketoiminnassa, joten ostetut palvelut eivät oikeuta vähennykseen. Tällöin kiinteistönhaltijalle olisi edullisinta ja helpointa suorittaa palvelut itse tai omalla henkilökunnalla. (Anttila 2000, 574.)

5.4.2 Rakentamispalvelu

Omaan lukuun rakentaminen on kyseessä, kun rakennusliike hankkii omistukseensa maa-alueen ja rakentaa sille rakennuksen. Tämän jälkeen rakennusliike myy kiinteistön. Koska kiinteistön myynti on verotonta, rakentamista verotetaan oman käytön mukaan. Rakentaminen toteutetaan usein perustajaurakointina, jolloin rakennusliike toimii rakentajana ja rakennuttajana on asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö, jonka osakkeet rakennusliike yleensä omistaa kokonaan urakan allekirjoitushetkellä. (Auranen 2003, 92.)

Rakennusliike myy perustamansa kiinteistöyhtiön huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet. Tämä tapahtuu yleensä jo rakennusaikana. Rakennusliike hallitsee kiinteistöyhtiötä usein rakennuksen luovutukseen saakka, jolloin yhtiön hallinta siirtyy osakkeiden uusille omistajille. (Heiskala 2006, 22.) Koska kiinteistön myyminen on verotonta, voisi rakennusliike tällöin ottaa voittonsa arvonnisäverottomien osakkeiden myynnin yhteydessä. Tämän vuoksi tällainen rakentaminen verotetaan omana käyttönä. (Auranen 2003, 92.)

Jos kiinteistön omistaja rakentaa itselleen rakennuksen vähennykseen oikeuttavaa käyttöön tai korjaa tällaisessa käytössä olevaa rakennustaan, hän voi vähentää tätä tarkoitusta varten ostettujen palvelujen ja materiaalien hintaan sisältyvät arvonnisäverot. Tällöin kiinteistön omistaja ei ole myöskään velvollinen suorittamaan oman käytön arvonnisäveroa omalla henkilökunnalla suoritetuista rakentamispalveluista. Mikäli kiinteistön omistaja ei käytä kiinteistöä verollisessa toiminnassa, kiinteistöön liittyvistä hankinnoista ei voida tehdä vähennystä. Tällöin itse suoritetuista rakentamispalveluista tulee suorittaa oman käytön veroa. (Kallio, Korpelainen & Nielsen 2002, 126.)

Perustajarakentamista ja omaan lukuun rakentamista verotetaan oman käytön verotuksen sääntöjen mukaan, vaikka kysymys on tosiasiasa myyntiin tapahtuvasta rakentamisesta (Anttila 2000, 574–575). Veron perusteena ovat tällöin rakentamispalvelun suorittamisesta aiheutuneet välittömät ja välilliset kustannukset. Kate jää verotamatta. Oman käytön veroa joudutaan myös silloin suorittamaan, kun yritys rakentaa itselleen toimitilan verolliseen käyttöön ja osaa tilasta käytetään vähennyskelvottomassa edustuskäytössä. Vero kohdistuu tällöin siihen osaan, jota käytetään edustuskäytössä. (Heiskala 2006, 21.) Rakentamispalvelusta suoritetaan oman käytön vero 22 prosentin mukaan. Vero lasketaan aiheutuneista rakentamiskustannuksista ja se kohdistetaan sille kalenterikuukaudelle, jonka aikana palvelu on suoritettu. (Auranen 2003, 93.) Ennakkomaksuista, eli kaikista ennen urakan valmistumista kertyneistä eristä tulee kuitenkin aina tilittää vero jo kertymiskuukaudelta. (Kallio, Korpelainen & Nielsen 2002, 118.) Esimerkissä kolme (sivulla 40) käsitellään Rakennus-Late Oy:n oman käytön arvonlisäveron kirjauksia.

Heiskalan (2006, 23) mukaan veron peruste, eli mistä myynnin vero lasketaan, on seuraava:

- + rakentamisen välittömät kustannukset, eli suoraan projektille kohdistettavat maapohjaan, suunnitteluun, rakennuttamiseen ja rakentamiseen liittyvät työt.
- vähennetään veron perusteeseen kuulumattomat erät, mikäli ne sisältyvät välittömiin kustannuksiin, esimerkiksi tilaajan puolesta maksetut maksut.
- + rakentamisen välilliset kustannukset, esimerkiksi hallinnon kustannukset.
- = veron peruste, josta suoritetaan veroa 22 %.

Veron perusteeseen ei lueta kiinteistöyhtiön puolesta maksettuja eriä, kuten kiinteistön muodostuksesta tai maan hankinnasta aiheutuvia esimerkiksi lohkomista tai tontin mittauksia. Myöskään lainhuuto-, kiinnitys- ja rakennuslupakustannuksia lueta veron perusteeseen. Sen sijaan rakennustyövakuutus, joka sisältää mm. palo- ja vastuuvakuutuksen, luetaan veron perusteeseen. Rakennusaikaisesta kiinteistöverosta vastaa yleensä rakennuttaja. Erilaiset liittymämaksut, kuten sähkö- tai kaukolämpöverkon liittymismaksuja ei lueta veron perusteeseen, eikä niistä suoriteta arvonlisäveroa. (Heiskala 2006, 26–27.)

Esimerkki 3. Esimerkki Rakennus-Late Oy:n oman käytön alv:n kirjauksista:

Liiketahtumat:

1. Lasku materiaalintoimittajalta, kirjataan toimituspäivälle, 29 000€+alv.
2. Saadaan aliurakoitsijalta ennakkolasku 1 220 €(Alv 220 €).
3. Ennakkolasku maksetaan.
4. Maksetaan palkat sosiaalikuluneen 25 000€
5. Kirjataan oman käytön alv 6 600€(22 % 30 000€) + 5 500€ (22 % 25 000€).
6. Kirjataan saatu maksuerä kiinteistöyhtiöltä 80 000 €
7. Maksetaan alv 5 500€

| | oman käytön alv | palkat + sos.kulut | ostovelat |
|----|-----------------|--------------------|-----------|
| 1. | | | 35380 |
| 2. | | | 1220 |
| 3. | | | 1220 |
| 4. | 12100 | 25000 | |
| 5. | | | |

| | ostot | suor.urakkaen- nakot |
|----|-------|-------------------------|
| 1. | 29000 | |
| 2. | | 1 000 |
| 3. | | |
| 4. | | |
| 5. | | |

| | pankki | alv-velka | saadut urakkaenn. tase |
|----|--------|-----------|---------------------------|
| 1. | | 6380 | |
| 2. | | 220 | |
| 3. | | | |
| 4. | | | |
| 5. | | 12100 | |
| 6. | 80000 | | 80000 |
| 7. | | 5500 | |

Perustajarakentamisessa toiminta jakautuu siis erilaisiin oikeustoimiin, kuten verolliseen rakennusurakkaan, verottomaan osakkeiden myyntiin ja usein myös verottomaan maapohjan myyntiin perustettavalle yhtiölle. Rakentaja voi siis melko vapaasti jakaa saamansa tulon itselleen edullisimmalla tavalla. Hinnoitteluerimielisyyksien vuoksi on pidetty parempana verottaa rakentamisen kustannuksia ja hyväksyä katteen verottamatta jääminen. (Anttila 2000, 574–575.)

Taulukossa yksi on esitetty Rakennus-Late Oy:n oman käytön veron perusteen laskeminen sekä katteen muodostuminen.

Taulukko 1. Rakennus-Late Oy:n oman käytön vero ja kate.

| | | |
|-------|--|-------------------|
| 4000 | Ostot 22 % | -1 784,33 |
| 4010 | Puutavara 22 % | 0,00 |
| 4230 | Ostojen alennukset 22 % | 83,25 |
| | Tarvikkeet | -85 647,68 |
| 44501 | Alihankinta Virtanen | -5 000,00 |
| 44502 | Alihankinta Peltonen | -12 336,00 |
| 4478 | Suunnittelu 22 % | 0,00 |
| 4480 | Alihankinta 22 % | -28 935,85 |
| 4490 | Kuljetusliike rahdit 22 % | 0,00 |
| 4492 | Kopiot 22 % | 0,00 |
| 44941 | Vakuus, takuu, vuokra 0 % | 0,00 |
| 4495 | Nostotyöt 22 % | 0,00 |
| 4496 | Muut ulkopuoliset palvelut 22 % | 0,00 |
| 4497 | Työkoneiden ja kaluston vuokrat 22 % | -3 150,83 |
| | Ulkopuoliset palvelut | -105 426,25 |
| 7460 | Vartiointi- ja turvallisuuskulut 22 % | -2 030,00 |
| 7520 | Ajoneuvovuokrat 22 % | -518,46 |
| 8390 | Tilintarkastuspalvelut 22 % | 0,00 |
| | Muut kulut | -2 548,46 |
| | Oman käytön alv-veron peruste yhteensä | -53 672,22 |
| 4380 | Rak.palv.oman käytön veron peruste | -53 672,22 |
| 4387 | Rak.palv.oman käyt.veron perust.vastatili | 53 672,22 |
| 4388 | Rak.palv.oman käytön alv | -11 807,89 |
| | Oman käytön alv | -11 807,89 |
| 4204 | Kiinteistöostot | -1 243,50 |
| 4205 | Liittymismaksut | -10 000,00 |
| 4206 | Muut tilaajan puolesta maksetut | 0,00 |
| | Tilaajan puolesta maksetut kustannukset | -11 243,50 |
| 8074 | Ilmoitusmainonta | 0,00 |
| | Myynnin ja markkinoinnin kustannukset | 0,00 |
| | Kustannukset yhteensä | -76 723,61 |
| | Kate | -76 723,61 |

6 JOHTOPÄÄTÖKSET

Perustajaurakointi on suomalainen tapa toteuttaa asunto- tai liike ja toimitilarakentamista. Tämä poikkeaa muista Euroopan maista siten, että omistuksen kohteena ovat huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet. Huoneistot sijaitsevat kiinteistössä, jonka rakennusliike rakentaa.

Aikaisemmin Suomessa käytössä ollut perustajaurakoinnin kirjausmalli oli ollut pitkään kritiikin kohteena sen epäkohtien vuoksi. Kulut saatettiin kirjata kaksinkertaisina, tilinpäätökset olivat vaikealukuisia, tilinpäätösinformaatio vääristyi ja yritysten kannattavuuden arviointi oli hankalaa.

Vuonna 2002 Euroopan komissio hyväksyi uuden IAS-asetuksen, jonka mukaan EU:n alueella toimivien pörssiyhtiöiden tuli tuottaa vuoden 2005 alusta lähtien IFRS-standardin mukainen konsernitilinpäätös. Epäkohtien ja uuden IFRS-standardin vaikutuksesta perustettiin Rakennusteollisuus RT ry:ssä työryhmä käsittelemään asiaa.

Työssä on tutkittu perustajaurakoinnin uutta ja vanhaa mallia, niiden välisiä eroja sekä uuden käytännön mukaista kirjausmenettelyä. Perustajaurakointiin liittyy läheisesti myös arvonlisäverotus sekä oman käytön arvonlisävero, joten näitäkin asioita on työssä käyty läpi.

Vuonna 2006 Kirjanpitolautakunta antoi uuden yleisohjeen perustajaurakoinnin käsitteystä tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa. Tämän ohjeen myötä rakennusyrityksen tilinpäätös tulee vastaamaan todellisuutta sekä antaa siitä oikean ja riittävän kuvan. Yleisohjeen ongelmana on se, että se koskee vain pörssiyhtiöitä. Keskusteluja on kuitenkin käyty perustajaurakointimallin kehittämisestä myös pk-yrityksille. Tämän mallin toteuttaminen on käytännössä vielä mahdotonta sen monimutkaisuuden ja siitä saatavan hyödyn vähäisyyden takia.

Uusi perustajaurakoinnin kirjauskäytäntö ei ole siitä esitettyjen spekulatioiden vuoksi vielä täysin vakiintunut Suomessa. Kirjausmallista on esitetty, että se ei olisi täysin lain mukainen. Tämän vuoksi muutoksia on vielä odotettavissa. Tosin vanhan

mallin mukaista kirjauskäytäntöä ei saa enää soveltaa. Lisäksi perustajaurakointiliiketoiminta poikkeaa verotuksessa KILA:n yleisohjeesta vuodesta 2009 alkaen. Aikaisemmin vuosina 2007–2008 perustajaurakointi käsiteltiin verotuksessa KILA:n uuden ohjeen mukaisesti, mutta vuodesta 2009 alkaen tulee perustajaurakointi käsitellä vanhan mallin mukaisesti. Myös tähän on odotettavissa muutoksia kuluvien vuosien aikana.

RT:n mallin mukaisesti rakennusprojektit voidaan tulouttaa joko valmistusasteen tai luovutuksen mukaisesti. Yleisesti valmistusasteen mukaista tuloutusta käyttävät vain suuret rakennusliikkeet, joiden projektit ovat pitkäkestoisia. Pienemmät rakennusliikkeet sen sijaan suosivat luovutuksen mukaista tuloutusta, mikä on yksinkertaisempi tapa tulouttaa kohde. RT:n mallissa otetaan huomioon se, että kohde on yksi kokonaisuus. Tällöin tapahtumat käsitellään taseessa ja eliminoidaan tilinpäätöksessä. Näin tapahtumat eivät tule kirjanpitoon kaksinkertaisina.

Uudessa mallissa ei rakennusprojektin aikana perustetun asunto-osakeyhtiön tuloslaskelmassa ole lainkaan tapahtumia. Nämä tapahtumat ovat näkyvissä vain perustajaurakoitsijan kirjanpidossa. Projektin aikana asunto-osakeyhtiön kirjanpilotapahtumat koostuvat vain taseen tiedoista. Asunto-osakeyhtiön tuloslaskelmaan tapahtumia kirjataan vasta, kun kohde on valmis ja luovutettu uusille osakkeenomistajille. Tällöin asunto-osakeyhtiö aloittaa toimintansa ja samalla myös velvollisuutensa kirjanpidon tekemiseen.

Vastauksena tutkimuskysymyksiin todetaan, että perustajaurakointi tulisi käsitellä siten, että se vastaa todellisuutta, on vertailukelpoinen ja antaa oikean ja riittävän kuvan yrityksen toiminnasta ja tuloksesta. Uusi käytäntö eroaa vanhasta mallista siinä, että kohde käsitellään kokonaan yhtenä kokonaisuutena, jolloin vältetään kaksinkertaisia kirjauksia. Vanhan mallin mukaisesti rakentaminen ja osakemyynti käsiteltiin erikseen, jolloin tuotot muodostuivat osittain tai kokonaan kaksinkertaisiksi.

Vanhan kirjaustavan mukaan liiketapahtumat käsiteltiin sekä perustajaurakoitsijan että asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa rinnakkain. Vanhan mallin mukaisesti asunto-osakeyhtiön kirjanpito aloitettiin heti projektin alussa, jolloin sinne kirjattiin samat tapahtumat kuin perustajaurakoitsijankin kirjanpitoon. Uuden mallin, eli RT:n mallin

mukaan asunto-osakeyhtiön kirjanpitoon merkitään rakennusvaiheessa vain taseeseen aktivoitavia tapahtumia. Tuloslaskelman kirjauksia ei pääsääntöisesti ole. Asunto-osakeyhtiön juokseva kirjanpito aloitetaan vasta, kun asumisaika alkaa, eli kun yhtiön hallinto on siirtynyt uusille osakkeenomistajille.

Uuden mallin (RT) mukaisesti tulouttaminen tapahtuu joko valmistusasteen tai luovutuksen perusteella. Valmistusasteen mukaisesti tuloutettaessa perustuu tuloutuskonaisvalmistusasteeseen, joka on myytyjen huoneistojen rakentamisen valmistusaste. Projektista tuloutetaan siis vain se osa, joka kohdistuu myytyihin huoneistoihin. Luovutuksen mukaan tuloutettaessa mydyt osakkeet tuloutetaan rakentamisvaiheen päätyttyä. Vanhassa mallissa tuloutus tapahtui sillä tilikaudella, jolla kaupasta sovittiin, jolloin tapahtui ennenaikainen tuloutus. Kaupan kohdetta ei siis vielä ollut myyty.

Oman käytön verotuksella tarkoitetaan sitä, että hyödyke, tavara tai palvelu otetaan tai luovutetaan verollisesta liiketoiminnasta yksityiseen kulutukseen tai muutoin verottomaan käyttöön. Perustajaurakointiin oman käytön vero liittyy siten, että kyseessä on omaan lukuun rakentaminen. Tämä tarkoittaa sitä, että rakennusliike hankkii omistukseensa maa-alueen, jolle se rakentaa rakennuksen tarkoituksenaan myydä se. Koska kiinteistön myynti on verotonta, rakentamista verotetaan oman käytön mukaan, jottei perustajaurakoitsijalle syntyisi muita edullisempaa asemaa hänen käyttäessään omaa henkilökuntaansa työn tekemiseen.

LÄHTEET

- Anttila, R. 2000. Oman käytön arvonlisäverokohtelusta. Verotus 5, 569–577.
- Arvonlisäverolaki. 30.12.1993/1501.
- Auranen, K. 2003. Arvonlisäverotuksen erityiskysymyksiä. Tampere. Juvenes Print.
- Heiskala, J. 2006. Rakennusliikkeen arvonlisävero-opas. Helsinki. Rakennusteollisuus RT ry.
- Hyppönen, P. 2009. Tilisarka Ky. Pori. Henkilökohtainen tiedonanto 12.1.2009.
- Juusela, L. 2008. Arvonlisäverotuksen perusteet [diasarja] Tuokko Tilintarkastus Oy.
- Kallio, M., Korpelainen, T. & Nielsen, A. Kiinteistöjen arvonlisäverotus. 2. Uudistettu painos. Jyväskylä. Gummerus.
- Kirjanpitolautakunta. Kauppa- ja teollisuusministeriö. 17.1.2006. Kirjanpitolautakunnan yleisohje perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa. [Viitattu 3.2.2009] Saatavissa:
<http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/all/562A48A8A72BDD0BC22571020061B854?openDocument>
- Kirjanpitolautakunta. 12.4.2005. Yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä. [Viitattu 21.2.2009] Saatavissa:
<http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/all/712F754315FD9323C22570A400462D33?openDocument>
- Lahti, P. 2007. Perustajaurakoinnin uusi kirjauskäytäntö. Rakennusteollisuuden Kustannus RTK Oy. Helsinki. Vammalan Kirjapaino Oy.

Murtomäki, O. 2008. Yrittäjän arvonlisäverokirja. Helsinki. Edita Prima Oy.

Oksanen, M. Verollinen myynti. [verkkolehti] Tilisanomat 14.8.2007, [Viitattu 11.1.2009] Lehti ilmestyy myös painettuna. Saatavissa:

<http://www.tilisanomat.fi/lehti/article.php?catid=16&artid=296&v=2007>

Saukko, P. 2004. Oma käyttö arvonlisäverotuksessa. Tilisanomat 5, 41–45.

Verohallinto. Dnro 481/40/2004. Kiinteistönhallintapalvelun oman käytön arvonlisäverotus. [Viitattu 12.1.2009] Saatavissa: <http://www.vero.fi/>

Veronmaksajat. 2008. TaxFax: Henkilöstöruokailu arvonlisäverotus [sähköinen tiedote]

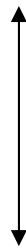
Verohallinto. Dnro 1881/40/2008, 26.11.2008. Henkilöstöruokailun arvonlisäverotuksesta. [Viitattu 26.1.2009] Saatavissa: <http://www.vero.fi/>

Verohallinto. Dnro 1447/345/2008. Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa. [Viitattu 26.1.2009] Saatavissa: <http://www.vero.fi/>

Äärilä, L. & Nyrhinen, R. 2008. Arvonlisäverotus käytännössä. Helsinki. WSOYpro.

Perustajaurakoitsija Rakennus-Late Oy

- hankkii tontin perustettavan kohdeyhtiön lukuun
- laatii kohdetta koskevat suunnitelmat ja markkinoi kohdetta
- perustaa kohdeyhtiön (merkitsee sen osakkeet) Asunto Oy Porin Kampasimpukka ja siirtää tontin As Oy:lle
- solmii hanketta koskevat sopimukset Kampasimpukan kanssa ja suorittaa rakentamispalvelun
- järjestää rahoituksen Kampasimpukalle
- myy huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet ulkopuolisille ostajille



Sisäisiä tapahtumia

Kohdeyhtiö Asunto Oy Porin Kampasimpukka

- rakennusaikainen kirjanpito koostuu pääasiassa taseeseen aktivoitavista tapahtumista
- saa laskuja Rakennus-Late Oy:ltä mm. tontista ja rakentamispalvelusta
- päätösvalta siirtyy uusille osakkeenomistajille, kun rakennusvaihe on päättynyt ja luovutustase on laadittu → asumisaika alkanut
- juokseva kirjanpito alkaa asumisajan alkaessa

Tilintarkastajan lausunto

Asunto Oy Porin Kampasimpukan tilintarkastajana olen tarkastanut yhtiön rakennusaikaisen kirjanpidon, välitilinpäätöksen ja hallinnon ajalta 1.1.2006–10.9.2006. Tarkastuksen perusteella esitän osakkeenomistajille seuraavaa:

Yhtiön on perustettu 1.9.2003 ja merkitty kaupparekisteriin 15.12.2003.

Yhtiö omistaa Porin kaupungissa tontin 000-0-0-0.
Lainhuuto tonttiin on saatu 31.8.2004.

Yhtiön kirjanpito perustuu hyväksyttäviin tositteisiin ja on oikein pidetty.

Yhtiön välitilinpäätöksessä 14.6.2006 luovutetun tontin ja rakennuksen hankintameno on toteutunut sekä yhtiön rahoitus on pantu täytäntöön taloussuunnitelman mukaisesti.

Yhtiön osakepääoma 8 100,00 euroa, rakennusrahasto 997 263,96 euroa sekä arvonkorotusrahasto 219 936,04 euroa ovat täysin maksetut.

Yhtiön omaisuutta rasittavat 1 900 000,00 euron kiinnitykset, jotka ovat yhtiön 1 450 000,00 euron lainojen vakuutena.

Yhtiön asuntokauppalain mukaiset turva-asiakirjat ovat asianmukaisesti laaditut ja niiden säilyttäjänä on toiminut Porin Seudun Osuuspankki.

Suorittamani tarkastuksen perusteella esitän käsityksenäni:

Yhtiön rakennusaikainen kirjanpito on hyvän kirjanpitotavan mukainen.

Rakennusaikainen välitilinpäätös vastaa taloussuunnitelman sisältöä ja on siten osakkeenomistajien hyväksyttävissä.

Rakennusaikainen hallinto on hoidettu asuntokauppalain säännösten mukaisesti.

Asumisaikainen kirjanpito on avattavissa rakennusaikaisen välitaseen perusteella.

Pori 25.9.2006

Pekka Tilintarkastaja, HTM, Pori

| | Rahatilit | | Sijoitus as.oy | | Saamiset/velat as oy | | Velkaosuussaam. As oy | | Projektin tulot | | Saam.os.om. | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------------|----------------|-----------------------|------------------|-----------------|------------------|----------------|-----------|
| | D | K | D | K | D | K | D | K | D | K | D | K |
| Alkusaldo | | -310000 | (10000) | | | | | | | | | |
| 1. Kohde käynnistyy | | | | | | | | | | | | |
| 2. Tonttilasku | | | | 300 000 | 300 000 | | | | | | | |
| 3. Rakennusrahasa | | | 1 790 000 | | 1 790 000 | | | | | | | |
| 4. Myydään 2 huoneisto | | | | | | | 320 000 | | | 1 040 000 | 720 000 | |
| 5a. Maks. 30% hinnasta | | | | | | | | | | | | 216 000 |
| 5b. Siirto rahavaroihin | 216 000 | | | | | | | | | | | |
| 6. Laskutetaan urakoita | | | | 1 125 000 | 1 125 000 | | | | | | | |
| 7a. Lainannosto | 410 000 | | | | | 410 000 | | | | | | |
| 7b. Laina kirjataan suor. | | | 400 000 | | | | | 400 000 | | | | |
| 8. Rakennuskustannukset | | 800 000 | | | | | | | | | | |
| 9. Tilinpäätös 1. tilikausi | 626 000 | 1 110 000 | 2 200 000 | 1 425 000 | 1 425 000 | 2 200 000 | 320 000 | 400 000 | | 1 040 000 | 720 000 | 216 000 |
| Saldo | | 484 000 | 775 000 | | | 775 000 | | 80 000 | | | 504 000 | |
| Tuloslaskelma | | | | | | | | | | 520 000 | | |
| Tase | | | | | | | | | | 520 000 | | |
| 9. Taseoikaisu | | | | 775 000 | 775 000 | | | 160 000 | | -360 000 | | |
| Tase | | | | 0 | | 0 | | 240000**) | | | | |
| Ennakkomaksut | | | | | | | | | | 160 000 | | |
| Taseoikaisu | | | | | | | | | | -160000 | | 360 000 |
| Tase | | | | | | | | | | 0 | 144 000 | |
| 9b. Palautetaan eliminoinnit | | | 775 000 | | | 775 000 | 160 000 | | | 520 000 | 360 000 | |
| 9c. Palautetaan eliminoinnit | | | | | | | | | | | | |
| 10. Myydään 2 huoneisto | | | | | | | 320 000 | | | 1 040 000 | 720 000 | |
| 11a. Maks. loput kauppah. | | | | | | | | | | | | 1 224 000 |
| 11b. Maksutilin kautta | 1 195 200 | | | | | | | | | | | |
| Saldo, tili suljetaan | | | | | | | | | | | | |
| 12. Lisäyösopimukset | 30 000 | | | | | | | | | 30 000 | 30 000 | 30 000 |
| Tuloslaskelma | | | | | | | | | | 1 590 000 | 1 254 000 | 1 254 000 |
| 13. Laskutetaan urakkaerät | | | | 950 000 | 950 000 | | | | | 1 590 000 | 0 | |
| 14a. Nostetaan loput lainasta | 400 000 | | | | | 400 000 | | | | | | |
| 14b. Sijoitustilin oikaisu | | | 400 000 | | | | | 400 000 | | | | |
| 15. Laskutetaan viimeinen erä | | | | 225 000 | 225 000 | | | | | | | |
| | | | 1 175 000 | 1 175 000 | 1 175 000 | 1 175 000 | | | | | | |
| 16. Tilinpäätös toiselta tilikaudelta | | | | | | | 480 000 | 640 000 | | | | |
| Saldo, taseeseen | | | | | | | | 160000**) | | | | |
| 16a. Kulut | | 920 000 | | | | | | | | | | |
| | 1 625 200 | 1 404 000 | | | | | | | | | | |
| Saldo | 221 200 | Saldo | | | | | | | | | | |
| 16b. Takuuvaraus | | | | | | | | | | | | |
| 19. Siirretään myymättömän kust. | | | | | | | | | | | | |
| 20. Myydään viimeinen huoneisto | | | | | | | 160 000 | | | 520 000 | 360 000 | |
| | | | | | | | 160 000 | 160 000 | | 520000 (Tu) | | |
| 21. Os.om. Maksaa lainaosuuden | 360 000 | | | | | | | | | | | 360 000 |
| | | | | | | | | | | | 360 000 | 360 000 |
| 22. Sulkutilin varat vapautetaan | 28 800 | | | | | | | | | | | |
| | 610 000 | | | | | | | | | | | |
| Saldo | 610 000 | | | | | | | | | | | |
| 23. Myydyn huoneiston kust.kuluksi | | | | | | | | | | | | |

| | Osakekaupan maksutili | | Takuuvaraus | | Osakekaupan sulkutili | | Rakentamismenot | | Vaihto-om.kiinteistöt | |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------|-------------|---|-----------------------|---|-----------------|---------------------------|-----------------------|---------|
| | D | K | D | K | D | K | D | K | D | K |
| 1. Kohde käynnistyy | | | | | | | 300 000 | | (300000) | 300 000 |
| 2. Tonttilasku | | | | | | | | | | |
| 3. Rakennusrahasto | | | | | | | | | | |
| 4. Myydään 2 huoneistoa | | | | | | | | | | |
| 5a. Maks. 30% hinnasta | 216 000 | | | | | | | | | |
| 5b. Siirto rahavaroihin | | 216 000 | | | | | | | | |
| 6. Laskutetaan urakoita | | | | | | | | | | |
| 7a. Lainannosto | | | | | | | | | | |
| 7b. Laina kirjataan suor. | | | | | | | | | | |
| 8. Rakennuskustannukset | | | | | | | 800 000 | | | |
| 9. Tilinpäätös 1. tilikausi | | | | | | | | | | |
| Saldo | 0 | | | | | | 1 100 000 | | 300 000 | 300 000 |
| Tuloslaskelma | | | | | | | -400000 | | | |
| Tase | | | | | | | 700 000 | Keskener.työt/muutos | | |
| 9. Taseoikaisu | | | | | | | | | | |
| Tase | | | | | | | | | | |
| Ennakkomaksut | | | | | | | | | | |
| Taseoikaisu | | | | | | | | | | |
| Tase | | | | | | | | | | |
| 9b. Palautetaan eliminoinnit | | | | | | | | | | |
| 9c. Palautetaan eliminoinnit | | | | | | | | | | |
| 10. Myydään 2 huoneistoa | | | | | | | | | | |
| 11a. Maks. loput kauppah. | 1 195 200 | | | | 28 800 | | | | | |
| 11b. Maksutilin kautta | | 1 195 200 | | | | | | | | |
| Saldo, tili suljetaan | 0 | | | | | | | | | |
| 12. Lisätyösopimukset | | | | | | | | | | |
| Tuloslaskelma | | | | | | | | | | |
| 13. Laskutetaan urakkaerät | | | | | | | | | | |
| 14a. Nostetaan loput lainasta | | | | | | | | | | |
| 14b. Sijoitustilin oikaisu | | | | | | | | | | |
| 15. Laskutetaan viimeinen erä | | | | | | | | | | |
| 16. Tilinpäätös toiselta tilikaudelta | | | | | | | | | | |
| Saldo, taseeseen | | | | | | | | | | |
| 16a. Kulut | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | 920 000 | | | |
| 16b. Takuuvaraus | | | | | | | 20 000 | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | Saldo | | | |
| | | | | | | | 20 000 | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | 1 640 000 | | | |
| | | | | | | | -1232000 | Tuloslaskelma | | |
| | | | | | | | -292000 | Varaston muutos | | |
| | | | | | | | 408000* | Tase/keskener.työt | | |
| | | | | | | | | Valmiit huoneistot | | |
| 19. Siirretään myymättömän kust. | | | | | | | | | | |
| 20. Myydään viimeinen huoneisto | | | | | | | | | | |
| 21. Os.om. Maksaa lainaosuuden | | | | | | | | 28 800 | | |
| | | | | | | | 28 800 | 28 800 | | |
| 22. Sulkutilin varat vapautetaan | | | | | | | | | | |
| Saldo | | | | | | | | | | |
| 23. Myydyn huoneiston kust.kuluksi | | | | | | | | Varaston muutos | 408 000 | |
| | | | | | | | | Tuloslaskelma | 408 000 | |

Kirjaustapahtumat

I Tilikausi

- 1) Kohde käynnistyy
 - tontin kustannukset siirretään taseesta projektin kustannuksiksi.
 - siirto tehdään varaston muutoksen kautta, sitä ei ole esitetty erikseen.

- 2) As.oy:lle lähetetään tonttilasku 300 000.
- 3) Myynti aloitetaan, jolloin perustetaan rakennusrahasto 1 790 000.
 - rakennusrahaston voi perustaa myös pienemmällä summalla ja korottaa sitä sen jälkeen rakentamisen edistymisen mukaan taloussuunnitelman mukaiseen arvoon saakka.
- 4) Myydään kaksi huoneistoa, joiden myyntihinta on á 520 000, yhteensä 1 040 000.
 - ostajien maksuosuus kauppakirjojen mukaan on á 360 000, yhteensä 720 000
 - as.oy:n osuus (velkaosuus kauppakirjoissa) á 160 000, yhteensä 320 000

- 5a) Osakkeenomistajat maksavat 30 % kauppahinnasta (10 % + 20 %), yhteensä 216 000 kauppahintojen maksutilille.
- 5b) Suoritukset siirretään osakkeenomistajien maksutililtä rahavarojen tilille.
- 6) Laskutetaan as.oy:ltä urakkaeriä 1 125 000 (50 % rakentamisesta).
- 7a) Nostetaan lainaa as.oy:lle 400 000 rakentamisen valmistusasteen (50 %) mukaan, ja as.oy maksaa perustajaurakoitsijalle 410 000 (sisältää osakepääoman maksuna saadut varat).
- 7b) Nostetun lainan määrä kirjataan suoritukseksi velkaosuussaamisiin as.oy:ltä ja sillä oikaistaan sijoitustilin saldoa.
- 8) Rakennuskustannuksia on kertynyt tilikauden loppuun mennessä 800 000.
- 9) Tilinpäätös ensimmäiseltä tilikaudelta.

Valmistusasteen mukaan tuloutettaessa

Kokonaisvalmistusasteen mukaiset menot:

$(20 \% * 2\,000\,000) = 400\,000 \rightarrow$ tilikauden kuluksi

Loppuosa kertyneistä kustannuksista (700 000) on keskeneräistä työtä (keskeneräisten töiden muutoksen kautta taseeseen).

Kokonaisvalmistusasteen mukaiset tulot (20 % * 2 600 000) = 520 000 → tilikauden tuotoiksi.

Loppuosa on ennakkomaksua ja eliminoitavaa ennakkokirjausta.

Eliminoidaan osakekauppojen laskutuksen ylittävä määrä

| | |
|---|---------|
| - taseeseen kirjattu määrä (kauppahinnat) | 720 000 |
| - laskutuskelpoinen määrä 50 % | 360 000 |
| - eliminoidaan saamisista osakkeenomistajilta ja ennakkomaksuista | 360 000 |

Vastaavasti as.oy:n osalta:

| | |
|--|---------|
| - taseeseen kirjattu määrä (kauppahinnat) | 320 000 |
| - laskutuskelpoinen määrä 50 % | 160 000 |
| - poistetaan velkaosuussaamisista as.oy:ltä ja ennakkomaksuista | 160 000 |
| - ennakkomaksuista eliminoidaan yht. 520 000, jolloin ennakkomaksujen määrä taseessa on 0. | |

9a) Netotetaan sijoitustili ja saatavat/velat as.oy – tili +/- 775 000

- liitetiedoissa ilmoitetaan bruttomäärät tileittäin ja esitetään netotus.
- tilinpäätöksen laatimisperiaatteissa kerrotaan sisäisen laskutuksen ja sisäisten sijoitusten periaatteet.

9) Tilinpäätös ensimmäiseltä tilikaudelta

Luovutuksen mukaan tuloutettaessa

| | |
|---|-----------|
| - tilikaudelta kertyneet kustannukset keskeneräiseksi työksi varaston muutoksen kautta | 1 100 000 |
| -tilikaudelta kertynyt laskutus ennakkomaksuissa (ennen ennakkokirjausten eliminointia) | 1 040 000 |
| - eliminoinnin kuten edellä, yhteensä | -520 000 |
| - ennakkomaksuihin jää | 520 000 |

9a) Netotetaan sijoitustili ja saatavat/velat as.oy – tili +- 775 000

Osakemyynnin kustannukset, joita ovat esimerkiksi välityspalkkiot, ovat myynnin ja markkinoinnin kuluja, joita ei sisällytetä rakennuskustannuksiin. Ne kirjataan tehtyjen kauppojen perusteella vuosikuluiksi. Asunto-osakeyhtiölle nostetun lainan korkokuluja ei ole tässä kirjattu. Lainan korkokulut ovat rakennusaikana perustajaurakoitsijan rahoituskuluja. Oman käytön arvonlisäveroa ei ole myöskään huomioitu. Niiden määrä sisältyy piilevänä urakkasumman mukaiseen rakentamisen laskutukseen ja sitä kautta kohteen hankinta-arvoon. Perustajaurakoinnin arvonlisäverot määritellään kustannusperusteisesti, joten niiden lopullinen määrä on tiedossa vasta kertymisensä mukaan. Arvonlisäverojen määrällä pienennetään tuloutettavan laskutuksen määrää. Kun tuloutetaan luovutuksen mukaan, keskeneräisen kohteen kertyneet arvonlisäverot joko vähennetään ennakkomaksuista tai ne voidaan esittää siirtosaamisissa jaksotuksena.

II Tilikausi

9b) Palautetaan tilinpäätöseliminoinnit saamisiin ostajilta ja myyntisaamisiin as.oy:ltä sekä ennakkomaksuihin.

9c) Palautetaan keskenään eliminoidut sijoitustilin ja saatavat/velat as.oy:ltä –tilin saldot.

10) Myydään kaksi huoneistoa 1 040 000

| | |
|---------------------|---------|
| - osakkeenomistajat | 720 000 |
| - as.oy:n osuus | 320 000 |

11a) Osakkeenomistajat maksavat loppuosan kauppahinnoista, yhteensä neljä huoneistoa (504 000 + 720 000) 1 224 000. Kauppahinnoista 2 % eli 28 800 maksetaan sulkutilille, osakkeenomistajien maksutilille 1 195 200.

11b) Maksut tapahtuvat osakkeenomistajien maksutilin kautta.

12) Tehdään sopimukset lisätöistä huoneistoissa, laskutetaan ja maksetaan yhteensä 30 000.

13) Laskutetaan as.oy:ltä muut urakkaerät ja liittymismaksut paitsi viimeinen erä (10 % = 225 000) 950 000.

14a) Nostetaan loppuosa lainasta 400 000 as.oy:lle, as.oy maksaa velkaansa.

14b) Lainan nostolla oikaistaan sijoitustiliä, suoritus velkaosuussaamisiin as.oy:ltä.

15) Laskutetaan rakennusurakan viimeinen maksuerä 225 000.

16) Tilinpäätös toiselta tilikaudelta

Rakennus on valmistunut tilikauden lopussa ja hyväksytty käyttöön otettavaksi.

16a) Kulujen määrässä otettu huomioon lisätöiden kulut (20 000) ja vielä

tulemattomat laskut, tilikauden kulut 920 000.

16b) Takuuvaraus 20 000(sisältyi kokonaiskustannuksiin). Kokonaiskustannusten määrä on kasvanut 40 000 → 2 040 000. Kokonaistulojen määrä on kasvanut 30 000 → 2 630 000.

Valmistusasteen mukaan tuloutettaessa

| | |
|------------------------------|------------------|
| Tuotoiksi 80 % * 2 600 000 | 2 080 000 |
| - edellisen tilikauden osuus | -520 000 |
| Tehdyt lisätyöt | 30 000 |
| Tilikauden tuotot | 1 590 000 |

Taseeseen ei jää ennakkolaskutusta.

| | |
|---|-----------|
| Kuluiksi 80 % * 2 040 000 | 1 632 000 |
| - edellisen tilikauden osuus | -400 000 |
| Tilikauden kulut | 1 232 000 |
| Taseeseen jää valmiin huoneiston kustannukset | 408 000 |
| tilitä keskeneräiset työt | |

17) Velkaosuussaamiset as.oy:ltä –velkasaldo vastaa myymättömän huoneiston velkaosuutta.

- Saamiset/velat as.oy:lle –tilin saldo on nolla.

- As.oy:n taseessa velka/saamissaldo on myös nolla.

18) Osakekaupan maksutili suljetaan, kun rakentaminen on päättynyt.

19) Siirretään myymättömän huoneiston kustannukset keskeneräisistä töistä valmiisiin huoneistoihin.

Luovutuksen mukaan tuloutettaessa

15) Tilinpäätös toiselta tilikaudelta

- ed. tilikauden kulut keskeneräisissä töissä 1 100 000

| | |
|--|-----------|
| - tilikauden kulut 940 000, yhteensä | 2 040 000 |
| Tuotoiksi 4 huoneiston myyntituotot. | |
| 4 * 520 000 | 2 080 000 |
| Tehdyt lisätyöt | 30 000 |
| Tilikauden tuotot | 2 110 000 |
| Ed.tilikaudelta (ennakkomaksuista) | 1 040 000 |
| Kuluiksi 80 % * 2 040 000 | |
| | 1 632 000 |
| Varaston muutos | 692 000 |
| Tilikauden kulut | 1 632 000 |
| Myymättömän huoneiston kustannukset keskeneräisissä töissä | |
| | 408 000 |

19) Siirretään valmiin huoneiston kustannukset keskeneräisistä töistä (kuten edellä).

III Tilikausi

20) Myydään viimeinen huoneisto, $520\,000 = 360\,000 + 160\,000$.

21) Osakkeenomistaja maksaa ja ottaa vastatakseen huoneistoon kohdistuvasta lainaosuudesta.

22) Sulkuutilillä olleet varat vapautetaan.

23) Myydyin huoneiston kustannukset kuluksi (varaston muutos).

*) Jos myymättömän huoneiston kustannukset ylittäisivät ajatellun myyntihinnan, kustannuksia kirjattaisiin lisää kuluksi siten, että keskeneräisen työn arvo vastaa huoneiston taloussuunnitelman mukaista arvoa. Tämän esimerkin osakkeiden listahinta on 520 000, joka ylittää kertyneiden kustannusten määrän (myös myynnin kulut huomioon ottaen).

**) Velkaosuussaamiset as.oy – tili on muodostunut osakekauppojen kauppakirjojen kirjauksista. Vastaavasti kuten edellä on todettu osakkeenomistajien osalta, myös tämä osuus tuloista on kirjattu koko määräisenään. Laskutuskelpoista saatavaa siitä on 50 %, eli 160 000. Saamisten määrää on lyhennetty nostettujen lainojen määrällä.

Ensimmäisen tilikauden lopussa lainoja on nostettu 240 000 enemmän kuin osuus myytyjen ja rakennettujen huoneistojen lainoista.

***) Jäljellä oleva lainojen määrä vastaa myymättömään ja rakentamattomaan osuuteen kohdistuvaa lainojen nostoa ensimmäisen tilikauden lopussa ja myymättömän huoneiston lainaosuutta toisen tilikauden lopussa.

Velkaosuussaamiset as.oy – tili on vain perustajaurakoitsijan kirjanpidossa. Se on perustajaurakoitsijan tuloutuskirjauksiin ja vastattavina oleviin kohteen lainoihin liittyvä tili, jossa lainan nostoilla lyhennetään asunto-osakeyhtiön velkaosuutta osakekauppojen saatavista.

Saamiset/velat as.oy – tili vastaa asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa olevia tapahtumia ja tiliä. Jos saamiset asunto-osakeyhtiöltä ja velat asunto-osakeyhtiölle on kirjattu eri tileille, tilit tulee yhdistää ennen tilinpäätöseliminointia.

Luovutuksen mukainen tuloutus

| | Projektin tulot |
|----------------------|------------------------|
| 4) | 1040000 |
| | 1040000 |
| 9)Ennakkomaksut | 1040000 |
| 9)Taseoikaisu | -360000 |
| 9)Taseoikaisu | -160000 |
| Tase | 520000 |
| | 520000 |
| | 1040000 |
| | 30000 |
| | 2110000 |
| Tuloslaskelma | |
| 80%*2600000 | 2080000 |
| | 30000 |
| | 2110000 |
| 20) | 520000 |
| Tuloslaskelma | 520000 |

| | | Rakentamismenot | |
|-------------------------------------|----------------|-------------------------------|---------------|
| 1) | 300000 | | |
| 8) | 800000 | | |
| | 1100000 | | |
| | 1100000 | Keskeneräiset työt/ muutos | |
| 16a) | 920000 | | |
| 16b) | 20000 | | |
| | 2040000 | | |
| | 692000 | Varaston muutos | |
| | 408000 | Vaihto-omaisuus | |
| 19) Siirto valmiisiin huoneistoihin | | | |
| 23) | | | 408000 |
| Tuloslaskelma | | | 408000 |

Tilinpäätökset

I Tilikausi

Valmistusasteen mukainen tuloutus

Tuloslaskelma

| | |
|------------------------------------|------------------|
| - valmistusasteen mukaiset tuotot | 520 000 |
| - valmistusasteen mukaiset kulut | - 1 100 000*) |
| - keskeneräisten töiden var.muutos | 700 000 |
| Kate | + 120 000 |

*) Tilikauden kulut 400 000. Tontin siirron (300 000) varaston muutosta ei ole näkyvissä.

Tase

| | | | |
|---------------------|----------------|---------------------|----------------|
| Vastaavaa | | Vastattavaa | |
| | | Oma pääoma | |
| | | Tilikauden voitto | 120 000 |
| Vaihtuvat vastaavat | | Lyhytaikaiset velat | |
| Keskeneräinen työ | 700 000 | Lainat (as.oy) | 240 000*) |
| Saamiset osakk.ost. | 144 000 | Rahoitusluotto | 484 000 |
| | 844 000 | | 844 000 |

*) Lainat (as.oy) tarkoittaa asunto-osakeyhtiölle nostettua lainaosuutta, jolla on rahoitettu vielä myymätöntä osuutta rakentamisesta ja joka esitetään lyhytaikaisissa lainoissa.

Tilinpäätökset

I Tilikausi

Luovutuksen mukainen tuloutus

Tuloslaskelma

| | |
|---|-------------|
| - tilikaudelle kertyneet kustannukset | 1 100 000*) |
| - keskeneräisten töiden varaston muutos | - 1 100 000 |
| Kate | 0 |

Tuloslaskelma sisältää vuosikuluksi kirjattavat kustannukset, kuten tilikauden markkinoinnin ja hallinnon kulut sekä rahoituskulut mukaan lukien asunto-osakeyhtiölle nostetun lainan korot ja kulut.

*) Tontin siirron varaston muutosta ei ole näkyvissä.

Tase

| Vastaavaa | | Vastattavaa | |
|---------------------|-----------|---------------------|-----------|
| | | Oma pääoma | |
| | | Tilikauden voitto | |
| Vaihtuvat vastaavat | | Lyhytaikaiset velat | |
| Keskeneräinen työ | 1 100 000 | Ennakkomaksut | 520 000 |
| Saamiset osakk.ost. | 144 000 | Lainat (as.oy) | 240 000*) |
| | | Rahoitusluotto | 484 000 |
| | | <hr/> | |
| | 1 244 000 | | 1 244 000 |

*) Lainat (as.oy) tarkoittaa asunto-osakeyhtiölle nostettua lainaosuutta, jolla on rahoitettu vielä myymätöntä osuutta rakentamisesta ja joka esitetään lyhytaikaisissa lainoissa.

Tilinpäätökset

II Tilikausi

Valmistusasteen mukainen tuloutus

Tuloslaskelma

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| - valmistusasteen mukaiset tuotot | 1 590 000 |
| - valmistusasteen mukaiset kulut | - 940 000*) |
| - keskeneräisten töiden varast.muutos | - 292 000 |
| Kate | + 358 000 |

*) Tilikauden kulut yht. 1 232 000.

Tase

| | | | |
|---------------------|---------------|---------------------|----------------|
| Vastaavaa | | Vastattavaa | |
| | | Oma pääoma | |
| | | Ed.tilik.voitto | 120 000 |
| | | Tilik.voitto | 358 000 |
| | | Pakoll.varaukset | 20 000 |
| | | Lyhytaikaiset velat | |
| Vaihtuvat vastaavat | | | |
| Valmiit huoneistot | 408 000 | | |
| Rahavarat | 221 200 | Lainat (as.oy) | 160 000*) |
| Varat sulkutilillä | <u>28 800</u> | | |
| | 658 000 | | <u>658 000</u> |

*) Lainat (as.oy) tarkoittaa asunto-osakeyhtiölle nostettua lainaosuutta, jolla on rahoitettu vielä myymätöntä osuutta

Jos ostajat eivät ota vastatakseen lainaosuudesta, vaan ostavat osakkeet velattomina, perustajaurakoitsija maksaa lainaosuuden pois (as.oy:n kautta), kun huoneisto myydään.

Tilinpäätökset

II Tilikausi

Luovutuksen mukainen tuloutus

Tuloslaskelma

| | |
|--------------------------------|-----------|
| - luovutuksen mukaiset tuotot | 2 110 000 |
| - tilikauden kulut | - 940 000 |
| - keskeneräisten töiden muutos | - 692 000 |

Kate + 478 000

Tase

| | | | |
|---------------------|----------------|----------------------|----------------|
| Vastaavaa | | Vastattavaa | |
| | | Omat varat | |
| | | Tilikauden voitto | 478 000 |
| | | Pakolliset varaukset | 20 000 |
| Vaihtuvat vastaavat | | Lyhytaikaiset velat | |
| Valmiit huoneistot | 408 000 | | |
| Rahavarat | 221 200 | Lainat (as.oy) | 160 000 |
| Varat sulkutilillä | 28 800 | | |
| | <u>658 000</u> | | <u>658 000</u> |

Rakentamisen valmistuessa taseet ovat yhtä suuria eri tuloutustavoilla.

Tilinpäätös

III Tilikausi

Valmistusasteen mukainen ja luovutuksen mukainen tuloutus

Tuloslaskelma

| | |
|------------------------------------|-----------|
| - valmiin huoneiston myyntituotot | 520 000 |
| - valmiin huoneiston rakennuskust. | - 408 000 |

Kate + 112 000

Kokonaiskatteeksi muodostui:

| | <u>Valmistusasteen mukaan</u> | <u>Luovutuksen mukaan</u> |
|-----------------|-------------------------------|---------------------------|
| - I Tilikausi | 120 000 | - |
| - II Tilikausi | 358 000 | 478 000 |
| - III Tilikausi | 112 000 | 112 000 |
| Yhteensä | <u>590 000</u> | <u>590 000</u> |

Alkuperäinen katetavoite oli 600 000.

Tase

| | | | |
|---------------------|----------------|-----------------------|----------------|
| Vastaavaa | | Vastattavaa | |
| | | Oma pääoma | |
| | | Ed. tilikauden voitot | 478 000 |
| | | Tilikauden voitto | 112 000 |
| | | Takuuvaraus | 20 000 |
| Vaihtuvat vastaavat | | Lyhytaikaiset velat | |
| Rahavarat | 610 000 | | |
| | <u>610 000</u> | | <u>610 000</u> |