



Riikka Pitkänen

**KIINTEISTÖ OY KUMMATIN VEROT JA VEROLUONTEISET MAKSUT  
VUOKRAUSTOIMINNASSA**

**KIINTEISTÖ OY KUMMATIN VEROT JA VEROLUONTEISET MAKSUT  
VUOKRAUSTOIMINNASSA**

Riikka Pitkänen  
Opinnäytetyö  
Kevät 2013  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Oulun seudun ammattikorkeakoulu

## TIIVISTELMÄ

Oulun seudun ammattikorkeakoulu  
Liiketalouden koulutusohjelma

---

Tekijä: Riikka Pitkänen

Opinnäytetyön nimi: Kiinteistö Oy Kummatin verot ja veroluonteiset maksut vuokraustoiminnassa

Työn ohjaaja: Merja Luukkonen

Työn valmistuslukuksi ja -vuosi: Kevät 2013

Sivumäärä: 38

---

Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää Kiinteistö Oy Kummatin vuoden 2011 tuloslaskelmasta verojen ja veroluonteisten maksujen määrä vuokraustoiminnassa sekä verojen vaikutus keskiarvovuokran suuruuteen. Opinnäytetyön toimeksiantajana toimi huoneistonvuokraustoimintaa Raahen kaupungin alueella harjoittava Kiinteistö Oy Kummatti. Kiinteistö Oy Kummatti on osakeyhtiölain alainen tavallinen kiinteistöosakeyhtiö. Tavallisella kiinteistöosakeyhtiöllä tarkoitetaan sellaista yhtiötä, joka omistaa kiinteistön, mutta jonka osakkeiden omistus ei tuota osakkaalle huoneistojen hallintaoikeutta.

Tutkimuksen viitekehyksen ytimen muodostivat kiinteistöosakeyhtiöiden verolainsäädäntö ja kirjanpitolain säätämä kiinteistön tuloslaskelmakaava. Opinnäytetyön rakenne pohjautui viitekehykseen siten, että opinnäytetyön tietoperustassa käsiteltiin kiinteistöosakeyhtiöiden verolainsäädäntöä, käytiin läpi kiinteistöosakeyhtiön erilaiset verot ja käsiteltiin kiinteistön tuloslaskelman rakennetta alan kirjallisuuden ja lainsäädännön avulla.

Tutkimuksen perusteella Kiinteistö Oy Kummatin verot ja veroluonteiset maksut vuokraustoiminnassa vuonna 2011 koostuvat piilevästä arvonlisäverosta, pakollisista sosiaalivakuutusmaksuista, kiinteistöverosta, oman käytön arvonlisäverosta, kiinteistönhallintapalvelun arvonlisäverosta sekä sähkön energiaverosta. Verojen ja veroluonteisten maksujen osuus kiinteistön tuotoista on noin 17,6 prosenttia. Merkittävimmän osan Kiinteistö Oy Kummatin veroista ja veroluonteisista maksuista muodostaa piilevä arvonlisävero. Kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien luovuttaminen on pääsääntöisesti arvonlisäverotonta ja näin ollen myös kiinteistön vuokraaminen on pääsääntöisesti arvonlisäverotonta. Kiinteistön omistaja ei siis maksa arvonlisäveroa saamistaan vuokratuloista, mutta ei myöskään vastaavasti saa vähentää kiinteistöön kohdistuvien verollisten tavaroiden ja palvelujen hintaan sisältyvää arvonlisäveroa. Näiden tavaroiden ja palvelujen hintaan sisältyvä arvonlisävero jää siis kokonaisuudessaan yhtiön maksettavaksi. Tällaisen piilevän arvonlisäveron osuus kaikista Kiinteistö Oy Kummatin veroista ja veroluonteisista maksuista on noin 50 prosenttia.

---

Asiasanat: kiinteistöosakeyhtiö, verotus, tuloslaskelma

## ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences  
Degree Programme in Business Economics

---

Author: Riikka Pitkänen

Title of thesis: Kiinteistö Oy Kummatti's Taxes and Tax-related Payments in Rental Business

Supervisor: Merja Luukkonen

Term and year when the thesis was submitted: spring 2013

Number of pages: 38

---

The aim of the thesis was to find out the amount of taxes and tax-related payments in rental business, as well as the effect of the taxes on the average rent level by studying the 2011 profit and loss account of Kiinteistö Oy Kummatti. The thesis was commissioned by Kiinteistö Oy Kummatti, an apartment rental company in the area of the city of Raahe. Kiinteistö Oy Kummatti is an ordinary real estate company subject to the Companies Act. An ordinary real estate company refers to a company which owns the real estate, but whose ownership of the shares does not entitle the shareholder to the proprietary right of the apartments.

The core of the research reference framework consisted of real estate companies' tax legislation and the profit and loss account formula of the real estate regulated by the Accounting Act. The structure of the thesis was based on the reference framework in such a way that in the knowledge base of the thesis the tax laws of real estate companies were dealt with, different kinds of taxes of real estate companies were reviewed, and the real estate's profit and loss account structure was reviewed with the help of specialised literature and legislation.

According to the research, the taxes and tax-related payments in the rental business of Kiinteistö Oy Kummatti in 2011 consisted of a hidden value added tax, compulsory social insurance contributions, property tax, own use value added tax, value added tax of real estate management services, and energy tax on electricity. The proportion of taxes and tax-related payments of the real estate income is approximately 17,6 per cent. The most significant part of Kiinteistö Oy Kummatti's taxes and tax-related payments consists of hidden value added tax. Transfer of the real estate property rights is primarily free from value added tax and, therefore, also rental of real estate property is primarily free from value added tax. The property owner does not therefore pay value added tax on the rental income, but is neither allowed to deduct value added tax included in the price of the real estate property taxable goods and services. The value added tax included in the price of these goods and services remains therefore in its entirety payable by the company. The share of such hidden value added tax of all Kiinteistö Oy Kummatti's taxes and tax-related payments is approximately 50 per cent.

---

Keywords: real estate company, taxation, profit and loss account

# SISÄLLYS

1 JOHDANTO	6
2 TOIMEKSIANTAJAN ESITTELY	8
2.1 Historia	9
2.2 Strategia ja visio	9
3 VEROT JA VEROLUONTEISET MAKSUT VUOKRAUSTOIMINNASSA	11
3.1 Tulovero	11
3.1.1 Tuloverolain ja elinkeinoverolain soveltaminen	12
3.1.2 Veronalaiset tulot	12
3.1.3 Verovapaat tulot	13
3.1.4 Vähennyskelpoiset menot	14
3.2 Kiinteistövero	14
3.3 Arvonlisävero	15
3.3.1 Kiinteistön vuokrauksen vapaaehtoinen verovelvollisuus	16
3.3.2 Arvonlisäverovelvollisuuden vaikutukset	17
3.3.3 Arvonlisäverovelvollisuuden päättyminen	18
3.4 Kiinteistöhallintapalvelun oman käytön arvonlisävero	19
3.5 Energiaverot	20
3.6 Lakisääteiset sosiaalivakuutusmaksut	20
3.7 Ennakonpidätys	22
3.7.1 Palkka vai työkorvaus?	23
3.7.2 Ennakonpidätys palkasta	24
3.7.3 Ennakonpidätys työkorvauksesta	24
4. KIINTEISTÖ OY KUMMATIN TULOSLASKELMA	26
5. TUTKIMUSTULOKSET	30
6. POHDINTA	34
LÄHTEET	37

## 1 JOHDANTO

Yritysten tilanteen, kasvun ja kehityksen seuraaminen on aina ajankohtainen asia, ja yrityksiä seurataankin jatkuvasti eri tahoilta. Yritysten tilanteesta ovat kiinnostuneet yritysten useat eri sidosryhmät, kuten rahoittajat, sijoittajat, tavarantoimittajat, alihankkijat, työntekijät ja julkinen valta. Kun jokin yrityksen sidosryhmä haluaa saada luotettavaa tietoa yrityksen taloudellisesta tilanteesta, tilinpäätös on usein analysoinnin kohde, sillä se on ainoa julkinen selvitys yrityksen taloudesta.

Sen lisäksi, että tilinpäätös tarjoaa tietoa yrityksen sidosryhmille, se on erityisen tärkeä tiedonlähde yritykselle itselleen. Tilinpäätöstiedoista ovat kiinnostuneet sekä yrityksen omistajat että yrityksen toimiva johto. Yritysjohdo käyttää tilinpäätösinformaatiota tukena jatkuvasti yrityksen päivittäiseen liiketoimintaan liittyvissä päätöksissä sekä suuremmissa strategisissa päätöksissä, kuten investoinneissa ja vieraan pääoman tarpeessa. Erilaisten taloudellisten tunnuslukujen laskeminen ja niiden pohjalta tehdyt tilinpäätösanalyysit ovat yleisimpiä ja tärkeimpiä tilinpäätöksen pohjalta tehtyjä tulkintoja. Tavallista on, että lasketaan kannattavuuden, vakavaraisuuden ja maksuvalmiuden tunnuslukuja. Näiden lisäksi, etenkin yrityksen toimivalla johdolla, on usein tarve selvittää ja analysoida myös muita asioita tilinpäätöstiетоjen pohjalta. Kiinteistö Oy Kummatin toimitusjohtajalla Leo Sassilla oli tarve selvittää verojen ja veroluonteisten maksujen määrä tuloslaskelmassa ja verojen vaikutus huoneistojen vuokrien suuruuteen. Siitä sainkin aiheen opinnäytetyölleni.

Tämän opinnäytetyöni tavoitteena on selvittää Kiinteistö Oy Kummatin vuoden 2011 tuloslaskelmasta verojen ja veroluonteisten maksujen määrä vuokraustoiminnassa, sekä verojen vaikutus keskiarvovuokran suuruuteen. Toteutan tutkimukseni case- eli tapaustutkimuksena. Case-tutkimus voidaan määritellä yksinkertaisesti toiminnassa olevan tapahtuman tutkimukseksi. Verojen ja veroluonteisten maksujen määrän tuloslaskelmassa selvitän käyttäen Kiinteistö Oy Kummatin pitkää tuloslaskelmaa, jossa saldot näkyvät tileittäin.

Opinnäytetyöni toimeksiantajana toimii huoneistonvuokraustoimintaa Raahen kaupungin alueella harjoittava Kiinteistö Oy Kummatti. Kiinteistö Oy Kummatin toimitusjohtajan Leo Sassin mukaan yhtiön suurena haasteena on tänä päivänä saattaa vuokra-asunnot vastaamaan kunnoltaan

nykyajan vaatimuksia ja kysyntää. Vanhan asuntokannan ylläpito aiheuttaa kasvavan korjaustarpeen ja korkeiden rakennuskustannusten kautta kustannusten nousua, mikä taas vaikuttaa keskivuokran suuruuteen. Ongelmana onkin, kuinka mahdollistetaan vanhojen vuokra-asuntojen korjaaminen niin, ettei keskivuokra nouse kohtuuttomaksi. Sassin mukaan yksi suuri syy keskivuokran suuruuteen saattaa löytyä verotuksesta. Koska kiinteistöön kohdistuvien verollisten tavaroiden ja palvelujen hintaan sisältyvää arvonlisäveroa ei pääsääntöisesti voida vähentää, esimerkiksi edellä mainittuihin korkeisiin rakennus- ja korjauskustannuksiin sisältyvä arvonlisävero jää yhtiön maksettavaksi ja vaikuttaa siten myös huoneistovuokriin. Sassi arvioi, että verojen osuus keskiarvovuokrasta saattaa olla jopa 67 prosenttia. Kun tänä päivänä verotus vielä näyttää kiristyvän jatkuvasti, ollaan Sassin mukaan kohta tilanteessa, että vuokralaisten veronmaksukyky loppuu, eikä vuokralla asuminen enää kannata. Sassin mukaan tämä tilanne on jo osittain nähtävissä siinä, että isoille vuokra-asunnoille ei enää ole kysyntää, vaan vuokralla asuminen kannattaa ainoastaan pienten vuokra-asuntojen kohdalla. Tutkimukseni tarkoituksena onkin laskea Kiinteistö Oy Kummatin verorasitus ja selvittää, kuinka suuri osuus veroilla todellisuudessa on keskiarvovuokrasta sekä pohtia kiinteistöosakeyhtiöiden verotuksen muuttamisen vaikutusta asiaan.

Tutkimukseni viitekehyksen ytimen muodostavat kiinteistöosakeyhtiöiden verolainsäädäntö ja kirjanpitolain säätelemä kiinteistön tuloslaskelmakaava. Opinnäytetyöni rakenne pohjautuu viitekehykseen siten, että opinnäytetyöni tietoperustassa käsitellään kiinteistöosakeyhtiöiden verolainsäädäntöä, käydään läpi kiinteistöosakeyhtiön erilaiset verot ja käsitellään kiinteistön tuloslaskelman rakennetta alan kirjallisuuden ja lainsäädännön avulla. Tutkimuksellinen osuuteni antaa uutta tietoa verorasituksesta, verojen osuudesta huoneistovuokrissa sekä verotuksen vaikutuksesta kiinteistöjen vuokraustoiminnan tulevaisuuteen.

## 2 TOIMEKSIANTAJAN ESITTELY

Opinnäytetyöni toimeksiantajana toimii Kiinteistö Oy Kummatti. Kiinteistö Oy Kummatti on huoneistonvuokraustoimintaa Raahen kaupungin alueella harjoittava osakeyhtiö, joka omistaa noin 1050 vuokrahuoneistoa eri puolilla Raahen kaupunkia. Osakeyhtiöllä on kuusi omistajaa, joista suurin on Raahen kaupunki. Raahen kaupunki omistaa yhtiöstä vuonna 2011 97,89 prosenttia.

Kiinteistöjä hallitsevia yhteisöjä on pääsääntöisesti kolme erilaista; asunto-osakeyhtiö, keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö ja tavallinen kiinteistöosakeyhtiö. Nämä yhtiömuodot eroavat toisistaan muun muassa huoneistojen hallintaoikeuden ja sovellettavan yhteisölain perusteella. Hallintaoikeus tarkoittaa oikeutta käyttää omaisuutta ja saada sen tuotto. Hallintaoikeus ei sisällä oikeutta myydä tai luovuttaa hallintaoikeuden kohteena olevaa omaisuutta. (Verohallinto 2012, hakupäivä 24.1.2012.)

Asunto-osakeyhtiöiden tarkoitus on omistaa ja hallita rakennusta, jonka huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty asuinhuoneistoiksi. Asunto-osakeyhtiön osakkeiden omistus tuottaa osakkaalle oikeuden tietyn huoneiston hallintaan. Osakkailta peritään yhtiövastiketta. Asunto-osakeyhtiöihin sovelletaan aina asunto-osakeyhtiölain säännöksiä. (Asunto-osakeyhtiölaki 2009 1:2 §.) Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on muu sellainen osakeyhtiö kuin asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 2 §:ssä tarkoitettu asunto-osakeyhtiö. Erona asunto-osakeyhtiöön on se, ettei keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolta ole määrätty asuinhuoneistoiksi. Myös keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkailta peritään yhtiövastiketta. Osa keskinäisistä kiinteistöosakeyhtiöistä on asunto-osakeyhtiölain ja osa osakeyhtiölain alaisia yhtiöitä. (Asunto-osakeyhtiölaki 2009 28:2 §.)

Opinnäytetyöni toimeksiantaja Kiinteistö Oy Kummatti on tavallinen kiinteistöosakeyhtiö. Tavallisella kiinteistöosakeyhtiöllä tarkoitetaan sellaista yhtiötä, joka omistaa kiinteistön, mutta jonka osakkeiden omistus ei tuota osakkaalle huoneistojen hallintaoikeutta. Esimerkkejä tavallisesta kiinteistöosakeyhtiöstä ovat kiinteistön hallintaa varten perustetut osakeyhtiöt sekä kunnan omistamat vuokratyöyhtiöt. Tavallisessa kiinteistöosakeyhtiössä osakkaat eivät maksa



yhtiövastiketta, mutta eivät myöskään hallitse osakeomistuksen perusteella tiettyjä yksittäisiä huoneistoja. Yhtiö vuokraa kiinteistön tilat ja perii vuokraa vuokralaisiltaan. Jos osakas haluaa käyttää yhtiön tiloja, hänenkin on tehtävä yhtiön kanssa vuokrasopimus. Tavallisen kiinteistöosaakeyhtiön tulot muodostuvat siis yhtiön omistaman kiinteistön vuokratuloista. (Tomperi & Keskinen 2005, 113.) Tavalliset kiinteistöosaakeyhtiöt ovat osakeyhtiölain alaisia yhtiöitä (Suulamo 2005, 21).

Kiinteistö Oy Kummatti hoitaa asuntojen vuokraukseen, huoltoon ja isännöintiin liittyvät asiat. Lisäksi Kiinteistö Oy Kummatti myy Raahen kaupungille ja kaupungin konserniin kuuluville yhtiöille sekä valtion laitoksille kiinteistöjen ylläpitämiseen tarvittavia palveluja. Kiinteistö Oy Kummatin henkilökuntaan kuuluu tällä hetkellä 17 alan ammattilaista. Toiminta-ajatuksena Kiinteistö Oy Kummattilla on laadukkaiden, hinnaltaan kohtuullisten ja kilpailukykyisten vuokra-asuntojen saatavuuden turvaaminen Raahen kaupungissa. (Kiinteistö Oy Kummatti 2012, hakupäivä 24.1.2012.)

## **2.1 Historia**

Raahen 60-luvun alussa tullut Rautaruukki sai aikaan muuttoaallon, jonka seurauksena Raahen väkiluku lähti voimakkaaseen kasvuun. Asuntojen kysynnän nousuun vastattiin ja ensimmäinen 30 huoneiston kerrostalo Kummattiin valmistui vuonna 1966. Seuraavina vuosikymmeninä rakennuskanta alueella kasvoi tasaisesti.

Kiinteistö Oy Kummatti perustettiin vuonna 1987. Kun Kiinteistö Oy Kummatti perustettiin, asuntokanta käsitti noin 570 asuntoa, parhaimmillaan asuntokanta on käsittänyt 1360 asuntoa. Nykyään vuokrattavia asuntoja on noin 1007. (Kiinteistö Oy Kummatti 2012, hakupäivä 24.1.2012.)

## **2.2 Strategia ja visio**

Valtakunnallinen asuntopoliittinen strategia ohjaa Kiinteistö Oy Kummatin asuntostrategiaa. Tämän valtakunnallisen asuntopoliittisen strategian tavoitteena on edistää asuntomarkkinoiden tasapainoa, elinkaariajattelua, kestävästä kehitystä ja energiatehokkuutta sekä ihmisen valinnanmahdollisuuksia asumisessaan.

Kiinteistö Oy Kummatin strategian tavoitteena on kohtuuhintaisten asuntojen saatavuuden ja laadukkaan asuntokannan ylläpitämisen turvaaminen kysyntää vastaavasti. Strategian tavoitteena on huomioida viihtyisät ja turvalliset asuinalueet, peruskorjaukset matalaenergiataloiksi, ikääntyvä väestö, vammaiset ja muut erityisryhmät, väestömäärän ja asuntorakentamisen muutokset, kummatin alueen kehittäminen, asuntorahoitusjärjestelmien muutokset, kestävä kehitys ja luonnonläheisyys, maa- ja asuntopolitiikka sekä Raahen vetovoimaisuuden lisääminen. (Kiinteistö Oy Kummatti 2012, hakupäivä 24.1.2012.)

Kiinteistö Oy Kummatin visiossa vuonna 2016 asukkailla on turvallinen ja viihtyisä asuinympäristö, asuntojen huonekoot vastaavat kysyntää, peruskorjatut rakennukset valmistuvat matalaenergiataloiksi ja asumisen energiakustannukset ovat pudonneet puoleen. (Kiinteistö Oy Kummatti 2012, hakupäivä 24.1.2012.)

### 3 VEROT JA VEROLUONTEISET MAKSUT VUOKRAUSTOIMINNASSA

Veroja voidaan luokitella eri tavoilla. Yksi tapa on jakaa verot välittömiin ja välillisiin veroihin. Välittömät verot ovat veroja, jotka tulevat suoraan verovelvollisen maksettavaksi ja määräytyvät verovelvollisen omien tulojen perusteella. Välittömiä veroja ovat muun muassa yhteisön tulovero ja kiinteistövero. Välilliset verot ovat usein niin sanottuja kulutusveroja, jotka myyjä perii kuluttajalta kaupan yhteydessä tuotteen tai palvelun hinnassa. Välillisiä veroja ovat muun muassa arvonlisävero ja valmisteverot, kuten sähkön energiaverot. (Verohallinto 2011, hakupäivä 1.2.2012.)

#### 3.1 Tulovero

Tuloverolain 9 §:n mukaan yleisesti verovelvollisia ovat kotimaiset yhteisöt, joita ovat muun muassa osakeyhtiöt, osuuskunnat, säästöpankit, keskinäiset vakuutusyhtiöt sekä aatteelliset tai taloudelliset yhdistykset ja säätiöt. Siten myös tavalliset kiinteistöosakeyhtiöt ovat yleisesti verovelvollisia yhteisöjä. Tuloverolain 1 §:n mukaan yhteisöt suorittavat tulostaan veroa valtiolle, kunnalle ja seurakunnalle. Kirjanpitovelvollisuus koskee kirjanpitolain (1997 1:1 §) mukaan kaikkia, jotka harjoittavat liike- tai ammattitoimintaa. Osakeyhtiöt ovat kirjanpitolain mukaan lisäksi aina kirjanpitovelvollisia. Täten tavallisten kiinteistöosakeyhtiöiden on pidettävä toiminnastaan kirjanpitoa, joka toimii myös veron perusteena.

Verotettava tulo lasketaan tulolähteittäin. Tulolähteitä ovat henkilökohtaisen tulolähteen tulo, elinkeinotoiminnan tulo ja maatalouden tulolähteen tulo. Vero määrätään kustakin tulolähteestä erikseen tuloveroprosentin mukaan, joka yhteisöillä oli 26 vuonna 2011. Yhteisöjen tuloveroveroprosentti on 24,5 1.1.2012 alkaen. Eri tulolähteiden voittoja ja tappioita ei voida kuitata keskenään. Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden kaikki tulot ja menot kohdistuvat yleensä henkilökohtaiseen tulolähteeseen eli muun toiminnan tulolähteeseen. (Jukkola, Järvenoja, Kaari, Romppainen, Tannila & Tikkanen 2008, 36–37.)

### **3.1.1 Tuloverolain ja elinkeinoverolain soveltaminen**

Tulonhankkimistoiminnan luonteen perusteella peritään kiinteistöstä saatavasta tulosta veroa joko tuloverolain tai elinkeinoverolain mukaan. Rajat tuloverolain ja elinkeinoverolain soveltamisesta ovat muotoutuneet suurelta osin oikeuskäytännössä. Asunto-osakeyhtiöihin ja keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin sovelletaan tuloverolakia. Myös tavallisia kiinteistöosakeyhtiöitä voidaan verottaa tuloverolain säännösten mukaisesti, mikäli niiden toiminnan ei katsota olevan elinkeinotoimintaa. Elinkeinoverolain mukaan verotetaan kiinteistöyhtiöitä, joiden tavoitteena on voiton tavoittelu tai joiden toiminta muuten katsotaan liiketoiminnaksi. (Jukkola ym. 2008, 40–42.)

Vuokraustoiminta oli ennen suurelta osin pelkästään passiivista omistamista. Siksi nykyäänkin vielä katsotaan suhteellisen vanhan oikeuskäytännön mukaan, ettei laajakaan vuokraustoiminta ole elinkeinotoimintaa. Siten vuokraustoiminta verotetaan varsin vakiintuneesti edelleen tuloverolain mukaan. (Jukkola ym. 2008, 42–43.) Myös Kiinteistö Oy Kummatin vuokraustoiminta verotetaan tuloverolain mukaan.

Nykyaikana vuokraustoiminnan luonne on kuitenkin muuttunut varsin aktiiviseksi. Kiinteistön omistajan on toimittava aktiivisesti vuokralaisen saamiseksi ja muunneltava tiloja vastaamaan ajan kysyntää, jotta säilyttäisi kilpailukykynsä. Tämä vuokraustoiminnan luonteen muuttuminen tulisi ottaa huomioon myös verotuksessa ja myöntää vuokraustoiminnan harjoittajille joustavammin elinkeinoverolain mukainen verotus. (Jukkola ym. 2008, 42–43.)

### **3.1.2 Veronalaiset tulot**

Kiinteistön omistajalle, joka vuokraa omistamansa kiinteistön, kertyy jatkuvasti tuloja vuokratulojen muodossa. Tuloverolain säännösten mukaan kiinteistöstä saatava vuokratulo verotetaan kiinteistön omistajan tai sen haltijan tulona. Tavallinen kiinteistöosakeyhtiö omistaa ja hallitsee itse rakennuksia, joten vuokratulot ovat yhtiön tuloa.

Kiinteistöstä saadaan tuloa myös kertaluonteisesti, kun kiinteistö myydään uudelle omistajalle. Kiinteistön tuottamia kertaluonteisia tuloja ovat myös esimerkiksi erilaiset avustukset, luovutusvoitot ja korkotulot. Tuloverolain mukaan pääsääntö on, että ellei tuloa ole erikseen

säädetty verovapaaksi, se on aina veronalaista. Siten myös edellä mainitut kertaluonteiset kiinteistöstä saatavat tulot ovat tuloverolain mukaan veronalaisia.

Kiinteistön omistaja saa vähentää sovellettavan verolain säännösten mukaan tulon hankkimisesta aiheutuneet kustannukset veronalaisista tuloistaan. Veronalaisten tulojen ja tulon hankkimisesta aiheutuneiden kustannusten erotus on verotettavan tulon määrä. Veroa suoritetaan sovellettavan verokannan mukaan.

Veronalaiset tulot kohdistetaan elinkeinoverolain mukaan pääsääntöisesti sille tilikaudelle, jonka aikana tuloa vastaava hyödyke on luovutettu. Kiinteistöosakeyhtiön perimä vuokra kohdistetaan tämän pääsäännön mukaan sille tilikaudelle, jolta se on peritty. Tuloverolain 116 §:n mukaan toiminnastaan kirjanpitovelvollisien tulot jaksotetaan elinkeinoverolain mukaan. (Jukkola ym. 2008, 48–50.)

Tuloverolain 120 §:n mukaan verovuodelta vahvistettu tappio voidaan vähentää verotettavasta tulosta seuraavan 10 vuoden aikana sitä mukaa, kun yhtiölle syntyy verotettavaa tuloa. Kiinteistö Oy Kummatti ei ole vuonna 2011 maksanut tilikauden tuloksen perusteella määrättävää tuloveroa, koska Kiinteistö Oy Kummatilla on aikaisemmilta vuosilta vahvistettuja tappioita, joita on voitu käyttää.

### **3.1.3 Verovapaat tulot**

Aiemmin jo mainittiin, että tuloverolain pääsäännön mukaan tulo on aina veronalaista, ellei sitä ole erikseen säädetty verovapaaksi. Tuloverolaissa vakuutus- ja vahingonkorvaukset on erikseen säädetty verovapaiksi. Esimerkiksi tulipalosta saatu vakuutuskorvaus on verovapaata tuloa, mutta vakuutuskorvaus vaikuttaa menojen vähennyskelpoisuuteen. Vakuutus- tai vahingonkorvauksella katettua osaa hankintahinnasta ei voida vähentää verotuksessa, koska verovapaan tulon hankkimiseen liittyvät menot eivät ole vähennyskelpoisia. Uuden tilalle rakennettavan rakennuksen hankintamenon vähennyskelpoisuuteen vakuutus- tai vahingonkorvauksella ei ole vaikutusta.

Veronalaista tuloa kiinteistösaakeyhtiölle eivät myöskään ole pääomasijoitukset eivätkä lainana tai muina vastaavina erinä saadut suoritukset. (Jukkola ym. 2008, 56–57.)

### **3.1.4 Vähennyskelpoiset menot**

Tuloverolain (1992) 29 §:n mukaan verovelvollisella on oikeus vähentää veronalaisista tuloistaan tulon hankkimisesta tai säilyttämisestä aiheutuneet menot. Tuloverolaissa (1992, 116 §) säädetään lisäksi, että kirjanpitovelvollisten menot jaksotetaan elinkeinoverolain säännösten mukaisesti. Elinkeinooverolain (1968) 22 §:n mukaan meno jaksotetaan pääsääntöisesti sille verovuodelle, jonka aikana suorittamisvelvollisuus on syntynyt.

Kiinteistön hoitokulut ovat juoksevia kuluja, jotka syntyvät kiinteistön käytöstä ja ylläpidosta. Kiinteistön hoitokuluihin lasketaan kuuluvaksi henkilöstökulut, hallintokulut, käyttö- ja huoltokulut, ulkoalueiden hoitokulut, siivouskulut, lämmityskulut, vesi- ja jätevesikulut, sähkö- ja kaasukulut, jätehuoltokulut, vahinkovakuutuskulut, vuokratulot, kiinteistövero, korjauskulut, muut hoitokulut sekä vieraan pääoman kulut. Nämä kiinteistön hoitokulut ovat pääsääntöisesti verotuksessa vähennyskelpoisia menoja. (Jukkola ym. 2008, 68–75.)

Pysyvään käyttöön tarkoitetut maa-alueet, rakennukset sekä koneet ja laitteet ovat esimerkkejä käyttöomaisuudesta. Käyttöomaisuuden hankintameno on verotuksessa vähennyskelpoinen, mutta sitä ei voida käsitellä suoraan hankintavuoden kuluna. Hankintameno on jaksotettava vähennettäväksi poistoina käyttöomaisuuden taloudellisena vaikutusaikana. Poistoja voidaan tehdä vain kulumattomasta käyttöomaisuudesta, kulumattomasta käyttöomaisuudesta, kuten maa-alueista, niitä ei hyväksytä. (Jukkola ym. 2008, 77.)

### **3.2 Kiinteistövero**

Kiinteistöverosta määrätään kiinteistöverolaissa. Kiinteistöverolaissa (1992, 2 §) kiinteistöllä tarkoitetaan tonttia, tilaa ja muuta Suomessa olevaa itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka on merkitty kiinteistörekisteriin. Kiinteistöverolain säännöksiä kiinteistöistä sovelletaan myös muulle kuin maanomistajalle kuuluvaan rakennukseen ja rakennelmaan, kiinteistöön kuuluvaan erottamattomaan määrälään sekä rakennusmaahan, joka kuuluu yhteisalueeseen tai yhteismetsään. (Kiinteistöverolaki 1992, 2 §)

Kiinteistövero on vero, jonka kiinteistöverolain (1992, 1 §, 6 §) mukaan kiinteistön omistaja on vuosittain velvollinen suorittamaan kiinteistön sijaintikunnalle. Vuokratun kiinteistön tai rakennuksen osalta kiinteistöveron on tämän pääperiaatteen mukaisesti velvollinen suorittamaan kiinteistön tai rakennuksen omistaja. Vuokralainen ei siten ole vastuussa kiinteistöveron suorittamisesta. Maapohjan ja rakennuksen kuullessa eri omistajille maapohjan omistaja on velvollinen suorittamaan maapohjalle määrättävän ja rakennuksen omistaja rakennukselle määrättävän kiinteistöveron. (Jukkola ym. 2008, 165–166.)

Kiinteistöverolain (1992) 11 §:n mukaan kunnanvaltuusto määrää kunnan kiinteistöveroprosentit laissa säädettyjen vaihteluvälien rajoissa vuosittain etukäteen. Kiinteistöverolaissa on kuusi erilaista kiinteistöveroprosentti luokkaa, joista jokaisen kunnan on määrättävä ainakin yleinen kiinteistöveroprosentti ja vakituisen asuinrakennuksen veroprosentti. Lisäksi kiinteistöverolaissa on määritelty rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti, muiden asuinrakennusten veroprosentti, yleishyödyllisen yhteisön kiinteistöveroprosentti ja eräiden laitosten veroprosentti. Kunnalla on oikeus määrätä nämä veroprosentit niin halutessaan. Jos kunta määrää vain yleisen kiinteistöveroprosentin ja vakituisen asuinrakennuksen veroprosentin, sovelletaan yleistä kiinteistöveroprosenttia kaikkiin muihin kiinteistöihin lukuun ottamatta vakituisia asuinrakennuksia. (Jukkola ym. 2008, 179–180.)

Kiinteistöverolain (1992) 11 §:n mukaan kiinteistövero on kiinteistöveroprosentin mukainen osuus kiinteistön arvosta. 15 §:n mukaan kiinteistöjä arvostettaessa kiinteistön arvona pidetään varallisuuden arvostamisesta verotuksessa annetun lain (1142/2005) 5 luvun ja sen nojalla annettujen säännösten ja päätösten mukaisesti laskettavaa arvoa kiinteistöveron määräämisvuotta edeltävältä kalenterivuodelta. Vuonna 2011 yleinen kiinteistöveroprosentti oli Raahessa 0,90 % ja vakituisen asuinrakennuksen veroprosentti 0,32 %. (Veronmaksajat 2011, hakupäivä 20.3.2012.)

### **3.3 Arvonlisävero**

Arvonlisävero on yleinen kulutusvero. Kulutusvero on vero, jonka verovelvollinen yritys lisää tavarán tai palvelun ostohintaan kuluttajan maksettavaksi. Kun verovelvollinen yritys nostaa myymänsä tavarán tai palvelun ostohintaa veron määrällä, vero ei vaikuta yrityksen omaan

katteeseen. Tarkoitus siis on, että ostaja on todellinen arvonlisäveron maksaja. Kulutusverotuksessa tuotteen tai palvelun myyjä on kuitenkin määritelty verovelvolliseksi ja on siten vastuussa arvonlisäveron keräämisestä ja tilittämisestä valtiolle. (Jukkola ym. 2008, 245, 247–248.)

Arvonlisäverotus tarkoittaa nimensä mukaisesti sitä, että jokainen tuotantoporras maksaa veroa vain siitä arvonlisäyksestä, jonka on itse tuotteelle tai palvelulle aikaansaanut. Tämä on toteutettu ostovähennysjärjestelmän avulla. Ostovähennysjärjestelmä tarkoittaa sitä, että yritys saa vähentää myynnin arvonlisäveroista kaikki tuotantopanoksissa maksetut arvonlisäverot. Yrityksen valtiolle tilittämä veron määrä on siis myyntien ja ostojen arvonlisäverojen erotus. (Jukkola ym. 2008, 249–250.)

### **3.3.1 Kiinteistön vuokrauksen vapaaehtoinen verovelvollisuus**

Arvonlisäverolain (1993, 27 §) mukaan kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien luovuttaminen on pääsääntöisesti arvonlisäverotonta ja näin ollen myös kiinteistön vuokraaminen on pääsääntöisesti arvonlisäverotonta. 27 § perusteella arvonlisäveroa ei myöskään suoriteta verottoman vuokrauksen yhteydessä tapahtuvien hyödykkeiden, kuten sähkön ja veden luovuttamisesta. Kiinteistön omistaja ei siis maksa arvonlisäveroa saamistaan vuokratuloista, mutta ei myöskään vastaavasti saa vähentää kiinteistöön kohdistuvien verollisten tavaroiden ja palvelujen hintaan sisältyvää arvonlisäveroa. (Verohallinnon ohje, Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen 2007).

Kiinteistön vuokraamisesta on kuitenkin mahdollista vapaaehtoisesti hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi arvonlisäverolain (1993) 30 §:ssä säädettyjen edellytysten täytyessä. Kiinteistön vuokrauksesta on aina erikseen hakeuduttava arvonlisäverovelvolliseksi. Merkillepantavaa on, että myös sellaisen kiinteistönomistajan, joka on jo harjoittamastaan liiketoiminnasta arvonlisäverovelvollinen, on erikseen hakeuduttava arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön vuokrauksesta. Kiinteistön vuokrauksesta arvonlisäverovelvolliseksi hakeuduttaessa hakeutuminen koskee aina tiettyä kiinteistöä tai sen osaa. Huoneisto on pienin yksikkö, jota hakeutuminen voi koskea. (Verohallinnon ohje, Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen 2007.) Kiinteistö Oy Kummatti on hakeutunut



vuokraustoiminnastaan arvonlisäverovelvolliseksi, mutta vähennykseen oikeuttava vuokraus on hyvin vähäistä.

Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttajan mahdollisuus hakeutua vuokraustoiminnastaan arvonlisäverovelvolliseksi riippuu siitä, minkälaista toimintaa vuokralainen kiinteistössä harjoittaa. (Jukkola ym. 2008, 265). Edellytys kiinteistön vuokrauksesta arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumiselle on, että kiinteistöä tai sen osaa käytetään jatkuvasti arvonlisäverollisessa toiminnassa. Vuokralaisen on siis käytännössä oltava arvonlisäverovelvollinen yritys, joka harjoittaa arvonlisäveron vähennykseen oikeuttavaa toimintaa kiinteistössä. Vuokralaisen harjoittaman toiminnan ei tarvitse olla kokonaisuudessaan arvonlisäveron vähennykseen oikeuttavaa, vaan riittää, että toiminta on jatkuvasti joiltain osin vähennykseen oikeuttavaa. (Verohallinnon ohje, Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen 2007.) Arvonlisäverolain (1993, 30 §) mukaan hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi on mahdollista myös silloin, kun kiinteistön käyttäjänä on valtio tai yliopistolain 1 §:ssä tarkoitettu yliopisto.

Hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta tapahtuu perustamisilmoituslomakkeella tai muutos- ja lopettamisilmoituslomakkeella. Lomakkeeseen on lisäksi liitettävä selvitys siitä, mitä kiinteistöä tai sen osaa hakeutuminen koskee. Kun kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta on kertaalleen hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, ei hakeutumista tarvitse uusia, kun arvonlisäverovelvolliseen vuokraustoimintaan otetaan uusia kiinteistöjä. Hakeutujalla itsellään tulee kuitenkin olla kirjanpidossaan ajantasainen selvitys kiinteistöistä, joita arvonlisäverovelvollisuus koskee. Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuva voidaan merkitä arvonlisäverorekisteriin pääsäännön mukaan aikaisintaan siitä päivästä alkaen, jolloin perustamisilmoitus tai muutos- ja lopettamisilmoitus on saapunut verohallintoon. (Verohallinnon ohje, Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen 2007.)

### **3.3.2 Arvonlisäverovelvollisuuden vaikutukset**

Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisen jälkeen hakeutunut suorittaa veloitetun vuokran kokonaismäärästä arvonlisäveroa. Arvonlisäveroa suoritetaan myös vuokran yhteydessä veloitetusta korvauksesta, kuten sähköstä ja vedestä. Vastaavasti hakeutunut saa nyt käsitellä

kiinteistöä varten hankittujen tavaroiden ja palveluiden yhteydessä maksamansa arvonlisäveron vähennettävänä verona. Jos vain osaa kiinteistöstä käytetään vähennykseen oikeuttavassa toiminnassa, saadaan ostovähennys tehdä vain siltä osin kuin se koskee tätä osaa kiinteistöstä. Kustannukset joudutaan siis jakamaan verollisen ja verottoman toiminnan kesken. Myös kiinteistön yleisiin tiloihin kohdistuvien hankintojen arvonlisävero on jaettava vähennyskelpoiseen ja vähennyskelvottomaan osaan, kun vain osa kiinteistöstä oikeuttaa ostovähennykseen. Jako voidaan suorittaa esimerkiksi vähennykseen oikeuttavassa ja vähennyskelvottomassa käytössä olevien tilojen pinta-alojen suhteessa.

Kiinteistön vuokrauksesta on mahdollista pääsäännöstä poiketen hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi jo kiinteistöön kohdistuvaa uudisrakentamis- tai perusparannustyötä aloitettaessa. Uudisrakentamis- tai perusparannustöihin liittyvien hankintojen hintaan sisältyvä arvonlisävero saadaan tällöin vähentää jo uudisrakentamis- tai perusparannustöiden aikana siltä osin kuin kiinteistöä tullaan käyttämään arvonlisäverollisessa toiminnassa. (Verohallinnon ohje, Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen 2007.)

Arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön vuokrauksesta hakeutunut on velvollinen itse laskemaan oikean veron määrän, antamaan kuukausittain verottajalle arvonlisäveron kausiveroilmoituksen ja tilittämään veron (Jukkola ym. 2008, 280). Arvonlisäveroa suoritetaan kalenterikuukausittain 23 prosentin verokannan mukaan vuonna 2011. Vuoden 2013 yleinen verokanta on 24 prosenttia. (Verohallinnon ohje, Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen 2007.)

### **3.3.3 Arvonlisäverovelvollisuuden päättyminen**

Kiinteistön vuokrauksesta arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuneen arvonlisäverovelvollisuus ei pääty verovelvollisen ilmoitukseen, vaan vasta sitten, kun hakeutumisen edellytykset kaikkien hakeutumisen kohteena olleiden kiinteistöjen osalta ovat päättyneet. Hakeutumisen edellytyksen kiinteistön osalta päättyvät esimerkiksi, kun vuokralainen lopettaa verollisen toiminnan harjoittamisen kyseisissä tiloissa tai, kun vuokralainen vaihtuu, eikä uusi vuokralainen harjoita verollista toimintaa.

Kun hakeutumisen edellytykset kaikkien hakeutumisen kohteena olleiden kiinteistöjen osalta ovat päättyneet, hakeutunut ilmoittaa lopettavansa arvonlisäverollisen toiminnan kiinteistön vuokraajana muutos- ja lopettamisilmoituksella. Ilmoitukseen on liitettävä selvitys siitä, että kaikki arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisen edellytykset ovat lakanneet. (Verohallinnon ohje, Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen 2007.)

### **3.4 Kiinteistöhallintapalvelun oman käytön arvonlisävero**

Kiinteistöhallintapalveluiksi katsotaan rakentamispalvelut, kiinteistönhoito sekä kiinteistöntalous- ja hallintopalvelut. Kiinteistönhoitoa ovat esimerkiksi siivous, jätehuolto, lumen auraus sekä hiekoitus. Kiinteistön talous- ja hallintopalveluihin kuuluvat esimerkiksi isännöinti, kirjanpito ja tilintarkastus.

Nämä kiinteistönhallintapalvelut voidaan ostaa ulkopuolisilta, arvonlisäverovelvollisilta yrittäjiltä, jolloin myyntihintaan sisältyy arvonlisävero. Jos kiinteistö tässä tapauksessa on sellaisessa käytössä, joka katsotaan arvonlisäverovähennykseen oikeuttavaksi, saadaan arvonlisävero vähentää. Pääsäännön mukaan kiinteistön vuokraustoiminta on kuitenkin arvonlisäverotonta. Jos kiinteistö siis on vähennyskelvottomassa käytössä, ei ostohintaan sisältyvää arvonlisäveroa voida vähentää. Jos kiinteistönhallintapalvelu teetetään arvonlisäverovelvollisten yrittäjien sijaan omalla henkilökunnalla, neutraalisuussyistä kiinteistönhallintapalveluista on maksettava arvonlisäveroa omaan käyttöön otosta, kun kiinteistö ei ole arvonlisäverollisessa käytössä.

Ilman tällaista erityissääntelyä arvonlisäverosta omaan käyttöön otossa kiinteistön omistajan tai haltijan olisi tilanteessa, jossa kiinteistö ei ole arvonlisäverollisessa käytössä, verotuksellisesti edullisempaa teettää kiinteistöön kohdistuvat kiinteistönhallintapalvelut omalla henkilökunnallaan kuin ostaa palvelut ulkopuoliselta yrittäjältä. Kiinteistön haltijan ei kuitenkaan tarvitse maksaa arvonlisäveroa kiinteistönhallintapalvelujen omasta käytöstä silloin, kun kiinteistö on arvonlisäverollisessa käytössä. Tällaiseen kiinteistöön kohdistuvien palveluiden ostohintaan sisältyvä arvonlisävero saadaan vähentää, eikä kiinteistön haltijalle tällöin koidu verotuksellista etua hänen teettäessään kiinteistöön kohdistuvia kiinteistönhallintapalveluita omalla henkilökunnallaan. (Verohallinnon ohje, Kiinteistönhallintapalvelun oman käytön arvonlisäverotus 2010.) Kiinteistö Oy Kummatin maksama kiinteistönhallintapalvelun oman käytön arvonlisävero muodostuu suurimmalta osalta kiinteistöhuolto- ja siivouspalveluista.

Tätä verovelvollisuutta koskee muutama poikkeus. Kiinteistön omistajan tai haltijan ei ole suoritettava veroa, jos hän käyttää kiinteistöä pääasiallisesti omana asuntonaan tai hänen kalenterivuoden aikana suorittamistaan kiinteistöhallintapalveluista aiheutuneet palkkakustannukset sosiaalikuluihin eivät ylitä 50 000 euroa (Arvonlisäverolaki 1993 4:32 §).

Kiinteistöhallintapalveluista suoritettava arvonlisävero on vuonna 2011 23 prosenttia veron perusteesta, ja se maksetaan kuukausittain, kuten muustakin toiminnasta suoritettava arvonlisävero.

### **3.5 Energiaverot**

Energiaverot ovat yleiskäsite energiaan kohdistuvilla valmisteveroilla. Suomessa energiaverot maksetaan sähköstä, kivihiilestä, maakaasusta, polttoturpeesta, mäntyöljystä ja nestemäisistä polttoaineista. Nestemäisistä polttoaineista, sähköstä, kivihiilestä ja maakaasusta on lisäksi maksettava huoltovarmuusmaksua.

Kiinteistö Oy Kummatin huoneistoissa lämmitysjärjestelmänä on kaukolämpö. Raahen energia tuottaa kaukolämmön Rautaruukin tehtaan hukkalämmöllä, eikä Kiinteistö Oy Kummatin lämmityskustannuksiin siksi sisälly energiaverot. (Kaasalainen 25.3.2013, keskustelu.)

Sähkön hinta muodostuu kolmesta tekijästä: sähkön myyntihinnasta, sähkön siirtohinnoista ja veroista (arvonlisä- ja energiaverot). Kiinteistö Oy Kummatin sähkökuluihin sisältyy siten energiaverot. Sähkön energiaverot laskutetaan sähkön siirtohinnoista yhteydessä kulutetun sähkön mukaan, siten verovelvollisia ovat kaikki sähkön loppukäyttäjät. Sähkön energiaverot on jaettu kahteen veroluokkaan. Ylemmän veroluokkaan energiaverot maksetaan esimerkiksi sähköstä, joka käytetään yksityistaloudessa. Alemman veroluokkaan energiaverot saadaan maksaa teollisuudessa ja ammattimaisessa kasvihuoneviljelyssä käytetystä sähköstä. (Tulli 2012, hakupäivä 13.4.2012.)

### **3.6 Lakisääteiset sosiaalivakuutusmaksut**

Työnantajan lakisääteisiä sosiaalivakuutusmaksuja ovat työeläke-, tapaturmavakuutus-, työttömyysvakuutus- ja ryhmähenkivakuutusmaksu sekä sosiaaliturvamaksu. Sosiaalivakuutusmaksut määräytyvät työntekijän ennakonpidätyksen alaisen palkan mukaan (prosenttia palkasta). (Verohallinto 2011, hakupäivä 19.3.2012.)

TyEL:n mukaan vakuutetaan kaikki yksityisten alojen 18–67 -vuotiaat työntekijät toimialasta tai työsuhteen pituudesta riippumatta. Työnantajat jaetaan TyEL:n mukaan sopimustyönantajiin ja tilapäisiin työnantajiin. Tilapäisellä työnantajalla tarkoitetaan työnantajaa, jonka palveluksessa ei jatkuvasti ole yhtään työntekijää ja jonka maksamat palkat määräaikaikaisille työntekijöille ovat yhteensä alle 7518 euroa kuuden kuukauden ajalta (vuonna 2011). Kaikki muut työnantajat katsotaan sopimustyönantajiksi. Sopimustyönantajan on otettava eläkevakuutus vakuutusyhtiöstä ja maksettava vakuutuksesta ennakkomaksuja sovittuina eräkuukausina. Työnantajan seuraavana keväänä tekemien ansioilmoitusten perusteella lasketaan lopullinen vakuutusmaksu. (Kaari & Huolman-Lakari 2011, 126.) Työeläkemaksu oli vuonna 2011 keskimäärin 22,40 prosenttia. Luku sisältää sekä työnantajan että työntekijän osuuden. Työnantajan osuus tästä oli keskimäärin 17,10 prosenttia. (Verohallinto 2011, hakupäivä 19.3.2012.) Työnantaja pidättää työntekijän osuuden työeläkemaksusta palkanmaksun yhteydessä ja tilittää myös sen eläkevakuutusyhtiölle (Kaari ym. 2011, 127). Alle 53 -vuotiaiden työntekijöiden osuus työeläkemaksusta oli vuonna 2011 4,70 prosenttia ja 53 vuotta täyttäneiden 6,00 prosenttia (Verohallinto 2011, hakupäivä 19.3.2012).

Työsuhteen perusteella työntekijöistä on maksettava tapaturmavakuutusmaksua. Työnantaja ei kuitenkaan ole velvollinen maksamaan tapaturmavakuutusta, jos työpäiviä on vuodessa enintään 12. (Kaari ym. 2011, 127.) Pakollisen tapaturmavakuutuksen määrä vaihtelee toimiala- ja yrityskohtaisesti. Maksu määräytyy palkkojen ja työn tapaturmariskin mukaan. (Verohallinto 2011, hakupäivä 19.3.2012.)

Työttömyysvakuutusmaksua on maksettava työsuhteen perusteella, kuten tapaturmavakuutusmaksuakin. Työttömyysvakuutusmaksua ei makseta alle 17-vuotiaista eikä yli 64-vuotiaista työntekijöistä. (Kaari ym. 2011, 127.) Vuonna 2011 työttömyysvakuutusmaksu oli 0,80 prosenttia 1 879 500 euron palkkasummaan asti ja 3,20 prosenttia palkkasummasta, joka ylittää 1 879 500 euroa. Työnantaja pidättää työntekijän osuuden työttömyysvakuutusmaksusta

palkanmaksun yhteydessä. Työntekijän osuus työttömyysvakuutusmaksusta vuonna 2011 oli 0,60 prosenttia. (Verohallinto 2011, hakupäivä 19.3.2012.)

Ryhmähenkivakuutus on työnantajan kustantama henkivakuutus. Työnantaja maksaa ryhmähenkivakuutuksen lakisääteisen tapaturmavakuutuksen yhteydessä. Ryhmähenkivakuutuksen tarkoituksena on turvata työntekijän perheen välitön toimeentulo työntekijän kuoleman jälkeen. Kuolemantapauskorvaus maksetaan vakuutuksen perusteella työntekijän kuoleman jälkeen edunsaajille. Edunsaajia ovat vainajan puoliso sekä alle 22-vuotiaat lapset. (Työntekijäin ryhmähenkivakuutus 2012, hakupäivä 20.3.2012.) Verohallinnon (2011, hakupäivä 19.3.2012) mukaan ryhmähenkivakuutuksen suuruus vaihtelee yhtiöittäin.

Työnantaja on velvollinen maksamaan työnantajan sosiaaliturvamaksua eli työnantajan sairausvakuutusmaksua. Sosiaaliturvamaksua maksetaan ennakonperintälain 13 §:ssä tarkoitetun palkan perusteella. Sosiaalivakuutusmaksuja ei makseta työkorvauksesta, vaikka siitä toimitettaisiin ennakonpidätys. Vuodesta 2010 alkaen sosiaaliturvamaksu on koostunut pelkästään työnantajan sairausvakuutusmaksusta. Sosiaaliturvamaksu on siksi nykyään kaikille samansuuruinen ja aiemmin käytössä olleet maksuluokat ovat poistuneet. (Kaari ym. 2011, 124.) Työnantajan ei tarvitse maksaa sosiaaliturvamaksua alle 16-vuotiaille eikä 68 vuotta täyttäneille työntekijöille maksetuista palkoista. Sosiaaliturvamaksu oli vuonna 2011 2,12 prosenttia. (Verohallinto 2011, hakupäivä 19.3.2012.)

### **3.7 Ennakonpidätys**

Työnantajan velvollisuutena on maksaa työntekijöiden verot ennakkoon eli toimittaa ennakonpidätys. Jotta työnantaja voi toimittaa ennakonpidätyksen, hänen on tiedettävä, mitä verotuksessa pidetään ennakonpidätyksenalaisena palkkana, miten luontoisedut arvostetaan ja mitä kustannuksia voidaan korvata verottomasti. Työnantajan on hallittava myös henkilökuntaetujen verotus. (Kaari & Huolman-Lakari 2011, 1.)

Ennakonperintälain (1996 2:13 §) mukaan palkalla tarkoitetaan kaikenlaatuista palkkaa, palkkiota, etuutta ja korvausta, joka saadaan työ- tai virkasuhteessa. Ennakonperintälain mukaan palkkana pidetään myös kokouspalkkiota, henkilökohtaista luento- ja esitelmäpalkkiota, hallintoelimen jäsenyydestä saatua palkkiota, toimitusjohtajan palkkiota, avoimen yhtiön ja kommandiittiyhtiön

yhtiömiehen nostamaa palkkaa sekä luottamustoimesta saatua korvausta, vaikka työsuhdetta ei ole.

Työnantajan on aina toimitettava ennakonpidätys myös muusta tehdystä työstä maksetusta korvauksesta kuin palkasta, ellei maksunsaaja korvauksen maksuhetkellä kuulu ennakonperintäkisteriin. Näitä työstä maksettavia korvauksia sanotaan työkorvauksiksi. (Jukkola ym. 2008, 362.)

Toimeksiantajan pyynnöstä otan opinnäytetyössäni huomioon myös työntekijöiden ennakonpidätykset selvittäessä vuoden 2011 tuloslaskelman sisältäviä veroja ja niiden määriä.

### **3.7.1 Palkka vai työkorvaus?**

Työnantajan on aina ensin ratkaistava kysymys siitä, onko työsuorituksesta maksettu korvaus palkkaa vai työkorvausta. Ennakonperintälain 13 §:ssä tarkoitettu palkasta on kyse silloin, kun työnantajan ja työntekijän välillä on olemassa työsuhde. Kun osapuolten välillä on toimeksiantosuhde, on kyse puolestaan työkorvauksesta. Työnantajan ja työntekijän välinen sopimus on siis avainasemassa tulkittaessa kysymystä palkasta ja työkorvauksesta.

Työnantajan on siis tunnettava työsuhteen keskeiset tunnusmerkit. Työsuhde syntyy työnantajan ja työntekijän välisellä työ sopimuksella, joka voi olla joko kirjallinen tai suullinen. Työsuhteen keskeinen piirre on, että työsuhteessa työnantajalla on direktio-oikeus, eli oikeus johtaa ja valvoa työntekijän työtä. Johdon ja valvonnan ei kuitenkaan tarvitse olla konkreettista ja siten myös kotityötä ja etätyötä voidaan tehdä työsuhteessa. Työsuhteessa myös työn suorittamistapa, laatu, laajuus, työaika ja paikka ovat työnantajan määrättävissä. Työnantajalla on lisäksi oikeus valvoa, että työ tehdään annettujen määräysten mukaisesti ja oikeus tarkastaa työnteko ja työnlaatu, vaikka kesken työn. Työsuhteessa tehdystä työn tuloksesta kolmatta kohtaan on vastuussa työnantaja eikä työntekijä. (Kaari ym. 2011, 9-11.)

Toimeksiantosuhteessa työntekijä on yleensä itsenäinen yrittäjä. Toimeksiantosuhde on siis yleensä kahden yrittäjän välinen sopimus. Toimeksiantosuhteen keskeinen tunnusmerkki on, että toisin kuin työsuhteessa, työnantajalla ei ole direktio-oikeutta. Yrittäjä ei siis tee työtä työnantajan johdon ja valvonnan alaisena. Työ on hyvin itsenäistä. Toimeksiantosuhteessa oleva käyttää

yleensä omia työvälineitä tai raaka-aineita. Yrittäjä ei myöskään henkilökohtaisesti vastaa työn suorittamisesta, kuten työsuhteessa oleva, vaan voi antaa työn toisen henkilön, esimerkiksi oman työntekijänsä, hoidettavaksi. (Kaari ym. 2011, 12–13.)

Työsuhteen ja toimeksiantosuhteen erottaminen toisistaan ei kuitenkaan aina ole helppoa ja yksiselitteistä, sillä monia ammatteja voidaan nykyään harjoittaa sekä työsuhteessa että itsenäisenä yrittäjänä vieläpä varsin samanlaisissa olosuhteissakin. Työnantajan direktio-oikeus on keskeisin kriteeri työsuhteen ja toimeksiantosuhteen tunnistamisessa. (Kaari ym. 2011, 14.)

### **3.7.2 Ennakonpidätys palkasta**

Ennakonpidätys lasketaan työntekijän verokortin pidätysperusteiden mukaan työntekijän ennakonpidätyksen alaisesta kokonaispalkasta. Ennakonpidätyksen alainen kokonaispalkka saadaan, kun rahapalkkaan, joka sisältää peruspalkan, lisät, ylityökorotukset, lomapalkan ja lomarahat, provisiot ja bonukset, lisätään luontoisetujen ja muiden veronalaisten etuuskien arvot. (Kaari ym. 2011, 33.)

Ennakonperintälain (1996 2: 15 §) nojalla työnantaja saa vähentää kokonaispalkasta ennen ennakonpidätyksen toimittamista työntekijälle työstä välittömästi johtuvat kustannukset, kuten työvälineistä sekä valmistus- ja tarveaineista aiheutuneet menot sekä matka- ja edustusmenot.

### **3.7.3 Ennakonpidätys työkorvauksesta**

Työnantaja on velvollinen toimittamaan ennakonpidätyksen myös luonnolliselle henkilölle tai henkilö- tai osakeyhtiölle maksetusta työkorvauksesta, jos korvauksen saaja ei kuulu ennakonperintärekisteriin suorituksen maksupäivänä. Vain, jos korvauksen saaja on merkitty ennakonperintärekisteriin, ei ennakonpidätystä tarvitse toimittaa. Jos työnantajan ja maksun saajan välillä on työsuhde, täytyy ennakonpidätys kuitenkin toimittaa. (Kaari ym. 2011, 24.) Jukkola ym. (2008, 363) tarkentavat, että työsuorituksen tekijä voi tehdä työsopimuksia, vaikka kuuluisikin ennakonperintärekisteriin, eikä ennakonperintärekisteriin kuulumisen siten automaattisesti merkitse sitä, että työstä maksettu korvaus on työkorvausta. Tieto rekisterimerkinnästä ja rekisteristä poistamisesta on julkinen. Ennakonperintärekisteriin kuulumisen voi helposti tarkistaa vaikka Internetistä. (Kaari ym. 2011, 26.)



Työkorvauksesta toimitettava ennakonpidätys lasketaan työkorvauksesta arvonlisäveron vähentämisen jälkeen. Ennakonpidätys on toimitettava myös työstä välittömästi aiheutuvista kustannuksista. Luonnollisilta henkilöiltä ennakonpidätys lasketaan freelance -tyyppisen näyttöverokortin tai sivutuloverokortin mukaan. Yhtymien, kuten avoimien yhtiöiden ja kommandiittiyhtiöiden, sekä yhteisöjen, kuten osakeyhtiöiden ja osuuskuntien osalta ennakonpidätys on 13 prosenttia, ellei muuta pidätysperustetta esitetä. (Kaari ym. 2011, 30–31.)

#### 4. KIINTEISTÖ OY KUMMATIN TULOSLASKELMA

Kirjanpitolaki ja kirjanpitoasetus säätelevät tuloslaskelman muodon ja sisällön. Lisäksi asunto-osakeyhtiölaissa ja osakeyhtiölaissa on eräitä tarkentavia säännöksiä, jotka menevät kirjanpitolain ja kirjanpitoasetuksen säännösten edelle ristiriitatilanteissa. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tuloslaskelma laaditaan käyttäen bruttoperiaatetta. Bruttoperiaatteen mukaan tulot ja menot esitetään erikseen eikä niitä vähennetä toisistaan. (KHT-yhdistys 2011, 82.)

Taulukossa 1 on esitetty Kiinteistö Oy Kummatin vuoden 2011 tuloslaskelma. Tuloslaskelma on esitetty myös prosenttilukumuodossa, jossa tuotot ja kulut on suhteutettu kiinteistön tuottoihin. Prosenttilukumuotoinen tuloslaskelma auttaa selvittämään tuloslaskelman erien keskinäisiä suhteita.

TAULUKKO 1. Kiinteistö Oy Kummatin vuoden 2011 tuloslaskelma.

	Osuus kiinteistön tuotoista	
Rahayksikkö EURO	1.1.2011– 31.12.2011	1.1.2011– 31.12.2011
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT</b>		
Vuokrat	4 550 408,08	
Käyttökorvaukset	30 789,94	
Muut kiinteistön tuotot	842 950,06	
Kiinteistön tuotoista suoritettava arvonlisävero	-30 316,05	
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>5 393 832,03</b>	<b>100,00 %</b>
<b>LUOTTOTAPPIOT JA MUUT OIKAISUERÄT</b>		
<b>LUOTTOTAPPIOT JA MUUT OIKAISUERÄT YHTEENSÄ</b>	<b>-6 768,00</b>	<b>0,13 %</b>
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT</b>		
Henkilöstökulut	-751 663,65	13,94 %
Hallinto	-168 575,46	3,13 %
Käyttö- ja huolto	-188 821,32	3,50 %
Ulkoalueiden hoito	-24 853,68	0,46 %
Siivous	-51 182,57	0,95 %
Lämmitys	-468 495,32	8,69 %

Vesi- ja jätevesi	-205 235,75	3,81 %
Sähkö ja kaasu	-256 143,51	4,75 %
Jätehuolto	-130 020,04	2,41 %
Vahinkovakuutukset	-52 157,21	0,97 %
Vuokrat	-162 773,06	3,02 %
Kiinteistövero	-101 187,18	1,88 %
Korjaukset	-203 624,54	3,78 %
Muut hoitokulut	-18 329,59	0,34 %
Hoitokulujen vähennettävä arvonlisävero	4 982,59	0,09 %
Oman käytön arvonlisävero	-34 459,51	0,64 %
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-2 812 539,80</b>	<b>52,14 %</b>
<hr/>		
<b>HOITOKATE</b>	<b>2 574 524,23</b>	<b>47,73 %</b>
<hr/>		
<b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET</b>		
Rakennuksista ja rakennelmista	-719 387,15	13,34 %
Koneista ja kalustosta	-91 661,72	1,70 %
Muista pitkävaikutteisista menoista	-20 014,08	0,37 %
<b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ</b>	<b>-831 062,95</b>	<b>15,41 %</b>
<hr/>		
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>		
Osinkotuotot	1 515,11	0,03 %
Korkotuotot	6 166,33	0,11 %
Korkokulut	-1 323 354,23	24,53 %
Muut rahoituskulut	-10,44	0,00 %
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-1 315 683,23</b>	<b>24,39 %</b>
<hr/>		
<b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ</b>	<b>427 778,05</b>	<b>7,93 %</b>
<hr/>		
<b>SATUNNAISET ERÄT</b>		
<b>SATUNNAISET ERÄT YHTEENSÄ</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 %</b>
<hr/>		
<b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILIN - PÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>427 778,05</b>	<b>7,93 %</b>
<hr/>		
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRROT</b>		
Poistoeron muutos	8 443,38	0,16 %
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ</b>	<b>8 443,38</b>	<b>0,16 %</b>
<hr/>		
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>	<b>436 221,43</b>	<b>8,09 %</b>

Kiinteistön tuotot koostuvat suurimmalta osalta vuokratuloista. Kiinteistön tuottoja kertyy myös käyttökorvauksista ja muista kiinteistön tuotoista. Käyttökorvauksiin kirjataan muun muassa saunamaksut. Muut kiinteistön tuotot ovat sellaisia tuloja, jotka eivät kuulu edellä mainittuihin tulokohtiin. Tällaisia tuloja ovat muun muassa pysyvästä vastaavista saadut myyntivoitot ja saadut korvaukset. (KHT-yhdistys 2011, 88.) Kiinteistö Oy Kummatti on hakeutunut vuokraustoiminnastaan arvonlisäverovelvolliseksi ja suorittaa siten arvonlisäveroa vuokrista, jotka ovat arvonlisäverovelvollisen toiminnan alaisia.

Kiinteistö Oy Kummatin kiinteistön hoitokuluista suuren osan muodostavat henkilöstökulut. Niiden osuus kaikista kiinteistön hoitokuluista on noin 27 prosenttia ja kiinteistön tuotoista noin 14 prosenttia. Henkilöstökulut muodostuvat ennakonpidätyksen alaisista palkoista, sosiaaliturvamaksuista, eläkkeistä ja muista palkkaan perustuvista lakisääteisistä maksuista, koulutus-, työvaate- ja terveydenhoitokuluista sekä muista vastaavista kuluista. Saadut sairausvakuutuskorvaukset ja työllistämistuet kirjataan vähentämään henkilöstökuluja. (KHT-yhdistys 2011, 88.) Hallintokuluihin kirjataan pääsääntöisesti yhtiön hallinnollisten asioiden hoidosta muille kirjanpitovelvollisille maksetut korvaukset, kuten isännöinnistä, kirjanpidosta, tilintarkastuksesta sekä oikeudellisesta avusta maksetut korvaukset (KHT-yhdistys 2011, 89). Kiinteistö Oy Kummatin hallintokulut ovat noin kuusi prosenttia kaikista kiinteistön hoitokuluista.

Käyttö- ja huoltokulut puolestaan muodostuvat pääasiassa kiinteistön huollosta, vartioinnista, ilmastoinnin huollosta sekä sähkö-, vesi- ja lämmitysjärjestelmien huollosta ja ylläpidosta syntyneistä kuluista (KHT-yhdistys 2011, 89). Käyttö ja huoltokulujen osuus Kiinteistö Oy Kummatin kaikista kiinteistön hoitokuluista on noin seitsemän prosenttia. Ulkoalueiden hoitokuluihin kirjataan muun muassa nurmikoiden ja istutusten hoitokulut, liukkauden torjunta, lumityöt ja lannoitteet. Siivouskulut käsittävät kiinteistön sisäpuolisesta siivouksesta syntyneet kulut. Näitä kuluja ovat esimerkiksi siivouksesta, ikkunoiden pesusta, vaihtomatoista, siivousaineista ja -tarvikkeista syntyneet kulut. Lämmityskuluihin, vesi- ja jätevesikuluihin, sähkö- ja kaasukuluihin sekä jätehuoltokuluihin kirjataan niistä syntyneet kulut. (KHT-yhdistys 2011, 89–90.) Lämmityskulut ovat henkilöstökulujen jälkeen suurin Kiinteistö Oy Kummatin kiinteistön hoitokuluerä. Lämmityskulujen osuus kaikista kiinteistön hoitokuluista on noin 17 prosenttia ja kiinteistön tuotoista noin yhdeksän prosenttia. Sähkö- ja kaasukulut muodostavat noin yhdeksän prosenttia kiinteistön hoitokuluista, ja niiden osuus kiinteistön tuotoista on noin viisi prosenttia. Vesi- ja jätevesikulut ovat noin seitsemän prosenttia kaikista Kiinteistö Oy Kummatin kiinteistön

hoitokuluista. Kiinteistön hoitokuluihin kuulvat myös vahinkovakuutukset. Vahinkovakuutuksiin kirjataan yhtiön omaisuuden vahingoittumisen varalle otetut vakuutukset, kuten vahinko-, oikeusturva- ja vastuuvakuutukset. Vuokriin kirjataan muun muassa tontinvuokrat, autopaikkojen vuokrat ja muut vastaavat kulut. (KHT-yhdistys 2011, 90.) Kiinteistö Oy kummatin vuokrakulujen osuus kaikista kiinteistön hoitokuluista on noin kuusi prosenttia.

Kiinteistön hoitokuluihin kuuluu myös kiinteistövero, joka on kokonaisuudessaan Kiinteistö Oy Kummatille verorasitus. Kiinteistöveron osuus kaikista kiinteistön hoitokuluista on noin neljä prosenttia. Korjauksiin kirjataan rakennusten, rakennelmien, maa-alueiden sekä koneiden ja laitteiden vuosi- ja peruskorjauksista aiheutuneet kulut, jotka olisivat jääneet syntymättä, jos asianomaisia korjauksia ei olisi toteutettu. (KHT-yhdistys 2011, 90–91.) Korjauskulut muodostavat noin seitsemän prosenttia kaikista kiinteistön hoitokuluista, ja niiden osuus kiinteistön tuotoista on noin neljä prosenttia. Muut kiinteistön ylläpidosta syntyneet kulut, joita ei voida kirjata edellä mainittuihin kohtiin, kuten pysyvän vastaavan luovutustappio ja merkkipäivälahjat, kirjataan muihin hoitokuluihin. Kiinteistön hoitokuluna käsitellään myös suoritettu kiinteistönhallintapalvelun oman käytön arvonlisävero. (KHT-yhdistys 2011, 91.) Kiinteistö Oy Kummatin maksaman oman käytön arvonlisäveron osuus kaikista kiinteistön hoitokuluista on noin yksi prosentti.

Aineelliseen käyttöomaisuuteen kuuluva omaisuuden hankintameno ja muut pitkävaikutteiset menot on kirjanpitolain 5:5 §:n ja 5:12 §:n mukaan kirjattava niiden vaikutusaikanaan poistoina kuluiksi. Poistot on pääsääntöisesti tehtävä ennalta laaditun suunnitelman mukaisesti, mutta kirjanpitovelvollinen, jonka toiminta perustuu kiinteistön hallintaan, saa poistaa omaisuuden ilman ennalta laadittua suunnitelmaa. (KHT-yhdistys 2011, 91.) Kiinteistö Oy Kummatin vuonna 2011 tekemät poistot ovat noin 15 prosenttia kiinteistön tuotoista. Rahoitus tuotoista ja –kuluista suuren osan muodostavat korkokulut, joihin kirjataan yhtiön jaksotetut korkokulut. Rahoitustuottojen ja –kulujen osuus kiinteistön tuotoista on noin 24 prosenttia.

Satunnaiset erät muodostuvat satunnaisista tuotoista ja satunnaisista kuluista. Satunnaisiksi katsotaan sellaiset erät, jotka perustuvat kirjanpitovelvollisen tavanomaisesta toiminnasta poikkeaviin, kertaluonteisiin ja olennaisiin tapahtumiin. Tilinpäätössiirtoja ovat poistoeron muutos, vapaaehtoisten varausten muutos ja välittömät verot. (KHT-yhdistys 2011, 93–95.) Kiinteistö Oy Kummatin tilinpäätössiirrot muodostaa poistoeron muutos, joka kirjataan, kun yhtiö kirjaa suunnitelman ylittäviä tai alittavia poistoja.

## 5. TUTKIMUSTULOKSET

TAULUKKO 2. Kiinteistö Oy Kummatin verot ja veroluonteiset maksut vuoden 2011 tuloslaskelmassa.

Rahayksikkö EURO	1.1.2011- 31.12.2011	Vero
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT</b>		
Vuokrat	4 550 408,08	
Käyttökorvaukset	30 789,94	
Muut kiinteistön tuotot	842 950,06	
Kiinteistön tuotoista suoritettava arvonlisävero	-30 316,05	-30 316,05
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>5 393 832,03</b>	<b>-30 316,05</b>
<b>LUOTTOTAPPIOT JA MUUT OIKAISUERÄT</b>		
<b>LUOTTOTAPPIOT JA MUUT OIKAISUERÄT YHTEENSÄ</b>	<b>-6 768,00</b>	
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT</b>		
Henkilöstökulut	-751 663,65	-291 673,58
Hallinto	-168 575,46	-21 144,76
Käyttö- ja huolto	-188 821,32	-35 003,80
Ulkoalueiden hoito	-24 853,68	-4 647,44
Siivous	-51 182,57	-9 337,05
Lämmitys	-468 495,32	-87 604,82
Vesi- ja jätevesi	-205 235,75	-38 377,42
Sähkö ja kaasu	-256 143,51	-72 600,53
Jätehuolto	-130 020,04	-24 312,69
Vahinkovakuutukset	-52 157,21	
Vuokrat	-162 773,06	
Kiinteistövero	-101 187,18	-101 187,18
Korjaukset	-203 624,54	-39 524,92
Muut hoitokulut	-18 329,59	-3 419,98
Hoitokulujen vähennettävä arvonlisävero	-29 476,92	
Oman käytön arvonlisävero	-34 459,51	-34 459,51
<b>KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-2 812 539,80</b>	<b>-763 293,67</b>
<b>HOITOKATE</b>	<b>2 574 524,23</b>	
<b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET</b>		
Rakennuksista ja rakennelmista	-719 387,15	-134 519,55

Koneista ja kalustosta	-91 661,72	-17 140,00
Muista pitkävaikutteisista menoista	-20 014,08	-3 742,47
<b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ</b>	<b>-831 062,95</b>	<b>-155 402,02</b>
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>		
Osinkotuotot	1 515,11	
Korkotuotot	6 166,33	
Korkokulut	-1 323 354,23	
Muut rahoituskulut	-10,44	
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-1 315 683,23</b>	
<b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ</b>	<b>427 778,05</b>	
<b>SATUNNAISET ERÄT</b>		
<b>SATUNNAISET ERÄT YHTEENSÄ</b>	<b>0,00</b>	
<b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILIN - PÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>427 778,05</b>	
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRROT</b>		
Poistoeron muutos	8 443,38	
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ</b>	<b>8 443,38</b>	
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>	<b>436 221,43</b>	

Kiinteistö Oy Kummatin verot ja veroluonteiset maksut vuokraustoiminnassa vuonna 2011 koostuvat piilevästä arvonlisäverosta, pakollisista sosiaalivakuutusmaksuista, palkansaajien tuloverosta, kiinteistöverosta, oman käytön arvonlisäverosta, kiinteistönhallintapalvelun arvonlisäverosta sekä sähkön energiaverosta. Henkilöstökuluihin sisältyvä vero koostuu pakollisista sosiaalivakuutusmaksuista, piilevästä arvonlisäverosta ja palkansaajien tuloverosta. Hallintokulujen vero koostuu piilevästä arvonlisäverosta ja pakollisista sosiaalivakuutusmaksuista. Sähkö ja kaasukuluihin sisältyy arvonlisävero ja sähkön energiavero. Kiinteistövero on vero, jonka kiinteistön omistaja on vuosittain velvollinen suorittamaan kiinteistön sijaintikunnalle. Oman käytön arvonlisäveroa maksetaan kiinteistönhallintapalvelun omaan käyttöön otosta neutraalisuussyistä. Muiden kuluerien vero muodostuu kokonaisuudessaan piilevästä arvonlisäverosta. Kiinteistö Oy Kummatin vuoden 2011 verot ja veroluonteiset maksut ovat yhteensä 949 011,73 euroa. Niiden osuus keskiarvoisesta neliökuukausivuokrasta on noin 17,6 prosenttia.

TAULUKKO 3. Kiinteistö Oy Kummatin verot ja veroluonteiset maksut.

Verot	€	€/m <sup>2</sup> /kk
Piilevä alv	471279,88	0,79
Pakolliset sosiaalivakuutusmaksut	154303,41	0,26
Palkansaajien tulovero	132761,92	0,22
Kiinteistövero	101187,18	0,17
Oman käytön alv	34459,51	0,06
Kiinteistöhallintapalvelun alv	30316,05	0,05
Energiaverot	24703,78	0,04
<b>Yhteensä</b>	<b>949011,73</b>	<b>1,58</b>

Koska kiinteistön vuokraustoiminta on pääsääntöisesti arvonlisäverotonta, ei kiinteistöön kohdistuvien verollisten tavaroiden ja palvelujen hintaan sisältyvää arvonlisäveroa pääsääntöisesti voida vähentää, vaan arvonlisävero jää kokonaisuudessaan yhtiön maksettavaksi. Kiinteistö Oy Kummatti on vuonna 2011 maksanut tavaroiden ja palveluiden hintoihin sisältyvää piilevää arvonlisäveroa yhteensä 471 279,88 euroa, mikä on noin puolet Kiinteistö Oy Kummatin kaikista veroista ja veroluonteisista maksuista. Piilevän arvonlisäveron osuus keskiarvoisesta neliökuukausivuokrasta on 0,79 euroa.

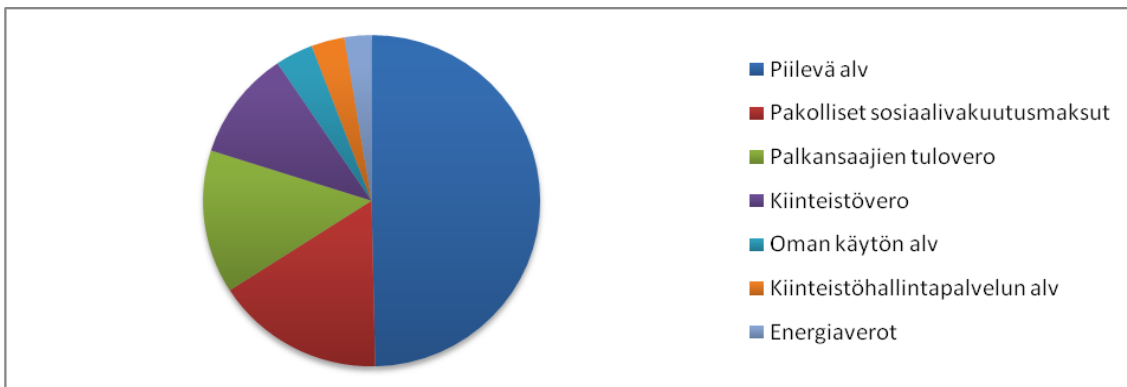
Työnantajan lakisääteisiä, työntekijän ennakonpidätyksen alaisen palkan mukaan määräytyviä sosiaalivakuutusmaksuja ovat työeläke-, tapaturmavakuutus-, työttömyysvakuutus- ja ryhmähenkivakuutusmaksu sekä sosiaaliturvamaksu. Kiinteistö Oy Kummatti on vuonna 2011 maksanut näitä sosiaalivakuutusmaksuja yhteensä 154 303,41 euroa. Sosiaalivakuutusmaksujen osuus kaikista Kiinteistö Oy Kummatin veroista ja veroluonteisista maksuista on noin 16 prosenttia ja osuus keskiarvoisesta neliökuukausivuokrasta 0,26 euroa.

Toimeksiantajan pyynnöstä otin opinnäytetyössäni huomioon myös työntekijöiden ennakonpidätykset. Kiinteistövero maksetaan vuosittain kiinteistön sijaintikunnalle. Kiinteistöveron osuus kaikista veroista ja veroluonteisista maksuista on noin 11 prosenttia. Kiinteistö Oy Kummatin maksama oman käytön arvonlisävero muodostuu suurimmalta osalta kiinteistöhuolto ja siivouspalveluista. Sen osuus kaikista veroista ja veroluonteisista maksuista on noin 4 prosenttia.

Kiinteistö Oy Kummatti on hakeutunut vapaaehtoisesti arvonlisäverovelvolliseksi huoneiston vuokraustoiminnasta. Edellytyksenä kiinteistön vuokrauksesta arvonlisäverovelvolliseksi



hakeutumiselle on, että kiinteistöä tai sen osaa käytetään jatkuvasti arvonlisäverollisessa toiminnassa. Kiinteistö Oy Kummatti suorittaa arvonlisäverollisessa käytössä olevien huoneistojen osalta veloitetun vuokran kokonaismäärästä arvonlisäveroa. Kiinteistö Oy Kummatti on vuonna 2011 maksanut kiinteistön tuotoista kiinteistönhallintapalvelun arvonlisäveroa 30316,05 euroa. Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutunut saa käsitellä kiinteistöä varten hankittujen tavaroiden ja palveluiden yhteydessä maksamansa arvonlisäveron vähennettävänä verona. Jos vain osaa kiinteistöstä käytetään vähennykseen oikeuttavassa toiminnassa, saadaan ostovähennys tehdä vain siltä osin kuin se koskee tätä osaa kiinteistöstä. Kiinteistö Oy Kummatin hoitokulujen vähennettävä arvonlisävero vuonna 2011 oli 4 982,59 euroa. Vähennettävän veron osuus on otettu huomioon kussakin kiinteistön hoitokuluerässä erikseen selvitettyäsi niihin sisältyviä veroja ja veroluonteisia maksuja.



KUVIO 1. Kiinteistö Oy Kummatin verot ja veroluonteiset maksut.

## 6. POHDINTA

Opinnäytetyöni tavoitteena oli selvittää Kiinteistö Oy Kummatin vuoden 2011 tuloslaskelmasta verojen ja veroluonteisten maksujen määrä vuokraustoiminnassa sekä verojen vaikutus keskiarvovuokran suuruuteen. Opinnäytetyöni tietoperusta pohjautuu kiinteistöosakeyhtiöiden lainsäädäntöön, verolainsäädäntöön ja alan kirjallisuuteen. Tietoperustassa käydään läpi kiinteistöosakeyhtiön erilaiset verot ja käsitellään tuloslaskelman rakennetta. Verojen ja veroluonteisten maksujen määrän tuloslaskelmassa selvitin käyttäen Kiinteistö Oy Kummatin pitkää tuloslaskelmaa, jossa saldot näkyvät tileittäin. Selvitin jokaiselta tililtä erikseen, paljonko kulu on suhteessa keskiarvoiseen neliökuukausivuokraan, veron osuuden prosentteina, veron osuuden euroina, vähennettävän veron osuuden euroina, verorasituksen, veron luonteen ja veron osuuden keskiarvoisesta neliökuukausivuokrasta. Laadin näistä tiedoista yksityiskohtaisen Excel-taulukon toimeksiantajalle. Opinnäytetyössäni esittelen verojen ja veroluonteisten maksujen määrän lyhyen tuloslaskelman tarkkuudella, sillä yksityiskohtaisempaa tietoa käsittelem luottamuksellisena.

Mielestäni tutkimukseni luotettavuus piilevän arvonlisäveron, pakollisten sosiaalivakuutusmaksujen, palkansaajien tuloveron, kiinteistöveron, oman käytön arvonlisäveron ja kiinteistönhallintapalvelun arvonlisäveron määrien osalta on hyvä, sillä ne on selvitetty pitkästä tuloslaskelmasta tileittäin. Kiinteistö Oy Kummatin sähköntoimittaja on Oulun Energia. Jakeluverkko kaupungin alueella on Raahen energia ja Pattijoen alueella Vattenfall. Tutkimukseni luotettavuutta heikentää se, että en saanut Vattenfallilta selvitystä sähkön energiaverosta. Tutkimuksessani energiaverojen määrä koostuu vain Oulun Energian ja Raahen Energian osuudesta. Tutkimustulokseni Kiinteistö Oy Kummatin veroista ja veroluonteisista maksuista on siis energiaveron osalta hieman todellisuutta pienempi. Näin ollen myös verojen ja veroluonteisten maksujen osuus keskiarvoisesta neliökuukausivuokrasta on todellisuudessa hieman enemmän kuin käytössäni olleiden tietojen mukaan laskemani 17,6 prosenttia.

Opinnäytetyöni toimeksiantaja Kiinteistö Oy Kummatin on osakeyhtiölain alainen kiinteistöosakeyhtiö, ja se laatii tuloslaskelmansa käyttäen kiinteistön tuloslaskelmakaavaa. Kirjanpitolautakunta on kuitenkin lausunnossaan 1544/1998 rajannut osakeyhtiölain alaiset yhtiöt kiinteistön tuloslaskelmakaavan käyttöoikeuden ulkopuolelle ja antanut näille yhtiöille

liikekaavaan perustuvan sovelletun liikekaavan. Sovelletussa liikekaavassa liikekaavaa on täydennetty kiinteistökaavan nimikkeillä. Kysyin verottajalta syytä siihen, miksi Kiinteistö Oy Kummatti on kuitenkin oikeutettu laatimaan tuloslaskelmansa käyttäen kiinteistön tuloslaskelmakaavaa. Verottaja ei osannut vastata kysymykseeni.

Käsittelen opinnäytetyöni tietoperustassa myös ennakonpidätyksen palkasta ja työkorvauksesta toimeksiantajani pyynnöstä. Selvittäessäni Kiinteistö Oy Kummatin vuoden 2011 veroja ja veroluonteisia maksuja huomioin palkansaajien tuloverot, mutta en itsenäisille yrityksille maksettuihin työkorvauksiin kuuluvia veroja.

Laskin piilevän arvonlisäveron myös poistoista, sillä aikoinaan, kun hankinnat on tehty, ei veroa ole voitu vähentää. Tutkimukseni luotettavuutta heikentää se, että laskin piilevän arvonlisäveron 23 prosentin mukaan. Silloin, kun hankinnat on tehty, ei arvonlisäveroprosentti ole ollut vuoden 2011 tasolla vaan alhaisempi. Eli poistojen osalta piilevä arvonlisävero on todellisuudessa jonkin verran pienempi. Piilevän arvonlisäveron laskeminen todellisilla verokannoilla ei kuitenkaan olisi ollut mahdollista.

Tutkimukseni mukaan Kiinteistö Oy Kummatin verot ja veroluonteiset maksut vuonna 2011 ovat yhteensä 949 011,73 euroa. Kiinteistö Oy Kummatin toimitusjohtaja Leo Sassi arvioi opinnäytetyöni toimeksiantovaiheessa, että verojen osuus keskiarvoisesta neliökuukausivuokrasta saattaisi olla jopa 67 prosenttia. Tutkimukseni kuitenkin osoittaa, että Vuonna 2011 verojen osuus on vain noin 17,6 prosenttia keskiarvoisesta neliökuukausivuokrasta. Tutkimukseni mukaan keskiarvoisesta neliökuukausivuokrasta 1,58 euroa on veroja. Veroista piilevä arvonlisävero on merkittävin, ja myös Sassin mukaan suurin ongelma. Jos kiinteistöosakeyhtiöiden verotus olisi toisenlainen, eikä piilevä arvonlisävero jäisi yhtiön verorasitukseksi, olisi Kiinteistö Oy Kummatin keskiarvoinen neliökuukausivuokra vuonna 2011 ollut 0,79 euroa pienempi.

Sassin mukaan yhtiön suurena haasteena tänä päivänä on saattaa vuokra-asunnot vastaamaan kunniltaan nykyajan vaatimuksia ja kysyntää. Vanhan asuntokannan ylläpito aiheuttaa kasvavan korjaustarpeen ja korkeiden rakennuskustannusten kautta kustannusten nousua. Koska kiinteistöön kohdistuvien verollisten tavaroiden ja palvelujen hintaan sisältyvää arvonlisäveroa ei pääsääntöisesti voida vähentää, ei rakennus- ja korjauskustannuksiin sisältyvää

arvonlisäveroakaan voida vähentää. Rakennuskustannusten nousu aiheuttaa piilevän arvonlisäveron kautta myös verojen ja veroluonteisten maksujen määrän nousua. Verotus myös näyttäisi kiristyvän jatkuvasti, mikä tietenkin myös osaltaan kasvattaa kiinteistöosakeyhtiöiden verorasitusta. 1.1.2013 arvonlisäverokannat nousivat jälleen prosenttiyksiköllä. Verojen osuus keskiarvoisesta neliökuukausivuokrasta on kuitenkin huomattavasti ennakoarviota pienempi. Syitä vuokrien suuruuteen ja nousuun tulisi siis mielestäni etsiä myös muualta kuin verotuksesta.

Vaikeinta opinnäytetyöprosessissani oli aikataulussa pysyminen, eikä työni valmistunut läheskään alkuperäisen suunnitelman mukaisesti. Tähän vaikutti osaltaan aineiston hankkimisen vaikeus sekä suuret henkilökohtaisen elämän muutokset. Opinnäytetyöprosessin aikana sekä siviilisäätyni että asuinpaikkakuntani ehtivät muuttua. Lisäksi saimme perheenisäystä, mikä toi eniten haastetta opinnäytetyön tekemiselle.

## LÄHTEET

Arvonlisäverolaki 30.12.1993/1501

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599

Ennakkoperintälaki 20.12.1996/1118

Jukkola, J., Järvenoja, M., Kaari, P., Romppainen, L., Tannila, E. & Tikkanen, T. 2008. Kiinteistöverotuksen käsikirja. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Kaari, P. & Huolman-Lakari, M-L. 2011. Ennakkopidätys 2011. Helsinki: Verotieto Oy.

Kaasalainen, K., Neuvontateknikko, Raahen Energia. 2013. Puhelinkeskustelu 25.3.2013.

KHT-yhdistys. 2011. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli. Helsinki: KHT-yhdistys.

Kiinteistö Oy Kummatti. 2012. Strategia, toimintaperiaatteet ja päämäärät 2012–2016. Hakupäivä 24.1.2012 <http://www.kummatti.fi/tiedostot/strategia1216.pdf>

Kiinteistöverolaki 20.7.1992/654

Kirjanpitolaki 30.12.1997/1336

Kirjanpitolautakunta. 2013. KILA 1544/1998. Hakupäivä 2.4.2013  
<http://www.edilex.fi/oikeuskaytanto/kila/1544?archive=1>

Laki elinkeinotulon verottamisesta 24.6.1968/360

Suulamo, A. 2005. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli. Helsinki: KHT-yhdistys.

Tomperi, S. & Keskinen, V. 2005. Yrityksen taloushallinto 2 – Kirjanpidon erityiskysymyksiä. Helsinki: Edita.

Tulli. 2012. Asiakasohje nro 21. Hakupäivä 13.4.2012  
[http://www.tulli.fi/fi/suomen\\_tulli/julkaisut\\_ja\\_esitteet/asiakasohjeet/valmisteverotus/tiedostot/021.pdf](http://www.tulli.fi/fi/suomen_tulli/julkaisut_ja_esitteet/asiakasohjeet/valmisteverotus/tiedostot/021.pdf)

Tuloverolaki 30.12.1992/1535

Työntekijäin ryhmähenkivakuutus. 2011. Hakupäivä 20.3.2012 <http://www.trhv.fi/>

Verohallinnon ohje. Kiinteistöhallintapalvelun oman käytön arvonlisäverotus 1113/40/2010

Verohallinnon ohje. Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen 1962/40/2007

Verohallinto. 2011. Syventävät vero-ohjeet. Hakupäivä 1.2.2012 [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Sanasto/Valillinen\\_vero\(13827\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Sanasto/Valillinen_vero(13827))

Verohallinto. 2011. Syventävät vero-ohjeet. Hakupäivä 1.2.2012 [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Sanasto/Valiton\\_vero\(13830\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Sanasto/Valiton_vero(13830))

Verohallinto. 2011. Työnantajan ja työntekijän eläke- ja vakuutusmaksut prosentteina vuonna 2011. Hakupäivä 19.3.2012 [http://www.vero.fi/fi-FI/Yritys\\_ja\\_yhteisoasiakkaat/Yhdistys\\_ja\\_saatio/Yhdistys\\_ja\\_saatio\\_tyonantajana/Tyonantajan\\_ja\\_tyontekijan\\_elake\\_ja\\_vaku\(9605\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Yhdistys_ja_saatio/Yhdistys_ja_saatio_tyonantajana/Tyonantajan_ja_tyontekijan_elake_ja_vaku(9605))

Veronmaksajat. 2011. Kuntien vuoden 2011 veroprosentit. Hakupäivä 20.3.2012  
<http://www.veronmaksajat.fi/File/694b43fa-bb22-459d-b54d-efd67abc4985/Kuntien%20tulo-%20ja%20kiinteist%C3%B6veroprosentit%202009.pdf>