

Teija Haapalainen

KIINTEISTÖYHTIÖIDEN KIRJANPIDON MALLI

KIINTEISTÖYHTIÖIDEN KIRJANPIDON MALLI

Teija Haapalainen
Opinnäytetyö
Kevät 2013
Liiketalouden koulutusohjelma
Oulun seudun ammattikorkeakoulu

TIIVISTELMÄ

Oulun seudun ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma, Liiketalouden suuntautumisvaihtoehto

Tekijä: Teija Haapalainen

Opinnäytetyön nimi: Kiinteistöyhtiöiden kirjanpidon malli

Työn ohjaaja: Nina Kukkonen

Työn valmistumislukukausi ja -vuosi: Kevät 2013

Sivumäärä: 48+37

Toimeksiantajana opinnäytetyössä on taloushallinnon alan yritys. Kirjanpidon apuna yrityksellä on jo olemassa yleinen ja yhdistysten kirjanpidon toimintamalli. Tässä opinnäytetyössä tutkitaan kiinteistöyhtiöiden erityispiirteitä kirjanpidossa ja verotuksessa. Kiinteistöyhtiöiden kirjanpidon toimintamalliin sisällytetään erityispiirteet kiinteistöyhtiöistä, joita ei tule ilmi yleisestä toimintamallista.

Tässä toiminnallisessa opinnäytetyössä on siis päämääränä tuottaa toimintamalli kiinteistöyhtiöiden kirjanpitoon. Toimintamallin avulla toimeksiantaja kouluttaa nykyisiä ja tulevia kirjanpitäjiä kiinteistöyhtiöiden kirjanpidossa. Toimintamalli toimii myös jokapäiväisenä apuna kirjanpitäjien työssä. Toimeksiantaja saattaa myös koota tiimin kiinteistöyhtiöiden kirjanpitoon, joten ohjeistukselle on suuri tarve.

Toimintamalli tuotetaan opinnäytetyön tietoperustan avulla. Opinnäytetyön tietoperusta on rakennettu kiinteistö- ja kirjanpitoalan kirjallisuudesta, lakiteksteistä sekä Verohallinnon ohjeistuksista. Keskeisimmät lait ovat asunto-osakeyhtiölaki, kirjanpitoasetus ja osakeyhtiölaki. Tietoperustaan on otettu mukaan myös useita kirjanpitolautakunnan yleisohjeita sekä lausuntoja.

Tietoperustassa suurin huomio on suunnattu kiinteistön tuloslaskelman ja taseen tarkastelemisessa. Asunto-osakeyhtiölakia noudattavissa kiinteistöyhtiöissä tuloslaskelman rakenne on huomattavasti erilainen kuin muissa yhtiömuodoissa. Myös tase on toisenlainen. Taseessa asunto-osakeyhtiölain mukaisissa kiinteistöyhtiöissä omassa pääomassa voi olla paljon monenlaisia rahastoja. Kiinteistöyhtiöiden verotus myös eroaa muista yhtiömuodoista. Tuloverotus toimii pääosin samoin kuin osakeyhtiöissä. Kiinteistön käyttöoikeuden luovutus ei ole arvonlisäverovelvollista toimintaa. Luovutuksesta voi kuitenkin hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi, jos täyttää hakeutumisen edellytykset.

Tuotetussa toimintamallissa näkökulma on rajattu asunto-osakeyhtiölain mukaan toimiviin kiinteistöyhtiöihin. Näin se toimii yleisen toimintamallin lisänä. Toimintamallissa on käsitelty tuloslaskelman ja taseen erot muihin yhtiöihin. Tuloslaskelman ja taseen yhteyteen on saatu laadittua kirjausohjeita syventämään mallista saatavaa hyötyä. Malliin on myös muodostettu ohjeistukset arvonlisä-, tulo- ja kiinteistöverotuksista kiinteistöyhtiöissä.

Asiasanat: asunto-osakeyhtiö, kiinteistöosakeyhtiö, kiinteistöyhtiö, rahastot, kiinteistöverotus, arvonlisäverotus, tuloverotus, tuloslaskelma, tase

ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences
Degree Programme in Business Economics

Author of the thesis: Teija Haapalainen

The Title of Bachelor's thesis: Accounting Model for Real Estate Company

Supervisor: Nina Kukkonen

Term and Year: Spring 2013

Pages + appendices: 48+37

The aim of this study was to create an accounting model for a real estate company. The client of the Bachelor's thesis was a company field of financial management. The company already has both a general accounting model and accounting model for associations. The purpose of this thesis was to examine real estate companies' distinctive features in the field of bookkeeping and taxation.

The objective of this project-based thesis was to include real estate companies' specifications which were not described in the general accounting model. The client had a possibility to train its bookkeepers with the help of the accounting model for the real estate company. Furthermore, this model functions as an instrument in bookkeepers' everyday work. There is a big need for this model because the client might also gather a bookkeeping team for the real estate companies.

This real estate companies accounting model was based on the thesis theoretical background. The data for this Bachelor's thesis was collected from literature, laws and tax collectors instructions. The main laws in this study comprised Limited Liability Housing Companies Act, Accounting Ordinance and Limited Liability Companies Act. Also many Accounting Standards Board's statements were applied.

In the thesis considerable attention was paid on profit and loss account and balance sheet. Those real estate companies according with the law of housing company the structure of profit and loss account was different from other company types. Moreover, balance sheet is different. Real estate companies' equity might consist of diverse funds. Furthermore taxation operates variously in real estate company. Income taxation operates mainly in the same manner as in a limited company. Transfer of the right of use the real estate is not subject to value added tax. Because of this real estate company can apply for liable to tax.

The perspective in the model was limited to real estate companies' following Limited Liability Housing Companies Act. Hence it gives additional value to general accounting model. Profit and loss account and balance sheet differences of other company types were dealt with. In addition to this, entry specifications were compiled. Furthermore, specifications of value added tax, income taxation and taxation on real estate were prepared.

Keywords: housing company, real estate company, fund, taxation on real estate, value added tax, income taxation, profit and loss account, balance sheet

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	6
2	KIINTEISTÖYHTIÖISTÄ YLEISESTI.....	9
	2.1 Kiinteistöyhtiömuodot	9
	2.2 Kiinteistöyhtiöiden toimitukset	10
3	KIRJANPITOKÄYTÄNTÖ KIINTEISTÖYHTIÖISSÄ	15
4	TILINPÄÄTÖS	17
	4.1 Tuloslaskelma	17
	4.1.1 Kiinteistön tuloslaskelma	17
	4.1.2 Liikekaava ja sovellettu liikekaava	22
	4.2 Tase	22
	4.2.1 Vastaavaa	23
	4.2.2 Vastattavaa	24
5	KIINTEISTÖYHTIÖIDEN VEROTUSKÄYTÄNTÖ.....	30
	5.1 Tuloverotus	30
	5.2 Kiinteistöverotus	34
	5.3 Arvonlisäverotus.....	35
6	TOIMINTAMALLIN TOTEUTUS	39
7	JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA	43
	LÄHTEET	46
	LIITTEET.....	49

1 JOHDANTO

Toimeksiantajan tavoitteena on taata kiinteistöyhtiöiden kirjanpidon yhtenäisyys ja oikeellisuus. Opinnäytetyön toimeksiantajana on tilitoimisto, jonka tarkoituksena on kouluttaa uusia ja nykyisiä kirjanpitäjiä kiinteistöyhtiöiden kirjanpidossa. Tulevaisuudessa toimeksiantaja mahdollisesti perustaa kiinteistöyhtiöiden kirjanpitoon oman tiimin, mikä kasvattaa yhtenäisyyden tavoitteen saavuttamisen tärkeyttä.

Toiminnallisessa opinnäytetyössä tavoitteena on jonkin toiminnan kehittäminen, ohjeistaminen, järjestäminen taikka järjeistäminen. Toimeksiantajalle voidaan tuottaa kirja, opas, cd-rom, messuosasto, näyttely, kehittämissuunnitelma tai muu tuotos. Toiminnallinen opinnäytetyö koostuu toiminnallisesta osasta ja opinnäytetyöraportista. Toiminnallisen opinnäytetyön tuotos nojautuu teoreettiseen viitekehykseen. (Virtuaaliammattikorkeakoulu, hakupäivä 19.1.2013.) Tavoitteena tässä toiminnallisessa opinnäytetyössä on tuottaa toimintamalli kiinteistöyhtiöiden kirjanpitoon. Toimintamallin avulla voidaan kouluttaa nykyisiä ja tulevia kirjanpitäjiä kiinteistöyhtiöiden kirjanpidossa. Tämä toimintamalli toimii myös ohjenuorana kirjanpitäjille kiinteistöyhtiöiden kirjanpitoa tehdessä. Toimintamallissa on tarkoitus kuvata kiinteistöyhtiöiden kirjanpidon erityispiirteet. Toimeksiantajalla on olemassa jo yleinen toimintamalli kirjanpitoihin sekä aiemmin opinnäytetyönä toteutettu yhdistysten toimintamalli. Tässä kiinteistöyhtiöiden toimintamallissa on tarkoituksena tuoda ilmi kiinteistöyhtiöiden kirjanpidossa olevat erot yleiseen toimintamalliin verrattuna.

Kiinteistöyhtiömuotoja on kolme. Niiden määrittelyssä tärkeä termi on yhtiön keskinäisyys. Tämä keskinäisyys määrää osakkaan oikeudesta hallita yhtiön kiinteistöjä tai rakennuksia. (Kirjanpitolautakunta 2010, hakupäivä 24.10.2012.) Keskinäisessä kiinteistöyhtiössä yhtiön yhdellä tai useammalla osakkeella yhdessä voi yhtiöjärjestyksen mukaan hallita ainakin yhtä yhtiön rakennusta, rakennuksen osaa tai kiinteistöä (Asunto-osakeyhtiölaki 1559/2009 28:2 §). Kiinteistöyhtiömuodoista keskinäisiä yhtiöitä ovat keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö

ja asunto-osakeyhtiö. Tavallinen kiinteistöosakeyhtiö on ei-keskinäinen kiinteistöyhtiö.

Opinnäytetyön tietoperustassa pääpaino on kiinteistö- ja taloushallintoalan kirjallisuudessa, lakiteksteissä sekä verohallinnon ohjeistuksissa. Tietoperustassa tärkeitä lakilähteitä ovat muun muassa kirjanpitolaki ja -asetus sekä osakeyhtiö- ja asunto-osakeyhtiölaki. Tietoperustan tukena ovat useat kirjanpitolautakunnan yleisohjeet ja lausunnot. Opinnäytetyön tietoperusta tulee vastaamaan kysymyksiin: miten kiinteistöyhtiötä verotetaan tulosta, milloin ja mistä kiinteistöyhtiö on arvonnisäverovelvollinen, mikä kiinteistöyhtiö on, ja mistä se koostuu, millaisia ovat tavallisimmat kirjaukset kiinteistöyhtiössä sekä mihin kiinteistöyhtiöiden kirjanpidossa tulee kiinnittää erityistä huomiota. Näihin kysymyksiin vastaamalla saadaan tuotettua toimintamalli toimeksiantajalle.

Toimintamallissa näkökulmaksi rajataan asunto-osakeyhtiölain mukaan toimivat kiinteistöyhtiöt, jotka voivat olla keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä ja asunto-osakeyhtiöitä. Toimintamallin alussa kerrotaan yleisiä asioita näistä kiinteistöyhtiöistä. Tämän avulla saadaan yleiskuva kiinteistöyhtiöistä sekä niiden tarkoituksesta ja toiminnasta. Seuraavaksi toimintamallissa selvitetään tuloslaskelman ja taseen rakenne kyseisissä kiinteistöyhtiöissä, mikä on suurimpana tavoitteena toimintamallissa. Tuloslaskelman muodostumista verrataan muiden yhtiömuotojen tuloslaskelmiin, minkä avulla saadaan tietää erityispiirteet tuloslaskelmassa. Kiinteistöyhtiöissä on tavallista rahastoida varoja. Taseen rakenteessa keskitytäänkin käymään läpi kaikki kiinteistöyhtiöissä mahdolliset rahastot. Sekä taseen että tuloslaskelman muodostumisen esittämisen lisäksi on tarkoitus kuvata kirjausohjeita konkreettisenä apuna kirjanpitoa varten.

Tuloslaskelman ja taseen esittämisen jälkeen toimintamallissa esitetään kiinteistöyhtiöiden verotukseen liittyvät erityispiirteet. Tarkoituksena on kertoa erityispiirteitä arvonnisä-, kiinteistö- ja tuloverotuksesta. Pääpaino on kuitenkin arvonnisä- ja tuloverotuksen esittämisessä. Kiinteistöverotus käydään läpi hyvin lyhyesti pääpiirteissään. Arvonnisäverotuksen osalta esitetään, milloin kiinteistöyhtiö voi hakeutua arvonnisäverovelvolliseksi ja, minkä hyödyn hakeutumisesta

saa. Tuloverotuksesta esitetään kiinteistöyhtiöiden verovelvollisuus sekä kiinteistöyhtiöiden kirjanpidossa vastaan tulevat verovapaat tulot.

2 KIINTEISTÖYHTIÖISTÄ YLEISESTI

Kiinteistöyhtiöitä on kolmenlaisia. Asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöyhtiön toiminnasta säättää asunto-osakeyhtiölaki (1559/2009). Kuitenkin keskinäisissä kiinteistöyhtiöissä voidaan noudattaa kokonaan osakeyhtiölakia tai vain osaa asunto-osakeyhtiölaista yhtiöjärjestyksen mukaan (Asunto-osakeyhtiölaki 1559/2009 28:1.2 §). Ei-keskinäisistä eli tavallisista kiinteistöyhtiöistä säädetään osakeyhtiölaissa (624/2006).

2.1 Kiinteistöyhtiömuodot

Kiinteistöyhtiömuodot jaotellaan sen mukaan, onko kiinteistöyhtiö keskinäinen vai ei. Keskinäisyys määrää osakkaan oikeudesta hallita yhtiön kiinteistöjä tai rakennuksia. (Kirjanpitolautakunta 2010, hakupäivä 24.10.2012.) Kiinteistöyhtiön keskinäisyys kertoo sen, että yhtiön yhdellä tai useammalla osakkeella yhdessä voi yhtiöjärjestyksen mukaan hallita ainakin yhtä yhtiön rakennusta, rakennuksen osaa tai kiinteistöä (Asunto-osakeyhtiölaki 1559/2009 28:2 §).

Asunto-osakeyhtiön tarkoituksesta määrätään yhtiön yhtiöjärjestyksessä. Yhtiön tarkoitus on omistaa ja hallita ainakin yhtä rakennusta tai sen osaa. Kuitenkin hallittavien huoneiston tai huoneistojen pinta-alasta yli puolet on oltava yhtiöjärjestyksen mukaan osakkeenomistajien asuintiloja, jotta yhtiötä voidaan sanoa asunto-osakeyhtiöksi. (Kirjanpitolautakunta 2010, hakupäivä 24.10.2012.) Asunto-osakeyhtiölain (1559/2009 1:2.2 §) mukaan yhtiössä jokainen osake yksin tai yhdessä oikeuttaa hallitsemaan huoneistoa tai yhtiön rakennusta tai kiinteistöä. Asunto-osakeyhtiöt luokitellaan siten keskinäisiksi yhtiöiksi.

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tarkoitus on sama kuin asunto-osakeyhtiön. Myös keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoa, rakennusta tai kiinteistöä. Ero asunto-osakeyhtiöön on se, että huoneiston tai huoneistojen pinta-alasta yli puolen ei tarvitse olla osakkeenomistajien asuintiloina. (Asunto-osakeyhtiölaki 1559/2009 28:2.1 §.)

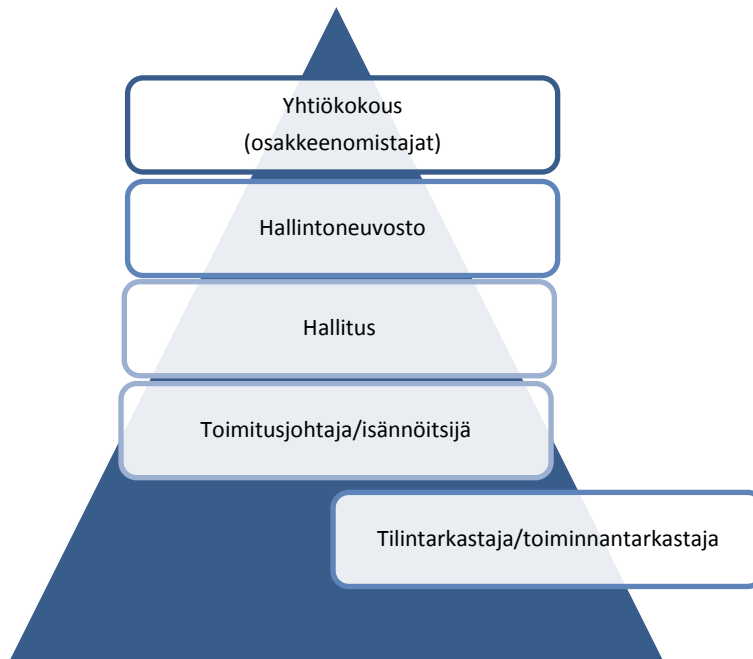
Kolmas kiinteistöyhtiömuoto on tavallinen kiinteistöyhtiö. Yhtiö omistaa itse kiinteistön eikä yhtiön osakkailla ole oikeutta hallita yhtiön rakennuksia tai kiinteistöjä. Osakkaat omistavat osakkeiden mukaan yhtiöstä vain prosentuaalisen osuuden. (Kirjanpitolautakunta 2010, hakupäivä 24.10.2012; Suulamo, A. 2012, 16.)

Kiinteistöyhtiöissä nimenkirjoitusoikeus määräytyy lain kautta. Asunto-osakeyhtiölakia noudattavissa yhtiöissä nimenkirjoitusoikeus on hallituksella. Hallitus voi siirtää oikeuden myös hallituksen jäsenelle, muulle henkilölle tai isännöitsijälle yhtiöjärjestyksen mukaan. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että hallituksen jäsenellä tai isännöitsijällä on oikeus kirjoittaa toiminimi. (Asunto-osakeyhtiölaki 1559/2009 7:22–23 §.) Myös osakeyhtiölakia noudattavissa kiinteistöyhtiöissä nimenkirjoitusoikeus on ensisijaisesti hallituksella. Muutenkin osakeyhtiölaissa määrätään nimenkirjoitusoikeudesta samoin kuin asunto-osakeyhtiölaissa. (Osakeyhtiölaki 624/2006 6:25–26 §.)

2.2 Kiinteistöyhtiöiden toimielimet

Tässä kappaleessa kiinteistöyhtiöiden toimielimet (kuvio1) on esitelty keskinäisissä kiinteistöyhtiöissä sekä asunto-osakeyhtiöissä asunto-osakeyhtiölain mukaan ja tavallisissa kiinteistöyhtiöissä osakeyhtiölain mukaan. Kaikkien kiinteistöyhtiöiden toimielimet ja niiden toiminta on lähellä toisiaan, mutta joitain eroja niiden toiminnassa ja kokoonpanossa on.

Asunto-osakeyhtiöissä ja keskinäisissä kiinteistöyhtiöissä päätösvalta on ensisijaisesti osakkeenomistajilla. Kuitenkin päätösvalta voidaan siirtää yhtiön hallitukselle lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan. (Asunto-osakeyhtiölaki 1559/2009 6:1 §.) Asunto-osakeyhtiölain (1559/2009 6:2.1 §) mukaan osakkeenomistajat voivat käyttää toimivaltaansa yhtiökokouksessa. Myös tavallisessa kiinteistöyhtiössä päätöksenteko kuuluu osakkeenomistajille yhtiökokouksessa (Osakeyhtiölaki 624/2006 5:12.1 §).



KUVIO 1. Kiinteistöyhtiöiden toimielimet

Yhtiökokoukset jaetaan asunto-osakeyhtiöissä ja keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä varsinaiseen ja ylimääräiseen yhtiökokoukseen. Varsinainen yhtiökokous täytyy järjestää tilikauden päättymistä seuraavan kuuden kuukauden aikana. Tässä yhtiökokouksessa esitetään tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus vahvistettaviksi. Hallituksen on annettava selvitys kirjallisena yhtiössä tarpeellisista rakennusten tai kiinteistöjen kunnossapidoista, jotka aiheuttavat muutoksia huoneistojen käyttöön tai kuluihin. Lisäksi hallituksen on annettava kirjallinen selvitys yhtiössä jo tehdyistä kunnossapito- ja muutostöistä ajankohtineen. Kokouksessa tulee päättää tilinpäätöksen vahvistaminen, tilikauden ja edellisten tilikausien voiton käyttäminen, vastuuvapaus hallitukselle ja yhtiön isännöitsijälle, mahdollisesti hallitusten jäsenten, toiminnan- ja tilintarkastajan valinnasta. Voidaan myös päättää muista käsiteltävistä asioista, jotka yhtiöjärjestys määrittää kokouksessa käsiteltäviksi. (Asunto-osakeyhtiölaki 1559/2009 6:3 §.) Ylimääräisen yhtiökokouksen pitosyytenä voi olla se, että yhtiöjärjestys edellyttää sen pidettäväksi, yhtiökokous tai hallitus katsoo sen olevan perusteltua tai osakkeenomistaja, tilin- tai toiminnantarkastaja vaatii sitä (Asunto-osakeyhtiölaki 1559/2009 6:4 §).

Yhtiökokouskäytäntö on tavallisissa kiinteistöyhtiöissä monin tavoin samanlainen kuin asunto-osakeyhtiöissä ja keskinäisissä kiinteistöyhtiöissä. Osakeyhtiölain mukaan (624/2006 5:3 §) tavallisissa kiinteistöyhtiöissä varsinaisessa yhtiökokouksessa ei hallituksen pidä kuitenkaan antaa selvitystä yhtiössä tarpeellisista rakennusten tai kiinteistöjen kunnossapidoista.

Muita toimielimiä asunto-osakeyhtiöissä ja keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä ovat hallitus ja isännöitsijä. Näistä pakollinen on hallitus. (Asunto-osakeyhtiölaki 1559/2009 7:1.1 §.) Hallituksen tehtävänä on huolehtia, että yhtiössä on hallinto, kiinteistö, rakennukset ja muu toiminta kunnossa (Asunto-osakeyhtiölaki 1559/2009 7:2.1 §). Asunto-osakeyhtiölain (1559/2009 7:9.1 §) mukaan hallituksen jäsenet valitaan pääsääntöisesti yhtiökokouksessa. Hallitus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti, jollei yhtiöjärjestyksessä muuta edellytetä (Asunto-osakeyhtiölaki 1559/2009 7:11.1 §). Kokoonpanomäärältään hallituksen on oltava kolmesta viiteen jäsentä. Jos jäseniä on vähemmän kuin kolme, on valittava yksi jäsen varalle. Hallituksen on taas valittava itselleen puheenjohtaja, jos jäsenmäärä on suuri (Asunto-osakeyhtiölaki 1559/2009 7:8 §.) Hallituksen päätöksenteko toimii enemmistöperiaatteella, jollei asiassa vaadita määräenemmistöä yhtiöjärjestyksen mukaan. Äänten mennessä tasan puheenjohtajan ääni ratkaisee. (Asunto-osakeyhtiölaki 1559/2009 7:3.1 §.) Hallituksen on pidettävä kokouksistaan pöytäkirjaa, jonka puheenjohtaja allekirjoittaa. Suuressa hallituksessa myös yhden jäsenen tai isännöitsijän on allekirjoitettava pöytäkirja. (Asunto-osakeyhtiölaki 1559/2009 7:6.1 §.)

Tavallisessa kiinteistöyhtiössä johdon toimielimissä on pieniä eroja verrattuna asunto-osakeyhtiöihin ja keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin. Yhtiökokouksessa on valittava hallitukseen yhdestä viiteen jäsentä. Hallitukseen täytyy valita yksi varajäsen, jos jäseniä on vähemmän kuin kolme. (Osakeyhtiölaki 624/2006 6:8.1 §.) Toimikausi jäsenillä jatkuu toistaiseksi (Osakeyhtiölaki 624/2006 6:11 §).

Isännöitsijän tehtävänä asunto-osakeyhtiössä ja keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä on varmistaa se, että kiinteistöistä ja rakennuksista pidetään huolta.

Myös päivittäisen hallinnon hoitaminen hallituksen ohjeistuksen mukaan kuuluu isännöitsijälle. Vastuun kantaminen kirjanpidon ja varainhoidon lainmukaisuudesta kuuluu isännöitsijälle. Hallitukselle isännöitsijällä on velvollisuus kertoa seikat, joita hallitus tarvitsee toimissaan. (Asunto-osakeyhtiölaki 1559/2009 7:17.1 §.) Asunto-osakeyhtiölain (1559/2009 7:27.1 §) mukaan isännöitsijä on velvollinen antamaan lisäksi pyydettyä isännöitsijäntodistuksen osakkeiden omistajille, osakkeiden hallitsijoille ja välitysliikkeille. Hallitus vastaa isännöitsijän valinnasta. Isännöitsijäksi hallitus voi valita luonnollisen henkilön tai rekisteröidyn isännöintiyhteisön. (Asunto-osakeyhtiölaki 1559/2009 7:20 §.) Jos valitaan isännöintiyhteisö, sen on nimettävä piiristään päävastuullinen isännöitsijä (Asunto-osakeyhtiölaki 1559/2009 7:21.1 §). Tavallisissa kiinteistöyhtiöissä isännöitsijän tehtäviä tekee toimitusjohtaja (Osakeyhtiölaki 624/2006 6:17.1 §). Hallitus on myös tavallisissa kiinteistöyhtiöissä toimielin, joka valitsee toimitusjohtajan (Osakeyhtiölaki 624/2006 6:20.1 §).

Hallintoneuvosto on toimielin, joka voidaan yhtiöjärjestyksen mukaan perustaa tavallisissa kiinteistöyhtiöissä. Tämän toimielimen tehtävänä on valvoa yhtiön hallintoa hallituksen ja toimitusjohtajan yläpuolella. Hallintoneuvosto voidaan määrätä valitsemaan hallitus. Hallintoneuvostolla ei ole oikeutta edustaa yhtiötä. (Osakeyhtiölaki 624/2006 6:21 §.) Jäsenmäärän täytyy olla vähintään kolme, ja hallintoneuvosto valitsee itselleen puheenjohtajan. Neuvoston jäsen ei saa olla jäsenenä missään muussa yhtiön toimielimessä. (Osakeyhtiölaki 624/2006 6:23 §.)

Asunto-osakeyhtiöissä ja keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä varsinaisessa tai ylimääräisessä yhtiökokouksessa valitaan tilintarkastaja (Asunto-osakeyhtiölaki 1559/2009 9:2.2 §). Jos valittu tilintarkastaja ei ole tilintarkastusyhteisö, täytyy valita vähintään yksi varatilintarkastaja (Asunto-osakeyhtiölaki 1559/2009 9:3.1 §). Tilintarkastajan toimikausi kestää seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Yhtiöjärjestyksessä on myös mahdollista sopia lyhyemmästä tai pidemmästä toimikaudesta. (Asunto-osakeyhtiölaki 1559/2009 9:4 §.) Jos tilintarkastajaa ei valita, on valittava toiminnantarkastaja. Valinnan suorittaa tässäkin yhtiökokous. Toiminnantarkastajan toimikausi määritellään samoin kuin tilintarkastajalla. (Asunto-osakeyhtiölaki 1559/2009 9:6 §.) Jotta toiminnantar-

kastaja on kelpoinen tehtävään, hänellä täytyy olla yhtiön laajuuteen nähden tarpeeksi tietämystä taloudellisista ja oikeudellisista asioista. Riippumattomuus on myös olennaista toiminnantarkastajalle. (Asunto-osakeyhtiölaki 1559/2009 9:8 §.)

Tavallisissa kiinteistöyhtiöissä tilintarkastaja valitaan toistaiseksi eikä seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti kuten asunto-osakeyhtiöissä ja keskinäisissä kiinteistöyhtiöissä. Kuitenkin yhtiöjärjestyksessä voidaan asettaa toisenlainenkin toimikausi. (Osakeyhtiölaki 624/2006 7:4§.) Toiminnantarkastajaa ei valita tavallisissa kiinteistöyhtiöissä. Kiinteistöyhtiöissä tilintarkastaja on kaikesta huolimatta valittava, jos päättyneellä ja sitä edeltävällä tilikaudella on täytynyt enemmän kuin kaksi seuraavaksi tulevista kriteereistä: taseen loppusumma on yli 100 000 euroa, liikevaihto on yli 200 000 euroa ja työntekijöitä on keskimäärin yli kolme (Tilintarkastuslaki 459/2007 2:4.2 §).

3 KIRJANPITOKÄYTÄNTÖ KIINTEISTÖYHTIÖISSÄ

Kirjanpitolain (1336/1997 1:1.1 §) mukaan osakeyhtiöt ovat aina kirjanpitovelvollisia. Tämän johdosta myös kaikki asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt ovat kirjanpitovelvollisia. Kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksen ketjuuntuessa myös muilla kuin kirjanpitovelvollisilla on velvollisuus pitää kirjaa arvonlisäverovelvollisista liiketapahtumistaan, jos he ovat hakeutuneet arvonlisäverovelvollisiksi käyttöoikeuden luovutuksesta. Kirjaa täytyy pitää tuloista sekä menoista, joita tulee tulojen aikaan saamisesta. (Kallio ym. 2008, 219, 239.)

Muut kuin kirjanpitovelvolliset pitävät kirjaa muistiinpanojen muodossa. Muistiinpanojen on oltava aikajärjestyksessä juoksevasti sivunumeroidussa kirjassa. Muistiinpanokirjassa on oltava muistiinpanoilla numeroidut tositteet, joista on käytävä ilmi arvonlisäveron määrä ja peruste. (Kallio ym. 2008, 239.)

Liiketapahtumat voidaan kirjata kirjanpidossa suorite- tai maksuperusteisesti. Yleisempää on käyttää suoriteperustetta. Suoriteperusteisessa kirjanpidossa meno kirjataan, kun tuotannontekijä vastaanotetaan ja tulo kirjataan suoritteen luovutuksen yhteydessä. Taas maksuperusteisessa kirjanpidossa tulot ja menot kirjataan maksuhetken mukaan. Kun käytetään maksuperusteista kirjanpitoa, kiinteistöyhtiössä ostovelat sekä vastike- ja vuokrasaamiset on oltava tiedossa jatkuvasti jonkinlaisen apukirjanpidon kautta. Vuokrankantokirjassa on suoriteperusteiset vastikkeet ja vuokrat sekä erikseen näiden ennakot ja saatavat. Ostovelat voidaan selvittää maksuperusteisessa kirjanpidossa esimerkiksi maksamattomien laskujen kansion avulla. (Kirjanpitolaki 1336/1997 2:3 §; Suulamo 2012, 34, 81.)

Kirjanpidossa liiketapahtumat todennetaan tositteilla, jotka ovat systemaattisesti päivätty ja numeroitu. Kiinteistöyhtiöissä voidaan käyttää myös kirjausta, jossa kirjataan useita liiketapahtumia samalla tositenumerolla asia- tai aikayhteyden perusteella. Menotositteessa on oltava selvitettävissä saatu tuotannontekijä, kun taas tulotositteesta annettu suorite. Tositteista on saatava selville myös

suoritteiden vastaanotto- tai luovutusajankohta. (Kirjanpitolaki 1336/1997 2:5.2 §; Suulamo 2012, 41.)

Kirjanpitoaineistosta osa talletetaan ainakin kymmenen vuotta ja osa taas ainakin kuusi vuotta. Vähintään kymmenen vuotta on pidettävä säilössä päivä- ja pääkirjat, tasekirjat, tase-erittelyt, liitetietojen erittelyt, vuokran- ja vastikkeidenkantokirjan päivä- ja pääkirjat, ostoreskontrat, tililuettelo, kirjaussuunnitelmat sekä kuvaus koneellisen kirjanpidon menetelmistä. Kuusi vuotta on säilytettävä kaikki tositteet, täsmäytysselvitykset, kirjeenvaihto liiketapahtumista, viranomaisten tekemät päätökset sekä oikeus- ja kiinnitysasiakirjat. Jos kiinteistöyhtiön kirjanpitovelvollisuus tai toiminta loppuu, täytyy kirjanpitovelvollisen tai hänen asioiden omistajan huolehtia edellä mainittujen asiakirjojen säilytyksestä. (Kirjanpitolaki 1336/1997 2:10.1 §; Suulamo 2012, 49.)

Lisäksi kiinteistöyhtiöissä on otettava huomioon se, että kiinteistöinvestointeihin liittyvät laskut, tositteet ja muut selvitykset on säilytettävä investoinnin tapahtumavuoden jälkeen 13 vuotta. Selvityksessä on oltava sen laatimispäivämäärä, investoinnin luonne, investoijan nimi, osoite ja y-tunnus sekä rakennuksen valmistuspäivä tai kiinteistön vastaanottopäivä. Lisäksi on selvittävä investoinnin arvonlisäveron määrä ja se määrä verosta, joka on vähennetty heti rakentamisen valmistuttua tai kiinteistön vastaanoton yhteydessä. Jos joihinkin selvityksen asioihin tulee muutoksia, selvitykseen täytyy kirjata syy muutokseen, muutoksen päivämäärä ja uudet tiedot. (Verohallinto 2007b, hakupäivä 18.11.2012.)

4 TILINPÄÄTÖS

Tässä kappaleessa käydään läpi kiinteistöyhtiöiden tuloslaskelma- ja tasekaavat. Asunto-osake- ja osakeyhtiölakia noudattavat kiinteistöyhtiöt käyttävät kirjanpidoissaan erilaisia kaavoja. Asunto-osakeyhtiölaki räätälöi kirjanpitoasetuksessa esitettyjä kaavoja kiinteistöyhtiöille ominaisemmiksi.

4.1 Tuloslaskelma

Kiinteistöyhtiöissä käytetään kahta erilaista tuloslaskelmakaavaa. Yhtiössä, jossa toimitaan asunto-osakeyhtiölain mukaan, sovelletaan kiinteistön tuloslaskelmakaavaa. Tavalliset kiinteistöosakeyhtiöt, jotka käyttävät osakeyhtiölakia, käyttävät taas liikekaavaa. Lisäksi yhtiöissä voidaan käyttää liikekaavaa sovellettuina niin, että liikekaavaan on otettu mukaan eriä kiinteistökaavasta. (Suulamo 2012, 130.)

4.1.1 Kiinteistön tuloslaskelma

Kiinteistön tuloslaskelmakaavan (liite 1) ensimmäinen tiliryhmä on kiinteistön tuotot (kuvio 2). Tiliryhmässä esitetään erikseen vastikkeet, vuokrat, käyttökorvaukset ja muut kiinteistön tuotot. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö ja asunto-osakeyhtiö saa vastiketuloja osakkailtaan. Tilikaudella maksamattomat vastikkeet kirjataan saataviksi ja maksetut seuraavalle tilikaudelle kuuluvat vastikkeet kirjataan velaksi. Hoitovastikkeilla on tarkoitus kattaa käyttökulut, kunnossapito, perusparannukset ja uudistukset. Lisäksi vastikkeilla täytyy kattaa lainmukaiset veloitteet. (Suulamo 2012, 133–134; Suulamo 2010, 78–79.)

Kiinteistön tuotot

Vastikkeet

Vuokrat

Käyttökorvaukset

Muut kiinteistön tuotot

KUVIO 2. Tiliryhmä kiinteistön tuotot (Kirjanpitoasetus 1339/1997 1:4.1 §)

Kertaluonteiset osasuoritukset eli hankeosuudet ovat myös kiinteistön vastikkeita. Hankeosuudet on kuitenkin merkittävä eri tilille kuin muut vastikkeet. Näillä toteutetaan korjaus- tai muita vastaavia hankkeita. (Suulamo 2012, 133; Suulamo 2010, 79.) Osakkaat maksavat keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä korjauskulut. Maksu tapahtuu joko etukäteen hankeosuuksina tai jälkikäteen lainaosuuksina. Yhdenvertaisuuden periaate on kuitenkin otettava huomioon, jos osa maksaa hankeosuudella ja osa lainaosuudella. Tällöin lainaosuuksien käyttö hoitokuluihin, korkoihin ja lyhennyksiin on voitava todentaa. (Koponen 2011, 48–49.) Keskinäisissä kiinteistöyhtiössä voidaan saada osakkailta myös kulusperusteisia vastikkeita, kuten vesi-, sähkö- tai lämmitysvastikkeita. Kaikki eri vastikelajit on syytä esittää omilla tileillään. (Suulamo 2012, 134; Suulamo 2010, 79.)

Seuraava erä kiinteistön tuotoissa on kiinteistöyhtiön hallinnassa olevista huoneistoista saatavat vuokratulot. Nämä tulot laskevat osakkaiden maksamien vastikkeiden suuruutta. Jos huoneisto on otettu yhtiön hallintaan vastikkeet laininlyöneeltä osakkaalta, huoneistosta saatuja vuokratuloja ei esitetä tässä kohdassa yrityksen tulona. Näissä tapauksissa vuokratulot vähennetään osakkaan vastikesaatavista. Jos vuokralaiselta saadut vuokratulot ovat enemmän kuin saatava osakkaalta, voitto käsitellään velkana osakkaalle. (Suulamo 2012, 134; Suulamo 2010, 80; Kallio 2008, 253.)

Vuokrien jälkeen kiinteistön tuottoina esitetään käyttökorvaukset ja muut kiinteistön tuotot. Käyttökorvauksina voidaan saada osakkailta esimerkiksi korvauksia yhtiön saunan tai pesutuvan käytöstä. Muissa kiinteistön tuotoissa esitetään esimerkiksi energian myynti muihin kiinteistöihin, käyttöomaisuuden myyntivoitot ja saadut korvaukset. (Suulamo 2012, 135; Suulamo 2010, 80.)

Kiinteistön tuottojen jälkeen tuleva tiliryhmä on luottotappiot ja oikaisuerät. Luottotappioina esitetään vastikkeiden, vuokrien ja muiden kiinteistön tuottojen saamattomat erät. Oikaisuerinä taas esitetään näiden tuotot jälkiperinnästä luottotappioksi kirjaamisen jälkeen sekä tulojen pyöritykset ja muut oikaisut. (Suulamo 2012, 135.)

Kiinteistössä tulevat hoitokulut (kuvio 3) täytyy esittää olennaisuuden periaatteen mukaan omassa aluerissään. Jos hoitokuluja ei voi eritellä joltain osin, kulu on kirjattava sopivimpaan aluerään. Henkilöstökulut on ensimmäinen erä kiinteistön hoitokuluissa. Henkilöstökuluissa voi kuvata esimerkiksi hallituksen, siivoojan ja kiinteistöhoitajan palkat ja palkkiot. Näiden lisäksi henkilöstökuluihin kirjataan myös edellisiin palkkoihin ja palkkioihin liittyvät sosiaaliturva-, työeläke- ja muut lakisääteiset maksut. Vapaaehtoiset henkilöstökulut, kuten henkivakuutukset, koulutus-, työvaate- ja terveydenhoitokulut esitetään kuitenkin muissa hoitokuluissa. Henkilöstökuluja oikaistaan saaduilla sairausvakuutuskorvauksilla ja työllistämistuilla. Toisessa aluerässä eli kiinteistöyhtiön hallintokuluissa voidaan kuvata maksuja isännöinti- ja tilintarkastusyhtiöille, tilitoimistoille sekä lakimiehille. (Suulamo 2012, 135; Suulamo 2010, 80.)

Kiinteistön hoitokulut

- Henkilöstökulut
- Hallinto
- Käyttö ja huolto
- Ulkoalueiden hoito
- Siivous
- Lämmitys
- Vesi ja jätevesi
- Sähkö ja kaasut
- Jätehuolto
- Vahinkovakuutukset
- Vuokrat
- Kiinteistövero
- Korjaukset
- Muut hoitokulut

KUVIO 3. Tiliryhmä kiinteistön hoitokulut (Kirjanpitoasetus 1339/1997 1:4.1 §)

Seuraavia eriä tuloslaskelmalla ovat käyttö- ja huoltokulut sekä ulkoalueiden hoitokulut. Käyttö- ja huoltokuluihin kirjataan esimerkiksi maksut kiinteistöhoitoyrityksille. Lisäksi käyttö- ja huoltokuluihin kuuluu sähkö-, puhelin-, televisio-, hissi-, avain-, lamppu-, nimikyltti- ja lukkokulut. Taas ulkoalueiden hoitokuluissa esitetään esimerkiksi nurmikon- ja pensaidenhoitokulut sekä lumenajo- ja hiekoituskulut. (Suulamo 2012, 136.)

Hoitokuluissa on monia eriä, jotka kertovat jo nimestään erän sisällön, kuten siivous, lämmitys, vesi ja jätevesi, sähkö ja kaasu sekä jätehuolto. Näiden jälkeiseen erään vahinkovakuutukset kirjataan kiinteistön arvo-, palo-, murto-, lasi-, irtaimisto- ja talkoovakuutus. On huomattava se, että yhtiön saamia vahinkovakuutuskorvauksia ei kirjata oikaisemaan vahinkovakuutuskuuluja. Sen sijaan korvaukset kirjataan oikaisemaan vahingosta johtuvia menoja. (Suulamo 2012, 136–137; Suulamo 2010, 82.)

Kirjanpitolain (1336/1997 5:12.2 §) mukaan asunto-osakeyhtiölakia noudattavat kiinteistöyhtiöt voivat tehdä poistonsa (kuvio 4) pysyvistä vastaavista ilman aiemmin tehtyjä poistosuunnitelmia. Kuitenkin on huomattava se, että pysyvät vastaavat täytyy poistaa taloudellisena pitoaikanaan. Kiinteistöyhtiö voi tehdä silti poistot suunnitelman mukaan. Silloin pitää tehdä yli- ja alipoistot, jos tulee eroja enimmäis- ja suunnitelmapoistojen välillä. Yli- ja alipoistot merkitään erään tilinpäätössiirrot kohtaan poistoeron muutos. (Suulamo 2012, 139.) Kirjanpitolautakunnan lausunnon mukaan hyvän kirjanpitoavan mukaista on tehdä poistot taloudellisen pitoajan perusteella. Ei ole siis suositeltua tehdä poistoja esimerkiksi lainanlyhennysten mukaan. Jos näin kuitenkin tehdään, on annettava liitetiedoissa tieto poistomenettelystä. Lisäksi poistosisitteissa on oltava perusteltuna laskelmin käytetty poistomenettely. (Kirjanpitolautakunta 2008, hakupäivä 26.11.2012.)

Poistot ja arvonalentumiset

Rakennuksista ja rakennelmista

Koneista ja kalustosta

Muista pitkävaikutteisista menoista

KUVIO 4. Tiliryhmä poistot ja arvonalentumiset (Kirjanpitoasetus 1339/1997 1:4.1 §)

Poistojen ja arvonalentumisten alapuolella kiinteistön tuloslaskelmakaavassa käsitellään rahoitustuotot ja -kulut (kuvio 5). Tämän ensimmäinen aluerä on osinkotuotot. Näitä kiinteistöyhtiö voi saada hallitsemistaan muista yhtiöistä. Korkotuotot ovat seuraava aluerä, mitä saattaa saada talletuksista sekä myöhässä saatujen vuokra- ja vastiketulojen sekä käyttökorvausten viivästyskorkotuloista. (Suulamo 2012, 139; Suulamo 2010, 85.)

Seuraavassa aluerässä eli muissa rahoitustuotoissa esitetään esimerkiksi pääomavastikkeet eli rahoitusvastikkeet. Näillä tuloilla rahoitetaan vieraan pääoman lyhennyksiä, korko- ja muita rahoituskuluja. Nämä pääomavastikkeet kohdistetaan kyseessä olevan vastikkeen lyhennyksiin, korko- ja muihin rahoituskuluihin. Kiinteistöyhtiöt voivat siirtää pääomavastikkeita myös taseeseen rahastoihin. Tuloslaskelmaan pääomavastikkeita on kuitenkin jäätävä vähintään tilikauden korkokulujen verran. (Suulamo 2012, 140; Suulamo 2010, 85.)

Rahoitustuotot ja -kulut

Osinkotuotot

Korkotuotot

Muut rahoitustuotot

Korkokulut

Muut rahoituskulut

KUVIO 5. Tiliryhmä rahoitustuotot ja -kulut (Kirjanpitoasetus 1339/1997 1:4.1 §)

Viimeisimmät erät rahoitustuotoissa ja -kuluissa ovat muut rahoituskulut ja korkokulut. Korkokuluihin sisällytetään lainoista johtuvat korkokulut. Jos tilikaudelle kuuluvia korkokuluja ei ole maksettu tilikauden aikana, korkokulut jaksotetaan tilikauden kuluksi. Muina rahoituskuluina esitetään esimerkiksi lainojen nostokulut, kiinteistöjen kiinnityskustannukset sekä limiittiprovisiot. (Suulamo 2012, 141; Suulamo 2010, 86.)

Rahoitustuottojen ja -kulujen alapuolella kuvataan satunnaiset erät, jotka voivat olla joko satunnaisia kuluja tai tuottoja. Niiden täytyy olla satunnaisia ja epätaivallisia. Kiinteistöyhtiössä yleisimpiä satunnaisia kuluja ja tuottoja ovat vahingonkorvaukset, sakot, myyntivoitot, myyntitappiot ja takaustappiot. (Suulamo 2012, 141.)

Satunnaisten erien jälkeen kuvataan tilinpäätössiirrot. Alueränä tässä erässä on aiemmin mainittu poistoeron muutos. Taas tämän alapuolella voidaan esittää vapaaehtoisten varausten muutos. Kiinteistöyhtiöissä on tavallisinta tehdä vapaaehtoisena varauksena asuintalovaraus. (Suulamo 2012, 142.) Tämän varauksen avulla kiinteistöyhtiö voi vähentää tulostaan asuintalonsa rakentamis-, käyttö-, huolto-, korjausrakennus-, tontin huolto- ja käyttökulujen vuoksi tehdyn varauksen verran. Vähennyksen voi kuitenkin tehdä ainoastaan, jos kiinteistö-

yhtiöllä on uudisrakentamiseen, perusparantamiseen tai hankintaan annettua lainaa tai korkotukea. (Laki asuintalovarauksesta verotuksessa 846/1986 1:1 §.) Asuintalovaraukselle on asetettu enimmäismäärä, joka on verovuoden aikana 68 euroa asuinrakennuksen pinta-alan neliometriä kohden. Asuintalovaraus ei ole kuitenkaan verotuksessa vähennyskelpoinen, jos se vastaa vähempää kuin 200 neliömetrin pinta-alaa asuintalossa tai on summaltaan pienempi kuin 3 500 euroa. (Laki asuintalovarauksesta verotuksessa 846/1986 3:1 §.)

4.1.2 Liikekaava ja sovellettu liikekaava

Kiinteistöyhtiöt, jotka noudattavat osakeyhtiölakia, laativat tuloslaskelmansa liikekaavan eli kululajipohjaisen tuloslaskelman mukaisesti (Liite 2). Liikekaavaa voivat siis käyttää jotkin tavalliset kiinteistöosakeyhtiöt. Kirjanpitolautakunnan lausunnon (1998, hakupäivä 25.11.2012) mukaan voi sekä osakeyhtiö- että asunto-osakeyhtiölakia noudattavat muodostaa tuloslaskelmansa myös soveltaen liikekaavaa (Liite 3). Tällöin liikekaavasta poistetaan joitain kiinteistöyhtiölle turhia eriä ja otetaan kiinteistökaavasta mukaan joitain kiinteistöyhtiöille olennaisia eriä (Suulamo 2012, 144).

4.2 Tase

Kiinteistöyhtiöissä noudatetaan kirjanpitoasetuksen (1339/1997 1:6.1 §) mukaisesti tasekaavaa (Liite 4). Taseen vastaavaa-puolella on aineettomat ja aineelliset hyödykkeet, sijoitukset, vaihto-omaisuus, rahoitusarvopaperit, saamiset, rahat ja pankkisaamiset. Vastattavaa-puoli taas koostuu omasta pääomasta, tilinpäättösiirtojen kertymästä, pakollisista varauksista, pitkäaikaisesta vieraasta pääomasta ja lyhytaikaisesta vieraasta pääomasta. Kirjanpitoasetuksen mukaisessa tasekaavassa on kuitenkin eriä, jotka eivät ole tavallisia kiinteistöyhtiöille. Jos kaikkiin eriin ei tule kirjauksia tilikaudella eikä sitä edeltävällä tilikaudella, erää ei esitetä taseessa. (Suulamo 2012, 154, 158.) Asunto-osakeyhtiölakia soveltavat kiinteistöyhtiöt voivatkin käyttää kiinteistön hallintaan paremmin sopivaa tasekaavaa (Liite5) (Suulamo 2010, 96).

4.2.1 Vastaavaa

Ensimmäisenä Vastaavaa-puolella on aineettomat hyödykkeet. Nämä koostuvat kehittämismenoista, aineettomista oikeuksista, liikearvosta, muista pitkävaikutteisista menoista ja ennakkomaksuista. (Suulamo 2012, 154.) Kiinteistönhallinnan tasekaavassa ei ole kehittämismenoja eikä liikearvoa (Suulamo 2010, 96). Kehittämismenot ovat uusien tai edeltäviä parempien raaka-aineiden, laitteiden, tuotteiden, prosessien, järjestelmien ja palvelujen suunnittelumenoja. Yleisimpänä kehittämismenona kiinteistöyhtiössä ovat suuret kiinteistöjen korjaushankkeet. Aineettomia oikeuksia kiinteistöyhtiössä voivat olla vastikkeelliset toimiluvat, patentit, tekijänoikeudet, tavaramerkkioikeudet, liikenneluvat sekä tietokoneohjelmien, autopaikkojen ja väestösuojien käyttöoikeudet. Liikearvo kiinteistöyhtiössä kirjataan siitä, kun kiinteistöyhtiö ostaa jonkin muun yhtiön. Liikearvo tulee, kun yhtiöstä suoritetaan suurempi korvaus entä käyttö-, vaihto- ja rahoitusomaisuuden tosiasiallinen hinta on. Muita pitkävaikutteisia menoja voi tulla vaikka asfaltin tekemisestä vuokratulle tontille tai vuokra-autokatoksen korjailusta. (Suulamo 2012, 154–155; Suulamo 2010, 99.)

Maa- ja vesialueet, rakennukset ja rakennelmat, koneet, kalusto, muut aineelliset hyödykkeet, ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat ovat aineellisia hyödykkeitä. Kiinteistöyhtiöillä voi olla vuokraoikeuksia sekä maa-alueissa että rakennuksissa. Vuokraoikeudet on esitettävä alaeränä omalla nimellään sekä maa-alueissa että rakennuksissa. Tontin hankintahinta, varainsiirtovero ja lainhuudatusmeno ovat erässä maa- ja vesialueet. Myös tontin tasaukset, louhinta ja maansiirrot kuuluvat maa- ja vesialueisiin. Poistoja ei suoriteta maa- ja vesialueista, mutta tasesummaa voidaan pienentää arvonalentumisen johdosta. Rakennukset ovat kiinteistöyhtiön omistamia rakennuksia ja rakennuksiin kuuluvia ainesosakoneita ja -laitteita. Rakennuksiin ja rakennelmiin kirjataan aina koko hankintameno. Rakennelmat kiinteistöyhtiössä voivat olla esimerkiksi varastoja ja säiliöitä. Koneina ja laitteina voi kiinteistöyhtiössä esiintyä esimerkiksi hissi, lämpökeskuksen laitteet, liedet, jääkaapit, ilmanvaihtojärjestelmät, työkalut ja pihan lasten leikkivälineet. Koneet ja kalusto on aina eriteltävä itse rakennuksesta, sillä niiden taloudellinen käyttöikä on eri. Muina aineellisina hyödyk-

keinä voidaan mainita omistetun tontin asfalttimenot, laiturit, sillat ja salaojat. Poistot muista aineellisista tehdään tasapoistoilla taloudellisen pitoajan mukaisesti. Kiinteistöyhtiöllä voi olla myös keskeneräisiä hankintoja. Nämä ovat yleensä valmisteilla olevan kiinteistön menoja. Nämä siirretään aina kesken-eräisistä hankinnoista toiseen tase-erään, kun hankinta on valmistunut. (Suulamo 2012, 155–156; Suulamo 2010, 95, 100.)

Kiinteistöyhtiössä voi olla myös erinäisiä sijoituksia ja rahoitusarvopapereita. Sijoituksena kiinteistöyhtiössä voi olla vaikkapa huoltoyhtiön tai autopaikkayrityksen osakkeita. Sijoitusten aluerässä voi esittää puhelinyhtiöiden osakkeita. Sijoitusten arvoa voidaan muuttaa arvonkorotuksilla ja arvonalentumisilla. Rahoitusarvopapereihin voidaan taas kirjata rahat, jotka ovat pörssiosakkeisiin suunnattuja. (Suulamo 2012, 156–157; Suulamo 2010, 101.)

Saamisina esitetään myynti-, laina-, siirto- ja muut saamiset. Nämä on eroteltava lisäksi lyhytaikaisiin ja pitkäaikaisiin saamisiin. Myyntisaamiset kiinteistöyhtiössä ovat tuloslaskelman kiinteistön tuottojen saamia osakkailta ja vuokralaisilta. Yleensä kiinteistöyhtiössä myyntisaamiset ovat nimeltään vastike-, vuokra- tai vesimaksusaamia. Saatavat pitää arvottaa pääasiassa nimellisarvoon. Myöhemmin osaksi arvoton saaminen voidaan arvottaa käypään arvoon tai täysin arvoton poistaa luottotappiona. Lainasaamiset taas eivät ole kovin yleisiä kiinteistöyhtiössä. (Suulamo 2012, 157.) Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009 11:7.1 §) mukaan yhtiössä saadaan antaa lainaa vain, jos lainan ottaja ei kuulu yhtiön lähipiiriin. Lainan on myös oltava vain yhtiön rakennuksen huolto- tai käyttämistä varten tarkoitettu. Taas muuna saamisena kiinteistöyhtiössä voi olla esimerkiksi takaisin palautettavat liittymismaksut sähkön siirtoon. (Suulamo 2012, 157.)

4.2.2 Vastattavaa

Kiinteistöyhtiöissä taseen vastaavaa-puolella on tavallisesti paljon rahastoituja varoja. Varsinkin keskinäisillä kiinteistöosakeyhtiöillä ja asunto-osakeyhtiöillä rahastointi on hyvin tavallista (taulukko 1). Vastattavaa-puolen ensimmäinen erä

on oma pääoma, joka koostuu osakepääomasta, arvonkorotusrahastosta, käyvän arvon rahastosta ja muista rahastoista. Osakepääoma on se summa, jonka osakkaat ovat maksaneet yhtiöön sijoituksena ja, joka on kaupparekisteriin merkitty osakepääomaksi. (Suulamo 2012, 158.)

TAULUKKO 1. Rahastojen käyttö kiinteistöyhtiöittäin

Rahasto	Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö	Asunto-osakeyhtiö	Tavallinen kiinteistöyhtiö
Arvonkorotusrahasto	kyllä	kyllä	kyllä
Käyvän arvon rahasto	kyllä	kyllä	kyllä
Uudelleen arvostusrahasto	ei	ei	kyllä
SVOP-rahasto	kyllä	kyllä	kyllä
Lainanlyhennysrahasto	kyllä	kyllä	ei
Rakennusrahasto	kyllä	kyllä	ei
Hankeosuusrahastot	kyllä	kyllä	ei
Perusparannusrahasto	kyllä	kyllä	ei

Kirjanpitolain (1336/1997 5:17.1 §) mukaan pysyviin vastaaviin kuuluvan maa- tai vesialueen tai arvopaperin todennäköisen luovutushinnan noustessa pysyvästi voi taseeseen kirjata enintään todennäköisen luovutushinnan ja poistamatta olevan hankintamenon erotuksen suuruinen arvonkorotus. Arvonkorotus on myös kirjattava alas, jos se ei ole enää perusteltavissa. (Suulamo 2012, 158.) Kuitenkaan poistoja arvonkorotuksesta ei voi tehdä. Arvonkorotusta ei saa tehdä rakennuksiin, koska niistä on tehtävä poistot. Arvonkorotus ei ole rahastointi vaan jälleenhankintahinnan arviointi eikä sillä ole vaikutusta tulokseen. Arvonkorotuksen kirjaus tehdään kyseessä olevan taseen erän vastaavaa-puolelle sekä vastattavaa-puolelle arvonkorotusrahastoon. Vastaavaa-puolella kirjaus täytyy olla todennettavissa joka tilanteessa. (Suulamo 2012, 99–102.)

Kiinteistöyhtiössä käyvän arvon rahastoon kirjataan rahoitusvälineiden arvotukset käyvän arvon mukaan. Käyvän arvon rahastoon kirjataan siis rahoitusvälineiden arvojen muutokset. Nämä muutokset voidaan kirjata tuloslaskelmaan tuotoksi tai kuluksi tai vastaavasti taseeseen käyvän arvon rahastoon. Kiinteis-

töyhtiöillä voi olla myös muita rahastoja yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Nämä esitetään taseen erässä muut rahastot. (Suulamo 2010, 106; Suulamo 2012, 158.) Yleensä käyvän arvon muutokset kirjataan suoraan kyseisen erän lisäykseksi ja tuloslaskelmaan käyvän arvon muutoksiin vaikuttaen yhtiön tulokseen. Taseeseen käyvän arvon rahastoon muutos merkitään, jos muutos johtuu valuutta-erän muuntoerosta, rahoitusvälineellä ei käydy kauppaa tai rahoitusväline ei ole johdannainen. (Kirjanpitolautakunta 2004, hakupäivä 23.12.2012.)

Vapaassa pääomassa esitettävää sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoa käytetään yhtiön perustamisen ja osakeannin yhteydessä. Tähän rahastoon kirjataan osakkeiden merkintähinnasta osa, jota ei perustamissopimuksen tai osakeantipäätöksen mukaan siirretä osakepääomaan, vieraaseen pääomaan, muihin rahastoihin eikä rakennusrahastoon. Osakepääoman alennus myös merkitään rahastoon, jos alennuksella ei kateta tappioita eikä jaeta varoja. Esimerkiksi sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoa voidaan käyttää, kun yhtiötä perustettaessa kiinteistö rakennetaan siten, että myöhemmin rakennetaan lisää huoneistoja osakkeenomistajien merkittäväksi. (Suulamo 2010, 106; Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009 10:2.1 §.) Rahastoon kirjataan myös muihin rahastoihin kuulumaton oman pääoman sijoitus (Suulamo 2012, 165).

OMA PÄÄOMA

(Sidottu oma pääoma)

Osakepääoma
Arvonkorotusrahasto
Käyvän arvon rahasto
Uudelleen arvostusrahasto

(Vapaa oma pääoma)

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto
Muut rahastot
Edellisten tilikausien voitto/tappio
Tilikauden voitto/tappio

KUVIO 6. Osakeyhtiölain mukainen oma pääoma (Suulamo 2012, 164).

Osakeyhtiölakia noudattavat kiinteistöyhtiöt esittävät oman pääoman taseessaan kuvion 6 mukaisesti. Sidottuun omaan pääomaan kuuluu osakepääoma, arvonkorotus-, käyvän arvon- ja uudelleenarvostusrahasto. Vapaassa pääomassa on taas sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto, muut rahastot, edel-

listen tilikausien voitto tai tappio sekä tilikauden voitto tai tappio. (Suulamo 2012, 165.)

Uudelleenarvostusrahastoa käytetään vain kansainvälisissä tilinpäätöksissä. Uudelleenarvostusmallissa käyttöomaisuushyödykkeet kirjataan uudelleenarvostusrahastoon päivän käypään arvoon, josta oikaistaan kertyneet poistot ja arvonalentumistappiot. Uudelleenarvostusmenetelmässä omaan pääomaan muotoutuu uudelleenarvostusrahasto. Käyttöomaisuushyödykkeen uudelleenarvostuksesta kehittyvä arvon kasvu kirjataan uudelleenarvostusrahastoon. (Yritystutkimusneuvottelukunta 2006, hakupäivä 20.11.2012.)

Asunto-osakeyhtiölakia noudattavat kiinteistöyhtiöt taas esittävät oman pääoman kuvion 7 mukaan. Tässä sidottu oma pääoma muodostuu osakepääomasta ja sen korotuksesta, rakennus-, arvonkorotus-, käyvän arvon- ja vararahastosta. (Suulamo 2012, 167.) Tilille osakepääoman korotus kirjataan kaupparekisteriin rekisteröimätön osakepääoman korotus (Suulamo 2010, 104).

OMA PÄÄOMA

(Sidottu oma pääoma)

Osakepääoma
Osakepääoman korotus
Rakennusrahasto
Arvonkorotusrahasto
Käyvän arvon rahasto
(Vararahasto)

(Vapaa oma pääoma)

Muut rahastot
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto
Lainanlyhennysrahasto
Perusparannusrahasto
Muut rahastot
Edellisten tilikausien voitto/tappio
Tilikauden voitto/tappio

KUVIO 7. Asunto-osakeyhtiölain mukainen oma pääoma (Suulamo 2012, 167).

Kirjanpitolautakunnan lausunnon (1998, hakupäivä 25.11.2012) mukaan rakennusrahastoon voidaan kirjata osakemerkinnässä osakkeista saatu nimellisarvon ylittävä määrä. Rakennusrahastoon voidaan myös merkitä osa rakennuksen

merkintähinnasta perustamissopimuksen tai yhtiöjärjestyksen mukaan. Kun tehdään osakeanti, osittainen tai kokonainen merkintä rakennusrahastoon on mahdollinen. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009 12:3 §; Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009 13:6.1 §.) Rakennusrahastoon on mahdollista siirtää rahoja muista rahastoista sekä yhtiökokouksen päätöksellä varoja osakkaiden lainaosuussuorituksista tai ennakkoperusparannusvaroista. (Suulamo 2010, 106). Rakennusrahastoon ei ole kuitenkaan suositeltavaa kerätä varoja. Kun varat kerätään osakkailta, ne kirjataan erillisiin korjausrahastoihin vapaaseen omaan pääomaan. Korjauksen loputtua tai korjaukseen otetun lainan takaisinmaksun jälkeen loput varat siirretään korjausrahastosta rakennusrahastoon. (Suulamo 2010, 105.)

Vararahastot ovat vanhan asunto-osakeyhtiölain mukaisia eikä niitä enää ole vaan vararahastona toimii rakennusrahasto (Suulamo 2010, 106). Vapaa oma pääoma sisältää muut rahastot, edellisten tilikausien voiton tai tappion sekä tilikauden voiton tai tappion. Muihin rahastoihin kuuluu sijoitetun vapaan oman pääoman-, lainanlyhennys-, perusparannus- ja muut rahastot. (Suulamo 2012, 166–167.)

Rahoitustuotot -ja kulut

Muut rahoitustuotot

Pääomavastikkeet	1 000	
./ Rahastoidut vastikkeet	<u>-200</u>	800

KUVIO 8. Pääomavastikkeiden rahastointi (Suulamo 2012, 67).

Kiinteistöyhtiön pääomavastiketuloja voidaan rahastoida lainanlyhennysrahastoihin. Tämä vähentää siis vastiketuloa. Tällainen rahastointi voidaan tehdä vain yhtiökokouksen päätöksellä. Tuloslaskelmalla on hyvä tällöin oikaista vastiketuloa rahastoidut vastikkeet -tilin avulla (kuvio 8). (Suulamo 2012, 66–67.) Lainanlyhennysrahasto voidaan perustaa esimerkiksi perusparannukseen otetun lainan takaisinmaksua varten. Jos yhtiössä ei ole lainan poismaksuohjelmaa huoneistoittain, voidaan lyhennykset maksaa rahaston kautta. Rahastoon voidaan siirtää enintään sama määrä kuin sen vuoden lainanlyhennykset. (Suulamo 2012, 273.)

Perusparannusrahasto on vapaan oman pääoman rahasto, joka perustetaan yhtiöjärjestyksen tai yhtiökokouksen mukaan. Perusparannusrahasto on luonteeltaan ennakkorahastointi. Tällöin osakkailta peritään ennakolta tulevan perusparannuksen menoista korvausta. Saadut suoritukset kirjataan suoraan taseeseen perusparannusrahastoon eikä tämä siten vaikuta kiinteistöyhtiön tulokseen. (Kirjanpitolautakunta 2010, hakupäivä 23.12.2012.)

Seuraava erä taseessa on tilinpäätössiirtojen kertymä, joka koostuu kertyneestä poistoerosta ja vapaaehtoisista varauksista, kuten asuintalovaraukset. Tilinpäätössiirtojen kertymän jälkeen tulee pakolliset varaukset -erä. Eläke-, vero- ja muut varaukset ovat pakollisia varauksia. Eläkevaraukset ovat varauksia tuleviin maksuvelvoitteisiin lakisääteisistä eläkemaksuista. Verovarauksen kirjaus voi olla aiheellista verotarkastuksen jälkeen. Jos verotarkastaja kehottaa maksamaan jälkiveroa, on varovaisuuden periaatteen mukaan aiheellista tehdä verovaraus. Muita pakollisia varauksia voi olla esimerkiksi takaustappiot, muut menetykset ja purettava yhtiön omistama varastorakennus. (Suulamo 2012, 159; Suulamo 2010, 109.)

Viimeinen erä taseessa on vieras pääoma, jota on sekä pitkä- että lyhytaikaista. Vieras pääoma koostuu joukkovelkakirjalainoista, vaihtovelkakirjalainoista, lainoista rahoituslaitoksilta, eläkelainoista, saaduista ennakoista, ostovelloista, rahoitusvekseleistä, muista veloista ja siirtovelloista. Lainoissa rahoituslaitoksista seurataan rahoituslaitoksilta saatuja lainoja. Jokaiselle rahoituslaitoslainalle on avattava oma tili. Kiinteistöyhtiöillä voi olla myös pääomalainoja, jotka ovat vakuudettomia lainoja. Pääomalainojen takaisinmaksu ja koronmaksu on kavennettu. Saadut ennakot kiinteistöyhtiössä ovat vastikkeiden, vuokrien tai käyttökorvausten ennakkoon saatuja suorituksia. Ostovelkoina kirjataan velat saaduista suoritteista yhtiössä. Vieraassa pääomassa muita velkoja ovat esimerkiksi palkkojen ennakonpidätykset, sosiaaliturvamaksut, maksamaton tulovero ja arvonlisäverovelka. Siirtovelat taas ovat maksamattomia palkkoja, lomapalkkavelkoja, maksettujen palkkojen laskennallisia henkilösivukuluja, korkovelkoja ja vuokratvelkoja. (Suulamo 2012, 159–161.)

5 KIINTEISTÖYHTIÖIDEN VEROTUSKÄYTÄNTÖ

Tässä kappaleessa käsitellään kiinteistöyhtiöiden verotusta. Kappaleessa 5.1 tutkitaan kiinteistöyhtiöiden tuloverotusta sekä tulojen verovapautta ja menojen vähennyskelpoisuutta. Kappaleessa 5.2 käydään lyhyesti läpi kiinteistöverotus. Viimeisen alaotsikon alla tarkastellaan kiinteistöyhtiöiden arvonlisäverovelvollisuutta.

5.1 Tuloverotus

Tuloverolain (1535/1992 2:3 §) mukaan yhteisöiksi luetellaan valtio, valtion laitos, kunta, kuntayhtymä, seurakunta, osakeyhtiö, osuuskunta, säästöpankki, sijoitusrahasto, yliopisto, keskinäinen vakuutusyhtiö, lainajvästö, aatteellinen tai taloudellinen yhdistys, säätiö ja laitos. Koska osakeyhtiöt ovat yhteisöjä, ovat myös asunto-osakeyhtiöt sekä keskinäiset ja tavalliset kiinteistöosakeyhtiöt yhteisöjä. Kiinteistöyhtiöiden on siten maksettava tuloksestaan yhteisöveroprosentin mukaista yhteisöveroa, joka tilitetään valtiolle, kunnalle ja seurakunnalle. (Jukkola, Järvenoja, Kaari, Romppainen, Tannila & Tikkanen 2008, 35.)

Kuitenkaan kunnan omalla maallaan sijaitsemasta osakeyhtiöstä ei tarvitse maksaa yhteisöveroa, jos yhtiön tarkoitus on asuntojen hankinta, omistaminen tai vuokraaminen. Näin ollen kunnan omistamat kiinteistöyhtiöt eivät ole yhteisöverovelvollisia, kunhan ne täyttävät muutamia lisäedellytyksiä. Ensinnäkin yhtiön kaikki osakkeet on täytynyt olla yhtiön olemassa olon ajan vain kunnalla. Kiinteistöyhtiö ei ole saanut jakaa koskaan osinkoja. Yhtiön täytyy harjoittaa vain asuntojen hankintaa, omistusta ja vuokraamista. Lisäksi yhtiö ei saa omistaa muuta kuin asunto-osakeyhtiön osakkeiden ja asumiskäytössä olevien kiinteistöjen lisäksi välttämätöntä omaisuutta. Viimeiseksi vuokraustoiminnassa täytyy soveltaa kunnan itsensä määräämiä asukasvalintaperusteita. (Tuloverolaki 1535/1992 3:20 §.)

Yleishyödyllisillä yhteisöillä on vain osittainen verovelvollisuus muissa kuin yleisissä ja yleishyödyllisissä kiinteistöissä. Näistä tarvitsee maksaa yhteisöveroa vain kunnalle ja seurakunnalle, jonka vuoksi tuloveroprosentti on pienempi. Jos yleishyödyllisen yhteisön toiminta on yhteiskunnallisesti huomionarvoista, yhteisö voi olla oikeutettu vapautukseen myös veron tilittämisestä kunnalle ja seurakunnalle. (Tuloverolaki 1535/1992 3:23.1 §; Jukkola ym. 2008, 36.)

Kiinteistöyhtiömuodoista asunto-osakeyhtiöillä ja keskinäisillä kiinteistöyhtiöillä toiminnan tarkoitus ei ole tehdä voittoa. Koska kiinteistöyhtiöt ovat yleensä verovelvollisia, täytyy tulot ja menot kohdistaa tilikausien kesken niin ettei tulosta synny ainakaan paljon. Muuten kiinteistöyhtiöiden verosuunnittelu on pääosin samanlaista kuin muissakin yhtiömuodoissa. (Jukkola ym. 2008, 38.)

Keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä ja asunto-osakeyhtiöissä tulona ovat osakkeenomistajien maksamat vastikkeet. Näillä vastiketuloilla katetaan kiinteistön hoito- rahoituskulut. Näiden jälkeisestä tuloksesta maksetaan yhteisöveroa tuloverolakia noudattaen. Osakkeenomistajat puolestaan saavat vuokratuloja, jos vuokraavat huoneistojaan edelleen. Myös omistamiensa osakkeiden myynnistä he saavat luovutusvoittoja. (Jukkola ym. 2008, 41.)

Ei-keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeenomistajat saavat tulonsa osingoista ja osakkeiden myynnin luovutusvoitoista. Ei-keskinäinen kiinteistöyhtiö saa vuokratuloja huoneistoistaan, millä kattaa kiinteistön ylläpitokulut ja poistot. Tästä verotetaan tuloverolain tai elinkeinoverolain mukaan. Jos yhtiön toiminta katsotaan liiketoiminnaksi, noudatetaan elinkeinoverolakia. (Jukkola ym. 2008, 41–42.) Jos kiinteistön loppukäyttäjä käyttää kiinteistöä ainakin etupäässä elinkeinotoimintaa välittömästi tai välillisesti auttaviin tehtäviin, kiinteistöä verotetaan elinkeinotuloverolain mukaan. Näitä auttavia toimia tekevät esimerkiksi tehtaat, työpajat, liikkeet sekä henkilökunnan asumishuoneistot ja sosiaalityöt. (Laki elinkeinotulon verottamisesta 306/1968 4:53.1 §.)

Kiinteistöyhtiön veronalaiset tulot jaksetaan hyödykkeen luovutuksen mukaan oikealle tilikaudelle. Seuraavalle tilikaudelle kuuluva tulo kirjataan siirtovelaksi, ja maksamaton tulo siirtosaamisiin. Keskinäisissä kiinteistöyhtiöissä vuokratu-

loista verotetaan osakkeenomistajia, kun taas ei-keskinäisissä kiinteistöyhtiöissä verotetaan yhtiötä vuokratuloista ja osakkeenomistajia osinkotuloista. Jos ei-keskinäisessä kiinteistöyhtiössä on otettu huoneisto yhtiön hallintaan, huoneistosta saatavat vuokratulot katsotaan osakkaan tuloksi. Kiinteistöstä saadut luovutusvoitot ovat pääasiallisesti veronalaisia. (Jukkola ym. 2008, 49–50.) Elinkeinotuloverolain (360/1968 1:6b.2 §) mukaan veronalaisina luovutusvoittoina käsitellään kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiön osakkeet.

Kiinteistöyhtiön saamat vakuutus- ja vahingonkorvaukset vahingoittuneesta tai tuhoutuneesta kiinteistöstä katsotaan myös veronalaiseksi tuloksi, jos korvaus kuuluu elinkeinotulolähteeseen. Tällöin pitää kuitenkin vähentää kiinteistön hankintamenojäännös sen vuoden kuluna. Korvauksella ei ole kuitenkaan tulovaikutusta, jos tehdään jälleenhankintavaraus uusien osakkeiden hankkimiseksi tai kiinteistön korjaamiskulujen kattamiseksi. (Elinkeinotuloverolaki 360/1968 3:43.1 §; Jukkola ym. 2008, 52–53.) Kiinteistöyhtiön saamat avustukset ja korkotulot ovat sen sijaan pääasiassa veronalaista. Kiinteistöyhtiön saamat osinkotulot listaamattomasta yhtiöstä ovat verovapaata. Taas pörssiyhtiöstä saamista osinkotuloista 25 prosenttia on verovapaata ja 75 prosenttia veronalaista. Kun ei-keskinäinen kiinteistöyhtiö jakaa osinkoja osakkeenomistajille, jotka ovat luonnollisia henkilöitä, verovapaata on yhdeksän prosenttia kiinteistöyhtiön nettovarallisuudesta. Määrä voi olla suurimmillaan 60 000 euroa. Tämän ylimenevästä määrästä 70 prosenttia on veronalaista ja 30 prosenttia verovapaata. (Jukkola ym. 2008, 53–55 ja 110–111.)

Keskinäisillä kiinteistöyhtiöillä ei ole kovinkaan paljon vähennyskelvottomia menoja. Ei-keskinäisillä kiinteistöyhtiöillä voi olla edustuskuluja, joista puolet on vähennyskelvottomia. Tuloverolain mukaan verotettavissa kiinteistöyhtiöissä tulleet pääomamenetykset ovat vähennyskelvottomia. Koska vastike- ja vuokratulot ovat veronalaisia tuloja, ovat myös näiden luottotappiot vähennyskelpoisia. (Jukkola ym. 2008, 95–96.)

Verot ovat pääasiassa vähennyskelvottomia. Ennakkoverot, jäännösverot, veronkorotukset, veronlisäykset ja viivekorot ovat vähennyskelvottomia. Jäännös-

verosta maksettava yhteisökorko on vähennyskelvotonta. Taas veronpalautuksesta saatu yhteisökorko on verovapaata korkotuloa. (Jukkola ym. 2008, 97.)

Kiinteistöyhtiöiden täytyy antaa veroilmoitus neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Ei-keskinäisen kiinteistöyhtiön on aina annettava veroilmoitus Verohallinnolle. Kuitenkaan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tai asunto-osakeyhtiön ei tarvitse aina antaa veroilmoitusta, jollei ole tullut verovuoden aikana muutoksia edelliseen verovuoteen verrattuna. Veroilmoitus täytyy antaa, jos tällainen kiinteistöyhtiö on saanut myyntivoittoja, vuokratuloja tai suuria osinkoja. Ensimmäisenä tilikautena veroilmoitus on annettava joka tapauksessa. Veroilmoituksen anto on lisäksi pakollista, jos yhtiön tiloissa on liike- tai konttorihuoneistoja tai yhtiön hallitsemisissa tiloissa vuokrattuja varastoja. Jos yhtiön tulos on ainakin 30 euroa, veroilmoitus on myös annettava. (Verohallinto 2012b, hakupäivä 1.11.2012.)

Veroilmoituksen yhteydessä ei-keskinäisten kiinteistöyhtiöiden on annettava kaupparekisteriin vietävät tilinpäätösasiakirjat. Taas keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt ja asunto-osakeyhtiöt antavat liitteenä ainoastaan tase- ja tuloslaskelmajäljennöksen. Tämän lisäksi keskinäisessä kiinteistöyhtiössä ja asunto-osakeyhtiössä on toimitettava Verohallinnolle tietoja huoneistoista, huoneistojen käytöstä, kiinteistön huoneistoista saamista tuloista verovuoden seuraavan vuoden tammikuun 31. päivä mennessä. Tietojen perusteella osakkaita pystytään verottamaan. (Verohallinto 2012b, hakupäivä 1.11.2012; Laki veromenettelystä 1558/1995 2:7.6 §.)

Ne asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt, jotka joutuvat tekemään veroilmoituksen, täyttävät lomakkeen 4 kiinteistöyhteisön veroilmoitus (Verohallinto 2012c, hakupäivä 5.1.2013). Veroilmoituslomake koostuu kymmenestä osasta: laskelma verotettavasta tulosta, erittely vuokratuloista, selvitys konserniavustuksesta, erittely osinkotuloista ja muista voitonjaon luonteisista eristä, kirjanpitoasetuksen mukainen kiinteistön tuloslaskelma, tiedot nettovarallisuudesta osakkeen vertailuarvon ja matemaattisen arvon laskemista varten, selvitys jaettavaksi päätetystä osingosta ja osuuspääoman korosta, tappion vähentäminen sekä käyttämättömän hyvityksen vähentäminen veroista, tilintarkas-

tus ja lisätietoja. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ja asunto-osakeyhtiön ei tarvitse täyttää kohtia erittely vuokratuloista eikä tiedot nettovarallisuudesta osakkeen vertailuarvon ja matemaattisen arvon laskemista varten. (Verohallinto 2012d, hakupäivä 5.1.2013.)

Kiinteistöyhtiön voivat joutua antamaan myös monia liitelomakkeita veroilmoituksen yhteydessä, kuten 3A kiinteistöselvitys /asuinkerrostalot ja elinkeinotoiminnan käytössä olevat rakennukset, 8A luettelo yhteisön omistamista arvopereista ja arvo-osuuksista, 18 luettelo yhteisön käyttöomaisuuskiinteistöistä, 62 erittely varauksista, arvonmuutoksista ja kuluvan käyttöomaisuuden poistoista, 65 selvitys yhteisöistä ja yhtymistä, joissa omistusosuus on vähintään 10 % sekä annetuista ja saaduista konserniavustuksista, 70 vaatimus kaksinkertaisen verotuksen poistamiseksi, 102 tiedot asuntoyhteisön ja osakkaan verotusta varten. Lomakkeella 3A kerrotaan edellisestä vuodesta muuttuneet tiedot kiinteistöistä, kuten asuinkerrostalon, myymälä- tai toimistorakennuksen, hotellin, teollisuusrakennuksen, varastorakennuksen tai muun elinkeinotoiminnan käytössä olevan rakennuksen tiedot. Lomakkeella 62 ilmoitetaan elinkeinotoiminnan, maatalouden ja henkilökohtaisen tulolähteen poistot, varaukset ja arvonmuutokset. Tämä lomake on täytettävä aina, kun verovelvollisella on käyttöomaisuutta. Lomake 102 on tarkistettava ja palautettava joka vuosi, vaikka yhtiön ei muuten tarvitsisikaan antaa veroilmoitusta. Tämän lomakkeen avulla isännöitsijä ilmoittaa tiedot asuntoyhteisön ja osakkaan verotusta varten. Verohallinto lähettää isännöitsijälle esitäytetyn lomakkeen. (Verohallinto 2012e, hakupäivä 5.1.2013.)

5.2 Kiinteistöverotus

Kiinteistöstä on tilitettävä kiinteistövero, joka pohjautuu maan ja rakennuksen arvoon. (Verohallinto 2012a, hakupäivä 7.11.2012.) Kiinteistöverolain (654/1992 1:2.1 §) mukaan kiinteistö on tontti, tila tai muu Suomessa sijaitseva itsenäinen maanomistuksen yksikkö. Kiinteistön arvoon luetaan myös rakennukset ja rakennelmat, jos niiden omistaja on sama kuin maapohjalla (Jukkola ym. 2008, 169). Kiinteistövero pitää maksaa myös muiden kuin maanomistajan omistamis-

ta rakennuksista ja rakennelmista sekä kiinteistöistä irrottamattomista määräaloista (Kiinteistöverolaki 654/1992 1:2.2 §).

Kiinteistön arvosta maksettava kiinteistöveroprosentti määritetään kunnassa. Eduskunnan tehtävä on kuitenkin antaa tälle prosenttimäärälle rajat. (Verohallinto 2012a, hakupäivä 7.11.2012.) Kiinteistöveroprosentteja on kahdenlaisia: yleinen kiinteistöveroprosentti ja vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosentti. Vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosenttia käytetään huoneistoihin, joita pidetään pinta-alaltaan suurimmaksi osaksi vakituiseen asumiseen. Yleistä kiinteistöveroprosenttia käytetään taas maapohjiin ja muihin rakennuksiin, joihin ei voi käyttää vakituisen asuinrakennuksen pienempää kiinteistöveroprosenttia. (Jukkola ym. 2008, 169.)

Kiinteistön omistaja maksaa kiinteistöveron kunnalle, jossa kiinteistö sijaitsee. Omistaja määräytyy sen mukaan, kuka omistaa kiinteistön kalenterivuoden ensimmäinen päivä. Jos kiinteistön omistaa asunto-osakeyhtiö, vero määrätään asunto-osakeyhtiölle. Kiinteistövero voidaan määrätä myös valtiolle, kunnalle, seurakunnalle tai yleishyödyllisille yhteisöille. Kuntaa ei voi silti velvoittaa maksamaan itselleen kiinteistövero, kun kiinteistö on kunnan omalla alueella. Jos kiinteistön omistajana ovat puoliset keskenään, puoliset joutuvat maksamaan veron omistusosuuden mukaan. (Verohallinto 2012a, hakupäivä 7.11.2012.)

5.3 Arvonlisäverotus

Yleisperiaate on se, että kiinteistöjen käyttöoikeuden luovuttaminen on arvonlisäverotonta liiketoimintaa. Jos kiinteistön omistaja tai haltija luovuttaa kiinteistön käyttöoikeuden toiselle osapuolelle, hän ei saa vähentää kiinteistöistä tulevien menojen arvonlisävero-osuuksia arvonlisäverotuksessaan. Luovuttaminen on verotonta liiketoimintaa, kun yhteisö tai henkilö antaa rakennuksen tai sen osan vuokralle tai, kun vuokralle antajana on tavallinen kiinteistöyhtiö. Verotonta on myös, jos keskinäinen kiinteistöyhtiö luovuttaa kiinteistöjään osakkailleen tai osakas vuokraa näitä kiinteistöjä kolmannelle taholle. Lisäksi arvonlisäverotonta

on, jos vuokralaisena oleva henkilö tai yhteisö vuokraa kiinteistöjä edelleen. (Äärilä & Nyrhinen 2010, 387.)

Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttaja voi kuitenkin ilmoittautua arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta. Tähän mahdollisuuteen on asetettu erilaisia edellytyksiä. (Äärilä & Nyrhinen 2010, 388; Kallio, Korpelainen & Nielsen 2008, 33.) Kiinteistön omistaja tai haltija voi hakeuduttuaan arvonlisäverovelvolliseksi itse päättää kiinteistöjensä ja niiden osien verovelvollisuudesta eikä hänen tarvitse ilmoittaa näistä Verohallinnolle erikseen (Kallio ym. 2008, 34).

Ensimmäinen loppukäyttäjään kohdistuva edellytys hakeutumisesta arvonlisäverovelvolliseksi on se, että kiinteistön haltijan eli vuokralaisen on harrastettava kiinteistössä arvonlisäverovelvollista liiketoimintaa. Valtio, kunnat ja yliopistot sisällytetään näihin verovelvollisiin yhteisöihin. (Äärilä & Nyrhinen 2010, 388–389.) Kiinteistöistä, jotka on luovutettu valtion käyttöön, voi aina hakeutua verovelvolliseksi harjoitti valtio kiinteistössä verollista tai verottomaa liiketoimintaa. Kunnan käytössä olevista kiinteistöistä taas voi hakeutua verovelvolliseksi, jos kiinteistö on kuntapalautukseen oikeuttavassa käytössä. (Kallio ym. 2008, 38.) Kiinteistöä loppukäyttäjä saa kuitenkin käyttää arvonlisäverottomassakin liiketoiminnassa. Silloin pitää vain vuokralaisen jättää vähentämättä vuokran arvonlisäverosta osuus, joka vastaa arvonlisäverottoman toiminnan prosentuaalista osuutta liiketoiminnasta. Vuokranantajan eli kiinteistön käyttöoikeuden luovuttajan arvonlisäverovelvollisuus kiinteistöstä on kuitenkin tässä tapauksessa täysi. Jos arvonlisäverovelvolliseksi hakeutujana on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, kiinteistön osakkaan täytyy harjoittaa kiinteistössä ainoastaan arvonlisäverollista liiketoimintaa. Osakkaan kuitenkin vuokratessa kiinteistön vuokralaiselle ja hakeutuessa arvonlisäverovelvolliseksi, vuokralaisen ei tarvitse harjoittaa kiinteistössä arvonlisäverollista toimintaa. Osakkaan täytyy silti laskuttaa vuokra arvonlisäverollisena. (Äärilä & Nyrhinen 2010, 388–389; Kallio ym. 2008, 40.)

Monesti kiinteistön käyttöoikeuden luovutukset voivat ketjuuntua. Näin voi käydä, jos esimerkiksi keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä osakkaan vuokrattua

kiinteistön vuokralaiselle, vuokralainen vuokraa kiinteistön edelleen. Jotta tällaisissa tilanteissa hakemisen edellytykset täyttyvät, täytyy kaikkien ketjun osapuolten olla hakeutuneina loppukäyttäjistä luovuttajaan asti. Ainoastaan ketjun alussa olevat voivat olla hakeutumattomana. (Verohallinto 2007a, hakupäivä 1.11.2012; Kallio, M. ym. 2008, 41.)

Yleensä arvonlisäverovelvollisuus kiinteistöstä alkaa sinä päivänä, jona hakeutus on Verohallintoon saapunut. Tätä päivää edeltäviä menoja ei saa siis vähentää verotuksessa. Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta voi hakeutua perusparannus- ja uudisrakennuskohteissa verovelvolliseksi siitä alkaen, kun rakentaminen alkaa. Uudisrakentamis- ja perusparannuskohteissa on mahdollista hakeutua verovelvolliseksi myös kesken rakentamisen. Tällöin hakeutuja merkitään rekisteriin hakemuksen saapumispäivästä lähtien. Hakeutujalla on oikeus vähentää tässä tapauksessa myös uudisrakennus- ja perusparannusmenojen arvonlisäverot. (Verohallinto 2007a, hakupäivä 1.11.2012.)

Perusparannus- ja uudisrakennuskiinteistöissä voi lisäksi hakeutua takautuvasti arvonlisäverovelvolliseksi. Tällöin hakeutuja voi vähentää uudisrakennus- ja perusparannusmenojen arvonlisäverot sekä vuokrien ja vastikkeiden arvonlisäverot. Rekisteriin voidaan merkitä verovelvollisuuden alkupäiväksi kiinteistön käyttöönottopäivä, jos hakemus on saapunut kuuden kuukauden aikana kiinteistön käyttöönotosta. (Verohallinto 2007a, hakupäivä 5.11.2012.) Jos kiinteistössä ei oteta kiinteistön eri osia käyttöön samaan aikaan, käyttöönottoaika määräytyy jokaisessa eri hakeutumisyksikössä yksikseen (Kallio ym. 2008, 34).

Hakeutujan arvonlisäverovelvollisuus kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta loppuu, kun perusteita ei enää ole hakeutumiselle missään hakeutujan kiinteistössä. Verovelvollisuus voi loppua monin eri tavoin. Yksi mahdollisuus on se, että kiinteistössä ollut vuokralainen on harjoittanut arvonlisäverovelvollista toimintaa. Vuokralainen lopettaa vuokrasuhteen ja uusi vuokralainen ei harjoita enää arvonlisäverovelvollista liiketoimintaa. Jos uusi vuokralainen käyttäisikin kiinteistöä arvonlisäverovelvollisessa toiminnassa, hakeutuminen ei katkea kiinteistön ollessa hetken ilman vuokralaista. Toinen mahdollisuus voisi olla se, että kiinteistössä oleva loppukäyttäjä lopettaa kiinteistössä harjoitettavan arvon-

lisäverovelvollisen liiketoiminnan. Hakeutuminen voi katketa keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä, jos osakas vaihtuu ja uusi osakas ei harjoita kiinteistössä arvonlisäverovelvollista liiketoimintaa. (Verohallinto 2007a, hakupäivä 5.11.2012.)

Hyötyä, mikä arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta saadaan, tarkastellaan yhtiömuodon kautta. Tavallisissa kiinteistöyhtiöissä yhtiö tekee päätöksen hakeutumisesta. Yleensä kiinteistöyhtiö pyrkii tällöin parantamaan voittoaan pienentämällä kuluja, kun saa kuluista vähentää arvonlisävero-osuuden. Keskinäisissä kiinteistöyhtiöissä taas hakeutumisesta päättää osakkeenomistajat. Osakkeenomistajan hakeutumisesta saatavaan hyötyyn vaikuttaa se, mitä yhtiöjärjestykseen on kirjattu arvonlisäverovastikkeen kanavoimisesta osakkeenomistajille. Hyöty voidaan kanavoida joko yhtiölle tai osakkaalle. Hyöty osakkaalle -mallissa osakas saa vähentää vastikkeestaan arvonlisäverokannan mukaisen osuuden. Osakas joutuu itse tilittämään arvonlisäveron saamistaan vuokratuloista. Hyöty yhtiölle -mallissa arvonlisäveron mukainen vähennysosuus kohdistetaan kaikkiin kiinteistön huoneistoihin. Osakas siis häviää, jos kiinteistössä on myös arvonlisäverottomia huoneistoja. (Kallio ym. 2008, 59–60 ja 245).

6 TOIMINTAMALLIN TOTEUTUS

Tässä kappaleessa on kerrottu opinnäytetyöhön liittyvän toimintamallin tekemisen yksityiskohdista. Toimeksiantajayritys ei halua saattaa tuotosta julkiseen tietouteen. Tämän vuoksi opinnäytetyön tekijä on poistanut opinnäytetyön liitteistä toimintamallin.

Opinnäytetyön toteutustapa on toiminnallinen. Tällaisessa opinnäytetyössä on tarkoitus tehdä jollekin työelämän taholle jonkinlainen opas tai suunnitelma. Kyseisen opinnäytetyön tarkoituksena on ollut luoda yhteistyöyritykselle toimintamalli kiinteistöyhtiöiden kirjanpitoon. Yhteistyöyrityksenä työssä toimii tilitoimisto, jolla on asiakaskunnassaan monenlaisia kiinteistöyhtiöitä. Toimintamallin avulla yhteistyöyritys yhtenäistää kiinteistöyhtiöiden kirjanpitoa, kouluttaa kirjanpitäjiään ja mahdollisesti perustaa myöhemmin kiinteistöyhtiöihin erikoistuneen tiimin.

Toimintamallin tekeminen aloitettiin keväällä 2012. Tällöin toimeksiantajan kanssa pidettiin palaveri, jossa sovittiin toimintamallin tavoitteista. Toimeksiantajalla on olemassa yleinen ja kattava ohjeistus kirjanpitojen tekemiseen. Keväällä 2012 on myös tehty opinnäytetyönä ohjeistus yhdistysten kirjanpitoon lisäohjeistuksena yleiselle osiolle. Palaverissa sovittiin, että tehdään toimintamalli mukaillen yhdistysten mallin rakennetta. Myös sovittiin, että toimintamallin lisäksi tuotetaan liitetietomalli ja tililuettelo. Pääpaino työssä on kuitenkin tuottaa itse toimintamalli. Tässä mallissa olisi käsiteltävä kiinteistöyhtiöitä yleisesti, niiden kirjanpidon erityispiirteitä verrattuna muihin yrityksiin sekä kiinteistöyhtiöiden verotusta.

Pohjana toimintamallille toimii opinnäytetyöhön tehty tietoperusta. Tietoperustassa käydään läpi kiinteistöyhtiöiden yleisiä piirteitä, kiinteistöyhtiöiden tuloslaskelmat ja taseet sekä verotukseen liittyvät asiat. Tämän tietoperustan rakenteen hahmottelu aloitettiin silmäilemällä yhdistyksille tehdyn toimintaohjeistuksen opinnäytetyö. Tietoperustan tekemisen avulla opinnäytetyön tekijä tutustuu

kiinteistöyhtiöiden erityispiirteisiin. Tämän myötä tekijä on pystynyt rakentamaan toimintamallin.

Kun tietoperusta oli tehty, opinnäytetyön tekijä piti toimeksiantajan kanssa toisen palaverin marraskuussa 2012. Tämän palaverin yhteydessä selvisi se, että yhteyshenkilöä on yrityksessä vaihdettu. Yhteyshenkilöksi osoittautui sama henkilö, joka on ollut myös yhteistyöhenkilönä yhdistysten toimintaohjeistuksen teossa. Samalla tarkennettiin työn tavoitteita. Luovuttiin liitetietomallin tekemisestä, sillä sen tekeminen ei ole niinkään tarpeellista. Myös päätettiin, ettei tehdä tililuetteloa, sillä sen tekeminen kiinteistöyhtiöille on hankalaa. Sovittiin, että panostetaan täysin toimintamallin tekemiseen. Päätettiin, että toimintamalliin on järkevää poimia vain seikat, joita asunto-osakeyhtiölain mukaan toimivat kiinteistöyhtiöt noudattavat. Palaverin jälkeen opinnäytetyön tekijälle toimitettiin yhdistysten kirjanpidon toimintaohjeistus ja Word-pohja, jolle toimintamalli voidaan rakentaa.

Toimintamallin rakentaminen aloitettiin käymällä tietoperustaa läpi. Toimintamalliin on koottu tietoperustasta keskeisimmät ja tärkeimmät asiat kiinteistöyhtiöistä rakenteeltaan samaan muotoon kuin yhdistysten toimintaohjeistus. Ensimmäisenä toimintamallissa esitellään eri kiinteistöyhtiömuodot ja niiden toiminnan tarkoitus yhtiömuodoittain. Alussa käydään läpi lisäksi kiinteistöyhtiöiden kirjanpitovelvollisuus sekä kiinteistöyhtiöiden käyttöoikeuden luovutuksen ketjuuntumisen vaikutus kirjanpitovelvollisuuteen. Toimintamallin ensimmäisessä kappaleessa käydään lopuksi lyhyesti läpi kiinteistöyhtiöiden toimielimien pääpiirteet.

Yleisosion jälkeen toimintamallissa käsitellään verotusasioita. Ensimmäisenä verotuksesta katsellaan tuloverotukseen liittyviä seikkoja. Tuloverotukseen liittyen on toimintamalliin listattu tavallisimpia veronalaisia ja verovapaita tuloja sekä vähennyskeltottomia menoja. Näistä tuloista ja menoista on lyhyesti kerrottu joitain keskeisiä huomioita. Tuloverotuksen yhteydessä on kerrottu vielä kiinteistöyhtiöiden veroilmoituksen jättämisestä. Seuraavana on käyty läpi hyvin lyhyesti kiinteistöveron muodostumisesta ja sen maksamisesta. Viimeisenä verotuksesta on käsitelty arvonnisäverotus. Kiinteistöyhtiöt eivät yleensä ole arvonn-

lisäverovelvollisia, koska kiinteistön käyttöoikeuden luovutus ei ole arvonlisäverovelvollista liiketoimintaa. Arvonlisäverovelvollisuutta on myös käsitelty käyttöoikeuden luovutuksen ketjuuntumisen näkökulmasta. Tarkemmin on kerrottu hakeutumisesta arvonlisäverovelvolliseksi. Tämän jälkeen on kirjattu joitain esimerkkitapauksia, milloin arvonlisäverovelvollisuus kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta voi loppua. Arvonlisäverokappaleen loppuun on vielä kerrottu, minkä hyödyn kiinteistöyhtiössä saa arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta. Tässä on verrattu hyöty osakkaalle ja hyöty yhtiölle -malleja.

Seuraavaksi toimintamallissa on käsitelty tuloslaskelma- ja tasekaavat asunto-osakeyhtiölakia noudattavissa kiinteistöyhtiöissä. Ennen tuloslaskelmaa on kuitenkin tiiviisti kuvattu yrityksessä kiinteistöyhtiöille käytettävä tilikartta sekä yleisiä tositteiden kirjaamisesta kiinteistöyhtiöissä. Lisäksi kohdelaskennasta on kerrottu yleisperiaatteista. Toimeksiantoyrityksen järjestelmistä on myös otettu esimerkiksi yksi tuloslaskelmaesimerkki asiakasyrityksestä. Kiinteistön tuloslaskelmakaavasta on käyty tarkemmin läpi kiinteistön tuotot ja hoitokulut, rahoitus- tuotot ja -kulut sekä satunnaiset erät. Kiinteistön tuotoista ja kuluista on listattu tärkeimpiä alaeriä. Listatuista eristä on eritelty, minkälaisia tuottoja ja kuluja niihin on syytä kirjata. On myös kerrottu merkittävimpiä huomioita tuottojen ja kulujen kirjaamisesta.

Tasekappaleen alussa on kuvattuna kiinteistön tasekaava. Tämän jälkeen on toimintamalliin kuvattu asiakasyrityksen tase esimerkkinä. Taseen Vastaavaa-puolelta on otettu lähempään tarkasteluun vuokraoikeudet, poistomenetelmät ja saamiset. Poistomenetelmistä on osoitettu suositeltavat poistomenetelmät kiinteistöyhtiöiden tavallisimmista hyödykkeistä. Saamisista eriteltynä ovat kiinteistön tuottojen saamiset ja lainasaamiset. Saamisista on painotettu niiden nimeämistä ja erittelyä. Lainasaamisten pääpaino on siinä, milloin lainaa voidaan kiinteistöyhtiöissä antaa. Taseen Vastattavaa-puolelta on taas eriteltynä tavallimmat rahastot sekä asuintalovaraus ja hankeosuudet. Rahastoista on kerrottu arvonkorotus-, sijoitetun vapaan pääoman, rakennus-, lainanlyhennys- ja perusparannusrahastojen käyttämisen edellytykset ja perusperiaatteet.

Toimintamallin raakaversio valmistui joulukuun lopussa 2012. Opinnäytetyön tekijä piti yhteyshenkilön kanssa toisen palaverin tammikuun alussa 2013. Tällöin käytiin läpi toimintamallin sen hetkinen versio. Yhteyshenkilö antoi positiivista palautetta toimintamallin ymmärrettävyydestä, selkeydestä sekä ulkoasusta. Tekijää pyydettiin tutkimaan vielä yrityksen asiakkaiden tuloslaskelmia ja taseita, jos olisi nimettävissä joitain yleisesti käytettyjä tilinumeroita toimintamallin yhteyteen. Pyydettiin myös hieman syventämään tulovero- ja kiinteistöveroilmoituksen tekemiseen liittyviä kiinteistöyhtiöiden erityispiirteitä.

Nämä toiveet on otettu huomioon tehdessä lopullista versiota toimintamallista. Tuloslaskelma- ja tasekappaleisiin saatiin tilikarttaa sekä asiakkaiden tuloslaskelmia ja taseita katselemalla kerättyä tilinumeroita kirjausohjeiksi toimintamalliin. Verohallinnon internet-sivuilta saatiin myös lisätietoa siitä, mikä veroilmoitus ja, mitä liitteitä kiinteistöyhtiöiden on mahdollisesti laadittava. Lopuksi toimintamalliin vielä lisättiin asiakasyrityksen tuloslaskelma ja tase selventäväksi esimerkiksi.

Muutosten jälkeen on pidetty tammikuussa 2013 kolmas palaveri toimeksiantajan ja työn tekijän välillä. Tällöin toimintamallista saatiin hyvää palautetta. Yhteyshenkilö oli erittäin tyytyväinen tehtyihin lisäyksiin ja tarkennuksiin. Palaverin päätyttyä toimintamalliin on tehty pientä parantelua.

7 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA

Opinnäytetyön suurimpana johtopäätöksenä on se, että keskinäisillä kiinteistöyhtiöillä tuloslaskelman ja taseen kaavat poikkeavat muiden yhtiöiden kaavoista. Varsinkin tuloslaskelma rakentuu huomattavasti erilailla. Tase eroaa keskinäisissä kiinteistöyhtiöissä muista yhtiömuodoista rahastointien kohdalta. Myös verotus on kiinteistöyhtiöissä erilaista kuin toisissa yhtiöissä. Arvonlisäverotus ei ole niin suoranaista kuin tavallisissa voittoa tavoittelevissa yhtiöissä. Hyöty arvonlisäverotukselliseksi hakeutumisesta myös riippuu kiinteistöyhtiön yhtiömuodosta. Lisäksi tuloverotus eroaa muista yhtiömuodoista jonkin verran.

Opinnäytetyön suunnittelu alkoi toimeksiantajan kanssa pidetyllä keskustelulla kevään lopussa 2012. Suunnitteluvaihe eteni nopealla tahdilla. Tässä oli suurena apuna se, että toimeksiantajalla oli selkeä kuva tarpeistaan. Näin työn tavoitteiden asettelu ja käsiteltävien asiakokonaisuuksien rajaaminen oli helppoa. Aloitusseminaari pidettiin jo kesäkuussa 2012. Työn vaiheista eniten aikaa vei alan kirjallisuuteen tutustuminen, relevantin tiedon löytäminen ja tietoperustan kirjoittaminen. Ohjausseminaari saatiin pidettyä joulukuussa 2012. Sen jälkeen toimintamallin kasaaminen oli mutkatonta toimeksiantajan antaman Word-pohjan avulla ja, kun tietoperusta oli rakennettu kattavaksi. Toimintamallin työstämistä toimeksiantajan kanssa auttoi myös yhteisten keskustelujen vaivaton sopiminen, sillä opinnäytetyön tekijä työskentelee itse kirjanpitäjänä toimeksiantajalla. Esitysseminaari pidettiin tammikuussa 2013.

Opinnäytetyön tekeminen on ollut motivoitunutta. On ollut innostavaa huomata se, että toimintamallille on käyttöä toimeksiantajalla. Välillä on kysely, milloin työ on valmis, jotta sitä päästään hyödyntämään. Myös opinnäytetyön aihe itsessään on kiinnostava ja haastava, mikä lisää motivaatiota ja onnistumisen halua.

Opinnäytetyön tietoperustan ja näin myös toimintamallin tavoitteena oli vastata kysymyksiin: miten kiinteistöyhtiöitä verotetaan tulosta, milloin ja mistä kiinteis-

töyhtiö on arvonlisäverovelvollinen, mikä kiinteistöyhtiö on, ja mistä se koostuu, millaisia ovat tavallisimmat kirjaukset kiinteistöyhtiössä sekä mihin kiinteistöyhtiöiden kirjanpidossa tulee kiinnittää erityistä huomiota. Näihin edellä oleviin kysymyksiin on pystytty vastaamaan niin laajasti kuin on tarpeen. Toimintamalli annetaan toimeksiantajalle sähköisesti pdf- sekä Word-muodossa. Toimeksiantajalla on tarkoitus ottaa malli heti käyttöön. Mallia myös syvennetään ja päivitetään ajan myötä.

Kysymyksiin, mikä on kiinteistöyhtiö ja, mistä se koostuu, vastataan kertomalla kiinteistöyhtiön tarkoitus sekä toimielimet. Tavalliset kiinteistöyhtiöt ovat verrattavissa osakeyhtiöihin. Kuitenkin keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt ja asunto-osakeyhtiöt ovat erilaisia kuin osakeyhtiöt. Ne ovat keskinäisiä yhtiöitä, joiden tarkoituksena on, että osakas yhtiön yhdellä tai useammalla osakkeella yhdessä yhtiöjärjestyksen mukaan hallitsee ainakin yhtä yhtiön rakennusta, rakennuksen osaa tai kiinteistöä. Kiinteistöyhtiömuodoissa toimielimet ovat suurimmaksi osaksi samanlaisia, mutta joitain eroavaisuuksia niissä on. Eroavaisuudet tulevat siitä noudattaako kiinteistöyhtiö asunto-osake- vai osakeyhtiölakia.

Myös kysymyksiin, millaisia ovat tavallisimmat kirjaukset kiinteistöyhtiössä ja, mihin kiinteistöyhtiöiden kirjanpidossa tulee kiinnittää erityistä huomiota, on saatu vastattua kattavasti. Näihin vastataan käymällä läpi kiinteistöyhtiöiden tase- ja tuloslaskelmakaavat. Kiinteistön tuloslaskelmakaava on käyty läpi erityisen tarkasti sillä se eroaa paljon muiden yhtiömuotojen tuloslaskelmista. Tase on käyty myös läpi tarvittavin osin. Eroavaisuudet muihin yhtiömuotoihin verrattuna on löydetty ja esitetty. Varsinkin kiinteistöyhtiöissä esiintyvistä rahastoista on kerrottu, sillä niiltä osin kiinteistöyhtiöt eroavat erityisesti muihin yhtiöihin nähden. Tuloslaskelman ja taseen tarkastelussa on saatu toimeksiantajalle myös konkreettisia kirjausohjeita, jotka helpottavat huomattavasti toimeksiantajaa saavuttamaan tavoitteensa yhteneväisyydestä.

Viimeisimpiin opinnäytetyön kysymyksistä, miten kiinteistöyhtiöitä verotetaan tulosta, milloin ja mistä kiinteistöyhtiö on arvonlisäverovelvollinen, annetaan vastaus tarkastelemalla kiinteistöyhtiöiden arvonlisävero- ja tuloverovelvollisuutta. Kiinteistön käyttöoikeuden luovutus ei ole arvonlisäverollista toimintaa, mutta

siitä voi hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi. Tällöin pitää kuitenkin pystyä toteuttamaan muutamia edellytyksiä. Kiinteistöyhtiöt ovat taas tuloverovelvollisia yhtiömuotonsa kautta. Niiden ei kuitenkaan monesti tarvitse maksaa yhteisöveroa, sillä kiinteistöyhtiöissä tarkoituksena ei ole tehdä tulosta.

Toimintamalliin on koottu ainoastaan asiat, jotka ovat ominaisia asunto-osakeyhtiölakia noudattavissa kiinteistöyhtiöissä. Tämä rajaus tehtiin sen vuoksi, koska tarkoitus toimintamallilla oli toimia yleisen ohjeistuksen lisänä. Toimintamalliin saatiin kerättyä keskeisimmät asiat, joilla tarkoitus saadaan täytettyä. Mallista saatiin rakennettua myös tyyliltään samanlainen kuin yleinen ja yhdistysten toimintamalli. Toimeksiantajalta saatiinkin kiitosta mallin ymmärrettävyydestä ja ulkomuodosta.

Toimeksiantajalle olisi eniten hyötyä tästä toimintamallista, jos se käytäisiin koulutuksen muodossa läpi kaikille kirjanpitäjille. Näin taattaisiin kirjanpidon yhteneväisyys ja oikeellisuus varmemmin. On myös tärkeää sopia henkilö, joka vastaa toimintamallin ajantasaisuudesta. Nykyiset kirjanpitäjät toimeksiantajalla ovat erinomaisia kertomaan, miten toimintamallia voidaan mahdollisesti syventää. Seuraavana opinnäytetyön aiheena voisi olla tehdä ohjeistus sekä yhdistysten että kiinteistöyhtiöiden tilinpäätökseen. Näissä voitaisiin käsitellä asioita, jotka ovat tavallisia näissä tilinpäätöksissä ja, jotka eroavat muiden yhtiömuotojen tilinpäätöksien tekemisestä.

LÄHTEET

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599.

Jukkola, J. ym. 2008. Kiinteistöverotuksen käsikirja. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Kallio, M. ym. 2008. Kiinteistöjen arvonlisäverotus. Helsinki: KHT-Media Oy.

Kiinteistöverolaki 20.7.1992/654.

Kirjanpitoasetus 30.12.1997/1339.

Kirjanpitolaki 30.12.1997/133.

Kirjanpitolautakunta. 1998. Kirjanpitolautakunnan antamat lausunnot ja poikkeusluvut. Hakupäivä 25.11.2012. [Http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/717602942eb71ebdc22570210049e02b/22a7a48fd0803851c2256785002a069f?OpenDocument](http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/717602942eb71ebdc22570210049e02b/22a7a48fd0803851c2256785002a069f?OpenDocument).

Kirjanpitolautakunta. 2004. Kirjanpitolautakunnan antamat lausunnot ja poikkeusluvut. Hakupäivä 23.12.2012. [Http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/717602942eb71ebdc22570210049e02b/1dd67ceffa3db050c22578690047fad0?OpenDocument](http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/717602942eb71ebdc22570210049e02b/1dd67ceffa3db050c22578690047fad0?OpenDocument).

Kirjanpitolautakunta. 2008. Kirjanpitolautakunnan antamat lausunnot ja poikkeusluvut. Hakupäivä 26.11.2012. [Http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/717602942eb71ebdc22570210049e02b/9b5796a328bb5cf8c22575400041701a?OpenDocument](http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/717602942eb71ebdc22570210049e02b/9b5796a328bb5cf8c22575400041701a?OpenDocument).

Kirjanpitolautakunta. 2010. Kirjanpitolautakunnan antamat yleisohjeet. Hakupäivä 19.5.2012 ja 23.12.2012. [Http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/Yleisohje-suomi? openView](http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/Yleisohje-suomi?openView).

Koponen, S. 2011. Aktivoinnit ja rahastoinnit asunto-osakeyhtiössä. Tilisanomat 32 (3), 46–49.

Laki asuintalovarauksesta verotuksessa 28.11.1986/846.

Laki elinkeinotulon verottamisesta 24.6.1968/360.

Laki veromenettelystä 18.12.1995/1558

Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624.

Suulamo, A. 2012. Kiinteistöyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Suulamo, A. 2010. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli. Helsinki: KHT-Media Oy.

Tilintarkastuslaki 13.4.2007/459.

Tuloverolaki 30.12.1992/1535.

Verohallinto. 2007a. Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen. Hakupäivä 1.11.2012 ja 5.11.2012. [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Arvonlisaverotus/Kiinteistoala/Kiinteiston_kayttooikeuden_luovuttamises\(10028\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Arvonlisaverotus/Kiinteistoala/Kiinteiston_kayttooikeuden_luovuttamises(10028)).

Verohallinto. 2007b. Kiinteistöinvestointien arvonlisäverotus. Hakupäivä 18.11.2012. [Http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Arvonlisaverotus/Kiinteistoala/Kiinteistoinvestointien_arvonlisaverotus\(10039\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Arvonlisaverotus/Kiinteistoala/Kiinteistoinvestointien_arvonlisaverotus(10039)).

Verohallinto. 2012a. Kiinteistön verotus. Hakupäivä 7.11.2012. [Http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Kiinteistojen_verotus](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Kiinteistojen_verotus).

Verohallinto. 2012b. Veroilmoituksen täyttöopas. Asunto- ja kiinteistöyhteisö. Hakupäivä 1.11.2012. [Http://www.vero.fi/download/noname/%7B813579DD-C668-4451-B5B1-9477252035A3%7D/7394](http://www.vero.fi/download/noname/%7B813579DD-C668-4451-B5B1-9477252035A3%7D/7394).

Verohallinto. 2012c. Veroilmoituksen antaminen - asuntoyhteisö. Hakupäivä 5.1.2013. [Http://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Osakeyhtio_ja_osuuskunta/Veroilmoituksen_antaminen/Veroilmoituksen_antaminen__asuntoyhteiso/Veroilmoituksen_antaminen__asuntoyhteiso\(10787\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Osakeyhtio_ja_osuuskunta/Veroilmoituksen_antaminen/Veroilmoituksen_antaminen__asuntoyhteiso/Veroilmoituksen_antaminen__asuntoyhteiso(10787)).

Verohallinto. 2012d. Veroilmoitus Kiinteistöyhtiö. Hakupäivä 5.1.2013. [Http://www.vero.fi/download/noname/%7B883708E3-F229-4AE9-828A-AB5327E5AD49%7D/7085](http://www.vero.fi/download/noname/%7B883708E3-F229-4AE9-828A-AB5327E5AD49%7D/7085).

Verohallinto. 2012e. 4 Kiinteistöyhteisön veroilmoitus. Hakupäivä 5.1.2013. [Http://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Osakeyhtio_ja_osuuskunta/Veroilmoituksen_antaminen/Veroilmoituksen_antaminen__asuntoyhteiso/4_Kiinteistoyhteison_veroilmoitus_3059\(11710\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Osakeyhtio_ja_osuuskunta/Veroilmoituksen_antaminen/Veroilmoituksen_antaminen__asuntoyhteiso/4_Kiinteistoyhteison_veroilmoitus_3059(11710)).

Virtuaaliammattikorkeakoulu. 2012. Monimuotoinen/toiminnallinen opinnäytetyö. Hakupäivä 19.1.2013. [Http://www.amk.fi/opintojaksot/030906/1113558655385/1154602577913/1154670359399/1154756862024.html](http://www.amk.fi/opintojaksot/030906/1113558655385/1154602577913/1154670359399/1154756862024.html).

Yritystutkimusneuvottelukunta. 2006. IFRS-tilinpäätöksen keskeiset periaatteet. Hakupäivä 20.11.2012. [Http://www.yritystutkimusneuvottelukunta.fi/?file=27](http://www.yritystutkimusneuvottelukunta.fi/?file=27).

Äärilä, L. & Nyrhinen, R. 2010. Arvonlisäverotus käytännössä. Juva: WSOYpro.

LIITTEET

KIINTEISTÖN TULOSLASKELMAKAAVA

LIITE 1

1. Kiinteistön tuotot
 - a) Vastikkeet
 - b) Vuokrat
 - c) Käyttökorvaukset
 - d) Muut kiinteistön tuotot
2. Luottotappiot ja oikaisuerät
3. Kiinteistön hoitokulut
 - a) Henkilöstökulut
 - b) Hallinto
 - c) Käyttö ja huolto
 - d) Ulkoalueiden hoito
 - e) Siivous
 - f) Lämmitys
 - g) Vesi ja jätevesi
 - h) Sähkö ja kaasu
 - i) Jätehuolto
 - j) Vahinkovakuutukset
 - k) Vuokrat
 - l) Kiinteistövero
 - m) Korjaukset
 - n) Muut hoitokulut
4. KÄYTTÖKATE/HOITOKATE
5. Poistot ja arvonalentumiset
 - a) Rakennuksista ja rakennelmista
 - b) Koneista ja kalustosta
 - c) Muista pitkävaikutteisista menoista
6. Rahoitustuotot ja -kulut
 - a) Osinkotuotot
 - b) Korkotuotot
 - c) Muut rahoitustuotot
 - d) Korkokulut
 - e) Muut rahoituskulut
7. VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ
8. Satunnaiset erät
 - a) Satunnaiset tuotot
 - b) Satunnaiset kulut
9. VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA
10. Tilinpäätössiirrot
 - a) Poistoeron muutos
 - b) Vapaaehtoisten varausten muutos
11. Välittömät verot
12. TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)
(Kirjanpitoasetus 1339/1997 1:4.1 §)

1. LIIKEVAIHTO
2. Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos
3. Valmistus omaan käyttöön
4. Liiketoiminnan muut tuotot
5. Materiaalit ja palvelut
 - a) Aineet, tarvikkeet ja tavarat
 - aa) Ostot tilikauden aikana
 - ab) Varastojen muutos
 - b) Ulkopuoliset palvelut
6. Henkilöstökulut
 - a) Palkat ja palkkiot
 - b) Henkilösivukulut
 - ba) Eläkekulut
 - bb) Muut henkilösivukulut
7. Poistot ja arvonalentumiset
 - a) Suunnitelman mukaiset poistot
 - b) Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä
 - c) Vaihtuvien vastaavien poikkeukselliset arvonalentumiset
8. Liiketoiminnan muut kulut
9. LIIKEVOITTO (-TAPPIO)
10. Rahoitustuotot ja -kulut
 - a) Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä
 - b) Tuotot osuuksista omistusyhteisyhteisöissä
 - c) Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista
 - d) Muut korko- ja rahoitustuotot
 - e) Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista
 - f) Arvonalentumiset vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereista
 - g) Korkokulut ja muut rahoituskulut
11. VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ
12. Satunnaiset erät
 - a) Satunnaiset tuotot
 - b) Satunnaiset kulut
13. VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA
14. Tilinpäätössiirrot
 - a) Poistoeron muutos
 - b) Vapaaehtoisten varausten muutos
15. Tuloverot
16. Muut välittömät verot
17. TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)

(Kirjanpitoasetus 1339/1997 1:1.1 §)

LIIKEVAIHTO

Vastikkeet

Vuokrat

Käyttökorvaukset

Liikevaihto yhteensä

Muut kiinteistön tuotot

Henkilöstökulut

Palkat ja palkkiot

Henkilösivukulut

Eläkekulut

Muut henkilösivukulut

Poistot ja arvonalentumiset

Suunnitelman mukaiset poistot

Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä

Vaihtuvien vastaavien

poikkeukselliset arvonalentumiset

Muut kulut

Kiinteistön muut hoitokulut

Hallinto

Käyttö ja huolto

Ulkoalueiden huolto

Siivous

Lämmitys

Vesi ja jätevesi

Sähkö ja kaasu

Jätehuolto

Vahinkovakuutukset

Vuokrat

Kiinteistövero

Korjaukset

Muut hoitokulut

Luottotappiot

Muut kiinteistön kulut

LIIKEVOITTO (-TAPPIO)

Rahoitustuotot ja -kulut

Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä

Tuotot osuuksista omistusyhteyserityksissä

Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista

Muut korko- ja rahoitustuotot

Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista

Arvonalentumiset vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereista

Korkokulut ja muut rahoituskulut

Satunnaiset erät

Satunnaiset tuotot

Satunnaiset kulut

VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA

Tilinpäätössiirrot

Poistoeron muutos

Vapaaehtoisten varausten muutos
Tuloverot
Muut välittömät verot
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)

(Kirjanpitolautakunta 1998, hakupäivä 25.11.2012.)

V a s t a a v a a

A PYSYVÄT VASTAAVAT

I Aineettomat hyödykkeet

1. Kehittämismenot
2. Aineettomat oikeudet
3. Liikearvo
4. Muut pitkävaikutteiset menot
5. Ennakkomaksut

II Aineelliset hyödykkeet

1. Maa- ja vesialueet
2. Rakennukset ja rakennelmat
3. Koneet ja kalusto
4. Muut aineelliset hyödykkeet
5. Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

III Sijoitukset

1. Osuudet saman konsernin yrityksissä
2. Saamiset saman konsernin yrityksiltä
3. Osuudet omistusyhteisyhteisöissä
4. Saamiset omistusyhteisyhteisöiltä
5. Muut osakkeet ja osuudet
6. Muut saamiset

B VAIHTUVAT VASTAAVAT

I Vaihto-omaisuus

1. Aineet ja tarvikkeet
2. Keskeneräiset tuotteet
3. Valmiit tuotteet/tavarat
4. Muu vaihto-omaisuus
5. Ennakkomaksut

II Saamiset

1. Myyntisaamiset
2. Saamiset saman konsernin yrityksiltä
3. Saamiset omistusyhteisyhteisöiltä
4. Lainasaamiset
5. Muut saamiset
6. Maksamattomat osakkeet/osuudet
7. Siirtosaamiset

III Rahoitusarvopaperit

1. Osuudet saman konsernin yrityksissä
2. Muut osakkeet ja osuudet
3. Muut arvopaperit

IV Rahat ja pankkisaamiset

Vastattavaa

A OMA PÄÄOMA

I Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma

II Ylikurssirahasto

III Arvonkorotusrahasto

IV Käyvän arvon rahasto

V Muut rahastot

1. Vararahasto

2. Yhtiöjärjestyksen tai sääntöjen mukaiset rahastot

3. Muut rahastot

V Edellisten tilikausien voitto (tappio)

VI Tilikauden voitto (tappio)

B TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ

1. Poistoero

2. Vapaaehtoiset varaukset

C PAKOLLISET VARAUKSET

1. Eläkevaraukset

2. Verovaraukset

3. Muut pakolliset varaukset

D VIERAS PÄÄOMA

1. Joukkovelkakirjalainat

2. Vaihtovelkakirjalainat

3. Lainat rahoituslaitoksilta

4. Eläkelainat

5. Saadut ennakot

6. Ostovelat

7. Rahoitusvekselit

8. Velat saman konsernin yrityksille

9. Velat omistusyhteisyriksille

10. Muut velat

11. Siirtovelat

(Kirjanpitoasetus 1339/1997 1:6.1 §)

KIINTEISTÖNHALLINNAN TASE

LIITE 5

V a s t a a v a a

PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat oikeudet

Muut pitkävaikutteiset menot

Ennakkomaksut

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet

Omistuskiinteistöt

Kiinteistöjen vuokraoikeudet

Rakennukset ja rakennelmat

Omistusrakennukset ja -rakennelmat

Rakennusten ja rakennelmien vuokraoikeudet

Koneet ja kalusto

Muut aineelliset hyödykkeet

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

Sijoitukset

Muut osakkeet ja osuudet

Muut saamiset

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Saamiset

Pitkäaikaiset saamiset

Saamiset kiinteistön tuotoista

Lainasaamiset

Muut saamiset

Maksamattomat osakkeet/osuudet

Siirtosaamiset

Lyhytaikaiset saamiset

Saamiset kiinteistön tuotoista

Lainasaamiset

Muut saamiset

Maksamattomat osakkeet/osuudet

Siirtosaamiset

Rahoitusarvopaperit

Muut osakkeet ja osuudet

Muut arvopaperit

Rahat ja pankkisaamiset

Vastattavaa

OMA PÄÄOMA

Osakepääoma

Osakeanti

Rakennusrahasto

Arvonkorotusrahasto

Käyvän arvon rahasto

Uudelleenarvostusrahasto

Muut rahastot

 Lainanlyhennysrahasto

 Perusparannusrahasto

 Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

 Muut rahastot

Edellisten tilikausien voitto (tappio)

Tilikauden voitto (tappio)

TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ

Poistoero

Vapaaehtoiset varaukset

 Asuintalovaraukset

 Muut vapaaehtoiset varaukset

PAKOLLISET VARAUKSET

Muut pakolliset varaukset

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen

 Lainat rahoituslaitoksilta

 Pääomalainat

 Saadut ennakot

 Ostovelat

 Muut velat

 Siirtovelat

Lyhytaikainen

 Lainat rahoituslaitoksilta

 Pääomalainat

 Saadut ennakot

 Ostovelat

 Muut velat

 Siirtovelat

(Suulamo 2010, 96–99.)

Toimintamalli on poistettu toimeksiantajan pyynnöstä. Sivumäärä 28.