

Mervi Seppänen

**KIINTEISTÖINVESTOINNIT KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖSSÄ**  
– Arvonlisäverolain muutosten vaikutukset

Opinnäytetyö  
Kajaanin ammattikorkeakoulu  
Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja hallinnon ala  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Syksy 2009



**Kajaanin  
ammattikorkeakoulu**

## OPINNÄYTETYÖ TIIVISTELMÄ

|   |   |
|---|---|
| Koulutusala<br>Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja hallinnonala  | Koulutusohjelma<br>Liiketalouden koulutusohjelma  |
| Tekijä(t)<br>Mervi Seppänen   |   |
| Työn nimi<br>Kiinteistöinvestoinnit kiinteistöosakeyhtiössä<br>- Arvonlisäverolain muutosten vaikutukset  |   |
| Vaihtoehtoiset ammattiopinnot<br>Oikeudelliset opinnot  | Ohjaaja(t)<br>Matti Haataja<br><br>Toimeksiantaja<br>Talenom Oy<br>Kuusamon toimisto, Kirsi Kangas  |
| Aika<br>Syksy 2009  | Sivumäärä ja liitteet<br>34 + 1   |
| <p>Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli saada taloushallintoalalla toimivalle toimeksiantajayritykselle ohjeistus kiinteistöinvestointien arvonlisäveron käsittelyyn kiinteistöosakeyhtiöiden osalta.</p> <p>Suomen arvonlisäverolaki ei aiemmin ole vastannut Euroopan unionin arvonlisäverodirektiiviä kiinteistöinvestointien käsittelyn osalta. Euroopan Yhteisöjen tuomioistuimen vuonna 2006 antaman päätöksen johdosta Suomen arvonlisäverolakia muutettiin. Lakiin listättiin kiinteistöinvestointeja koskevat säännökset ja laki tuli voimaan 1.1.2008. Keskeisimmät muutokset koskevat kiinteistöinvestointien arvonlisäverollisen käytön muutosten aiheuttamia palautustilanteita. Tämä hiljattain tehty lakimuutos ei ole vielä saanut vakiintuneita käytänteitä, joten sen tulkinta on hyvin haastavaa.</p> <p>Opinnäytetyön teoriaosuus koostuu arvonlisäverolakia ja kiinteistöosakeyhtiöitä koskevista tiedoista. Tämä työ on rajattu koskemaan vain keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä.</p> <p>Opinnäytetyö toteutetaan kvalitatiivisena case-tutkimuksena, jossa asiakasyritykselle haetaan verottajalta arvonlisäveron ohjausta sellaisessa tilanteessa, jossa kiinteistöosakeyhtiön kiinteistöinvestoinnin arvonlisäverollinen käyttö muuttuu. Case-yrityksenä tässä opinnäytetyössä toimii toimeksiantajan asiakkaana oleva kiinteistöosakeyhtiö.</p> <p>Opinnäytetyön tuloksena saatiin ajantasainen ohjeistus verottajalta toimeksiantajan käyttöön. Ohjauksessa selviää miten arvonlisäveron muutokset käsitellään ja mikä on tarkistusajankohta.</p> |   |
| Kieli   | suomi   |
| Asiasanat   | arvonlisävero, kiinteistöosakeyhtiö, kiinteistöinvestointi  |
| Säilytyspaikka  | <input checked="" type="checkbox"/> Kajaanin ammattikorkeakoulun Kaktus-tietokanta<br><input checked="" type="checkbox"/> Kajaanin ammattikorkeakoulun kirjasto |

|  |   |
|--|---|
| School<br>Business   | Degree Programme<br>Business Administration   |
| Author(s)<br>Mervi Seppänen  |   |
| Title<br>The Real Estate Investments in Real Estate Corporation<br>- Effects of the Changes in the Law of Value Added Tax  |   |
| Optional Professional Studies<br>Financial Administration and Law  | Instructor(s)<br>Matti Haataja  |
|  | Commissioned by<br>Talenom Ltd.,<br>Office in Kuusamo, Kirsi Kangas   |
| Date<br>Autumn 2009  | Total Number of Pages and Appendices<br>34 + 1  |
| <p>The aim of this thesis was to draw up instructions on how to handle value added tax on real estate investments concerning real estate corporations. The thesis was commissioned by a company operating in the financial administration business.</p> <p>Earlier value added tax legislation in Finland did not correspond to the European union directive concerning value added tax on real estate investments. The European Court of Justice gave a verdict in 2006 about this matter. In consequence, the Finnish law on value added tax was amended. Regulations concerning real estate investments were added in the law and it came into force on 1.1.2008. The main amendments in the law concerned situations where the use of real estate investment changes. When the use is changed, the value added tax needs to be refunded. This recent amendment in the law does not have established practice yet, so the interpretation of the law is challenging.</p> <p>The theory of this thesis is composed of the law of value added tax and information regarding real estate corporations. The thesis deals with only mutual real estate corporations.</p> <p>The thesis was executed as a qualitative case study. In this study instructions were applied from tax authorities concerning situations where the use of real estate investment changes. The case company is a real estate corporation which buys its financial administrative services from the commissioning company of the thesis.</p> <p>The result of this thesis was that tax authorities gave the commissioner specific instructions on how and when to handle the changes in value-added tax.</p> |   |
| Language of Thesis   | English   |
| Keywords   | value added tax, real estate investment, real estate corporation  |
| Deposited at   | <input type="checkbox"/> Kaktus Database at Kajaani University of Applied Sciences<br><input checked="" type="checkbox"/> Library of Kajaani University of Applied Sciences |



## SISÄLLYS

|  |    |
|--|----|
| 1 JOHDANTO   | 1  |
| 2 TOIMEKSIANTAJAN ESITTELY                                   | 3  |
| 2.1 Taustaa yrityksestä                                      | 3  |
| 2.2 Tarve opinnäytetyölle                                    | 4  |
| 3 ARVONLISÄVERO  | 6  |
| 3.1 Myynnin verollisuus                                      | 7  |
| 3.2 Vähennysjärjestelmä                                      | 9  |
| 3.3 Kiinteistöt arvonlisäverolaissa                          | 10 |
| 3.4 Arvonlisäverolain muutoksen taustat                      | 12 |
| 4 KIINTEISTÖINVESTOINNIT JA ARVONLISÄVEROTUS                 | 14 |
| 4.1 Kiinteistöinvestoinnit ja arvonlisäverolaki              | 14 |
| 4.2 Kiinteistöinvestoinnin arvonlisäveron tarkistustilanteet | 16 |
| 4.2.1 Tarkistuskausi   | 17 |
| 4.2.2 Kertatarkistus   | 18 |
| 4.2.3 Vuositarkistus   | 19 |
| 5 CASE KIINTEISTÖ OY MALLIRINNE                              | 21 |
| 5.1 Case-tutkimus  | 21 |
| 5.2 Case -yrityksen taustaa                                  | 22 |
| 5.3 Kiinteistöyhtiön asema                                   | 22 |
| 5.4 Osakkeenomistajan asema                                  | 23 |
| 5.5 Arvonlisäveron ohjauspyyntö                              | 24 |
| 5.5.1 Verottajalle esitetyt tulkinnat                        | 25 |
| 5.5.2 Verottajan tulkinta                                    | 28 |
| 6 YHTEENVETO   | 31 |
| LÄHTEET  | 33 |
| LIITTEET   |    |



## 1 JOHDANTO

Suomessa on otettu käyttöön yleinen kulutusverotus jo 1940 -luvulla. Kulutusverotusta on säädellyt liikevaihtoverolaki aina vuoteen 1994 saakka, jolloin ensimmäinen arvonlisäverolaki otettiin käyttöön. Arvonlisäverolaki on säilynyt näihin päiviin saakka. Arvonlisäverolakiin on vuosien saatossa tehty useita muutoksia. Suomi on liittynyt Euroopan unionin jäsenvaltioksi vuonna 1995. Tästä lähtien Suomen arvonlisäverolaki ei ole vastannut sisällöltään täysin Euroopan unionin arvonlisäverodirektiiviä.

Euroopan Yhteisöjen tuomioistuin on antanut vuonna 2006 kiinteistöinvestointien arvonlisäverotusta koskevan päätöksen, jonka johdosta arvonlisäverolain muuttaminen tuli ajan-kohtaiseksi. Kiinteistöinvestointien osalta arvonlisäverolakia on muutettu vuonna 2008 vastaamaan Euroopan unionin arvonlisäverodirektiiviä. Keskeisimmät muutokset koskevat kiinteistöinvestointien arvonlisäverollisen käytön muutosten aiheuttamia palautustilanteita. Uudessa laissa keskeisintä on, että kiinteistöinvestointien arvonlisävero tulee tarkistaa 10 vuotta investoinnin valmistumisesta. Laki mahdollistaa myös sen, että investointivaiheessa tehtyä arvonlisäveron vähennystä ei koskaan tarvitse palauttaa kokonaisuudessaan, vaan vain jäljellä olevilta tarkistusvuosilta. Tarkistus vähennettyyn arvonlisäveroon tehdään joko kerta-tarkistuksena tai vuosittain tehtävinä tarkistuksina. Tämä hiljattain tehty lakimuutos ei ole vielä saanut vakiintuneita käytänteitä, joten sen tulkinta on hyvin haastavaa.

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on saada toimeksiantajayritykselle ohjeistusta kiinteistöinvestointien arvonlisäveron käsittelyyn kiinteistöosakeyhtiöiden osalta. Toimeksiantajayritys on taloushallinnon palveluita tarjoava Talenom Oy. Yrityksellä on tilitoimistoja ympäri Suomen, joista Kuusamon toimipiste toimii tämän opinnäytetyön yhteistyötahona. Kuusamon toimistolla on asiakkaina mittava määrä kiinteistöosakeyhtiöitä, joiden taloushallinnon hoitamisen kannalta kiinteistöinvestointien oikea arvonlisäverokäsittely on todella merkittävä. Tarve tarkemmalle ohjeistukselle on syntynyt arvonlisäverolain muutosten myötä sekä kiinteistöosakeyhtiöiden erityisluonteisuuden vaatimusten myötä.

Opinnäytetyö toteutetaan kvalitatiivisena case-tutkimuksena, jossa asiakasyritykselle haetaan verottajalta arvonlisäveron ohjausta sellaisessa tilanteessa, jossa kiinteistöosakeyhtiön kiinteistöinvestoinnin arvonlisäverollinen käyttö muuttuu. Asiakasyrityksenä tässä opinnäytetyössä toimii Talenomin asiakkaana oleva kiinteistöosakeyhtiö, jonka nimi on muutettu tätä

työtä varten. Tutkimusongelma on todellinen, joten case-tutkimus on paras tapa saavuttaa tutkimukselle asetetut tavoitteet.

Opinnäytetyön tuloksena saadaan ajantasainen ohjeistus verottajalta toimeksiantajan käyttöön. Ohjauksessa selviää, miten arvonlisäveron muutokset käsitellään ja onko kysymyksessä kertatarkistus vai vuosittain tehtävä tarkistus. Opinnäytetyö on rajattu käsittämään ainoastaan keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä arvonlisäverolain osalta. Opinnäytetyön teoreettinen viitekehys koostuu kiinteistöosakeyhtiöistä ja arvonlisäverolakia koskevista tiedoista.



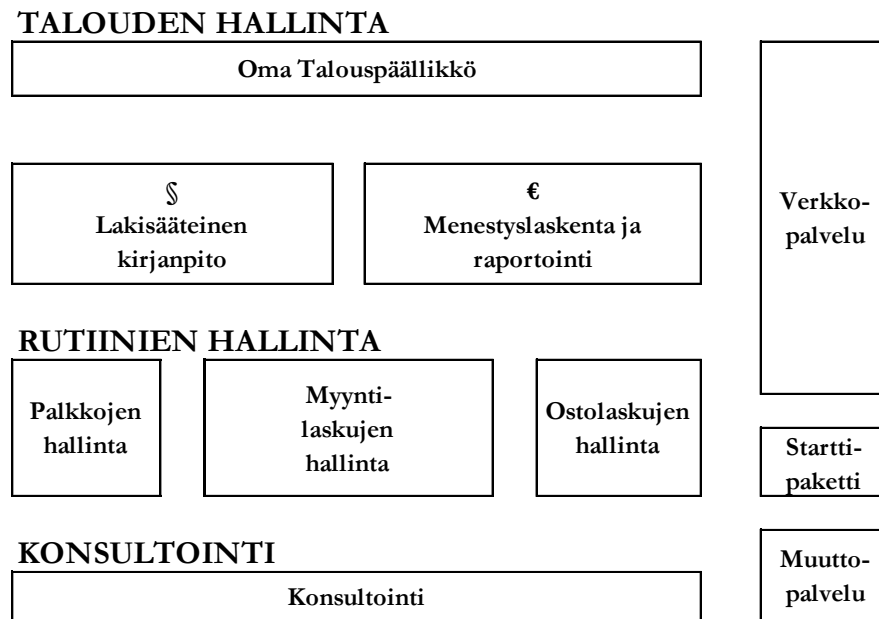
## 2 TOIMEKSIANTAJAN ESITTELY

### 2.1 Taustaa yrityksestä

Tämän opinnäytetyön toimeksiantajana on Talenom Oy. Talenom on vuonna 1972 perustettu perheyhtiö, jonka pääpaikka on Oulussa. Talenom on kasvanut yhden tilitoimiston yrityksestä valtakunnallisesti tunnetuksi tilitoimistoketjeksi. Toimipisteitä Talenomilla on yhdellätoista paikkakunnalla aina Helsingistä Rovaniemelle asti. Asiakkuusyriytyksiä on noin 3 500 eri toimialoilta ja työntekijöitä on tällä hetkellä 240. (Talenom 2009.)

Talenom on osaava ja tuottava yritysten talouden hallinnan tekijä sekä liiketoiminnan kehittämisen ja yritysneuvonnan aktiivinen kumppani, joka auttaa asiakkaitaan menestymään. Tällä Talenomien toiminta-ajatuksella on onnistuttu siirtymään rutiininomaisesta ja lakisääteisestä taloushallinnosta aktiiviseen ja ennakoivaan asiakkaiden talouden hallintaan. Talenomilaisilla on vahva usko siihen, että hyvin ja ajallaan tehty talouden hallinta on yksi yrityksen keskeisiä menestystekijöitä. (Talenom 2009.)

Talenomin tuottamat palvelut voidaan jakaa neljään eri osa-alueeseen, jotka ovat talouden hallinta, rutiinien hallinta, konsultointi ja sähköiset palvelut. Talouden hallinnan palveluihin kuuluvat lakisääteisen kirjanpidon lisäksi menestyslaskenta ja raportointi. Edellä mainittujen osa-alueiden hallinta toteutetaan Oma talouspäällikkö -palvelun avulla. Rutiinien hallinta sisältää palkkojen-, myyntilaskujen- ja ostolaskujen hallinnan pääsääntöisesti sähköisten palveluiden avulla. Talenomien konsultointiyksikkö tarjoaa veropalveluita, lakipalveluita, talous- ja rahoituspalveluita sekä hoitaa yritysjärjestelyitä. Merkittävää Talenomien kaikissa palveluissa on sähköisen verkkopalvelun hyödyntäminen. Talenom tarjoaa myös Startti- ja Muuttopalveluita. Näiden palveluiden avulla Talenomien asiakkaaksi siirtyminen ja palveluiden käyttöönotto on helppoa ja vaivatonta. Nämä eri osa-alueet ja niiden sisällöt on kuvattu oheisessa kuviossa:



Kuvio 1. Talenomin tuottamat palvelut (Talenom 2009)

Yksi Talenomin yhdestätoista toimipaikasta sijaitsee Kuusamossa. Kuusamon toimisto on maaseutukonttori, jossa toteutetaan laajasti kaikkia Talenomin palvelumallin mukaisia palveluita. Kuusamon toimistolla on asiakkaana noin 150 eri alalla toimivaa yritystä ja työntekijöitä on seitsemän. Tämän opinnäytetyön osalta yhteistyö toteutettiin Kuusamossa sijaitsevan Talenomin toimiston kanssa.

## 2.2 Tarve opinnäytetyölle

Talenom haluaa olla edelläkävijä taloushallintoon ja verotukseen liittyvissä tiedoissa ja käytännöissä. Lakien muutokset edellyttävät jatkuvaa muutostyötä ja käytänteiden sekä soveltamismallien laatimista. Talenomilla on alakohtaista erityisosaamista jaettu eri paikkakuntien toimistoille. Kuusamon toimipaikassa asiakkuusyritysten joukossa on mittava määrä kiinteistöosakeyhtiöitä, joten kiinteistöinvestointien arvonlisäverotuksen erityisosaaminen on siellä erityisen tärkeä. Arvonlisäverolaki on muuttunut 1.1.2008 kiinteistöinvestointien osalta. Näistä johtuen tarve tälle opinnäytetyölle on merkittävä ja ajankohtainen. (Kangas 2009.)

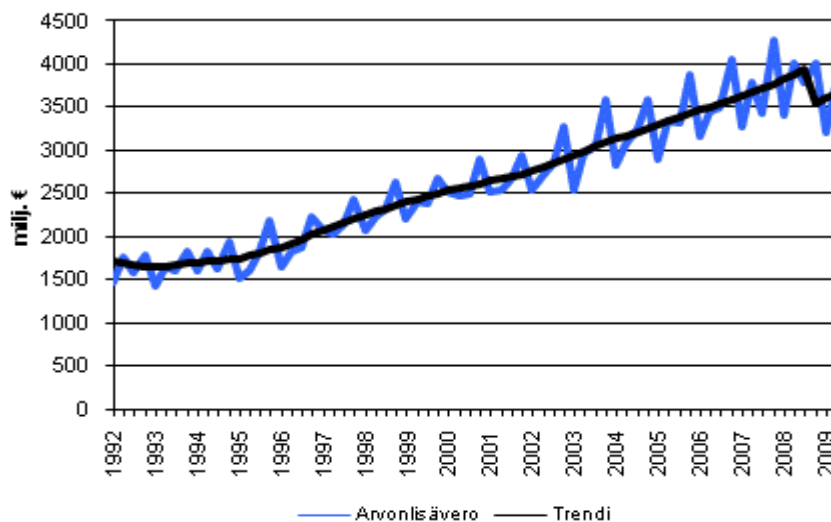
Kuusamon Talenomilla on merkittävä määrä asiakkaina kiinteistöosakeyhtiöitä, joiden kirjanpidon ja verotuksen hoitamiseen arvonlisäverolain muutokset vaikuttavat. Kiinteistöosa-

keyhtiöiden luonteesta johtuen arvonlisäverolain tulkinta on kiinteistöinvestointien osalta tulkinnanvarainen, joten tarve tarkemmalle ohjeistukselle verottajalta on välttämätön. Ohjeiden tarkennus on tärkeä myös kirjanpidon hoitamiseksi. Tässä opinnäytetyössä keskitytään keskinäisiin kiinteistöosayhtiöihin, sillä näitä yhtiömuotoja Talenomin Kuusamon toimistossa pääasiassa käsitellään.

### 3 ARVONLISÄVERO

Suomessa otettiin käyttöön yleinen kulutusverotus toisen maailmansodan aikana vuonna 1941. Tällä verolla pyrittiin paikkaamaan valtion taloutta. Liikevaihtoverolaki, joka tuolloin säädettiin, oli alun perin tarkoitettu vain väliaikaiseksi veromuodoksi. Liikevaihtoverolakia kuitenkin uudistettiin jo vuotta myöhemmin ja useiden myöhempien uudistusten myötä sitä sovellettiin aina vuoteen 1994 asti, jolloin ensimmäinen arvonlisäverolaki tuli voimaan. (Nyrhinen & Äärilä 2008, 23-25.)

Hallituksen esityksessä arvonlisäverolaiksi vuonna 1993 arvioitiin että, arvonlisäverolain vaikutukset kansantalouteen riippuvat olennaisesti siitä, minkälaisen talous- ja veropolitiikan yleisen linjauksen vuonna 1994 tai sen jälkeisenä aikana uudistus mahdollistaa. Ilman muita veropoliittisia toimenpiteitä ehdotettuun arvonlisäverotukseen siirtyminen merkitsisi verotuksen yleistä kiristymistä. Esityksessä todettiin, että arvonlisäverolain myötä valtiontalouden verotulopohja vahvistuisi ja valtiontalouden tasapaino paranisi. Valtion arvonlisäverotulot ovat kasvaneet tasaisesti aina arvonlisäverolain käyttöönotosta lähtien. Kuviossa 2. kuvataan liikevaihtoverotuloja vuodelta 1992 ja 1993 sekä arvonlisäverotuloja vuodesta 1994 vuoteen 2009. Arvonlisäverotuksen käyttöönotto tervehdytti Suomen kansantalouden rakennetta. Arvioitiin että, yksityisen sektorin vahvistuminen lisäisi koko kansantalouden kasvumahdollisuuksia samalla kun se nostaisi kansantalouden kantokykyä julkiseen sektoriin nähden. (HE 88/1993; Nyrhinen & Äärilä 2008, 23-25.)



Kuvio 2. Arvonlisäveron tuomat tulot valtiolle 1992-2009 (Tilastokeskus 2009)

Liikevaihtovero oli vero, jota yritykset maksoivat valtiolle tavaroiden ja joidenkin palveluiden myynnistä ja maahantuonnista. Suomessa sovellettujen liikevaihtoverojärjestelmien yhteinen piirre oli se, että läheskään kaikkien hyödykkeiden myynti ei ollut veron piirissä. Samoin oli myös vähennysoikeus. Yritykset, jotka ostivat verollista toimintaansa varten verollisia tavaroita, eivät saaneet vähentää läheskään kaikkien ostojen hintaan sisältyvää veroa. Pääsääntöisesti vähennysoikeus koski vain raaka-aineiden ja jälleenmyytävien tavaroiden ostoja. Käyttöomaisuusostot olivat yleensä vähennyskelvottomia. 1970-luvun loppupuolelta alkaen tuotannollisessa toiminnassa käytettävien koneiden ja laitteiden hankinnat tulivat kuitenkin vähitellen vähennyskelpoisiksi. Arvonlisäverojärjestelmään siirtymisen tarkoituksena oli poistaa piilevä ja kertaantuva vero sekä saada Suomessa tuotetut tavarat kansainvälisesti kilpailukyisemmiksi. (Nyrhinen & Äärilä 2008, 23-25.)

Suomi liittyi Euroopan unionin jäsenvaltioksi vuonna 1995. Kaikissa jäsenvaltioissa on käytössä ja sovelletaan arvonlisäverojärjestelmää – tämä on myös yhtenä edellytyksenä unionin jäsenyydelle. Euroopan unionin neuvosto antaa komission ehdotuksesta säännökset liikevaihtoveroja, valmisteveroja ja muita välillisiä veroja (mm. arvonlisävero ja autovero) koskevan lainsäädännön yhdenmukaistamisesta kaikissa jäsenvaltioissa siltä osin kuin yhdenmukaistaminen on tarpeen. Näitä säännöksiä kutsutaan direktiiveiksi, jotka ovat sekundäärilainsäädäntöä eli ohjeistusta siitä, millaisen kansallisen lainsäädännön sisällön tulisi olla. (Nyrhinen & Äärilä 2008, 23-26.)

### 3.1 Myynnin verollisuus

Arvonlisävero on kulutusvero, joka tarkoittaa sitä, että veroa maksetaan tavaroiden ja palveluiden kulutuksesta. Se tarkoittaa myös sitä, että veron maksajia ovat tavaroiden ja palveluiden lopulliset kuluttajat eli kotitaloudet. Arvonlisävero on myös välillinen vero, jolla tarkoitetaan sitä, että veron lopulliset maksajat eli kuluttajat eivät tilitä veroa valtiolle, vaan veron tilittävät tavaroita ja palveluita myyvät yritykset. Verovelvollisia ovat periaatteessa kaikki, jotka harjoittavat arvonlisäverolaissa verolliseksi säädettyä toimintaa. (Nyrhinen & Äärilä 2008, 26-27.)

Arvonlisäveroa suoritetaan valtiolle liiketoiminnan muodossa Suomessa tapahtuvasta tavaroiden ja palveluiden myynnistä, tavaroiden maahantuonnista, tavaroiden yhteisöhankinnoista sekä arvonlisäverolain 72 l §:ssä tarkoitettusta tavaran siirrosta varastointimenettelystä. Myös

kiinteistöhallintapalvelun ottamisesta omaan käyttöön tulee suorittaa arvonlisäveroa silloin, kun se ei tapahdu liiketoiminnan muodossa. Pääsääntö on, että kaikki myynti on verollista ja myynnin verottomuus on poikkeus. Poikkeustilanteet on lueteltu arvonlisäverolaissa. (AVL 1:1; Nyrhinen & Äärilä 2008, 69, 80.)

Suomessa yleinen arvonlisäverokanta tavaroille ja palveluille on 22 %. Tämä on säädetty arvonlisäverolain 84 §:ssä. Ellei laissa ole toisin säädetty, yleinen verokanta on pääsääntö. Arvonlisäverolain 85 ja 85 a §:ssä on säädetty alennetuista verokannoista. Suomessa on myös niin sanottu nollaverokanta eli myynti on verotonta, mutta myyjälle palautetaan tuotantopanostoihin sisältynyt arvonlisävero. (Valtiovarainministeriö 2009; Nyrhilä & Äärilä 2008, 180.)

Arvonlisäverolain 85 §:n mukaan Suomessa sovelletaan 12 %:n verokantaa elintarvikkeiden ja rehujen myyntiin. Aikaisemmin elintarvikkeiden ja rehujen arvonlisäverokanta oli 17 %. Verokanta muuttui 12 %:iin 1.10.2009 alkaen. (HE 114/2008, 4.)

Arvonlisäverolain 85 a §:n mukaan 8 %:n arvonlisäverokantaa sovelletaan seuraavien palvelujen ja tavaroiden myynnistä, yhteisöhankeinnasta, siirrosta varastointimenettelystä ja maahanuonnista:

1. henkilökuljetus
2. majoitustilan tai käyntisataman käyttöoikeuden luovuttaminen
3. palvelu, jolla annetaan mahdollisuus liikunnan harjoittamiseen
4. teatteri-, sirkus-, musiikki- ja tanssiesitysten, elokuvanäytösten, näyttelyjen, urheilutapahtumien, huvipuistojen, eläintarhojen, museoiden sekä muiden vastaavien kulttuurij- ja viihdetilaisuuksien ja laitosten pääsymaksut
5. Yleisradio Oy:n valtion televisio- ja radiorahastosta saama televisiomaksuihin perustuva korvaus ja Ålands Radio och TV Ab:n saama korvaus Ahvenanmaan maakuntahallituksen kantamista televisiomaksutuloista
6. lääkelaisissa (395/1987) tarkoitettu lääke, lääkelain 21 §:n 2 momentissa ja 21 a §:ssä tarkoitettut valmisteet, joita mainituissa lainkohdissa tarkoitettuun lupaan tai rekisteröintiin liitetyn ehdon mukaan saadaan myydä ainoastaan apteekista, sekä kliininen

ravintovalmiste ja niitä vastaava tuote sekä perusvoide silloin, kun ne oikeuttavat korvaukseen sairausvakuutuslain (364/1963) perusteella

7. kirja
8. 79 c §:ssä tarkoitettu taide-esine, muun kuin maahantuonnin osalta kuitenkin vain silloin, kun myyjänä on tekijä tai hänen oikeudenomistajansa taikka satunnaisesti muu elinkeinonharjoittaja kuin 79 a §:n 3 momentissa tarkoitettu verovelvollinen jälleennyjä
9. parturi- ja kampaamopalvelut
10. pienet korjauspalvelut, jotka kohdistuvat polkupyöriin, kenkiin, nahkatavaroihin, vaatteisiin ja liinavaatteisiin, mukaan lukien vaatteiden ja liinavaatteiden muutostyöt
11. tekijänoikeuden haltijoita edustavan järjestön saama 45 §:n 1 momentin 3–5 kohdassa tarkoitettu tekijänoikeuteen liittyvä korvaus. (AVL 8:85 a.)

Suomen valtion talousarvioesitykseen liittyen hallitus on antanut eduskunnalle esityksen arvonlisäverolain muuttamisesta. Hallitus esittää, että kaikkia arvonlisäverokantoja nostettaisiin yhdellä prosenttiyksiköllä 1.7.2010. Tällöin yleinen arvonlisäverokanta nousisi 22 prosentista 23 prosenttiin, ruuan ja rehun 12 prosentista 13 prosenttiin sekä lääkkeiden, kirjojen, henkilökuljetuksien, majoituksen, kulttuuritilaisuuksien, parturien ja kampaajien sekä muiden työvaltaisten palvelujen arvonlisäverokokeilun piiriin kuuluvien hyödykkeiden arvonlisäverokanta 8 prosentista 9 prosenttiin. Tässä yhteydessä kuitenkin ravintolaruuan arvonlisävero laskettaisiin 22 prosentista 13 prosenttiin, jolloin se olisi samalla tasolla elintarvikkeiden arvonlisäveron kanssa. (Valtiovarainministeriö 2009.)

### 3.2 Vähennysjärjestelmä

Arvonlisävero on joka portaan vero, jota suoritetaan jokaisessa vaihdannan vaiheessa. Hyödykkeen kuluttajahintaan sisältyy kuitenkin vain yhdenkertainen vero riippumatta siitä, miten monen vaihdannan portaan kautta hyödyke siirtyy kulutukseen. Tämä lopputulos saavutetaan vähennysjärjestelmän avulla. Vaihdantaketjuun kuuluvalla verovelvollisella on oikeus vähentää omaan hankintahintaansa sisältyvä vero myynnistään suorittamastaan verosta.

Tämän vähennysoikeuden tarkoituksena on estää veron kertaantuminen. Vähennysoikeus takaa myös sen, että arvonnävero on verovelvolliselle ostajalle läpikulkuera. (Nyrhinen & Äärilä 2008, 202.)

Arvonnäverojärjestelmään kuuluu olennaisesti laaja vähennysoikeus. Pääsääntönä on, että kaikki verollista liiketoimintaa varten suoritettavat verolliset ostot ovat vähennyskelpoisia, ellei laissa ole vähentämistä nimenomaan kiellettyä. Vähennysoikeutta ei ole arvonnäverolaissa yleisesti rajoitettu hyödykkeiden laadun tai niiden lähemmän käyttötarkoituksen perusteella, vaan vähennysoikeus on periaatteessa yleinen. Yleisenä edellytyksenä on, että tavara tai palvelu on ostettu toiselta verovelvolliselta tai tavara on itse tuotu maahan verollisena. (Niemi, Anttila, Äärilä & Jokinen 2009; Nyrhinen & Äärilä 2008, 202-203.)

### 3.3 Kiinteistöt arvonnäverolaissa

Arvonnäverolain kiinteistökäsite poikkeaa elinkeinoverolain ja kirjanpitolain kiinteistökäsitteestä. Arvonnäverotuksessa kiinteistön tosiasiallinen käyttö ratkaisee arvonnäveron määrityksen. Arvonnäverolaissa kiinteistöllä tarkoitetaan maa-aluetta, rakennusta, pysyvää rakennelmaa tai niiden osaa. Kiinteistön osalla voidaan tarkoittaa esimerkiksi tilan tai tontin alueellisesti rajoitettua osaa tai niiden määräosaa sekä rakennuksen osaa. Kiinteistön määrittelyllä on erityisesti merkitystä kiinteistön ja kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien luovutusten verotuksellisen kohtelun kannalta. Kiinteistöllä harjoitettavaa erityistä toimintaa palvelevat koneet, laitteet ja kalusteet eivät kuulu kiinteistöön. Arvonnäverolain 17 §:ssä tavara on määritelty aineelliseksi esineeksi, joten kiinteistö on myös arvonnäverolaissa tarkoitettu tavara. Liikevaihtoverolain 3 §:ssä tavaralla tarkoitettiin irtainta esinettä, sekä sähköä, lämpöenergiaa ja muuta niihin verrattavaa energiahyödykettä. Rakennus ja muu pysyvä rakennelma ei ollut liikevaihtoverolain mukaan tavara. (AVL 3:17, 4:28; LVL 2:3; Niemi, Anttila, Äärilä & Jokinen 2009.)

#### *Maa-alueet*

Kiinteistöinä pidettäviä maa-alueita ovat paitsi rekisteröidyt tilat ja tontit myös määräalat ja kiinteistön määräosat. Maa-alueita ovat myös osuudet yhteisistä alueista samoin kuin veden peittämät maa-alueet. Kiinteistökäsitteeseen kuuluvina maa-alueina voidaan pitää



kiinteistörekisteriin kiinteistöinä tai muina rekisteriyksikköinä merkittäviä maa-alueita samoin kuin määräaloja ja kiinteistön määräosia. Rekisterikiinteistöjen yhteisiä alueita, mukaan lukien vesialueet luetaan myös maa-alueeksi. Arvonlisäverolaissa merkitystä on lähinnä sellaisilla maa-alueilla, jotka voivat olla vaihdannan tai erilaisten oikeuksien luovutusten kohteina. (Nieminen, Anttila, Äärilä & Jokinen 2009; Välimäki 2007, 7.)

### *Rakennukset*

Arvonlisäverotuksen kannalta merkittävin kiinteistökäsitteen alakäsite on rakennus. Arvonlisäverolaissa ei ole rakennusta erikseen määritelty, vaikka rakennuksen verokohtelu määräytyy osaksi eri tavoin kuin muiden tavaroiden. Vakiintuneen tulkinnan mukaan rakennuksella tarkoitetaan maapohjalle kiinteästi pystytettyä ja pysyviksi tarkoitettuja teollisuus-, liike-, asuinrakennusta tai muuta rakennusta. Arvonlisäverolain kannalta ei ole merkitystä sillä, omistaako rakennuksen omistaja myös maapohjan tai hallitsee hän sitä muulla perusteella. Rakennusta ja pysyvää rakennelmaa ei sinänsä tarvitse erotella koska niillä on sama verokohtelu. (Nieminen, Anttila, Äärilä & Jokinen 2009.)

Rakennuksen luovutustilanteissa ei aina välttämättä ole selvää, mihin osaan luovutuksesta sovelletaan arvonlisäverolain rakennuksia koskevia säännöksiä ja mihin tavaraa koskevia yleisiä säännöksiä. Arvonlisäverollinen kohtelu koskee sekä rakennuksen rakenteita että rakennukseen kuuluvia putkia, johtoja, lämmitysjärjestelmää ja hissejä ja muita laitteita, jotka palvelevat rakennuksen yleistä käyttöä. Rakennukseen kuuluu yleensä myös tarpeisto, johon kuuluvat muun muassa vesi- ja viemärijohdot, keskuslämmityslaitteet, henkilö- ja tavarahissit, yleisvalaistukseen kuuluvat sähköjohdot ja valaistuslaitteet, yleisilmastointi- ja hälytyslaitteet sekä puhelinvaihte ja -verkosto. Arvonlisäverolain mukaan erityistä toimintaa palvelevat koneet, laitteet ja kalusteet eivät kuitenkaan kuulu kiinteistöön. (Nieminen, Anttila, Äärilä & Jokinen 2009.)

### *Kiinteistön käyttöoikeuden luovutus*

Lähtökohtaisesti kiinteistön luovutus on aina arvonlisäverotonta. Kiinteistön luovutuksella tarkoitetaan kiinteistön myynnin lisäksi maanvuokraoikeuden, huoneenvuokraoikeuden ja kiinteistön rasiteoikeuden luovutusta sekä muita näihin verrattavia kiinteistöön liittyvien

oikeuksien luovutuksia. Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta on säädetty arvonlisäverolain 30 §:ssä. (AVL 4:27, 4:30.)

Arvonlisäverolain 30 §:n mukaan kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta suoritetaan 27 §:stä poiketen veroa, jos luovuttaja hakeutuu tästä toiminnasta verovelvolliseksi. Verovelvollisuus edellyttää, että kiinteistöä käytetään jatkuvasti vähennykseen tai niin sanottuun kuntopalautukseen oikeuttavaan toimintaan tai että kiinteistön käyttäjänä on valtio. Vähäinenkin vähennyskelpoinen toiminta on riittävää, kunhan toiminta on jatkuvaa. Arvonlisäverovelvolliseksi ei voi hakeutua esimerkiksi asuinkäytössä olevien tilojen osalta. Myöskään täysin arvonlisäverottomassa käytössä olevien tilojen osalta ei voi hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi. Tällaisia tiloja ovat esimerkiksi rahoitus- ja vakuutustoiminnassa, terveyden- ja sairaanhoito-toiminnassa sekä pelkässä edustuskäytössä olevat tilat. (Karjalainen & Salomaa 2008.)

Keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä hakeutuminen edellyttää, että osakkaalla on oikeus vähentää tai saada palautuksena tiettyä tilaa koskevaan vastikkeeseen sisältyvä vero täysimääräisesti tai että osakkaana on valtio. Osakkaan tulee käyttää tilaa omassa täysin vähennyskelpoisessa toiminnassaan tai vuokrata tiloja verollisina. Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta tulee hakeutua erikseen arvonlisäverovelvolliseksi vaikka verovelvollinen olisi jo arvonlisäverovelvollisten rekisterissä verollisen liiketoiminnan harjoittamisesta. Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen voi koskea vain hakemuksessa mainittua kiinteistöä tai sen osaa. Käytännössä pienin hakeutumisyksikkö on yleensä huoneisto. Verovelvollisuus voi koskea myös vain tiettyä osaa kiinteistöstä. (Karjalainen & Salomaa 2008.)

#### 3.4 Arvonlisäverolain muutoksen taustat

Suomen arvonlisäverolaki ei ole aikaisemmin vastannut Euroopan unionin arvonlisäverodirektiiviä kiinteistöinvestointien arvonlisäverokohtelun osalta. Erityistä huomiota herätti Euroopan Yhteisöjen tuomioistuimen päätös, joka koski Uudenkaupungin kaupunkia. Kyse oli kiinteistöinvestointia koskevista arvonlisäverotuksellisista asioista. Tämän päätöksen myötä Suomessa oli välttämätöntä uudistaa arvonlisäverolakia vastaamaan paremmin arvonlisäverodirektiiviä. (Välimäki 2007, 10.)

Arvonlisäverolaissa säädetty hankinnoista tehdyn vähennyksen oikaisujärjestelmä ei vastannut arvonlisäverodirektiivin mukaista oikaisujärjestelmää. Arvonlisäverolaissa ei ollut arvonlisäverodirektiivissä tarkoitettua tuotantotavaroiden oikaisumenettelyä koskevia säännöksiä. Muiden tuotantotavaroiden kuin kiinteistöjen osalta erot direktiivisääntelyyn eivät olleet käytännössä merkittäviä. Kiinteistöjen osalta arvonlisäverolaki johti käytännössä erilaiseen lopputulokseen kuin direktiivissä tarkoitettu järjestelmä. Eroja arvonlisäverodirektiiviin oli useita. Arvonlisäverolaista puuttui vähennysmahdollisuus, kun muuhun liikekäyttöön kuin vähennykseen oikeuttavaan käyttöön hankittu tai rakennettu liikekiinteistö otettiin tarkistusajan kuluessa vähennykseen oikeuttavaan käyttöön. Arvonlisäverolaissa oli direktiivin vastaisesti määräys koko vähennyksen määrän palauttamisesta, kun vähennykseen oikeuttavaan käyttöön hankittu tai rakennettu liikekiinteistö otettiin muuhun käyttöön tai myytiin oikaisuajan kuluessa. Arvonlisäverolaista puuttui myös sellainen järjestelmä, jolla tehtyä arvonlisäverovähennystä olisi voitu oikaista vuosittain vastaamaan todellista vähennykseen oikeuttavaa käyttöä ja sen muutoksia. (HE 44/2007, 9-10.)

Arvonlisäverolain muutoksella saatiin laki vastaamaan yhteisön lainsäädäntöä. Uudessa järjestelmässä vähennystä tarkistetaan, jos kiinteistön vähennykseen oikeuttava käyttö kasvaa tai vähenee suhteessa alkuperäiseen vähennysoikeuteen tai kiinteistö luovutetaan tarkistuskauden aikana. Tarkistuskausi on kymmenen vuotta. Kiinteistön luovutusten yhteydessä tarkistusoikeus ja -velvollisuus voidaan siirtää luovutuksensaajalle. (HE 44/2007, 10.)

## 4 KIINTEISTÖINVESTOINNIT JA ARVONLISÄVEROTUS

Kiinteistöinvestoinnilla tarkoitetaan arvonlisäverolain 119 §:n mukaan kiinteistön uudisrakentamista tai perusparantamista joko ostamalla rakentamispalvelut tai tekemällä itse. Kiinteistöinvestoinnilla ei ole yhteyttä kiinteistöömistamiseen, vaan esimerkiksi vuokralaisella voi olla hallussaan kiinteistöinvestointi. Kiinteistöinvestoinnilla on keskeinen merkitys kiinteistöjen arvonlisäverotuksessa. Vasta 1.1.2008 voimaan tulleiden kiinteistöjä koskevien säännösten uudistamisen yhteydessä tämä kiinteistöinvestoinnin käsite lisättiin arvonlisäverolakiin. (AVL 11:119; Kallio, Korpelainen & Nielsen 2008, 23-25.)

Suomen arvonlisäverolakiin 1.1.2008 tehdyt kiinteistöinvestointeja koskevat muutokset olivat tarpeen, koska se ei vastannut näiltä osin arvonlisäverodirektiivin vaatimuksia. Ennen vuoden 2008 muutoksia Suomessa kiinteistöinvestoinnista tehdyn arvonlisäverovähennyksen tarkistus perustui arvonlisäverolain alkuperäiseen 33 §:ään. Tämän pykälän mukaan vain uudisrakennuksen tai perusparannetun kiinteistön vähennykseen oikeuttavan käytön pienentyminen vaikutti investoinnista tehdyn vähennyksen määrään. Näin ollen Suomen arvonlisäverojärjestelmä jätti huomiotta verovelvollisen oikeuden lisävähennykseen kun vähennykseen oikeuttava käyttö kasvoi. Säännös velvoitti myös alkuperäisessä muodossaan palauttamaan arvonlisäverodirektiivin vastaisesti koko investoinnista tehdyn vähennyksen eikä vain jäljellä olevaan tarkistuskauteen suhteutettua osuutta tehdystä vähennyksestä. (AVL 4:33; Kallio, Korpelainen & Nielsen 2008, 15-18.)

### 4.1 Kiinteistöinvestoinnit ja arvonlisäverolaki

Suomessa kiinteistöinvestointien vähennysmenettely verotuksessa on muuttunut useaan otteeseen. Liikevaihtoverolain aikana verovelvollinen sai vähentää liiketoiminnassa käyttämänsä uudesta teollisuusrakennuksesta laskennallisen veron, joka oli suuruudeltaan 13,1 % rakennuksen hankintamenosta. Liikevaihtoverolaissa oli tarkkaan määritelty, millaisia rakennuksia pidettiin teollisuusrakennuksina. Nämä säännökset poistuivat arvonlisäverolain käyttöönoton myötä, jolloin kiinteistöinvestointien arvonlisäverokohtelua uudistettiin. Merkittävimpiä muutoksia olivat vähennysoikeuden laajentuminen koskemaan muitakin kuin teollisuusrakennuksia. Arvonlisäverolaissa oli määritelty viiden vuoden palautusvastuu

koko vähennetylle verolle, mikäli kiinteistöinvestointi poistuu vähennyskelpoisesta käytöstä. (LVL 9:44; HE 44/2007, 7.)

Arvonlisäverolain muutos astui voimaan 1.1.2008 ja sen myötä kiinteistöinvestointia koskevan vähennyksen tarkistaminen on myös Suomessa säännelty Euroopan unionin arvonlisäverojärjestelmän vaatimusten mukaisesti. Tämä tarkoittaa myös sitä, että nykyisin ei enää koskaan jouduta palauttamaan kiinteistöinvestoinnista aikanaan lain mukaisesti tehdyn vähennyksen koko määrää myöhempienkään olosuhteiden muutosten tai muiden tapahtumien johdosta. (AVL 11; Kallio, Korpelainen & Nielsen 2008, 15-18.)

Kiinteistöinvestointivähennyksen tarkistamista koskeva muutoslaki, Laki arvonlisäverolain muuttamisesta (23.11.2007/1061), sisältää itse tarkistusmenettelyn lisäksi säännöksiä, joilla turvataan investoijan mahdollisuus vähennykseen ja vähennyksen tarkistukseen myös sellaisissa tilanteissa, joissa se ei ilman lakiin otettua poikkeusjärjestelyä olisi mahdollista. Suomen arvonlisäverojärjestelmää voidaankin pitää nykyisin edelläkävijänä moneen muuhun Euroopan unionin jäsenmaahan nähden, kun mittarina on kiinteistöinvestoinneista tehdyn vähennyksen ja sen tarkistuksen arvonlisäveroneutraali käsittely eri tilanteissa. (AVL 4:33, 10:106.3, 11:121.2; Kallio, Korpelainen & Nielsen 2008, 15-18.)

Kiinteistöinvestoinnin sisältämä arvonlisävero on erillisen tarkistusmenettelyn kohteena. Investoinnin arvonlisäveroa voidaan joutua palauttamaan tai vähennyksiä voidaan lisätä 10 vuoden tarkistuskauden puitteissa. Ennen 1.1.2008 valmistuneisiin kiinteistöinvestointeihin sovelletaan kuitenkin viiden vuoden tarkistuskautta. Kutakin uudisrakentamis- ja perusrannushanketta käsitellään tarkistussääntöjä sovellettaessa itsenäisinä kiinteistöinvestointeina. (Kallio, Korpelainen & Nielsen 2008, 23-24.)

Tässä opinnäytetyössä käsitellyt kiinteistöinvestoinnit liittyvät keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin, jotka ovat hakeutuneet kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvollisiksi. Kiinteistön käyttöoikeuden luovutus on lähtökohtaisesti aina arvonlisäverotonta. Kun kiinteistön omistaja tai haltija ei käytä kiinteistöä itse, vaan luovuttaa sen käyttöoikeuden toiselle, hän harjoittaa kiinteistöllä arvonlisäverollista toimintaa ja voi tehdä vähennykset kiinteistöön liittyvistä hankinnoistaan vain, jos hän on erikseen hakeutunut kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta verovelvolliseksi ja veloittaa tältä osin verollista vastiketta tai vuokraa. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö voi hakeutua kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta arvonlisäverovelvolliseksi vain silloin, kun osakkaalla on oikeus vähentää tai saada

palautuksena vastikkeeseen sisältyvä vero täysimääräisesti tai jos osakkaana on valtio. (AVL 4:30.3; Kallio, Korpelainen & Nielsen 2008, 33, 40.)

Luovutuksen arvonlisäverottomuuden pääsäännöstä huolimatta, kiinteistönluovutusten arvonlisäverotus on monella tapaa tulkinnallinen. Luovutusten ketjuuntuneisuus tuo oman erityispiirteensä kiinteistöjen käyttöoikeuden luovutuksen arvonlisäverolakiin. Lainsäätäjän keskeisenä tavoitteena on ollut toteuttaa hakeutumismahdollisuudella kiinteistön omistajalle ja haltijalle mahdollisuus arvonlisäverotuksessa vähennyksiin verollisessa toiminnassa käytettävän kiinteistön osalta riippumatta siitä, kuinka kiinteistön omistus on järjestetty. Verovelvolliseksi hakeutuminen on kuitenkin tarkoin säädelty toimi, ja se on mahdollista vain laissa asetettujen edellytysten täytyessä. (HE 164/2001, 2-3.)

Arvonlisäverolain 30 § muutettiin vuonna 2002 hallituksen esityksen mukaisesti kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisen vapaaehtoisen verovelvollisuuden edellytyksistä. Keskeisimmät muutokset olivat, ettei hakeutumisketjun pituutta enää rajoitettu ja ettei ketjun loppuun hakeutumista estänyt enää se, että alkupää ei ollut hakeutunut. (HE 164/2001, 2-3.)

Kiinteistöjä hallitaan Suomessa laajamittaisesti suoran omistuksen lisäksi erityyppisten osakeyhtiöiden kautta, jolloin kiinteistön omistus on välillistä. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön verovelvollisuuteen liittyy muista verovelvollisista poiketen huomattava määrä hallinnollisia järjestelykysymyksiä. (AVL 4:30; Kallio, Korpelainen & Nielsen 2008, 15-18.)

#### 4.2 Kiinteistöinvestoinnin arvonlisäveron tarkistustilanteet

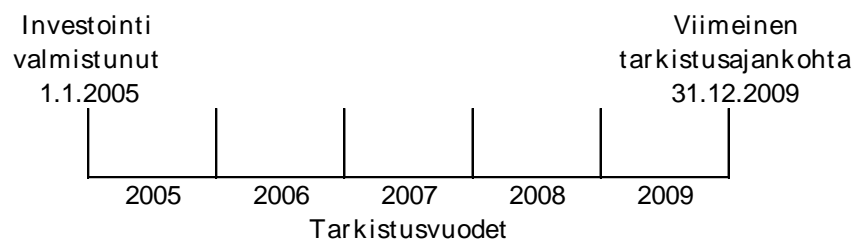
Kiinteistöinvestoinnista tehdään entiseen tapaan jo investointivaiheessa vähennys siltä osin, kun investointi on tarkoitettu käytettäväksi vähennykseen oikeuttavassa toiminnassa. Hankintatarkoituksesta ja käytännössä myös sitä koskevasta näytöstä riippuen investointivaiheessa voidaan vähentää kaikki kustannuksiin liittyvät verot, osa niistä tai vähennystä ei voida tehdä lainkaan. Koska kiinteistöinvestointeihin sisältyy huomattava määrä veroa ja kiinteistöinvestointien taloudellinen vaikutusaika on pitkä, kiinteistöinvestoinneista arvonlisäverotuksessa tehtyä tai tekemättä jäänyttä vähennystä tarkistetaan pääsääntöisesti 10 vuoden aikana. Tarkistus on tehtävä, mikäli kiinteistön käytössä tapahtuu arvonlisäveron vähennyksen määrään vaikuttava muutos tai investoinnin kohteena ollut kiinteistö luovutetaan tarkistuskauden aikana. (Kallio, Korpelainen & Nielsen 2008, 153-154.)

Kiinteistöinvestoinnista tehdyn vähennyksen tarkistaminen tarkoittaa käytännössä sitä, että käyttötarkoituksen muutoksen johdosta alkuperäistä vähennystä tarkistetaan vuosittain. Jos kiinteistön vähennykseen oikeuttava käyttö muuttuu, on tehtyä arvonlisäverovähennystä oikaistava. Vuosittain tehtävät tarkistukset vaikuttavat kiinteistön hankintamenon määrään ja tuloverotuksessa tehtäviin poistoihin. (Kallio, Korpelainen & Nielsen 2008, 153-154.)

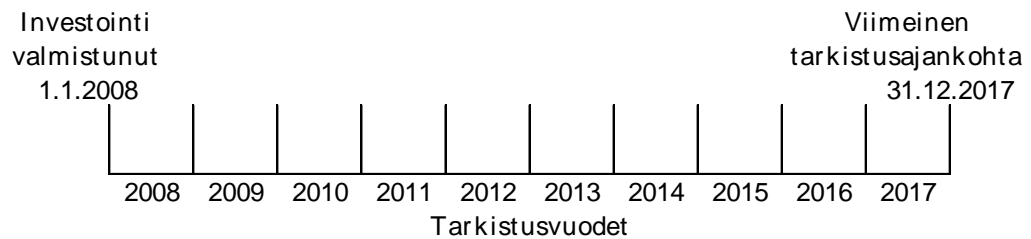
Kiinteistön myynti ei enää yleensä aiheuta myyjälle velvollisuutta edes palauttaa investoinneista tehtyjä arvonlisäverovähennyksiä, vaan pääsääntönä on, että kiinteistöinvestointivähennyksen tarkistus-oikeus ja –velvollisuus siirtyvät jäljellä olevalta tarkistuskaudelta sellaiseen kiinteistön ostajalle. (Kallio, Korpelainen & Nielsen 2008, 153-154.)

#### 4.2.1 Tarkistuskausi

Uuden arvonlisäverolain mukainen tarkistusmenettely soveltuu vain sellaisiin kiinteistöinvestointeihin, jotka ovat valmistuneet aikaisintaan 1.1.2004. Kun investointi on valmistunut vuosina 2004 – 2007, tarkistuskausi on viisi vuotta kiinteistöinvestoinnin valmistumisvuoden alusta (Kuvio 3.). Kiinteistöinvestointien, jotka ovat valmistuneet 1.1.2008 tai sen jälkeen, tarkistuskausi on 10 vuotta (Kuvio 4.). (Kallio, Korpelainen & Nielsen 2008, 155, 160.)



Kuvio 3. Esimerkki vuonna 2005 valmistuneen kiinteistöinvestoinnin tarkistusjaksosta



Kuvio 4. Esimerkki 1.1.2008 valmistuneen kiinteistöinvestoinnin tarkistusajaksosta

Tarkistusmenettelyn käytännön soveltamisen kannalta on tärkeää tietää, milloin tarkistusmenettelyn vaikutus alkaa ja päättyy yksittäisen investoinnin osalta. Tarkistuskauden alkaminen tarkoittaa sitä, ettei kiinteistöinvestointiin sisältyvästä verosta voida enää tehdä täyttä tai edes osittaista investointivaiheen vähennystä. Tarkistusmenettely päättyy, jos arvonlisäverovelvollisuus päättyy tai kiinteistö siirtyy kokonaan muuhun kuin liiketoimintakäyttöön. (Kallio, Korpelainen & Nielsen 2008, 159.)

#### 4.2.2 Kertatarkistus

Jos kiinteistön käyttötarkoituksessa tapahtuu muutos ennen tarkistuskauden alkamista, ei vähennystä tarkisteta uuden arvonlisäverolain mukaisesti vuosittain, vaan muutoskuukaudelta tehdään vähennykseen kerralla uuden tilanteen edellyttämä korjaus. Kertatarkistus tehdään myös kiinteistön luovutuksen yhteydessä, verovelvollisuuden päättyessä ja poistettaessa kiinteistö liikeomaisuudesta. Tällöin kiinteistöinvestointia koskevan hankintaan sisältyvän veron vähennystä tarkistetaan yhdellä kertaa koko jäljellä olevalta tarkistuskaudelta. (AVL 11:121 c 2; Kallio, Korpelainen & Nielsen 2008, 158-159; Sainio 2008, 28-31.)

Kertatarkistustilanne voi tulla kysymykseen esimerkiksi silloin, kun kiinteistön kaupan yhteydessä osapuolet erikseen sopivat, että tarkistusoikeus ja -velvollisuus eivät siirry ostajalle. Myös siinä tapauksessa kiinteistön myyjä on velvollinen suorittamaan kertatarkistuksen, jos ostaja ei hanki kiinteistöä liiketoiminnan käyttöön tai jos ostaja ei ole merkittynä arvonlisäverovelvollisten rekisteriin luovutusajankohtana. Kiinteistön katsotaan tällöin olevan jäljellä olevan tarkistuskauden ajan kokonaan muussa kuin vähennykseen oikeuttavassa käytössä.



Tehty vähennys palautetaan kerralla kuitenkin vain jäljellä olevalta tarkistuskauden ajalta eli tehty kiinteistöinvestointivähennys on lopullisesti ansaittu jo siltä tarkistuskauden osalta, joka on ehtinyt kulua ennen kertatarkistuksen aiheuttavaa tapahtumaa. (AVL 11:121 c 2; Kallio, Korpelainen & Nielsen 2008, 158-159; Sainio 2008, 28-31.)

#### 4.2.3 Vuositarkistus

Vuositarkistusmenettelyssä tarkistuskausi alkaa sen kalenterivuoden alusta, jonka aikana uudisrakentamisen tai perusparantamiseen liittynyt rakentamispalvelu on valmistunut. Kun kiinteistöinvestointivähennyksen tarkistus perustuu kiinteistön käytössä tapahtuneeseen muutokseen, vähennykseen oikeuttavan käytön muutos ja tarkistuksen määrä määritellään aina yhdeltä tarkistusvuodelta. Vuosittaisen tarkistuksen enimmäismäärä on näin aina 10 % investointiin sisältyvän veron määrästä. Jos kiinteistön käytössä ei tapahdu tarkistusvuoden aikana mitään muutoksia, kunkin tarkistusvuoden päätyttyä on tilanteesta riippuen joko ansaittu tai menetetty lopullisesti 10 % investointiin sisältyvän veron määrästä. (Kallio, Korpelainen & Nielsen 2008, 158-159.)

Itse vähennykseen oikeuttavan käytön muutos voidaan kuitenkin laskea tilanteesta riippuen eri tavoin. Laskenta voi olla päivä- tai kuukausikohtaista taikka muutos voidaan jopa määrittää vertaamalla pelkästään vuositasolla tarkistusvuoden alun ja lopun tilannetta. Kuukausikohtaisessa verollisuusasteen laskennassa katsotaan kiinteistön olleen siinä käytössä, jossa se on ollut enimmän aikaa kuukaudesta. Näin ollen hyvin lyhytaikaiset muutokset eivät välttämättä vaikuta kiinteistöinvestoinnista tehtävän vähennyksen määrään. Tarkistukseen ei siten olisi myöskään tarvetta, jos kiinteistön käytössä tapahtuu muutos vasta tarkistusvuoden viimeisen kalenterikuukauden lopulla. Tarkistusvuodelta tehtävän tarkistuksen määrä riippuu siitä, kuinka paljon kiinteistön verollisuusaste (vähennykseen oikeuttavan käytön osuus kokonaiskäytöstä) poikkeaa kyseiseltä tarkistusvuodelta investointivaiheen verollisuusasteesta eli alkuperäisestä vähennysoikeudesta. Jos verollisuusaste lisääntyy, voidaan tehdä lisävähennys. Jos taas tarkistusvuoden verollisuusaste on pienempi kuin investointivaiheen verollisuusaste, vähennys pienenee tarkistamisen takia. Vuosittaisen tarkistuksen määrä voidaan laskea esimerkiksi kaavalla ”kiinteistöinvestointiin sisältyvä vero  $\times 1/10 \times$  (alkuperäinen verollisuusaste – tarkistusvuoden verollisuusaste)”. (Kallio, Korpelainen & Nielsen 2008, 163-164; Verohallinnon ohje 2007.)

Tarkistus koskee kaikkia investoijia riippumatta siitä, toteuttavatko he kiinteistöinvestoinnin kiinteistönomistajina vai kiinteistön käyttöoikeuden haltijoina. Koska tarkistusvelvollisuus ja -oikeus pääsääntöisesti siirtyy ostajalle kiinteistöä luovutettaessa, tarkistusmenettely koskee yleensä myös kiinteistön myöhempiä omistajia ja haltijoita tarkistuskauden ajan. (Kallio, Korpelainen & Nielsen 2008, 163-164.)

## 5 CASE KIINTEISTÖ OY MALLIRINNE

Kiinteistöosakeyhtiöt voivat olla tavallisia kiinteistöosakeyhtiöitä tai keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä. Tavallisella kiinteistöyhtiöllä tarkoitetaan yhtiötä, joka omistaa kiinteistön ja jonka osakkailla ei ole yhtiöjärjestyksessä määriteltyä hallintaoikeutta yhtiön omistamaan rakennukseen tai kiinteistöön. Tällaisen kiinteistöyhtiön tulot muodostuvat yhtiön omistamasta rakennuksesta ja kiinteistöstä saaduista vuokratuloista. Tulot voivat muodostua myös molemmista edellä mainituista tuloista. Osakkaat eivät maksa kiinteistöyhtiölle yhtiövastiketta. Jos osakas käyttää yhtiön omistamia tiloja, hän maksaa yhtiölle näistä tiloista vuokraa. (KILA 2005.)

Keskinäisellä kiinteistöyhtiöllä tarkoitetaan yhtiötä, jonka jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön omistamassa rakennuksessa olevaa huoneistoa tai muuta osaa yhtiön omistamasta rakennuksesta tai hallinnassa olevasta kiinteistöstä. Osakkaalla on keskinäisessä kiinteistöyhtiössä oikeus pitää hallinnassaan sitä huoneistoa, rakennusta tai rakennuksen osaa, jonka hallintaan oikeutavat osakkeet hän omistaa. Osakas voi siten määrätä kyseisen tilan käytöstä, esimerkiksi vuokraustoiminnasta. Osakkaat ovat velvollisia maksamaan keskinäiselle kiinteistöyhtiölle yhtiövastiketta. (KILA 2005.)

### 5.1 Case-tutkimus

Tämän opinnäytetyön tutkimusote on laadullinen eli kvalitatiivinen. Tutkimusmenetelmänä käytetään case-tutkimusta eli tapaustutkimusta, joka on osa kvalitatiivista tutkimusperinnettä. Opinnäytetyön teoreettinen viitekehys muodostuu arvonlisäverolaista sekä kiinteistöosakeyhtiöitä käsittelevästä laista sekä kirjallisuudesta. Opinnäytetyössä käytetään myös ajankohtaisia lehtiartikkeleita ja asiantuntijahaastatteluita sekä verottajan laatimia ohjeita. Varsinainen tutkimus toteutetaan case-tutkimuksena, jossa case-yrityksen kiinteistöinvestointien arvonlisäveron käsittelyyn haetaan ohjausta verottajalta. Käytännössä laaditaan ohjauspyyntö verottajalle kiinteistöinvestoinnin tarkistusmenettelystä ja ajankohdista tämän case-yrityksen osalta.

Tutkimuksessa validiteetilla tarkoitetaan tutkimustulosten pätevyyttä ja yleistettävyyttä. Tässä opinnäytetyössä validiteettia pyritään lisäämään yksityiskohtaisella ohjauspyynnöllä ja pyytämällä verottajalta kantaa ohjauksen yleistettävyyteen. Reliabiliteetilla tarkoitetaan tutkimustulosten luotettavuutta. Tässä opinnäytetyössä luotettavuutta lisää se, että case-yritys ja sen ongelma on todellinen ja ohjeistus tulee veroviranomaiselta.

## 5.2 Case -yrityksen taustaa

Tämän opinnäytetyön case-yrityksenä on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, jonka nimi on tässä yhteydessä muutettu opinnäytetyön käyttöä varten. Case-yritys on Kiinteistö Oy Mallirinne. Yritys on Rukan alueella toimiva kiinteistöyhtiö, joka toteuttaa niin sanottua hotbed -mallia. Suomessa tätä mallia kutsutaan TuottoOmistus -malliksi. TuottoOmistuksen tarkoituksena on, että lomahuoneistojen omistajat voivat käyttää huoneistoja yhtiöjärjestyksessä määritellyn oman käytön ajan, enintään 98 vuorokautta vuodessa, ja muuna aikana huoneistot vuokrataan huoltoyhtiölle, joka käyttää vuokraamiaan huoneistoja majoituspalvelujen tarjoamiseen alueelle saapuville matkajille. (Kangas 2009, TuottoOmistus 2009.)

Kustakin huoneistosta kertyvä vuokra on samansuuruinen kuitenkin siten, että siihen vaikuttavat vähentävästi omankäytön määrä ja ajankohdat. Vuokran määrään ei vaikuta huoneiston sijainti tai yksittäisen huoneiston käyttöaste majoituspalveluiden tarjoamisessa. Vuokratuotto, jonka huoltoyhtiö suorittaa osakkeenomistajalle, tilitetään huoltosopimuksen osapuolena olevalle osakkeenomistajalle kaksi kertaa vuodessa kesä- ja joulukuussa. Kaikista huoneistoista maksettavan vuokran yhteismäärä sidotaan huoltoyhtiön majoituspalveluiden tarjoamisesta saamaan nettotuottoon. Tämän lisäksi huoltoyhtiö tulee huolehtimaan huoneistojen hallinnointiin ja ylläpitoon liittyvistä tehtävistä ja tilittämään osakkeenomistajien valtuuttamana hoitovastikkeet kiinteistöyhtiölle. (Kangas 2009, TuottoOmistus 2009.)

## 5.3 Kiinteistöyhtiön asema

Kiinteistöyhtiö on toiminnaltaan ja asemaltaan tavanomainen keskinäinen kiinteistöyhtiö, joka vastaa kiinteistöyhtiölle kuuluvista kuluista ja kattaa kulunsa osakkeenomistajilta perittävillä yhtiövastikkeilla. Kiinteistöyhtiöllä ei ole osuutta majoituspalvelutoiminnan riskiin eivätkä

kä sen tulot riipu huoneistojen käyttöasteesta. Vastikkeet määrätään tavanomaisin perustein kiinteistöyhtiön hoitomenojen ja korkomenojen sekä lainanlyhennysten perusteella omakustannusperiaatetta noudattaen. Lomahuoneistojen osalta hoitovastikkeella katetaan myös vedestä ja sähköstä aiheutuneet kustannukset. (Kangas 2009.)

Kiinteistöyhtiö on hakeutunut arvonlisäverolain 30 §:ssä tarkoitetulla tavalla arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta, sillä osa huoneistojen omistajista on myös hakeutunut kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön hakeutumisen edellytyksenä on, että myös osakas on hakeutunut kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi ja huoneistoa käytetään yksinomaan vähennykseen oikeuttavaan tarkoitukseen eli näissä tapauksissa vuokrattaviksi huoltoyhtiön välityksellä. Arvonlisäverovelvollisiksi hakeutuneilla osakkeen omistajilla ei ole oikeutta huoneiston omaan käyttöön. Näiden huoneistojen osalta kiinteistöyhtiö perii vastikkeet arvonlisäverollisina. (Kangas 2009.)

Kiinteistön vuokrausketju voi olla moniportainen. Samaa kiinteistöä voidaan edelleen vuokrata ketjussa useita kertoja eteenpäin. Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuneiden ketju voi olla alkupäästä avoin, jolloin esimerkiksi kiinteistön edelleen vuokraaja voi yleisten edellytysten täytyessä hakeutua verovelvolliseksi riippumatta siitä, onko kiinteistön omistaja hakeutunut verovelvolliseksi. Kiinteistön omistajan hakeutumisoikeus ja kulujen vähennysoikeus edellyttävät, että edelleen vuokraaja on hakeutunut verovelvolliseksi. Kiinteistön omistajan ja edelleen vuokraajien hakeutuminen edellyttää aina, että kiinteistön loppukäyttäjä käyttää kiinteistöä jatkuvasti edes osittain vähennys- tai palautuskelpoiseen tarkoitukseen. (Karjalainen & Salomaa 2008.)

#### 5.4 Osakkeenomistajan asema

Kiinteistö Oy Mallirinteen yhtiöjärjestyksen mukaan kukin lomahuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja hallitsee yhtä lomahuoneistoa. Yhtiöjärjestyksen mukaan hallintaoikeutta rajoittaa kuitenkin yhtiöjärjestyksessä mainittu vuokrausvelvoite, jonka mukaan lomahuoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajien on vuokrattava huoneistonsa huoltoyhtiölle lukuun ottamatta sitä aikaa, josta säädetään omaa käyttöä koskevissa määräyksissä. Osakkeenomistaja ei saa itse tai ulkopuolisen toimesta antaa lomahuoneistoansa vuokralle. Osakkeenomistaja voi kuitenkin antaa huoneiston kolmannen osapuolen käyttöön

oman käytön ajankohdina, mutta ei saa periä siitä korvausta. Osakkeenomistajilla, jotka ovat hakeutuneet kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvollisiksi, ei ole lainkaan huoneistojen omaa käyttöä. Tämä on arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisen edellytyksenä. (Kangas 2009.)

Osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiölle yhtiövastiketta, jolla katetaan yhtiön kiinteistön käytöstä ja ylläpidosta aiheutuvat menot, mikäli ne eivät kuulu huoltoyhtiön vastattaviksi. Lomahuoneistojen osalta vastikkeella katetaan lomahuoneistoihin kohdistuvat kulut mukaan lukien vesi-, sähkö- ja vakuutusmaksut. (Kangas 2009.)

Käytännössä kokonaisjärjestelyt merkitsevät sitä, että taloudellisessa mielessä lomahuoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajat kantavat yhteisesti lomahuoneistojen vuokrausteeseen liittyvän taloudellisen riskin siten, että riski tulee tasatuksi osakkeenomistajien kesken riippumatta siitä, missä yksittäisessä lomahuoneistossa kullakin hetkellä on majoituspalveluiden käyttäjiä. (Kangas 2009.)

Huoltoyhtiö tulee huoltosopimuksessa määritellyin tavoin puolivuositain tilittämään vuokrat lomahuoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajille sen jälkeen, kun huoltoyhtiölle majoituspalveluiden tuottamisesta kertyneiden tuottojen kokonaismäärä on selvillä. Ennen vuokrien tilittämistä huoltoyhtiö suorittaa osakkeenomistajien varoista heidän nimissään kiinteistöyhtiölle hoitovastikkeen, rahoitusvastikkeen sekä arvonlisäverollisten huoneistojen osalta arvonlisäverovastikkeen. (Kangas 2009.)

## 5.5 Arvonlisäveron ohjauspyyntö

Verottajalta on mahdollista hakea kirjallista ohjausta yksittäisiin verotuksellisiin kysymyksiin. Ohjauksen hakeminen on maksutonta, mutta sitä voidaan soveltaa vain kyseessä olevaan tapaukseen. Ohjaus poikkeaa tässä ennakkoratkaisusta, joka on maksullinen mutta sovellettavissa myös kaikkiin vastaavanlaisiin tapauksiin.

Verottajalta pyydettiin kirjallista ohjausta tilanteeseen, jossa kaksi osakehuoneistoa, joista kiinteistöosakeyhtiö ja osakkeiden omistajat ovat hakeutuneet kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi, myydään ostajalle, joka ei ole hakeutunut kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi. Kyseessä on siis tilanne,

jossa 2008 valmistuneen kiinteistöinvestoinnin arvonlisäverollinen käyttö muuttuu. (Kangas 2009.)

Verottajalta kysyttiin ohjauspyynnössä, tuleeko kiinteistöosakeyhtiön tarkistaa arvonlisäveroa kymmenen vuotta kestävä tarkistuskauten loppuun saakka joulukuun valvontailmoituksen yhteydessä vuosittain, vai sovelletaanko kertatarkistustilannetta, jolloin arvonlisävero huomioidaan sen kuukauden valvontailmoituksella, kun huoneisto on vaihtanut omistajaa. (Kangas 2009.)

### 5.5.1 Verottajalle esitetyt tulkinnat

Verottajalle annettiin taustatietojen lisäksi esimerkit tulkinnan molemmista menetelmistä ja niihin pyydettiin kannanottoa. Seuraavaksi on esitettyä verottajalle annetut esimerkkitulkin-  
nat taustatietoineen:

Kysymyksessä on kiinteistöosakeyhtiö Mallirinne (y-tunnus 1234567-8) osakkeet 10000-20000, josta kiinteistöosakeyhtiö on hakeutunut kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta arvonlisäverovelvolliseksi. Myös osakkeenomistaja on ollut kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvollinen. Keskinäisen kiinteistöyhtiön hakeutumisen edellytyksenä on, että myös osakas on hakeutunut kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi ja huoneistoa käytetään yksinomaan vähennykseen oikeuttavaan tarkoitukseen. Kiinteistöosakeyhtiö Mallirinne soveltaa vuokrausveloitteeseen perustuvaa omistustmallia, josta käytetään nimitystä TuottoOmistus.

Kiinteistöosakeyhtiö Mallirinne on hakenut arvonlisäveron palautusta kaikkien niiden huoneistojen osalta, joiden omistajat ovat hakeutuneet kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi. Arvonlisäveron palautukset on haettu kiinteistöinvestoinnin valmistuttua vuonna 2008, joten kyseiseen kiinteistöinvestointiin sovelletaan 10 vuoden tarkistuskautta. Arvonlisäverovelvollinen osakkeenomistaja myy helmikuussa 2009 osakkeet 10000-20000, jotka antavat oikeuden hallita lomahuoneistoja, sellaiselle osakkeenomistajalle, joka ei ole hakeutunut kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi.

Tuleeko Kiinteistö Oy Mallirinteen ilmoittaa kiinteistöinvestoinnin käytön muutoksesta johtuva arvonlisävero helmikuun 2009 valvontailmoituksella kertatarkistuksena ja tilittää

arvonlisävero koko lopputarkistuskaudelta vai tulee kiinteistöosakeyhtiön ilmoittaa vuosittain joulukuun valvontailmoituksella kiinteistöinvestoinnin arvonlisäverollisen käytön muutokset tarkistuskauden loppuun saakka?

#### *Tulkinta 1*

Mikäli sovelletaan kertatarkistustilannetta arvonlisäverolain 121 c § 2 momentin mukaan, jolloin arvonlisävero tilitetään koko lopulta tarkistuskaudelta kyseessä olevien huoneistojen osalta verottajalle helmikuussa 2009, voiko huoneiston uusi omistaja hakeutua myöhemmin kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi? Koska kiinteistöosakeyhtiö on palauttanut kertatarkistuksena kyseisten huoneistojen osalta kiinteistöinvestointiin sisältyvän arvonlisäveron verottajalle, voiko myöhemmin kiinteistöosakeyhtiö hakea arvonlisäveron palautusta takaisin, mikäli huoneiston uusi omistaja hakeutuu arvonlisäverovelvolliseksi?

Katsooko verottaja, että huoneisto ei ole lopullisesti siirtynyt verottomaan käyttöön, joka kertatarkistustilanteessa on veron ilmoittamiskuukauden peruste, sillä omistaja voi myydä osakkeet toiselle osakkeenomistajalle. Tämä osakkeiden ostaja voi olla hakeutunut kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi tai ostaja voi myöhemmin hakeutua itse kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi?

#### *Tulkinta 2*

Sovellettaessa vuosittain tehtävää arvonlisäveron tarkistusta kiinteistöinvestointiin sisältyvän arvonlisäveron osalta arvonlisäverolain 121 c § 1 momentin mukaan, tarkistus tehdään jokaisen kalenterivuoden joulukuun valvontailmoituksen yhteydessä.

Kiinteistö Oy Mallirinteen vuonna 2008 valmistuneen koko kiinteistöinvestointiin sisältyvän arvonlisäveron määrä on 598 252,20 euroa, joka on rakennuttajan ilmoittama oman käytön arvonlisäveron määrä. Tästä arvonlisäverosta Kiinteistö Oy Mallirinne on hakenut arvonlisäveron palautusta verottajalta niiden huoneistojen osalta, joiden osakkeenomistajat ovat hakeutuneet kiinteistöjen käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvollisiksi. Näitä huoneistoja, joista palautus on haettu, on kaikkiaan ollut 16 kpl ja palautettava arvonlisäveron määrä on ollut 368 126,68 euroa. Huoneistoja on siis ollut arvonlisäverovelvollisina



61,53 % koko kiinteistöinvestoinnista. Helmikuussa 2009 kaksi huoneistoa 29A ja 29B vaihtavat osakkeenomistajaa ja uusi omistaja ei ole hakeutunut kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonalisäverovelvolliseksi.

Kiinteistöosakeyhtiön on tarkistettava kiinteistöinvestointiin sisältyvää arvonalisäveroa vuosittain joulukuussa vuoteen 2017 saakka. Ensimmäinen tarkistusvuosi on ollut joulukuu 2008, jolloin muutoksia arvonalisäverollisessa käytössä ei ole ollut, joten joulukuun valvontailmoituksella ei ole tarvinnut huomioida muutoksia. Kaksi huoneistoa muuttuu vuonna 2009 helmikuussa arvonalisäverottomiksi, joten ensimmäinen tarkistus valvontailmoitukselle tulee tehdä joulukuussa 2009.

Kiinteistöinvestoinnin arvonalisäverollinen käyttöaste muuttuu vuonna 2009 helmikuussa 61,53 %:sta 53,84 %:iin, jonka avulla tarkistus lasketaan. Tarkistus lasketaan kaavasta:

$$1/10 \times (\text{käyttöaste ennen tarkistusta \% - uusi käyttöaste \%}) \% \times 598\,245,30 \text{ eli}$$

$$1/10 \times (61,53-53,84) \% \times 598\,245,30 \text{ euroa.}$$

Tästä kaavasta saadaan kyseisen vuoden tarkistettavan arvonalisäveron määrä 4 603,14 euroa. Koska huoneistot ovat vaihtaneet omistajaa vasta helmikuussa, saadaan vähennys tehdä yhdeltä kuukaudelta eli tammikuulta. Näin ollen vuoden 2009 tarkistus on  $4\,603,14/12$  kuukaudella  $\times 11$  kuukaudella eli 4 219,54 euroa. Laskelmasta on tarkempi erittely huoneistoittain liitteessä 1.

Mikäli muita muutoksia kiinteistöinvestoinnin arvonalisäverollisuudessa ei enää tapahtuisi, olisi tarkistettava arvonalisäveron määrä vuosittain jatkossa 4 603,14 euroa. Mikäli käyttöasteessa tapahtuu jatkossa muutoksia tarkistuskauden aikana, tarkistettaisiin kiinteistöinvestoinnin arvonalisäveroa vuosittain edellä esitetyn laskelman mukaisesti arvonalisäverollisen käyttöasteen avulla. Onko edellä esitetty tulkinta arvonalisäveron tarkistamisesta vuosittain oikein ja sovellettavissa vastaavanlaisiin kiinteistöosakeyhtiöihin, jotka toimivat Tuotto-Omistus periaatteella?

### 5.5.2 Verottajan tulkinta

Verottaja vastasi ohjauspyyntöön kahden kuukauden kuluttua ohjauspyynnön lähettamisestä. Verottaja lähetti kirjallisen ohjauksen, jonka sisältö on perusteluineen esitetty seuraavassa.

#### *Vastaus*

Kiinteistöyhtiön on hakemuksessa esitetyn kaltaisessa tilanteessa tehtävä vuosittainen arvonnalisäverolain 121 d §:n mukainen tarkistus tarkistuskauden aikana. Tarkistuskausi on 2008-2017.

#### *Perustelut*

Arvonlisäverolain 119 §:n mukaan kiinteistöinvestoinnilla tarkoitetaan kiinteistön uudisrakentamiseen tai perusparantamiseen liittyvän rakentamispalvelun ostamista tai itse suorittamista. Kiinteistöinvestoinnilla tarkoitetaan myös sellaisen kiinteistön hankkimista, jonka luovutukseen on sovellettu 31 §:n 1 momentin 1 kohtaa tai 33 §:ää. Arvonlisäverovähennysten tarkistussäännökset koskevat vain AVL 119 §:ssä tarkoitettuja kiinteistöinvestointeja.

Arvonlisäverolain 120 §:n mukaan kiinteistöinvestointia koskevan hankintaan sisältyvän veron vähennystä tarkistetaan, kun:

- 1) kiinteistöinvestointi on suoritettu kokonaan tai osittain vähennykseen oikeuttavaan tarkoitukseen ja kiinteistön käyttö muuttuu siten, että vähennykseen oikeuttavan käytön osuus pienenee suhteessa alkuperäiseen käyttötarkoitukseen
- 2) kiinteistöinvestointi on suoritettu kokonaan tai osittain muuhun kuin vähennykseen oikeuttavaan tarkoitukseen ja kiinteistön käyttö muuttuu siten, että vähennykseen oikeuttavaan käytön osuus kasvaa suhteessa alkuperäiseen käyttötarkoitukseen
- 3) kiinteistö poistetaan liikeomaisuudesta ottamalla kiinteistö pysyvästi muuhun kuin liiketoiminnan käyttöön, jos kiinteistöinvestointi on suoritettu kokonaan tai osittain vähennykseen oikeuttavaan tarkoitukseen

4) kiinteistö luovutetaan, jos kiinteistöinvestointi on suoritettu kokonaan tai osittain vähennykseen oikeuttavaan tarkoitukseen, ja 121 e-121 g §:ssä ei tosin säädetä

5) verovelvollisuus päättyy, jos verovelvollisen haltuun jääneeseen kiinteistöön kohdistunut kiinteistöinvestointi on suoritettu kokonaan tai osittain vähennykseen oikeuttavaan tarkoitukseen.

Tarkistamisen edellytyksenä on, että elinkeinonharjoittaja on suorittanut kiinteistöinvestoinnin liiketoimintaa varten taikka että kiinteistöinvestoinnin suorittaja on kunta.

Tarkistamista ei suoriteta, kun kiinteistö puretaan taikka kun se palaa tai muutoin tuhoutuu siten, ettei sitä enää voida käyttää.

Kiinteistö voidaan katsoa otetun pysyvästi muuhun kuin liiketoiminnan käyttöön silloin, kun elinkeinonharjoittaja ottaa kiinteistön omaan yksityiskäyttöön.

Arvonlisäverolain 121 §:n 1 momentin mukaan, mitä 120 §:ssä säädetään, sovelletaan myös kiinteistön käyttöoikeudenhaltijan kiinteistöinvestointia koskevan hankintaan sisältyvän veron vähennykseen.

Arvonlisäverolain 121 c §:n 1 momentin mukaan kiinteistön käytön muuttuessa kiinteistöinvestointia koskevan hankintaan sisältyvän veron vähennystä tarkistetaan vuosittain kultakin tarkistuskauteen kuuluvalta kalenterivuodelta (tarkistusvuosi). Ensimmäisenä tarkistusvuotena pidetään 121 a §:n 2 momentissa tarkoitettun rakentamispalvelun valmistumisen tai kiinteistön vastaanottamisen jälkeistä kalenterivuoden osaa. AVL 121 c §:n 2 momentin mukaan, kiinteistön luovutuksen yhteydessä, verovelvollisuuden päättyessä ja poistettaessa kiinteistö liikeomaisuudesta kiinteistöinvestointia koskevan hankintaan sisältyvän veron vähennystä tarkistetaan yhdellä kertaa koko jäljellä olevalta tarkistuskaudelta. Kiinteistön katsotaan tällöin olevan jäljellä olevan tarkistuskauden ajan kokonaan muussa kuin vähennykseen oikeuttavassa käytössä.

AVL 121 d §:n mukaan, vuosittain tarkistettava määrä on 1/10 siitä osasta 2 momentissa tarkoitettua hankintaan sisältyvää veroa, joka vastaa alkuperäisen vähennykseen oikeuttavan käytön osuuden ja tarkistusvuoden vähennykseen oikeuttavan käytön osuuden erotusta.

Hankintaan sisältyvä vero, jonka perusteella tarkistettava määrä lasketaan on:

- 1) Uudisrakentamiseen tai perusparantamiseen liittyneestä ostetusta rakentamispalvelusta suoritettava vero
- 2) uudisrakentamiseen tai perusparantamiseen liittyneestä itse suoritetusta rakentamispalvelusta suoritettava vero tai vero, joka olisi ollut suoritettava, jos palvelu olisi suoritettu muuhun kuin vähennykseen oikeuttavaan käyttöön
- 3) hankitun kiinteistön osalta luovuttajan 31 §:n 1 momentin 1 kohdan tai 33 §:n nojalla suoritettava vero
- 4) uudisrakentamiseen tai perusparantamiseen liittyvän rakentamispalvelun yhteydessä asennettavaksi hankitusta, maahan tuodusta, itse valmistetusta tai siirretystä tavarasta suoritettava vero taikka vero, joka olisi ollut suoritettava jos tavara olisi valmistettu tai siirretty muuhun kuin vähennykseen oikeuttavaan käyttöön.

Keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä Kiinteistö Oy Mallirinteessä kiinteistöinvestoinnin tarkistus oikeus ja -velvollisuus määräytyy kunkin yksittäisen huoneiston arvonlisäverovelvollisuudessa tapahtuvien muutosten perusteella. Kiinteistön verollisuusasteessa tapahtuvien muutosten johdosta kiinteistöosakeyhtiölle syntyy siten velvollisuus tarkistaa kiinteistöinvestoinnin hankintaan sisältyneen veron vähennystä.

Jos yhtiön arvonlisäverovelvollinen osakkeen omistaja myy lomahuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet sellaiselle ostajalle, joka ei ole hakeutunut kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi, yhtiölle syntyy velvollisuus tarkistaa uudisrakentamisesta tehtyjä vähennyksiä. Kiinteistön verollisuusasteessa tapahtuu AVL 120 §:ssä 1 kohdassa tarkoitettu muutos, koska lomahuoneisto poistuu tällöin vähennykseen oikeuttavasta käytöstä. Tarkistamiseen sovelletaan 121 c §:n 1 momentissa ja 121 d §:ssä säädettyä menettelyä.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta.

## 6 YHTEENVETO

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli saada ohjeistusta toimeksiantajan käyttöön kiinteistöinvestointien arvonlisäverotuksesta kiinteistöosakeyhtiöissä. Opinnäytetyö toteutettiin case-tutkimuksena, jossa case-yrityksenä oli toimeksiantajan asiakasyritys Kiinteistö Oy Mallirinne. Tutkimusongelmana oli selvittää verottajalta, miten kiinteistöosakeyhtiön tulee toimia kiinteistöinvestointien arvonlisäverollisen käytön muutostilanteissa. Verottajalta haettiin ohjausta tilanteeseen, jossa Kiinteistö Oy Mallirinteen kaksi osakehuoneistoa vaihtoi omistajaa ja kiinteistöosakeyhtiö joutuu näiden huoneistojen osalta tekemään arvonlisäveron tarkistuksen kiinteistöinvestoinnin osalta.

Opinnäytetyössä esiteltiin toimeksiantajayritys Talenom sekä yrityksen tarve tälle opinnäytetyölle. Opinnäytetyön teoriaosuudessa keskityttiin käsittelemään arvonlisäverolakia kiinteistöinvestointien osalta. Lisäksi tutkittiin arvonlisäverolain ja arvonlisäverolailla kumotun liikevaihtoverolain eroavaisuuksia ja yhtäläisyyksiä erityisesti kiinteistöjen osalta. Erityistä huomiota kiinnitettiin arvonlisäverolain muutoksiin, jotka ovat tulleet voimaan vuoden 2008 alusta. Muutosten myötä arvonlisäverolaki yhtenäistyi arvonlisäverodirektiivin kanssa. Arvonlisäverolaista nostettiin keskeiseksi kiinteistöinvestointien käytön muutosten aiheuttamat arvonlisäveron tarkistustilanteet ja tarkistusajankohdat sekä laskentamalli. Teoriaosuudessa taustoitettiin myös kiinteistöosakeyhtiöitä sekä niiden arvonlisäverotukseen liittyviä asioita.

Opinnäytetyön tutkimuksellinen osuus toteutettiin laatimalla verottajalle yksilöity ohjauspyyntö case-yrityksen kiinteistöinvestoinnin arvonlisäverollisen käytön muutostilanteeseen. Ohjauspyynnössä esitettiin verottajalle tulkinnat kertatarkistustilanteesta sekä vuosittain tehtävästä tarkistuksesta. Verottajalta pyydettiin ohjausta, kumpaa tulkintaa tulee soveltaa ja onko se sovellettavissa muihin vastaavanlaisiin kiinteistöosakeyhtiöihin. Verottajalta saatiin vastauksena arvonlisävero-ohjaus, jossa tulkinta oli, että tilanteeseen sovelletaan vuosittain tehtävää tarkistusta. Verottaja ei ottanut kantaa ohjauksen yleistettävyyteen, joten ohjausta voidaan soveltaa vain Kiinteistö Oy Mallirinteeseen. Toimeksiantajan olisi syytä hakea ennakkoratkaisu tähän liittyen, jotta tulkinta olisi sovellettavissa kaikkiin vastaavanlaisiin kiinteistöosakeyhtiöihin. Toisena vaihtoehtona on hakea kaikille toimeksiantajan kiinteistöosakeyhtiöasiakkaille ohjausta erikseen.

Kiinteistöosakeyhtiön kannattaa velvoittaa huoneiston kulloinenkin osakas vastuuseen palautettavien vähennysten kattamiseen siltä varalta, että yhtiö joutuisi kiinteistöinvestointeja koskevien tarkistussäännösten nojalla tarkistamaan tekemiään vähennyksiä. Toisaalta on myös tarpeen huomioida se kiinteistöinvestointien arvonlisäverojen tarkistusmenettelytilanne, jossa kiinteistöosakeyhtiö voi lisätä kiinteistöinvestoinnista tehtäviä vähennyksiä. Verolliseksi haetun huoneiston osakkuuden vaihtuessa tai muiden osakkeen omistajien esittäessä käsityksiään hyödyn kanavoinnista, yhtiössä saattaa syntyä sekä hallinnollisesti että yhtiöoikeudellisesti hankalia tilanteita. Erityiseksi riskitekijäksi jää tällöin kiinteistöinvestointien eli perusrakennusten ja uudisrakentamisen osalta vähennettyjen arvonlisäverojen tarkistusten kattamisvastuu.

Kiinteistöinvestoinnin valmistuttua on kiinteistöyhtiö hakenut verottajalta arvonlisäveron palautusta niiden huoneistojen osalta, joiden omistajat ovat hakeutuneet kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvollisiksi. Kiinteistöyhtiö on tilittänyt verottajan palauttamat arvonlisäverot välittömästi osakkeen omistajille heidän omistuksiansa suhteessa. Mikäli arvonlisäverollisuusaste pienenee jonkin huoneiston vaihtaessa omistajaa, kiinteistöosakeyhtiön kannattaa periä lopputarkistuskauden arvonlisävero takaisin omistajalta, joka myy huoneistonsa. Kiinteistöosakeyhtiö kannattaa toimia näin, sillä verottajaan nähden verovelvollinen on kiinteistöosakeyhtiö eikä osakkeen omistaja. Näin kiinteistöosakeyhtiö varmistaisi sen, että se pystyy tarkistamaan ja tilittämään vuosittain arvonlisäverollisen käytön muutoksen johdosta aiheutuneen arvonlisäveron. Mikäli kiinteistöinvestoinnista tehtäviä tarkistuksia tulee tarkistuskauden alkuvaiheessa, on mahdollista, että kiinteistöosakeyhtiön osakkaalta perimät palautettavat arvonlisäverot ovat yhtiön käytettävissä jopa 10 vuotta pienentyen vuosittain tarkistuksen verran. Käytännössä kiinteistöosakeyhtiön olisi mahdollista sijoittaa kyseiset varat tuottamaan yhtiölle korkotuloja.

Arvonlisäverolain muutos on hyvin mielenkiintoinen ja moniulotteinen. Erityisesti kiinteistöosakeyhtiöiden kannalta tulkinta on ollut hyvin haastavaa ja käytännön toteuttaminen hankalaa. Toimeksiantaja on saanut verottajalta yksilöidyn arvonlisävero-ohjauksen, joka on selkiyttänyt käytäntöjä.

## LÄHTEET

## Kirjallisuus

Arvonlisäverolaki 30.12.1993 (1993/1501).

HE 164/2001 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi arvonlisäverolain 30 §:n muuttamisesta.

HE 44/2007 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi arvonlisäverolain muuttamisesta.

HE 114/2008 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi arvonlisäverolain 85 § muuttamisesta.

Kallio, M., Korpelainen, T. & Nielsen, A. 2008. Kiinteistöjen arvonlisäverotus. Otavan Kirjapaino Oy, Keuruu.

Liikevaihtoverolaki (kumottu) 22.3.1991 (1991/559).

Manner, K. 2005. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. Gummerus Kirjapaino Oy, Jyväskylä.

Nieminen, A., Anttila, R., Äärilä, L. & Jokinen, M. 2009. Arvonlisäverotus. WSOYpro Oy.

Osaakeyhtiölaki 21.7.2006 (2006/624).

Sainio, N. 2008. Kirjanpitolautakunnan uusi yleisohje arvonlisäveron kirjaamisesta. Tilisanomat 6, 28-31.

Verohallinnon ohje: Kiinteistöinvestointien arvonlisäverotus. Dnro 1845/40/2007, 14.12.2007.

Välimäki, R. 2007. Aktivoidut kiinteistöt ja arvonlisävero. Tampereen ammattikorkeakoulu. Opinnäytetyöraportti.

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

## Elektroniset lähteet

Karjalainen, T. & Salomaa, P. Tilisanomat 2008. Arvonlisäverokoulu. Kiinteistöjen arvonlisäverotuksen perusteet. Julkaistu 13.03.2008. Saatavilla: <http://www.tilisanomat.fi/leh-ti/article.php?catid=16&artid=431&v=2008> (Luettu 21.9.2009).

KILA 2005. Kirjanpitolautakunnan yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä 12.4.2005. WSOYpro Oy, Helsinki. Saatavilla: <http://www.wsoypro.fi/wsoypro.aspx?navi=Onlinepalvelut.Yritysonline&prevpos=kr111.15034&pos=kr111.15034&page=selain&ts=yo&openhaku=327&gethere>. (Luettu 30.9.2009).

Talenom 2009. Mitä on menestys? Mikä on Talenom? Saatavilla: <http://www.talenom.fi/talenom/yrityksena/> (Luettu 15.6.2009).

Tilastokeskus 2009. Julkisyhteisöjen tulot ja menot neljännesvuosittain 2009, 2. vuosineljännes. Saatavilla: [http://www.tilastokeskus.fi/til/jtume/2009/02/jtume\\_2009\\_02\\_2009-09-30\\_kuv\\_005\\_fi.html](http://www.tilastokeskus.fi/til/jtume/2009/02/jtume_2009_02_2009-09-30_kuv_005_fi.html) (Luettu 20.11.2009).

TuottoOmistus 2009. Huoneistojen omistus. Saatavilla: [http://www.ruka.fi/to/?file=target\\_exec&id=898&submenu=&mode=&topimg=](http://www.ruka.fi/to/?file=target_exec&id=898&submenu=&mode=&topimg=) (Luettu

Valtiovarainministeriö 2009. Arvonlisäverotus. Saatavilla: [http://www.vm.fi/vm/fi/10\\_verotus/04\\_arvonlisäverotus/index.jsp](http://www.vm.fi/vm/fi/10_verotus/04_arvonlisäverotus/index.jsp) (Luettu 20.11.2009).

Julkaisemattomat lähteet

Kangas, K. 2009. Henkilökohtainen tiedonanto 15.6.2009.





Kiinteistö Oy Mallirinne

Kiinteistöinvestoinnin arvonalisäveron tarkistus huoneistoittain

| Vuonna                                   | 2008 valmistuneet |  | Huoneisto<br>m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup>  | Kokonaisalv       | Alv vähennys tehty -<br>>palautus maksettu<br>osakkeille |  | Huoneiston alv | Huoneiston alv |
|--|-------------------|--|-----------------------------|-------------------|-------------------|--|--|----------------|----------------|
|  |                   |  |                             |                   |                   | 31.12.2008   | tilanne                                | 31.12.2009     | tilanne        |
| 17B                                      | 80                |  | 328,71                      | 26 296,80         | 26 296,80         | alv  | alv                                    |                |                |
| 21B                                      | 80                |  | 328,71                      | 26 296,80         | 26 296,80         | alv  | alv                                    |                |                |
| 14A                                      | 60                |  | 328,71                      | 19 722,60         | 19 722,60         | alv  | alv                                    |                |                |
| 21A                                      | 60                |  | 328,71                      | 19 722,60         | 19 722,60         | alv  | alv                                    |                |                |
| 22B                                      | 80                |  | 328,71                      | 26 296,80         | 26 296,80         | alv  | alv                                    |                |                |
| 27A                                      | 60                |  | 328,71                      | 19 722,60         | 19 722,60         | alv  | alv                                    |                |                |
| 14B                                      | 80                |  | 328,71                      | 26 296,80         | 26 296,80         | alv  | alv                                    |                |                |
| 15A                                      | 60                |  | 328,71                      | 19 722,60         | 19 722,60         | alv  | alv                                    |                |                |
| 15B                                      | 80                |  | 328,71                      | 26 296,80         | 26 296,80         | alv  | alv                                    |                |                |
| 16A                                      | 60                |  | 328,71                      | 19 722,60         | 19 722,60         | alv  | alv                                    |                |                |
| 16B                                      | 80                |  | 328,71                      | 26 296,80         | 26 296,80         | alv  | alv                                    |                |                |
| 28A                                      | 60                |  | 328,71                      | 19 722,60         | 19 722,60         | alv  | alv                                    |                |                |
| 29A                                      | 60                |  | 328,71                      | 19 722,60         | 19 722,60         | alv  | alv                                    |                |                |
| 29B                                      | 80                |  | 328,71                      | 26 296,80         | 26 296,80         | alv  | alv                                    |                |                |
| 30A                                      | 60                |  | 328,71                      | 19 722,60         | 19 722,60         | alv  | alv                                    |                |                |
| 30B                                      | 80                |  | 328,71                      | 26 296,80         | 26 296,80         | alv  | alv                                    |                |                |
| 17A                                      | 60                |  | 328,71                      | 19 722,60         | 19 722,60         | ei alv   | ei alv                                 |                |                |
| 18A                                      | 60                |  | 328,71                      | 19 722,60         | 19 722,60         | ei alv   | ei alv                                 |                |                |
| 19A                                      | 60                |  | 328,71                      | 19 722,60         | 19 722,60         | ei alv   | ei alv                                 |                |                |
| 20A                                      | 60                |  | 328,71                      | 19 722,60         | 19 722,60         | ei alv   | ei alv                                 |                |                |
| 22A                                      | 60                |  | 328,71                      | 19 722,60         | 19 722,60         | ei alv   | ei alv                                 |                |                |
| 18B                                      | 80                |  | 328,71                      | 26 296,80         | 26 296,80         | ei alv   | ei alv                                 |                |                |
| 19B                                      | 80                |  | 328,71                      | 26 296,80         | 26 296,80         | ei alv   | ei alv                                 |                |                |
| 20B                                      | 80                |  | 328,71                      | 26 296,80         | 26 296,80         | ei alv   | ei alv                                 |                |                |
| 27B                                      | 80                |  | 328,71                      | 26 296,80         | 26 296,80         | ei alv   | ei alv                                 |                |                |
| 28B                                      | 80                |  | 328,71                      | 26 296,80         | 26 296,80         | ei alv   | ei alv                                 |                |                |
| <b>Yhteensä m<sup>2</sup></b>            | <b>1820</b>       |  |                             | <b>598 252,20</b> | <b>368 126,68</b> | <b>61,54 %</b>   | <b>=Alvillinen käyttöaste</b>          |                |                |
| <b>Arvonlisäverolliset m<sup>2</sup></b> | <b>1120</b>       |  |                             |                   |                   | <b>53,85 %</b>   | <b>=Alvillinen käyttöaste 1.2.2009</b> |                |                |
| <b>1.2.2009 alkaen alvm<sup>2</sup></b>  | <b>960</b>        |  |                             |                   |                   |  |  |                |                |

Kiinteistö Oy Mallirinne

Kiinteistöinvestoinnin arvonnäköalaveron tarkistus huoneistoittain

| Rakennuttajan ilmoittama Oman käytön alv johon verrataan |  | 598 245,30                                    |          |                   |                |             |
|--|--|---|----------|-------------------|----------------|-------------|
| kaava  | 1/10 x (%-%)% x 598 245,30               |   |          |                   |                |             |
| Tarkistusvuodet  | Alvillinen käyttööste                    | Laskentakaava                                 | Muutos % | Tarkistus €/vuosi | Tarkistus €/kk | Tarkistus € |
| 2008   | Ei muutoksia                             |   |          |                   |                |             |
| 2009   | 29A ja 29B muuttuivat alvitomiksi 2/2009 | 53,85 % 1/10 x (61,53 - 53,84) % x 598 245,30 | 7,69 %   | 4 601,89          | 383,49         | 4 218,73    |
| 2010   |  |   |          | 4 601,89          | 383,49         | 4 601,89    |
| 2011   |  |   |          | 4 601,89          | 383,49         | 4 601,89    |
| 2012   |  |   |          | 4 601,89          | 383,49         | 4 601,89    |
| 2013   |  |   |          | 4 601,89          | 383,49         | 4 601,89    |
| 2014   |  |   |          | 4 601,89          | 383,49         | 4 601,89    |
| 2015   |  |   |          | 4 601,89          | 383,49         | 4 601,89    |
| 2016   |  |   |          | 4 601,89          | 383,49         | 4 601,89    |
| 2017   |  |   |          | 4 601,89          | 383,49         | 4 601,89    |
|  |  |   |          |                   |                | 41 033,82   |

|                                |                 |                                       |
|--------------------------------|-----------------|---------------------------------------|
| Huoneistojen myyjiltä peritään | 41 044,67 euroa | laskutetaan huoneistoista 29 A ja 29B |
| 29A                            | 17 590,80       |                                       |
| 29B                            | 23 453,87       |                                       |

383,6 €/kk  
4608,2 €/v

