

# Alternativ vid investeringar i fastigheter

**Ekonomisk syfte till projektering av parhus i Helsingfors**

Sebastian Stenström

Examensarbete för ingenjör (YH)-examen

Utbildningen för byggnadsteknik

Vasa 2020



## EXAMENSARBETE

Författare: Sebastian Stenström  
Utbildning och ort: Byggnads- och samhällsteknik, Vasa  
Inriktningsalternativ: Produktion  
Handledare: Kimmo Koivisto

Titel: Alternativ vid investeringar i fastigheter

---

Datum 27.4.2020

Sidantal 19

Bilagor 2

---

### Abstrakt

Helsingfors är en växande storstad och därför är det en lockande placering att där bygga ett investeringsobjekt. Det här examensarbetet fokuserar, med ekonomiskt syfte, på fastighetsinvestering av parhus, som skall byggas i Mellungsbacka i östra Helsingfors. Objektet presenteras närmare i andra kapitlet. Jag valde detta ämne på grund av intresse för byggande med ekonomiskt syfte. I tredje kapitlet presenteras momsbeskattning när det gäller försäljning eller uthyrning av lägenheter. Efter det presenteras några olika finansieringsalternativ och statistik av förverkligade fastighetsköp i området för att definiera marknadsvärde.

---

Språk: svenska

Nyckelord: fastighetsinvestering, fastighetsfinansiering

---

## OPINNÄYTETYÖ

Tekijä: Sebastian Stenström  
Koulutus ja paikkakunta: Rakennus- ja yhteiskuntatekniikka, Vaasa  
Suuntautumisvaihtoehto: Tuotanto  
Ohjaaja: Kimmo Koivisto

Nimike: Vaihtoehdot kiinteistösijoittamisessa

---

Päivämäärä 27.4.2020 Sivumäärä 19

Liitteet 2

---

### Tiivistelmä

Helsinki on kasvava suurkaupunki ja siksi houkutteleva sijainti rakentaa sijoituskohde. Tässä opinnäytetyössä keskitytään paritalon rakennushankkeeseen Itä-Helsinkiin Mellunmäen alueelle. Kohde esitellään tarkemmin kappaleessa numero kaksi. Opinnäytetyön aihe valikoitui kirjoittajan omasta mielenkiinnosta rakentamiseen ja taloudelliseen näkökulmaan. Kolmannessa kappaleessa esitellään asunnon myyntiin tai vuokraamiseen liittyvää verotusta. Sen jälkeen tarkastellaan eri rahoitusvaihtoehtoja ja tilastoja toteutuneista kiinteistökaupoista alueella markkina-arvon määrittelemiseksi.

---

Kieli: ruotsi

Avainsanat: kiinteistösijoittaminen, kiinteistörahoittaminen

---

## BACHELOR'S THESIS

Author: Sebastian Stenström  
Degree Programme: Building Engineering, Vaasa  
Specialization: Production  
Supervisor: Kimmo Koivisto

Title: Alternatives of Real Estate Investment

---

Date 27.4.2020 Number of pages 19

Appendices 2

---

### Abstract

Helsinki is a growing city and that is why it is a tempting location for an investing object. This bachelor's thesis focuses from economic viewpoint on real estate investing in a semidetached house which will be built in Mellunmäki in eastern Helsinki. The object is closer presented in chapter two. Subject of the bachelor's thesis comes from writer's own interest in economic viewpoint on building. In the chapter three it is presented the taxation as it comes to selling or renting out apartments. Next is presented some financing alternatives and statistics of actualised real estate sales in the area in order to define market value.

---

Language: Swedish

Key words: real estate investing, real estate financing

---

# Innehållsförteckning

1	Introduktion .....	1
1.1	Bakgrund .....	1
1.2	Fastighetsinvestering .....	1
1.2.1	Geografiska påverkningen .....	2
1.2.2	Reform av markanvändnings- och bygglagen .....	3
1.3	Parhus .....	3
1.4	Syfte och mål .....	3
1.5	Tillvägagångssätt och metoder .....	4
2	Objekt.....	5
2.1	Planlösning .....	5
2.2	Kostnader .....	5
2.3	Mellungsbacka.....	6
3	Momsbeskattning.....	7
3.1	Bedömning av ärendet och slutsatser .....	8
3.1.1	Uthyrning.....	8
3.1.2	Försäljning.....	9
4	Finansiering.....	11
4.1	Lån.....	11
4.2	Gruppbyggande.....	12
4.2.1	Bankens synvinkel på gruppbyggande.....	12
4.2.2	Spelregler för gruppbyggande.....	13
4.3	Grynder .....	13
4.4	Bostadsaktiebolag.....	14
5	Marknadsundersökning.....	15
5.1	Försäljningsobjekt .....	16
5.2	Uthyrning.....	17
5.3	För- och nackdelar .....	17
6	Diskussion.....	18
6.1	Utvärdering.....	18
7	Källförteckning.....	20

# 1 Introduktion

Titeln på examensarbetet är Alternativ vid investeringar i fastigheter, ekonomisk syfte till projektering av parhus i Helsingfors.

Första kapitel introducerar examensarbetets bakgrund ingående argumentationer för val av ämnet. Huvudsakliga koncept, som fastighetsinvestering och parhus, presenteras. Syfte och mål av examensarbetet ställs. Efter det presenteras objektet i frågan med kostnadskalkyl som hittas även bifogat. Finansieringsalternativ framställs såsom grynderverksamhet och gruppbyggnad. Marknadsundersökning presenteras i kapitel 5. Efter det diskuteras vad som kommit fram och examensarbetet sammanfattas.

## 1.1 Bakgrund

I Helsingfors bor det nästan 650 000 invånare och folkmängd växer jämnt hela tiden, mest tack vare inflyttande. (Helsingfors stad, 2020) Helsingfors och andra städer med positiv inflyttning är lockande för investerare – priser på lägenheter stiger stadigt. Fastighetsinvestering har blivit piggare i Finland under senaste åren. Det här har mest att göra med växande intresse till lägenhetsinvestering. (Talouselämä, 2017)

Därtill påverkade mitt personliga intresse valet av ämnet. Jag har varit aktiv med investering redan länge och tidigare byggt ett egnahemshus som jag har sålt. Nu äger jag en tomt på 580 kvadrat i Mellungsbacka i östra Helsingfors. På tomten har man byggrätt till 145 kvadrat. Detta och trenden mot byggande av mindre hem, som överses i kapitel 1.3., påverkade till val att projektera särskilt ett parhus.

## 1.2 Fastighetsinvestering

Fastighetsinvestering är i princip inköp, hantering och försäljning eller uthyrning av en fastighet. I det här fallet inkluderas också byggande av fastigheten och allt samhörande. Fastighetsinvestering kan bli en långvarig investering som inte ger vinst på direkt. Man måste planera och förstå hela processen så att man kan maximera sina vinster. Det är viktigt att märka att investering alltid inkluderar också stora risker. (Ruric.se, 2017) Under de senaste åren har särskilt lägenhetsinvestering varit lönsammaste inom fastighetsinvestering i Finland. (Kauppalehti, 2016)

När det gäller lägenhetsinvestering, kommer inkomster från hyresinkomster eller/och bostadens möjliga värdestigning. (Asuntosijoitusopas, 2018). Möjliga riskerna med uthyrning är det, att man inte hittar en långvarig hyresgäst och det blir månader när man inte får några hyresinkomster. Man kan också ha problem med att hyresgäster orsakar skada i lägenheten eller inte betalar sin hyra. En fördel med fastighetsinvestering är att inflation påverkar inte så mycket jämfört med andra investeringsobjekt. En välplanerad lägenhet är ett långvarigt och vettigt investeringsobjekt. (Asuntosijoitusopas, 2018a) För- och nackdelar av uthyrning och försäljning kommer att diskuteras vidare i kapitel 5.

### **1.2.1 Geografiska påverkningen**

Produktion av bostäder i Finland har gått på högvarv de senaste åren. 2018 producerades det cirka 48 000 nya bostäder som till och med lätt till överbud av bostäder. Bostadsköpare är allt mera försiktiga och fundersamma var bostaden är placerad på grund av att man kanske vill hitta en annan köpare i framtiden. (Rantsi, 2019)

I slutet av 2019 ser man ändå en nergång i statistiken av bostadsköp och nya ansökningar av bygglov medan påbörjade projekt blir färdiga och kommer ut på marknaden. Produktion av bostäder har ökat kraftigt under en kort period. Därmed har läget av bostaden blivit allt viktigare. Till exempel bostäder i huvudstadsregionen som är byggda vid metron, spårvagnstationer och tågstationer har varit mycket efterfrågade. Utbyggnaden av kollektivtrafiken så som Västra metron har också påverkat positivt på områden i östra Helsingfors. (Rantsi, 2019)

I vissa områden har inte bostadsefterfrågan hållit samma takt jämfört med hur mycket bostäder producerats. I de områden finns det många osålda bostäder som blir en risk för bostadsköpare. Risken är att det inte finns på en tid nya köpare på grund av de osålda bostäderna. Områden som är i utvecklingskede och det produceras en stor mängd bostäder skall man se ett bostadsköp på långsikt för att minimera riskerna. Överutbudet kan också vara att byggande av kollektivtrafiken tar betydligt längre än produktion av nya bostäder som leder till en förskjutning av nya inflyttade befolkning. (Rantsi, 2019)

I städer med en negativ befolkningsprognos är det oftast ett stort överbud av bostäder. I städer med negativ befolkningsprognos och en ovanligt stor produktion av bostäder är resultatet oftast prismässigt sjunkande. Det medför stora risker för nya bostadsköpare och

därmed är läget var bostaden är placerad geografiskt sett av mycket stor betydelse. (Rantsi, 2019)

### **1.2.2 Reform av markanvändnings- och bygglagen**

Markanvändnings- och bygglagen kommer att gås igenom i sin helhet på parlamentarisk nivå. Markanvändnings- och bygglagen finns för att styra planering, byggande och användning av områden och byggnader. Den trädde i kraft den 1 januari 2000. Lagen har drygt 200 paragrafer som upp till två tredjedelar har ändrats, lagts till eller upphävts under åren. Iden med den kommande nya reformen är att underlätta verkställigheten av lagen. Det som kommer att påverka reformen är urbaniseringen, nya sätt att röra sig, livcykelaspekter och en av de viktigaste är klimatavtalet från Paris. (Miljöministeriet, 2020). Reformens förslag innehåll är tänkt att bli klar före utgången av 2021. (Miljöministeriet, 2020a)

### **1.3 Parhus**

Ett parhus är ett hus med planlösning för två hushåll. Oftast de båda delarna är symmetriska och mellan bostäderna finns det inga dörrar. De båda hushållen har sina egna ingångar. (Skatteverket, 2017) Medelmåttig yta av nya lägenheter i huvudstadsregionen har inom sex år fallit från 73 till 58 kvadratmeter. Det har mycket att göra med tät byggande av små ettor i syfte till bättre vinster. (Helsingin sanomat, 2017) Nästan 60 % av alla lägenheter i Helsingfors är ettor eller tvåor. (Helsingfors stad, 2019)

Utveckling till mindre hem ser man också i egnahemsbyggande. Under de senaste tio år har medelmåttisyta av egnahemshus platt sjunkit. Man tänker igenom mer noggrant hur mycket rum man faktiskt behöver. (Yle, 2015) Baserad på detta känns det som ett naturligt val att bygga ett parhus. Byggrätt på tomten är 145 kvadratmeter. Det skulle kanske vara onödigt stor för många potentiella köpare. I Helsingfors består nästan 80 % av hushåll av en eller två personer. (Helsingfors stad, 2019) Baserad på detta känns det klokare att bygga två bostäder med ”lämpligare” storlek.

### **1.4 Syfte och mål**

Syfte med examensarbetet var att utnyttja i praktik de sakerna man har lärt sig under studierna i Yrkeshögskolan Novia. Jag skaffar mig mycket lönsam erfarenhet om planering

och projektering på egen hand. Projektering av objektet i frågan kommer säkert att vara nyttigt senare i framtiden när det gäller arbetsansökning.

Mål var att det färdiga examensarbetet är en realistisk plan för projektering - parhuset kommer att byggas i framtiden fast tidpunkten är inte ännu bestämd. Parhuset planerat ska vara både attraktiv för kunderna och kostnadseffektiv att utföra. Efter examensarbetet finns information om prisnivåer när det gäller att sälja eller uthyra objektet.

## **1.5 Tillvägagångssätt och metoder**

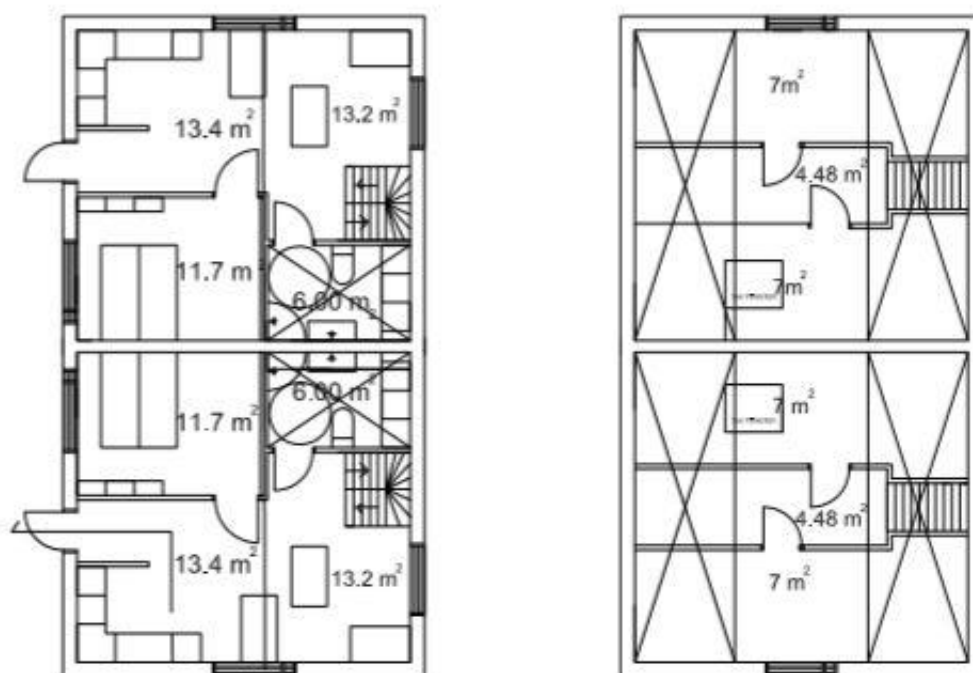
Internet är utnyttjat som informationskälla genom hela projektet. Om momsbeskattning gällande försäljning och uthyrning av nybyggande lägenheter presenteras i kapitel 3. För att få den här informationen var jag av detta examensarbete i kontakt med Skatteverket. Kapitel baseras på denna handledning som Skatteverket skickade i april 2019. En del av handledningen finns som bilaga 2. Marknadsundersökning gjordes via två fastighetsförsäljning webbsidor, [www.etuovi.com](http://www.etuovi.com) och [www.oikotie.fi](http://www.oikotie.fi). Planlösning av huset var ritat med Auto CAD-program.

## 2 Objekt

Objektet i frågan kommer att byggas på tomten i Mellungsbacka i Östra Helsingfors. Tomten är 580 kvadrat stor och byggrätt är 145 kvadrat. Tomten var köpt i 2016. Den gränsar till tre egnahemshustomter och park. Planlösning har planerats så att kvadrat kommer till nytta så effektivt som möjligt. Huset byggs i två våningar på grund av området – alla närliggande hus är tvåvåningshus.

### 2.1 Planlösning

Planlösning har ritats på Auto CAD 2016. Parhuset i frågan är tvåvåningshus med två identiska lägenheter. De är spegelbilder till varandra. På första våningen (se figur 1) finns det ett sovrum, ett öppet koncept kök och vardagsrum såväl ett badrum. Allt som allt finns det tre sovrum av vilka två finns på andra våningen (se figur 1).



Figur 1

### 2.2 Kostnader

Kostnads kalkylen (bilaga 1) är baserad på Talo2000-kostnadsuppskattning. Programmet ger en uppskattning av vad byggnadsprojektet kommer att kosta i sin helhet. Priset är riktgivande

och den tar inte i beaktan kommande ändringar under själva byggskede. Slutliga priset ges som €/kvadratmeter, så att det är lätt att jämföra med andra utförda byggnadsprojekt.

### **2.3 Mellungsbacka**

Mellungsbacka är en del av Mellungsby samt med Kontula, Kivikko, Kurkimäki och Vesala. Mellungsby är en stadsdel i östra Helsingfors med cirka 38 000 invånare. För tillfället är just Mellungsbacka det område som utvecklas mest där när det gäller byggande. (Uutta Helsinkiä, 2020). Mellungsbacka finns ungefär 15 kilometer från Helsingfors centrum. Resan med metro från Mellungsbacka station till järnvägsstation tar ungefär 25 minuter. (HSL, 2020)

I dagsläge bygger man över 500 bostäder ungefär 5 procent av alla bostäder som byggs för tillfälle i hela staden. Man uppskattar att produktionen fortsätter stabilt dom kommande åren. Den största pågående bostadsproduktion i dagsläge är ett 16 vånings höghus som är beläget vid Spikbergsvägen. (Uutta Helsinkiä, 2019).

Stadsplaneringsmål för Mellungsby dom närmaste åren är Kontula och Mellungsbacka centrum. Vid Mellungsbacka metrostation planeras det nya höghus, studieboheter, butiker, service- och affärsutrymmen, bussterminal samt Vandas spårvagns slutdestination. Mellungsbacka kommer att vara i framtiden en märkbar destination för grupptransport i alla fall om planer förverkligas som spårvagnsanslutning till Vandas spårvagn, Raide-joker 2 samt om metron fortsätter österut. (Uutta Helsinkiä, 2019).

### 3 Momsbeskattning

Detta kapitel är baserad på information fått från Skatteverket som handledning. En del av brevet är bifogat som bilaga 2.

Projektet i frågan är ett parhus som ett aktiebolag skall byggas på en arrendetomt. Aktiebolaget blir ägare av fastigheterna och kommer att säljas efter de färdigställs. När en näringsidkare bygger eller låter bygga för egen räkning för att sedan säljas på marknaden som den besitter, skall skatt på eget bruk av byggtjänst användas. Fastighet vid försäljning kommer att vara momsfri på grund av att försäljningens objekt är en fastighet. Skattegrunden är en själv producerad vara eller tjänst och därefter blir det direkta och indirekta kostnadernas inköpspris exklusive moms. (Skatteverket, 2019).

Om aktiebolaget säljer fastigheterna med ett arrendeavtal så blir försäljningen mervärdesskattefri men utförande av byggprojektet räknas ha blivit tagen i eget bruk. Då blir skattegrunden på samma sätt att de direkta och indirekta kostnadernas inköpspris exklusive moms. Fast aktiebolaget Ab/Oy bygger parhuset och inte har ett avtal med köparen och sedan överlåter fastigheten utan arrendeavtalet innan fastigheten tas i bruk men själva byggande har slutförts, räknas det att byggtjänsten har blivit tagen i eget bruk. På samma sätt blir då skattegrunden som självproducerad tjänst och då är de direkta och indirekta kostnaderna exklusive moms. (Skatteverket, 2019).

Om utföraren av byggnadsarbete har ett avtal med beställaren av byggnadsarbete blir det försäljning av en byggtjänst. Om utföraren av byggnadsarbete bara säljer byggnaderna och inte arrenderätten till tomten är det en momspliktig försäljning av en byggtjänst. (Skatteverket, 2019).

Mervärdesbeskattningen är han som säljer tjänsten vanligtvis den skatteskyldige. I byggbranschen använder man omvänd momsskyldighet som betyder att köparen är skatteskyldig för försäljningen av tjänsten. Omvända momsskyldigheten måste följas i Finland om följande två förutsättningar uppkommer:

1. Tjänsten utgör byggtjänst eller uthyrning av arbetskraft för byggtjänster.
2. Köparen är en näringsidkare som i samband med sin verksamhet på annat sätt än tillfälligt säljer byggtjänster eller hyr ut arbetskraft för byggtjänster. Köparen kan

också vara en s.k. mellanman, dvs. en näringsidkare som vidareförsäljer byggtjänsten till en ovan definierad näringsidkare. (Skatteverket, 2019)

### **3.1 Bedömning av ärendet och slutsatser**

Med byggtjänst avses byggnads- eller reparationsarbete som hänför sig till en fastighet samt överlåtelse av varor som installerats i samband med arbetet. Byggnadsarbete avser både byggande av hus och byggande på vatten- och markområden. Byggnadsarbete beskattas antingen som försäljning av tjänster som ansluter sig till fastigheten som eget bruk av en tjänst som hänför sig till fastigheten. Skriftlig handledning från skatteverket

#### **3.1.1 Uthyrning**

En byggtjänst anses ha blivit tagen i eget bruk när en näringsidkare som säljer byggtjänsten till utomstående eller bedriver verksamhet enligt 31§ utför tjänsten för annan användning än sådan som berättigar till avdrag (MomsL 31 a §). Detta omfattar till exempel momsfri uthyrning av en fastighet (MomsL 31 a §). 31 a § i MomsL tillämpas även när det är frågan om en näringsidkare som tar byggtjänsten i eget bruk i enlighet med 31 § men inte säljer byggtjänsten till utomstående. (Skriftlig handledning från skatteverket)

När ett aktiebolag Ab bygger ett parhus på två lägenheter och aktiebolaget själv uthyr lägenheterna, utförs byggnadstjänsten för annan användning än sådan som berättigar till avdrag. Uthyrning av lägenheter är inte momspliktig då hyrestagaren inte bedriver i lokalerna verksamhet som åtminstone delvis berättigar till avdrag. I dessa fall kan aktiebolaget alltså inte ens ansöka om momsskyldighet för överlåtelse av nyttjanderätt till en fastighet enligt MomsL 30 §. (Skriftlig handledning från skatteverket)

Om aktiebolaget Ab har som sin huvudsakliga bransch byggande av bostadshus och andra byggnader. Aktiebolaget Ab anses vara en näringsidkare som säljer byggtjänster till utomstående eller bedriver verksamhet enligt 31 § i MomsL. Om aktiebolaget också säljer byggtjänster till utomstående eller bedriver verksamhet enligt 31 § i MomsL, är aktiebolaget momsskyldigt för byggnadsarbete på grund av MomsL 31, när aktiebolaget bygger ett parhus på två lägenheter och själv uthyr lägenheterna. Byggnadstjänsten beskattas som eget bruk av

en tjänst som hänför sig till fastigheterna. Byggnadstjänsten beskattas som eget bruk av en tjänst som hänför sig till fastigheten. Skattegrunden är i fråga om själv producerad tjänst de direkta och indirekta kostnaderna för dess producerande och i fråga om köpt vara och tjänst inköpspriset exklusive moms. (Skriftlig handledning från skatteverket)

### **3.1.2 Försäljning**

Skatt på eget bruk av byggtjänst kommer i fråga, då en näringsidkare bygger eller låter bygga för egen räkning en byggnad för försäljning på marken som den besitter. (MomsL 31 § 1 mom. 1 punkten). Försäljningen av byggnaden och marken är momsfri, eftersom försäljningens objekt är en fastighet. Utfört byggnadsarbete beskattas genom beskattning av eget bruk av byggtjänster. Mervärdesskatt betalas inte heller på överlåtelse av arrenderätt eller hyresrätt. Skattegrunden är i fråga om själv producerad vara eller tjänst de direkta och indirekta kostnaderna för dess producerande och i fråga om köpt vara och tjänst inköpspriset exklusive moms. (Skriftlig handledning från skatteverket)

Dessutom anses en byggtjänst i samband med ett nybygge eller ombyggnad av en fastighet ha blivit tagen i eget bruk även då en näringsidkare i andra fall än de som avses i 31 § 1 mom. 1 punkten överlåter fastigheten innan den tas i bruk efter det att byggtjänsten har utförts (MomsL 33 § 1 mom.) (Skriftlig handledning från skatteverket)

Om aktiebolaget säljer byggnaden tillsammans med ett arrendeavtal till köparen är försäljningen mervärdesskattefri, men byggtjänsten anses ha blivit tagen i eget bruk. Skattegrunden är de direkta och indirekta kostnaderna för tjänstens producerande och i fråga om köpt vara och tjänstinköpspris exklusive moms. Också om aktiebolaget låter bygga ett parhus utan att ha ett avtal med köparen om byggandet, och aktiebolaget överlåter fastigheten utan arrendeavtalet innan den tas i bruk efter det att byggtjänsten har utförts, anses byggtjänsten ha blivit tagen i eget bruk (MomsL 33 §). Skattegrunden är i fråga om själv producerad tjänst de direkta och indirekta kostnaderna för dess producerande och i fråga om köpt vara och tjänst inköpspriset exklusive moms. (Skriftlig handledning från skatteverket)

Däremot om byggandet grundar sig på ett avtal mellan den som utför arbetet och den som beställt arbete, är det frågan om försäljning av byggtjänst (MomsL 29 §). Om aktiebolaget inte säljer arrendeavtalet utan bara byggnaden och byggandet grundar sig på ett avtal mellan aktiebolaget och köparen av parhuset/lägenheten, är det frågan om momspliktig försäljning av en byggtjänst. Skattegrunden är vederlaget för priset på byggtjänsten exklusive momsens andel. Med vederlag avses priset jämte tillägg som grundar sig på ett avtal mellan säljaren och köparen. (Skriftlig handledning från skatteverket)

En byggtjänst anses ha blivit tagen i eget bruk också när en näringsidkare i samband med ett nybygge säljer en byggtjänst till ett sådant bostads- eller fastighetsaktiebolag där han har bestämmanderätt när entreprenadavtalet ingås (MomsL 31 § 1 mom. 2 punkten, grynderentreprenad). (Skriftlig handledning från skatteverket)

## 4 Finansiering

Det finns olika sätt att finansiera ett byggprojekt. Bostadslån är säkert det vanligaste. Ändå finns det också till exempel grynderverksamhet, gruppbyggande och bostadsaktiebolag.

### 4.1 Lån

I vanliga fall står 70 % av den bostad man köper i pant för lånet. Man behöver då ytterligare 30 % som kan vara statsborgen, en annan bostad eller andelsbankens kreditgaranti. Till exempel om ett objekt köpes för 300 000 € står den nya bostaden i vanliga fall för 210 000 €. Den resterande 90 000 € kan man behöva en tilläggsäkerhet på. (OP, 2018).

1.7.2016 trädde det i kraft en maximal belåningsgrad för bolån. Den nya belåningsgraden gäller för förvärv eller renovering av bostäder, även i sådana situationer som bostäder sätts i pant. Sättet bostaden används på har ingen betydelse. Det kan vara fritidsbostäder eller placeringsbostäder. Belåningsgrad betyder att det lånebelopp som sökes värdeställs mot det verkliga värde av säkerheterna vid den tidpunkten då lånet sökes. En personborg kan inte användas för att beräkna belånegraden utan det kan vara till exempel bostäder, insättningar eller värdepapper. I den mening som det finns en belåningsgrad är att hålla stabiliteten i finanssystemet. Det är ett verktyg för myndigheterna att hålla koll på att bostadspriserna inte skjuter i höjden och minska hushållens överskuldssättning. (OP, 2020).

1.7.2018 och framåt har finansinspektionen reglerat belåningsgraden. Krediter som söks som inte gäller första bostadsköpare har sänkts från 90 % till 85 %. Första bostadsköpare har ännu kvar den maximala belåningsgraden på 95 % av bostadensvärde. Köparen av en bostad måste ha 15 % egna besparingar eller andra realsäkerheter för att följa finansinspektionens krav, 5 % för första bostad. Bankerna binds till den lagstadgade maximala belåningsgraden och för undantagsvis överskridas. Tillfälligt byte av bostad kan vara en orsak men krävs godkännande av finansinspektionen. (OP, 2020).

Bygglån igen är lite annorlunda därför att då byggarbetet framskrider så i relation ökar säkerhetsvärdet av byggnaden. Använder man denna byggnaden som säkerhet för lån så då tar man lån ut i mindre poster. (OP, 2020)

## 4.2 Gruppbyggande

Gruppbyggandes grunder går ut på att beställaren fungerar istället för ett byggföretag. Beställaren är en grupp av människor som bestämt sig för att bygga nyproduktion. Det kan vara allt från parhus, radhus och höghus och beställaren väljer i princip i vilket skede av processen man vill vara med och påverka slutresultatet. (Ryhmärakentaminen, 2017)

Gruppbyggande är en 100 år gammal nyhet. Det första gruppbyggnads projektet färdigställdes över 100 år sedan i Helsingfors. I 60 år var det en populär och en vanlig modell man använde för att bygga nyproduktion. Sedan 1950-talet kom det en ny modell som kallas grynder och satte gruppbyggande modellen på is. I dag finns det igen ett antal gruppbyggande projekt och det verkar att det är påkommande tillbaka. (Ryhmärakentaminen, 2017)

Beställaren kan med hjälp av gruppbyggande påverka sin egen stadsmiljö på ett bättre sätt. Iden är att samarbetet mellan beställaren och planeraren skall bli effektivare och därmed uppnå ett bättre resultat i slutändan. Ekonomiska fördelar med gruppbyggande är att beställaren får vara med och påverka. Dessutom har han eller hon då bättre koll på vart pengarna far och betalar endast för de verkliga byggkostnaderna som uppstår. Bostadspriserna är mycket höga och besparing på procentenheter kan ge en stor summa pengar. (Ryhmärakentaminen, 2017)

### 4.2.1 Bankens synvinkel på gruppbyggande

I Rakennuslehti tar dom upp två fall av finansieringar som har blivit beviljade för gruppbyggnads projekt. (Rakennuslehti, 2016)

I det en fallet förhandlades det ett lån som bestod till 70 % av byggnadsutgifterna och den återstående 30 % står de nya invånarna för. Projektet i frågan är fritt finansierad och dess tomt fungerar som en pantsättning för lånet. (Rakennuslehti, 2016)

I det andra fallet är det frågan om gruppbyggande på en Hitas arrendetomt från Helsingfors stad. Bankens andel av projektet är 60 % och det är i form av bolagslån. I början av byggprojektet finansierar de nya invånarna kvarstående 40 %. (Rakennuslehti, 2016)

Fast det finns beviljade lån från banker är det ännu svårt att förhandla lånevillkor till ett gruppbyggnads projekt. En viss försiktighet från bankens sid förekommer på grund av att modellen ännu är så ny. Det betyder att de projekt som inte beviljas lån måste finansieras av dom inblandade i projektet. Ett färdigt projekt är godkänt enligt bankerna och kan användas som pantsättning men först när hela bygget är färdigställt. (Groundfunding, 2016)

#### **4.2.2 Spelregler för gruppbyggande**

I september 2015 trädde det i kraft en gruppbyggnadslag som ger spelregler för förverkligande av gruppbyggnads projekt. Lagen har medfört ett större ansvar på byggnadskonsult tjänster och på underleverantörer. Det betyder i praktiken att ställningen har stärkts för beställaren som är en grupp människor involverade i gruppbyggande. Med den nya lagen har det också blivit klarare spelregler och lättare att ansöka om finansiering. (Groundfunding, 2016)

Den nya lagen begränsar utgifterna i marknadsförings skede till 30 €-100 € per bostadskvadrat. I projekt som dras av invånare, utgifterna får uppgå till högst 10 000 € per bostad och 100 € per kvadrat. Konsultarvode får uppgå till 30€ per kvadrat och högst 3000 € per bostad. På gruppbyggnads projekt behövs inte överlåtelseskatt betalas. Det betyder i praktiken att på ett projekt på 300 000 € sparas det 6000 € eller 12 000 €. (Rakennuslehti, 2016)

### **4.3 Grynder**

Grynderverksamhet är ett anpassat system för professionella bostadsaffärer. Det betyder i praktiken att ett funktionerande byggnadsföretag grundar ett aktiebolag, sedan bygger fastigheterna och marknadsför aktiebolagets aktier redan i början av byggprocessen. Byggnadsföretaget som utför grynderverksamheten äganderätt förbehåller aktiernas äganderätt och bestämmelserätt i bostadsaktiebolag under hela byggnadsskede. (Rudanko, 2020).

Aktiebostäder i Finland produceras huvudsakligen med grynderentreprenadverksamhet eller grynderbyggherretjänster. I grynderentreprenadverksamhet bostadsaktiebolag grundat byggnadsföretag utför också själva byggnadsarbete. I grynderbyggherretjänster

bostadsaktiebolag bildat företag inte utför själva byggandet av projektet utan använder sig av utomstående entreprenör i aktiebolagets namn. (Rudanko, 2020).

Det har ställt i lag grynderansvar för grynderentreprenör och byggherre. Det betyder att de inte har bestämmelserätt i bostadsaktiebolaget. Under byggandestiden får grynderentreprenör eller -byggherre tillägga till köparen bostadsaktiebolagets ansvar vad som är lovat åt köparen i ekonomiplanen. Dessutom gäller grynderansvaret också för sålda bostäder om det uppkommer byggnads fel. Det här betyder att grynderentreprenör eller -byggherre inte får bostadsaktiebolagets byggnadsentreprenadavtal som har avtalats. Ansvaret är i kraft ett år efter garantitiden utan några särskilda krav. Grynderansvaret är i huvudsakligen inskrivet i bostadsaffärs lagen för att skydda aktieägaren under byggnadsskede (RS-system) och stiftande delägare ansvar i bostadsaktiernas affär. (Rudanko, 2020).

När ett byggnadsarbete tas emot på mottagningsgranskningen måste byggherre informera om upptäckande brister. Annars förlorar byggherre sin rättighet att hänvisa dem i ett senare skede. Efter att mottagningsgranskningen är utförd följer i det flesta fall ett års garantitid. Entreprenör har skyldighet att reparera alla brister som uppkommit under garantitiden. I synnerhet mögel eller vattenskada skall repareras så snabbt som möjligt för att förhindra mera skada. Efter att mottagningsgranskningen har godkänts är entreprenör ännu 10 år skyldig att reparera fel och brister som har orsakats av grov aktsamhet. Dokument under byggnadsskede skall entreprenör bevara för att kunna bevisa att god byggnadssed har följts. (Rakentaja.fi, 2020).

#### **4.4 Bostadsaktiebolag**

Bostadsaktiebolag är ett aktiebolag som har som mening att äga och driva byggnader. Över hälften av bostadsytan som bolaget besitter skall som bostäder av aktieägarna. Då aktieägarna har rätt att driva bostad som bolagsordningen har reglementerat. (Statistikcentralen, 2020).

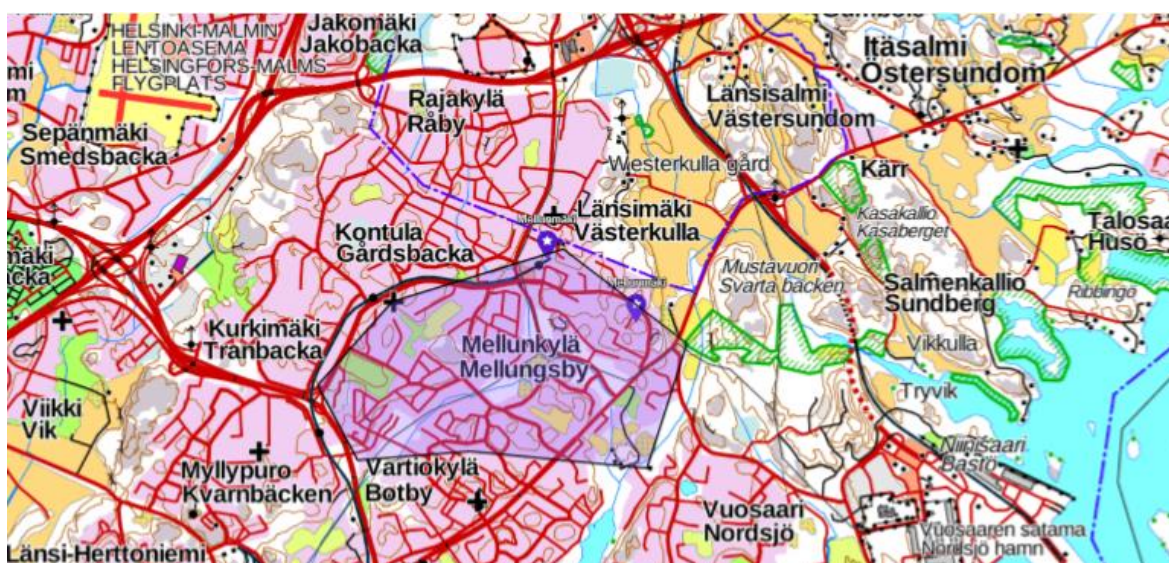
Skillnaden mellan ett vanligt bolag och ett bostadsaktiebolag är att bostadsaktiebolaget inte försöker nå vinst. I stället är dess mål att nå upp till invånarnas tillfredställning med boende. Bostadsaktiebolaget måste ha en samstämmning om bolaget opererar riskhantering näringsverksamhet men kan hyra ut egna utrymmen. (Rantanen, 2019).

## 5 Marknadsundersökning

Marknadsundersökning har gjorts enkelt på nätet. Två webbsidor, [www.oikotie.com](http://www.oikotie.com) och [www.etuovi.com](http://www.etuovi.com) var överblickat. Begärda priser på liknande objekt som parhuset i frågan granskades och baserade på dem estimerades potentiellt försäljningspris på objektet respektive. Samma har gjorts med uthyrningsbegär. Marknadsundersökning blev utförd under tiden 29.01.2018 – 4.4.2020. Detta kapitel går även genom för- och nackdelar när det gäller både försäljning och uthyrning av objektet.

I Mellungsbacka finns det för det mesta höghus (Uutta Helsinkiä, 2020) som man märker när man kontrollerar utbudet. Ut av 31 lägenheter till salu är bara tre parhuslägenheter (av vilka bara en till salu, två som bostadsrätt) och alla andra höghuslägenheter. (Etuovi.com, 2020) Alla lägenheter som finns till hyra är höghuslägenheter, när kollat i april 2020 både i [Etuovi.com](http://Etuovi.com) och [Oikotie.fi](http://Oikotie.fi).

För att få en noggrannare prisuppskattning användes också Lantmäteriverket. Därifrån beställdes 30 köpeskillningsutdrag, alltså gjorda köp. Begränsningarna som gjordes i sökningen av köpeskillningsutdragen var köp fem år bakåt från och med 7.4.2020. Överlåtelse sett är köp mellan privatpersoner alltså inte med tagit köp som inkluderar byte eller gåva. Köpeskillningsstatistiken omfattar bara fastigheter och därmed inte bostadsaktier eller egnahemshus på arrendetomt. Avgränsning på karta har använts för att visa var köpen har skett (se figur 2). På grund av att när fastigheten är byggd inte kunde regleras togs det med de sju högsta priserna €/k-m<sup>2</sup> (€/byggnadsrätt-kvadratmeter), för att komma så nära som möjligt fastighetspriset på nyproduktionsobjekt. Det var antagit att de högsta priserna var nyaste av de här lägenheterna som hade sålts. Det medeltal som resultat var 3355,40 €/k-m<sup>2</sup> vilket är mindre jämfört med objekt från [Etuovi.com](http://Etuovi.com) och [Oikotie.fi](http://Oikotie.fi).



Figur 2 Skärmbild från Lantmäteriverkets kartservice.

## 5.1 Försäljningsobjekt

Första objektet är nyproduktion av parhus på 68 kvadratmeter och tre kvadratmeter halvvarmt förråd. Två sovrum, kök/vardagsrum, två wc:n, tvätt utrymme, bastu och förråd. Egen tomt på 637 kvadrat. Begärt pris 328 800 € som blir 4800 € per kvadrat. Material som används för objektet är medelmåttig kvalitet och värmesystemet vattenburengolvvärme kopplad till en frånluftsvärmepump. (Oikotie, 2018)

Det andra objektet är nyproduktion av parhus på 69 kvadratmeter. Två sovrum, kök/ vardagsrum, två wc:n och tvätt utrymme. Tomten är på arrende. Begärt pris 284 000 € som blir 4115,9 € per kvadrat. Material som används för objektet är medelmåttig kvalitet och värmesystemet vattenburengolvvärme som drivs av fjärrvärme. (Oikotie, 2018a)

Det tredje objektet är också nyproduktion av parhus, som skall bli färdig under sommaren 2020. Begärt priset är 499 000 € och lägenheten är på 134 kvadratmeter. Pris per kvadratmeter blir då 3723,88 €. Lägenheten är på två våningar; på första finns det tambur, badrum, wc, och öppet kök med vardagsrum. På andra våningen är det fyra sovrum. (Etuovi.com, 2020a) Denna lägenhet är särskilt större än byggnadsprojekteringen i frågan. På grund av brist av utbud blev det ändå med.

På Oikotie (2020) finns det till salu en parhuslägenhet på 84 kvadratmeter. Huset är byggt 1986. Begärt priset är 279 000 € och då blir pris per kvadratmeter 3321,43 €. På första

våningen finns det tambur, kök, vardagsrum och badrum. På andra våningen är det två sovrum och badrum med bastu.

## 5.2 Uthyrning

Första objektet är ett parhus byggt 2001 på 123 kvadratmeter i två våningar med källare samt biltak. I lägenhet är det fem rum, öppet kök, spis rum, hjälpkök och bastu. Begärd hyra är 1700 € per månad plus 20€ per person i månad. Månadshyran blir 13,82 €/kvadraten. Som värmesystem är det fjärrvärme med maskinell frånluftsventilation. Bostadens ytor är i bra skick. (Oikotie, 2018b)

Andra objektet är ett parhus byggt 2001 på 63 kvadratmeter i två våningar med källare samt biltak. Lägenheten består av tre rum, kök, tre wc:n:n, hjälpkök och bastu. Begärd hyra är 1400 € per månad plus 20 € per person i månad. Månadshyran blir 22,22 €/kvadraten. Som värmesystem är det direkt el med frånluftspump. Bostadens ytor är i bra skick. (Oikotie, 2018c)

Helsingfors stad (2019) har publicerat en rapport över statistik i staden. Där står det att år 2018 medelmåttig hyran i Helsingfors är 16,70 € per kvadratmeter.

## 5.3 För- och nackdelar

En av fördelar med uthyrning är att man får jämnt inkomst varje månad. När man hyr ut en lägenhet har man möjlighet att påverka på sina inkomster. Till exempel med liten renovering kan man höja hyran. Lägenhetspriserna verkar att stiga stadigt men fast de inte gjorde det, skulle det inte påverka hyresnivåer så märkbart. (Sijoitusasunnot.com, 2014) Hur ekonomiskt framgångsrikt det är att hyra ut en lägenhet har mycket att göra hurdan hyresgäst man hittar, som det blev redan kort nämnt i kapitel 1.2. Långvarig och pålitlig hyresgäst garanterar regelbundna inkomster varje månad, men det är inte självklart att hitta en sådan. Månader utan hyresinkomster sjunker vinst betydligt. (Sijoitusasunnot.com, 2014a) När man hyr ut sina lägenheter har man lite att syssla med hela tiden; sökning av hyresgäster, kontrakt och underhåll vid behov, för att nämna några. (Sijoitusasunnot.com, 2014b)

## 6 Diskussion

Idén till ämnet fastighetsinvestering är att byggkostnaderna hålls låga relaterat till förväntad försäljningsavkastning eller avkastning av hyra. Var fastighetsinvesteringen geografiskt sker har en stor betydelse på förväntad avkastning. Platser geografiskt bra är sådana områden som har möjlighet att utvecklas kollektivtrafik-mässigt och har en positiv inflytningsstatistik. Kollektivtrafik och bra vårdservice har visat sig att gå hand i hand med en positiv inflytningsstatistik. Den i sin tur håller bostadspriser på samma nivå eller till och med en ökning.

Försäljning gentemot uthyrning är en komplicerad fråga i vad som lönar sig mest. Uthyrning av bostäder ger en stabil summa månatligen och kanske en prisökning i fastigheten. Medan försäljning av fastigheter får man marknadspriset det år man säljer fastigheten. Med tanke på ansvarsfrågor och riskkartering skulle det vara mer sannolikt att sälja. Uthyrning av fastigheter igen har en större risk och ansvaret för hela tiden som de ägs. Avkastningen kan dock vara högre vid uthyrning med regelbundna hyresintäkter och en prisökning i fastigheten på långsikt.

### 6.1 Utvärdering

Ämnet av examensarbetet baserar på mitt eget intresse. Ämnet är även aktuellt när fastighetsinvestering är mer och mer populär vilket diskuterats i början av arbetet. Dessutom är det ett riktigt projekt i frågan så har examensarbete en mening på det sättet också.

Alla källor har skrivits ner och kan kontrolleras av läsaren. Det tycks tillägga trovärdighet av arbetet. Det är väl lite dåligt att alla källor är på internetet och det finns ingen litteratur. På andra sidan kan information på nätet vara mer uppdaterad. Man ska nog vara kritisk mot källor man använder därför att vem som helst kan publicera. Marknadsundersökning bara på Oikotie.fi och Etuovi.com skulle inte ha varit väldigt säker information därför att priserna som står där är bara begärda. Därför var det bra att få med listning av sålda objekt i området från Lantmäteriverket. Tyvärr finns det inte samma möjlighet med att reda ut aktuella uthyrningspriser.

Examensarbetet har skrivits på svenska men kostnads kalkyl är på finska, på grund av program som användes. Det kan ses som en negativ faktor. Examensarbete har utförts på en

lite längre period än vanligt som kan ses som positivt och negativt. Det negativa med en längre period är att vissa källor som använts är äldre och inte det nyaste i frågan. Medan det också kan vara en positiv sak på grund av att fastighetsinvestering oftast är långsiktig investering. Läsaren kan också få en lite bättre bild på utvecklingen i fastighetsinvestering när källorna är tagna från en längre tidsperiod.

## 7 Källförteckning

Asuntosijoitusopas. 2018. Tuotto- ja rahoituslaskuri. URL: <http://www.asuntosijoitusopas.fi/laskuri.html>. Hämtat: 21.01.2018.

Asuntosijoitusopas. 2018a. Vaurastu asuntosijoittamisella. URL: <http://www.asuntosijoitusopas.fi/index.php>. Hämtat: 21.01.2018.

Etuovi.com. 2020. Myytävät asunnot Mellunmäki, Helsinki. URL: <https://www.etuovi.com/myytavat-asunnot/helsinki/mellunmaki?haku=M1474810522>. Hämtat 4.4.2020.

Etuovi.com. 2020a. URL: <https://www.etuovi.com/kohde/1253990?haku=M1474813759>. Hämtat 4.4.2020.

Groundfunding. 2016. Ryhmärakentaminen – vaihtoehtoinen tapa hankkia asunto. URL: <http://blog.groundfunding.fi/2016/11/28/ryhmarakentaminen-vaihtoehtoinen-tapa-hankkia-asunto/>. Hämtat 14.11.2017.

Helsingfors stad. 2020. Tilastotietoja Helsingistä 2019. URL: [https://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/19\\_06\\_14\\_HKI-taskutilasto2019\\_suomi\\_w.pdf](https://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/19_06_14_HKI-taskutilasto2019_suomi_w.pdf). Hämtat 4.4.2020.

Helsingin sanomat. 2017. Helsinki rakentaa tiivistä kaupunkia, mutta asuntopula ei ratkea asuntojen kokoa pienentämällä. URL: <https://www.hs.fi/paivanlehti/25092017/art-2000005381289.html>. Hämtat 16.11.2017.

HSL. 2020. Reittiopas. URL: <https://reittiopas.hsl.fi/linjat/pysakit/>. Hämtat 4.4.2020.

Kauppalehti. 2016. Kiinteistösijoitusten tuotto yli kuusi prosenttia. URL: <https://www.kauppalehti.fi/uutiset/kiinteistosijoitusten-tuotto-yli-kuusi-prosenttia/ekMpSbC9>. Hämtat: 21.01.2018.

Miljöministeriet. 2020. Reform av markanvändnings- och bygglagen. URL: <https://www.ym.fi/sv->

[FI/Markanvandning\\_och\\_byggande/Lagstiftning\\_och\\_anvisningar/Markanvandnings\\_och\\_bygglagstiftning\\_under\\_beredning](#). Hämtat 5.4.2020.

Miljöministeriet. 2020a. Markanvändnings- och bygglagen revideras. URL: [www.mrluudistus.fi/sv/](http://www.mrluudistus.fi/sv/). Hämtat 5.4.2020.

Oikotie. 2018. Paritalo. URL: <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/helsinki/13883496>. Hämtat 29.01.2018.

Oikotie. 2018a. ENNAKKOMARKKINOINNISSA. URL: <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/helsinki/14011688>. Hämtat 29.01.2018.

Oikotie. 2018b. URL: <https://asunnot.oikotie.fi/vuokrattavat-asunnot/helsinki/14249354>. Hämtat 29.01.2018.

Oikotie. 2018c. Heti vapaa paritalo! URL: <https://asunnot.oikotie.fi/vuokrattavat-asunnot/helsinki/14212217>. Hämtat 29.01.2018.

Oikotie. 2020. URL: <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/helsinki/15364002>. Hämtat 4.4.2020.

OP. 2018. Asuntolaina. URL: <https://uusi.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/asuntolaina>. Hämtat 04.02.2018.

OP. 2020. Bolån. URL: [www.op.fi/privatkunder/lan-och-bostader/bolan](http://www.op.fi/privatkunder/lan-och-bostader/bolan). Hämtat 5.4.2020.

Rakennuslehti. 2016. Konsulttivetoinen ryhmärakentaminen saa nyt pankkirahoitusta. URL: <https://www.rakennuslehti.fi/2016/03/konsulttivetoinen-ryhmarakentaminen-saa-nyt-pankkirahoitusta/>. Hämtat 14.11.2017.

Rakentaja.fi. 2020. Eri osapuolten väliset pelisäännöt. URL: [https://www.rakentaja.fi/artikkelit/616/eri\\_osapuolten\\_valiset.htm](https://www.rakentaja.fi/artikkelit/616/eri_osapuolten_valiset.htm). Hämtat 4.4.2020.

Rantanen, J. 2019. Yhtiövästike asunto-osakeyhtiössä: Muodostuminen ja vähentämiskeinot kestävästä kehitystä hyödyntäen. URL: <https://lutpub.lut.fi/bitstream/handle/10024/159539/Diplomity%C3%B6%20Jussi%20Rantanen%2024.5.2019%20VALMIS.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Hämtat 26.4.2020.

Rantsi, P. 2019. Asunnonostajalle sijainti on nyt tärkeämpi kuin koskaan. URL: <https://www.lahitapiola.fi/tietoa-lahitapiolasta/uutishuone/blogit/blogit/blogi/1509559730249?cmpid=soc-rantsi-fb-blogi>.

Hämtat 9.4.2020.

Rudanko, M. 2020. Perustajaurakointi. URL: <https://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:perustajaurakointi>. Hämtat 4.4.2020.

Ruric.se. 2017. Investera i fastigheter! URL: <http://www.ruric.se/investeraifastigheter.html>. Hämtat 16.11.2017.

Ryhmärakentaminen. 2017. Ryhmärakentaminen. URL: <https://www.ryhmarakentaminen.fi>. Hämtat 14.11.2017.

Sijoitusasunnot.com. 2014. Seitsemän hyvää syytä sijoittaa asuntoihin. URL: <http://www.sijoitusasunnot.com/seitseman-hyvaa-syyta-sijoittaa-asuntoihin/>. Hämtat 21.01.2018.

Sijoitusasunnot.com. 2014a. Vuokratuotto vs. arvonnousu: kumpaa kannattaa suosia? URL: <http://www.sijoitusasunnot.com/vuokratuotto-vs-arvonnousu-kumpaa-kannattaa-suosia/>. Hämtat 21.01.2018.

Sijoitusasunnot.com. 2014b. Asuntosijoittaminen – aloittelijan opas ensimmäisen sijoitusasunnon ostoon. URL: <http://www.sijoitusasunnot.com/asuntosijoittaminen-opas-aloittelijoille/>. Hämtat 25.01.2018.

Skatteverket. 2017. Olika typer av småhus. URL: <https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/fastighetstaxering/deklarerasmahus/olikatyperavsmahus.4.3aa8c78a1466c584587385c.html>. Hämtat 16.11.2017.

Skatteverket. 2019.Handledning via brev från Skatteverket till Sebastian Stenström. Brevet skapades 10.4.2019.

Statistikcentralen. 2020. Begrepp och definitioner. URL: <https://www.stat.fi/til/asyta/kas.html>. Hämtat 26.4.2020.

Talouselämä. 2017. LähiTapiola: Kiinteistösijoittaminen nousussa – "Asuntomarkkinoilla kuplasta ei pelkoa". URL: <https://www.talouselama.fi/uutiset/lahitapiola-kiinteistosijoittaminen-nousussa-asuntomarkkinoilla-kuplasta-ei-pelkoa/40d3d002-0fe4-35de-97eb-5d6ae79fe26b>. Hämtat: 20.01.2018.

Uutta Helsinkiä. 2019. Näin Mellunkylää rakennetaan. URL: <https://www.uuttahelsinki.fi/fi/mellunkyla/rakentaminen>. Hämtat 26.4.2020.

Uutta Helsinkiä. 2020. Mellunkylä. URL: [www.uuttahelsinki.fi/fi/mellunkyla](http://www.uuttahelsinki.fi/fi/mellunkyla). Hämtat 4.4.2020.

Yle. 2015. Onko omakotitalon pakko olla suuri? URL: <https://yle.fi/aihe/artikkeli/2015/02/08/onko-omakotitalon-pakko-olla-suuri>. Hämtat 16.11.2017.

# Bilagor

## Bilaga 1 Kostnadskalkyl

RK-Visio  
Rajakatu 17  
65300 VAASA

### Kustannuslaskelma

Reportityyppi	Tiivis kustannuslaskelma	Tulostuspäivä:	23.01.2018
Hanke:	Mellunkylä	Muokauspäivä:	23.01.2018
Laskelmat:	Rakennuttaminen ja työmaatekniikka, puutalo	Laskelman laajuus:	145 m <sup>2</sup>
	Maanrakennus, tuulettuva alapohja	ALV-%:	24,00
	Perustukset ja alapohja.	Kaikki kust./laajuus ALV 0%:	1 752 €/m <sup>2</sup>
	Kevytsoraharkkoperustus ja tuulettuva ontelolaatta-alapohja	Kaikki kust./laajuus sis. ALV:	2 172 €/m <sup>2</sup>
	Runko ja yläpohja	Laskelmien kaikki kust. yht. ALV 0%:	<b>254 003,34 €</b>
	Sisäpuoliset työt	Laskelmien kaikki kust. yht. sis. ALV:	<b>314 964,14 €</b>
	LVIS-työt		
	Alueen rakenteet ja varusteet		
Rakennuslupa:	xxxx		
Osoite:	Koskenhaantie 49		
Osoite 2:			
Postinumero:	00940		
Postitmp:	Helsinki		
Maa:	Finland		

#### Laskelma Rakennuttaminen ja työmaatekniikka, puutalo

TALO2000	Kustannuserä	Määrä	Yksikkö	Hankinnat ja palvelut (ALV 0%)	Materiaalit (hintaa, ALV 0%)	Työ (ALV 0%)	Tunnit (tth)	Yhteensä (ALV 0%)
Yhteensä				<b>39 980 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0</b>	<b>39 980 €</b>
34	Työmaatekniikka, pientalo (paikallarakennettu puutalo)	1,00	erä	18 580,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	18 580,00 €
31	Rakennuttaminen, pientalo (suppea, pienehkö kohde, oman työn osuus suuri)	1,00	erä	20 200,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	20 200,00 €
342	Materiaalien ja kaluston rahdit / kuorma	20,00	erä	1 200,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	1 200,00 €

#### Laskelma Maanrakennus, tuulettuva alapohja

TALO2000	Kustannuserä	Määrä	Yksikkö	Hankinnat ja palvelut (ALV 0%)	Materiaalit (hintaa, ALV 0%)	Työ (ALV 0%)	Tunnit (tth)	Yhteensä (ALV 0%)
Yhteensä				<b>3 927 €</b>	<b>3 265 €</b>	<b>2 244 €</b>	<b>54</b>	<b>9 436 €</b>
111	Pohjarakenteet, rakennuksen maankaivutyöt	76,00	m3	129,35 €	0,00 €	261,48 €	6,12	390,83 €
111	Pohjarakenteet, rakennuksen sisä- ja ulkopuoliset täytöt, m3tr	70,00	m3	362,60 €	1 981,45 €	447,28 €	10,63	2 791,33 €
111	Pohjarakenteet, routasuojaus 50 mm	55,00	m2	0,00 €	308,15 €	180,28 €	4,45	488,43 €
111	Pohjarakenteet, salaoja-asennus ja salaojakaivot	55,00	jm	0,00 €	437,25 €	281,69 €	6,96	718,94 €
111	Pohjarakenteet, maa-aineksen kuljetus, m3ktr	120,00	m3	432,00 €	0,00 €	645,12 €	15,79	1 077,12 €
111	Pohjarakenteet, putkiasennuksen aputyö kaivinkoneella	80,00	jm	399,60 €	0,00 €	251,32 €	5,69	650,92 €
111	Pohjarakenteet, kalusto pientalo (kuivanapito, tiivistys, aittaaminen)	1,00	erä	1 200,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	1 200,00 €
111	Pohjarakenteet, katualueen kaivu ja paikkaus	1,00	erä	1 300,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	1 300,00 €
122	Pohjarakenteet, suodatinkangas	100,00	m2	0,00 €	49,50 €	25,61 €	0,63	75,11 €
122	Alapohjan sepelitäyttö 300 mm ja suodatinkangas	50,00	m2	103,60 €	488,46 €	151,25 €	3,61	743,31 €

**Laskelma Perustukset ja alapohja. Kevytsoraharkkoperustus ja tuulettuva ontelolaatta-alapohja**

TALO2000	Kustannuserä	Määrä	Yksikkö	Hankinnat ja palvelut (ALV 0%)	Materiaalit (hinta, ALV 0%)	Työ (ALV 0%)	Tunnit (tth)	Yhteensä (ALV 0%)
Yhteensä				248 €	17 101 €	9 913 €	221	27 263 €
122	Tuulettu ontelolaatta-alapohja 200 mm, alap. polystyreeni 220 mm, pintabetoni 80 mm	106,00	m2	0,00 €	8 515,39 €	3 331,98 €	73,68	11 847,38 €
121	Harkkoperustus, kevytsoraharkko 380 mm, h=1000 mm, yläosa kevytsoraeristeharkkoa	45,00	jm	0,00 €	5 279,10 €	4 281,76 €	95,27	9 560,86 €
1241	Julkisivurappaus, ohutrappaus 2 kertaa (kevytsoraharkon tiivistäminen molemmin puolin radonin takia)	90,00	m2	0,00 €	296,60 €	1 291,34 €	27,32	1 587,94 €
1212	Tuuletusputki, alapohjan tuuletusputki 160 mm perusmuurissa	16,00	kpl	0,00 €	548,86 €	409,73 €	10,12	958,59 €
1241.5	Tuuletusritilä, ylä/alapohjan tuuletus 315 mm	4,00	kpl	0,00 €	238,96 €	106,53 €	2,63	345,49 €
1121	Paalutus, teräsbetonipaalu 250 x 250 mm	120,00	jm	248,40 €	2 222,40 €	491,68 €	12,14	2 962,48 €

**Laskelma Runko ja yläpohja**

TALO2000	Kustannuserä	Määrä	Yksikkö	Hankinnat ja palvelut (ALV 0%)	Materiaalit (hinta, ALV 0%)	Työ (ALV 0%)	Tunnit (tth)	Yhteensä (ALV 0%)
Yhteensä				0 €	45 652 €	31 284 €	671	76 935 €
1232	Puurunkoinen kipsilevyseinä 97 mm, eristetty, kantava seinä	21,00	m2	0,00 €	429,94 €	708,39 €	15,20	1 138,33 €
1234	Liimapuupalkki 90 x 315 mm	13,00	jm	0,00 €	261,04 €	136,26 €	2,83	397,30 €
1236	Puurakenteinen vino yläpohja, viilupuurunko, eriste 450 mm	156,00	m2	0,00 €	15 054,42 €	5 827,10 €	125,70	20 881,52 €
1241	Puurakenteinen ulkoseinä 223 mm, 25 mm tuulensuoja, kipsilevy	160,00	m2	0,00 €	8 866,99 €	7 155,99 €	153,01	16 022,99 €
1241	Ulkoverhoustaudoitus, vaakaponttillaudoitus 28 mm	160,00	m2	0,00 €	2 403,92 €	4 395,84 €	91,08	6 799,76 €
1241	Ulkomaalaus 2 kertaa, öljymaali, sahatut puupinnat	320,00	m2	0,00 €	1 132,80 €	1 801,72 €	44,53	2 934,52 €
1242	MSE/AL puualumiini-ikkuna 12 x 12 M	2,00	kpl	0,00 €	596,86 €	97,48 €	2,02	694,34 €
1242	MSE/AL puualumiini-ikkuna 15 x 14 M	4,00	kpl	0,00 €	1 528,26 €	275,39 €	5,72	1 803,64 €
1242	MSE/AL puualumiini-ikkuna 3 x 6 M	2,00	kpl	0,00 €	274,96 €	97,48 €	2,02	372,44 €
1243	Ulko-ovi 10 x 21 M, 2 lasiaukkoa	2,00	kpl	0,00 €	1 345,27 €	148,97 €	3,09	1 494,24 €
1243	Heloitus, ulko-ovi	2,00	kpl	0,00 €	150,00 €	24,83 €	0,51	174,83 €
1243	Heloitus, ulko-oven lukitus	2,00	kpl	0,00 €	340,00 €	40,97 €	1,01	380,97 €
1244	Julkisivun täydennysosat, pientalo	1,00	erä	0,00 €	660,00 €	0,00 €	0,00	660,00 €
1251	Terassilaatta, puu	12,00	m2	0,00 €	281,27 €	673,37 €	13,98	954,65 €
1262	Avoräystäs, vino yläpohja, pääty	19,00	jm	0,00 €	217,62 €	507,10 €	10,34	724,72 €
1262	Avoräystäs, vino yläpohja, lape	39,00	jm	0,00 €	618,03 €	1 040,89 €	21,21	1 658,92 €
1263	Kate, betonitiili, lauta k 400 ja aluskate	186,00	m2	0,00 €	3 758,48 €	2 551,97 €	55,29	6 310,44 €
1264	Yläpohjavarusteet, pientalo	1,00	erä	0,00 €	1 782,63 €	267,35 €	6,60	2 049,98 €
1311	Puurunkoinen kipsilevyseinä 66 mm, eristämätön	50,00	m2	0,00 €	669,06 €	1 532,99 €	32,38	2 202,04 €
1311	Kevytbetoniharkkoseinä, harkko 100 mm	27,00	m2	0,00 €	744,96 €	1 164,46 €	23,91	1 909,42 €
1323	Kattolevytys, kipsilevy 13 mm, 1-kertainen levytys, kaltevuus 1:3	100,00	m2	0,00 €	490,89 €	1 286,35 €	27,45	1 777,24 €
34	Suojaukset, lattian suojaus	120,00	m2	0,00 €	44,13 €	307,30 €	7,59	351,43 €

1237	Puuportaati	2,00	kpl	0,00 €	4 000,00 €	1 241,38 €	25,30	5 241,38 €
------	-------------	------	-----	--------	------------	------------	-------	------------

#### Laskelma Sisäpuoliset työt

TALO2000	Kustannuserä	Määrä	Yksikkö	Hankinnat ja palvelut (ALV 0%)	Materiaalit (hintaa, ALV 0%)	Työ (ALV 0%)	Tunnit (tth)	Yhteensä (ALV 0%)
Yhteensä				4 000 €	27 389 €	14 843 €	328	46 232 €
1322	Tasoituskäsittely, lattia, kylpyhuoneen lattia	13,00	m2	0,00 €	82,72 €	243,45 €	4,93	326,17 €
1322	Tasoituskäsittely, lattia, hienotasoius 5 mm	50,00	m2	0,00 €	308,00 €	146,23 €	3,30	454,23 €
1326	Tasoituskäsittely 2,5 kertaa, seinä, märkätila	33,00	m2	0,00 €	68,48 €	118,18 €	2,92	186,66 €
1326	Maalaus 2 kertaa, seinä	383,00	m2	0,00 €	443,59 €	1 698,54 €	42,00	2 142,13 €
1322	Vedeneristys, lattia, märkätila	13,00	m2	0,00 €	220,06 €	240,29 €	4,93	460,35 €
1322	Laatoitus, seinälaatta 300 x 300 mm	45,00	m2	0,00 €	2 286,55 €	1 014,53 €	20,83	3 301,08 €
1322	Laatoitus, lattialaatta 97 x 97 mm, märkätila	12,00	m2	0,00 €	383,52 €	736,33 €	15,12	1 119,84 €
1322	Listoitus, jalkalista, 12 x 42 mm, naulakiinnitys	135,00	jm	0,00 €	142,79 €	435,72 €	8,88	578,51 €
1315	Heloitus, sisäovi, puuovi	6,00	kpl	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00 €
1315	Sisäovi, laakaovi	6,00	kpl	0,00 €	732,39 €	316,89 €	6,58	1 049,27 €
1326	Tasoituskäsittely 2,5 kertaa, seinä, kipsilevy	383,00	m2	0,00 €	635,28 €	1 704,61 €	42,15	2 339,89 €
1324	Tasoituskäsittely 2,5 kertaa, katto, kipsilevyypinta	135,00	m2	0,00 €	223,92 €	600,84 €	14,86	824,76 €
1331	Kalusteet, pientalo, asunto, normaali taso	2,00	erä	0,00 €	14 000,00 €	2 119,14 €	44,00	16 119,14 €
1333	Varusteet, pientalo, asunto, korkea taso	2,00	erä	4 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	4 000,00 €
1334	Laitteet, pientalo, asunto, normaali taso	2,00	erä	0,00 €	3 830,00 €	355,86 €	8,80	4 185,86 €
1322	Parkettityö, lautaparketti 14 mm, koivu	127,00	m2	0,00 €	2 413,89 €	1 143,60 €	23,74	3 557,49 €
1324	Maalaus 2 kertaa, katto, levyypinta	135,00	m2	0,00 €	156,36 €	598,70 €	14,80	755,06 €
1326	Vedeneristys, seinä, märkätila	45,00	m2	0,00 €	614,52 €	748,58 €	15,37	1 363,10 €
1324	Listoitus, kattolista, edullinen taso	145,00	jm	0,00 €	113,85 €	468,00 €	9,54	581,85 €
1326	Listoitus, ovet	85,00	jm	0,00 €	97,32 €	367,20 €	7,48	464,52 €
1323	Alakatto, puurunko, paneeliverhous, lämpökäsitelty haapa	9,00	m2	0,00 €	377,86 €	527,02 €	10,93	904,88 €
1323	Alakatto, puurunko, kipsilevy	25,00	m2	0,00 €	178,21 €	1 125,47 €	23,37	1 303,68 €
1325	Levytyt, kipsilevyn tarkastusluukku 200x200mm	6,00	kpl	0,00 €	79,38 €	133,67 €	3,30	213,05 €

#### Laskelma LVIS-työt

TALO2000	Kustannuserä	Määrä	Yksikkö	Hankinnat ja palvelut (ALV 0%)	Materiaalit (hintaa, ALV 0%)	Työ (ALV 0%)	Tunnit (tth)	Yhteensä (ALV 0%)
Yhteensä				0 €	29 517 €	19 833 €	490	49 350 €
21	KVV-johdot, pientalo (kiinteistön vesi- ja viemärijohdot)	200,00	brm2	0,00 €	2 212,32 €	6 658,12 €	164,45	8 870,44 €
1331	Vesi- ja viemärikalusteet, pientalo	200,00	brm2	0,00 €	2 911,56 €	980,32 €	24,21	3 891,88 €
22	IV-järjestelmä, pientalo, tulo- ja poistoilmanvaihto lämmöntalteenotolla	200,00	brm2	0,00 €	7 358,00 €	3 175,41 €	78,43	10 533,41 €
21	Ulkopuoliset KVV-johdot ja kaivot, pientalo	1,00	erä	0,00 €	2 702,00 €	890,65 €	22,00	3 592,65 €
23	Sähkölämmitys pattereilla, pientalo	100,00	brm2	0,00 €	1 809,18 €	445,58 €	11,01	2 254,76 €
23	Valaistus, pientalo	200,00	brm2	0,00 €	3 679,20 €	747,76 €	18,47	4 426,96 €
23	Sähköistys, pientalo	200,00	brm2	0,00 €	7 277,20 €	6 043,52 €	149,27	13 320,72 €
21	Vesikiertoinen lattialämmitys, pientalo	100,00	brm2	0,00 €	1 568,00 €	891,16 €	22,01	2 459,16 €

**Laskelma Alueen rakenteet ja varusteet**

TALO2000	Kustannuserä	Määrä	Yksikkö	Hankinnat ja palvelut (ALV 0%)	Materiaalit (hintaa, ALV 0%)	Työ (ALV 0%)	Tunnit (tth)	Yhteensä (ALV 0%)
				0 €	2 379 €	2 429 €	61	4 808 €
113	Asfaltointi, levitys koneellisesti	0,00	m2	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00 €
113	Kiveys, betonikivi	0,00	m2	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00 €
113	Pihalaatoitus 300 x 300 mm, betonilaatta	0,00	m2	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00 €
113	Pihalaatoitus, graniittilaatta	0,00	m2	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00 €
113	Pihalaatoitus, luonnonkivilaatta	0,00	m2	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00 €
113	Pihanurmi, nurmetus	200,00	m2	0,00 €	788,40 €	482,84 €	12,65	1 271,24 €
113	Pintarakenne, murske 30-50 mm (piha-alue)	80,00	m2	0,00 €	169,74 €	163,89 €	4,05	333,63 €
114	Piha, hiekkalaatikko	2,00	kpl	0,00 €	350,00 €	709,03 €	17,71	1 059,03 €
114	Piha, kiipeilyteline	0,00	kpl	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00 €
114	Piha, kuivausteline	0,00	kpl	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00 €
114	Piha, lipputanko	0,00	kpl	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00 €
114	Piha, nurmikon suoja-aita	0,00	jm	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00 €
114	Piha, piha-aita	40,00	jm	0,00 €	1 070,40 €	1 073,68 €	26,82	2 144,08 €
114	Piha, tomutusteline	0,00	kpl	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00 €
114	Pihakeinu	0,00	kpl	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00 €
113	Kiveys, luonnonkiveys, liuskekivi	0,00	m2	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00 €
113	Kiveys, noppakivi	0,00	m2	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00 €
113	Kiveys, nupukivi	0,00	m2	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00 €
113	Kivituhkapäälylysty	0,00	m2	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00 €
113	Puun istutus	0,00	m2	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00 €
113	Pensaan istutus	0,00	kpl	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00 €

## **Bilaga 2 Handledning som gäller momsbeskattning**

### Bestämmelser

Enligt 1 § 1 mom. 1 punkten i mervärdesskattelagen (MomsL) skall mervärdesskatt enligt denna lag betalas till staten på rörelsemässig försäljning av varor och tjänster i Finland.

Enligt 8 c § 1 mom. i MomsL är köparen skattskyldig för försäljningen av sådana byggtjänster som avses i 31 § 3 mom. 1 punkten samt för uthyrning av arbetskraft för dessa tjänster, om

- 1) köparen är en näringsidkare som annat än tillfälligt säljer dessa tjänster eller utför fastighetsöverlåtelser enligt 31 § 1 mom. 1 punkten eller 33 §, eller
- 2) köparen är en sådan näringsidkare som säljer nämnda tjänst till en näringsidkare som nämns i 1 punkten.

Enligt 8 c § 2 mom. i MomsL tillämpas vad som föreskrivs i 1 mom. emellertid inte, om försäljningen är skattefri vid tillämpningen av 3 §.

Enligt 8 c § 3 mom. i MomsL tillämpas vad som föreskrivs i 1 mom. dock inte på tjänster som avser maskiner, utrustning eller inventarier som används för en särskild verksamhet som bedrivs på en fastighet.

Enligt 16 § i MomsL uppkommer skyldigheten att betala skatt på eget bruk av byggtjänster

- 1) allt eftersom den själv utförda byggtjänsten slutförs,
- 2) när en köpt byggtjänst har tagits emot eller när vederlaget eller en del av det har

betalts före mottagningsdagen.

Enligt 17 § i MomsL avses med vara materiella föremål samt elektricitet, gas, värme, kyla och andra med dem jämförbara energinyttigheter. Med tjänst avses allt

Bokföring:

Det är företaget Ab/Oy har färdigställt fastigheten på ca 250 000 € inkluderat moms.

Hur skall det bokföras? Kommer företaget att ha en vinst det år på 250 000 € +

annan inkomst och skall företaget betala 20 % skatt ? Projektet är tänkt att

finansieras med privata lån, egna tillgångar och banklån.

Enligt 18 § 2 mom. i MomsL avses med försäljning av tjänst utförande eller annan överlåtelse av en tjänst mot vederlag.

Enligt 20 § i MomsL anses som försäljning också att en vara eller en tjänst tas i eget bruk så som 21–26 §§ stadgar.

Enligt 21 § 1 mom. i MomsL avses med eget bruk av en vara att en näringsidkare

1) tar en vara för privat konsumtion,

2) överlåter en vara utan vederlag,

3) överför eller på något annat sätt tar en vara i annan användning än sådan som enligt 10 kap. berättigar till avdrag.

Enligt 21 § 2 mom. i MomsL tillämpas vad 1 mom. stadgar om varor i eget bruk endast om avdrag har kunnat göras för varan eller om varan har tillverkats i samband med den skattskyldiges rörelse.

Enligt 22 § 1 mom. i MomsL avses med eget bruk av en tjänst att en näringsidkare

1) utför, överlåter eller på något annat sätt utan vederlag tar en tjänst för sin eller personalens privata konsumtion eller i övrigt för ett ändamål som inte är rörelsemässigt,

2) utför eller på något annat sätt tar en tjänst i sådan användning för vilken avdragsbegränsningar enligt 114 § gäller,

3) på något annat sätt tar en köpt tjänst i annan användning än sådan som enligt 10 kap. berättigar till avdrag.

Enligt 22 § 2 mom. i MomsL tillämpas vad 1 mom. stadgar om eget bruk av tjänster endast om

1) avdrag har kunnat göras för en köpt tjänst,

2) en själv utförd tjänst har utförts i samband med den skattskyldiges rörelse och näringsidkaren säljer motsvarande tjänster till utomstående.

Enligt 23 § i MomsL föreskrivs det i 31, 31 a, 32 och 33 § om eget bruk av vissa tjänster som har samband med fastigheter.

Enligt 27 § 1 mom. i MomsL betalas skatt inte på försäljning av fastigheter eller på överlåtelse av arrenderätt, hyresrätt, servitutsrätt eller någon annan motsvarande rättighet som gäller en fastighet.

Enligt 28 § i MomsL avses med fastighet fast egendom enligt definitionen i artikel 13b i rådets genomförandeförordning (EU) nr 282/2011 om fastställande av tillämpningsföreskrifter för direktiv 2006/112/EG om ett gemensamt system för «mervärdesskatt».

Enligt 29 § 1 mom. 1 punkten i MomsL ska trots vad som föreskrivs i 27 § skatt betalas på försäljning av byggtjänster.

Enligt 31 § 1 mom. i MomsL anses en byggtjänst ha blivit tagen i eget bruk när

1) en näringsidkare på ett markområde som han innehar uppför eller låter uppföra en byggnad eller bestående konstruktion för försäljning,

2) en näringsidkare i samband med ett nybygge säljer en byggtjänst till ett sådant bostads- eller fastighetsaktiebolag där han har bestämmanderätt när entreprenadavtalet ingås.

Enligt 31 § 2 mom. i MomsL skall även om en sådan näringsidkare som nämns i 1 mom. inte säljer byggtjänster till utomstående han betala skatt på eget bruk av byggtjänsten så som 22 § stadgar.

Enligt 31 § 3 mom. i MomsL är byggtjänster

1) byggnads- och reparationsarbeten på fastigheter samt överlåtelse av varor som installeras i samband med arbetet,

2) planering, övervakning och motsvarande tjänster i samband med arbeten som nämns i 1 punkten.

Enligt 31 a § i MomsL anses en byggtjänst ha blivit tagen i eget bruk också när en näringsidkare som säljer byggtjänster till utomstående eller bedriver verksamhet enligt 31 § utför tjänsten för annan användning än sådan som berättigar till avdrag.

Enligt 32 § 1 mom. i MomsL anses en tjänst som avser fastighetsinnehav ha tagits i eget bruk också när fastighetens ägare eller innehavare själv utför den tjänst som

avser fastigheten, om fastigheten används för något annat syfte än ett sådant som berättigar till avdrag.

Enligt 32 § 2 mom. i MomsL behöver fastighetens ägare eller innehavare inte betala skatt om lönekostnaderna och socialkostnader för de tjänster som avser fastighetsinnehav som han eller hon utfört under ett kalenderår inte överstiger 50 000 euro.

Enligt 32 § 3 mom. i MomsL är tjänster som avser fastighetsinnehav

- 1) sådana byggtjänster som nämns i 31 §,
- 2) renhållning och annan skötsel av fastigheten samt ekonomiska och andra administrativa tjänster som hänför sig till fastigheten.

Enligt 32 § 4 mom. i MomsL är tjänster som avser fastighetsinnehav inte tjänster som avser maskiner, utrustning eller inventarier som används för en särskild verksamhet som bedrivs på en fastighet.

Enligt 33 § i 1 mom. i MomsL anses en byggtjänst i samband med ett nybygge eller ombyggnad av en fastighet ha blivit tagen i eget bruk även då en näringsidkare, staten eller en kommun i andra fall än de som avses i 31 § 1 mom. 1 punkten överlåter fastigheten innan den tas i bruk efter det att byggtjänsten har utförts.

Enligt 33 § i 2 mom. i MomsL ska skatt inte betalas på eget bruk enligt 1 mom. av själv utförda byggtjänster i fråga om lönekostnaderna och de sociala kostnaderna i samband med dem, om

- 1) lönekostnaderna jämte socialkostnader för de tjänster som avser

fastighetsinnehav under ett kalenderår inte överstiger 50 000 euro, och

2) näringsidkaren inte har sålt byggtjänster till utomstående eller bedrivit sådan verksamhet som avses i 31 § 1 mom. vid den tidpunkt då byggtjänsten utfördes.

Enligt 75 § i MomsL är när den skattskyldige tar en tjänst i eget bruk skattegrunden

- 1) för en köpt tjänst, inköpspriset eller ett sannolikt lägre överlåtelsepris,
- 2) för en själv utförd tjänst, de direkta och indirekta kostnaderna för tjänsten.

Enligt 76 § i MomsL är när den skattskyldige tar en byggtjänst i eget bruk så som avses i 33 § skattegrunden

- 1) inköpspriset för den köpta byggtjänsten,
- 2) de direkta och indirekta kostnaderna för byggtjänster som den skattskyldige själv har utfört,
- 3) det värde som ligger till grund för skatten på den anskaffade fastigheten och som den föregående överlåtaren på grund av överlåtelsen har varit tvungen att betala för den byggtjänst som utförts på fastigheten.

Enligt 77 § i MomsL inkluderar den skattegrund som avses i 74–76 § inte skattens andel.

Enligt 102 § 1 mom. i MomsL får den skattskyldige för skattepliktig rörelse dra av

- 1) skatten på en vara eller tjänst som den skattskyldige köper av en annan skattskyldig eller den skatt på ett köp som ska betalas enligt 8 a–8 d eller 9 §,
- 2) skatten på en vara som han importerar,
- 3) skatten på ett gemenskapsinternt förvärv,

5) skatt som betalas på sådan överföring av varor från upplagringsförfarande som avses i 72 1 §.

Enligt 102 § 2 mom. i MomsL avses med skattepliktig rörelse verksamhet som enligt denna lag medför skattskyldighet för den som säljer en vara eller en tjänst.

Enligt 102 § 3 mom. i MomsL avses med i förvärv inkluderad skatt i denna lag den skatt som nämns i 1 mom.

Enligt 189 § i MomsL ger Skatteförvaltningen handledning i ärenden som gäller mervärdesbeskattningen.

Tillämpade rättsnormer

1, 8 c, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 27, 28, 29, 31, 31 a, 32, 33, 75, 76, 77, 102, 189 § i mervärdeskattelagen.