

Elisa Sivula

TALOUSARVIOPOHJIEN KEHITTÄMINEN TOIMEKSIANTAJAN
ARVONLISÄVEROVELVOLLISISSA ESIMERKKIYHTIÖISSÄ

liiketalouden koulutusohjelma
2015



TALOUSARVIOPOHJIEN KEHITTÄMINEN TOIMEKSIANTAJAN ARVONLISÄVEROVELVOLLISISSA ESIMERKKIYHTIÖISSÄ

Sivula, Elisa
Satakunnan ammattikorkeakoulu
liiketalouden koulutusohjelma
syyskuu 2015
Ohjaaja: Rajala, Jukka
Sivumäärä: 51
Liitteitä: 4

asiasanat: arvonlisävero, talousarviot, asunto-osakeyhtiöt, yhtiövastikkeet

Opinnäytetyön tarkoituksena oli kehittää ja selventää toimeksiantajan nykyisiä talousarviopohjia. Työhön valittiin kolmen esimerkkiyhtiön talousarviot. Esimerkkiyhtiöt olivat toimeksiantajan asiakkaita. Esimerkkiyhtiöihin kuului yksi asunto-osakeyhtiö ja kaksi keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä. Kaikki esimerkkiyhtiöt olivat arvonlisäverovelvollisia. Kehitettyjen talousarviopohjien kaavoja ja laskelmia selitettiin sanallisesti auki työssä kuvioiden avulla.

Työn aihe saatiin toimeksiantajan toimesta. Toimeksiantaja halusi kyseisiä talousarviopohjia selkeämmiksi ja helppolukuisemmiksi. Vaihtoehtoina oli muitakin aiheita. Tekijä valitsi kuitenkin talousarviot niiden haasteellisuuden ja käytännön hyödyn vuoksi. Sen lisäksi tekijä oli jo tutustunut esimerkkiyhtiöihin ja talousarvioihin harjoitteluaihanaan. Tekijällä oli siis jo vähän tietämystä aiheesta etukäteen.

Opinnäytetyö tehtiin toiminnallisena opinnäytetyönä. Siinä oli myös tutkimuksellisen kehittämistyön piirteitä. Työn tuotoksena syntyi toimeksiantajalle kehitetyt talousarviopohjat esimerkkiyhtiöistä. Nykyiset talousarviot oli tehty Excel-laskentaohjelmalla, joten myös uudet kehitetyt pohjat tehtiin sillä. Tutkimusmenetelmänä työssä käytettiin teemahaastattelua, jotta saatiin selville toimeksiantajan tarpeet ja toiveet uusista pohjista. Teemahaastattelu tehtiin toimeksiantajan työntekijöille. Sen lisäksi tutustuttiin esimerkkiyhtiöiden yhtiöjärjestyksiin sekä nykyisiin talousarvioihin, kirjallisuuteen ja lakiin. Työssä käytettiin myös konsultaatiota. Talousarviopohjia kehitettiin pääosin toimeksiantajan luona. Toimeksiantaja oli siis läheisesti mukana työn tekemisessä.

Kehitetyt talousarviopohjat lähetettiin sähköpostitse Excel- tiedostona toimeksiantajalle. Käytännössä talousarvioiden kaavojen toimivuus ja selkeys ilmenee vasta vuoden 2016 keväällä. Tällöin toimeksiantaja laatii talousarvioita vuodelle 2016. Silloin toimeksiantaja saa testata kehitettyjä talousarviopohjia ja näkee ovatko talousarviopohjat selkeämmät ja helppolukuisemmat kuin aiemmin.

THE DEVELOPMENT OF THE BUDGET BASES FOR THE CLIENT'S EXAMPLE OF COMPANIES WHICH ARE IN LIABILITY OF VALUE ADDED TAXES

Sivula, Elisa
Satakunta University of Applied Sciences
Business Administration
September 2015
Supervisor: Rajala, Jukka
Number of pages: 51
Appendices: 4

Keywords: value added tax, budgets, housing companies, maintenance charges

The purpose of the thesis was to develop and clarify client's current budget bases. In thesis were chosen three companies' budgets as examples. The chosen companies were customers of the client's. Example of companies was belonged to a housing company and two mutual real estate companies. All of example of companies were required to pay value added tax. Developed budget bases' formulas and calculations was explained verbally with figures.

The topic of the thesis was gotten by the client. The client wanted to particular budget bases clearer and easier to read. Alternatives were to other topics too. However researcher chose budgets because of challenging and benefit in practice. In addition to researcher had explored yet to example of companies and budgets when researcher was practice in client's company. So researcher had already a little bit knowledge of the topic in advance.

The thesis was carried out as like functional thesis. There had too features for developmental research. The output of the thesis was formed to developed budget bases in example of companies to the client. Current budget bases were done Excel- calculation program so new developed bases were done by using Excel as well. As a research method was used theme interview which was found out client's needs and wishes for new bases. The theme interview was done client's employees. In addition to was explored for example of companies' articles of associations together with current budgets, literature and law. In the thesis was used also consultation. Budget bases were developed mainly at client's office. The client was then intimately with thesis doing.

Developed budget bases were sent to e-mail Excel- file to the client. In practice of budget's formulas functionality and clarity will turn out in the spring of 2016. Then the client will prepare budgets for 2016. By then the client is able to test developed budget bases and see are budget bases clearer and easier to read than before.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	6
2	AIHE JA TARKOITUS	7
2.1	Työn aihe	7
2.2	Työn tarkoitus	8
3	TYÖN LÄHESTYMISTAPA JA TUTKIMUSMENETELMÄ.....	9
3.1	Toiminnallinen työ.....	9
3.2	Tutkimuksellinen kehittämistyö.....	11
3.3	Tutkimusmenetelmän valinta.....	11
4	KESKINÄISET YHTIÖT JA NIIDEN TOIMIELIMET	12
4.1	Asunto-osakeyhtiö ja keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö ja tarkoitus	12
4.2	Yhtiökokous.....	13
4.3	Hallitus.....	14
4.4	Isännöitsijä	15
5	ARVONLISÄVEROVELVOLLISUUS	15
5.1	Arvonlisävero.....	15
5.2	Vapaaehtoinen hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi.....	16
5.3	Hakeutumisen vaikutus	19
6	SUORITETTAVA, VÄHENNETTÄVÄ JA TILITETTÄVÄ ARVONLISÄVERO	19
7	TALOUSARVIO.....	21
7.1	Laatiminen	21
7.2	Muoto ja sisältö.....	22
8	YHTIÖJÄRJESTYKSEN HYÖTY-MALLIT	24
8.1	Arvonlisäverovelvollisuus yhtiöjärjestyksessä	24
8.2	Hyöty osakkaalle-malli	25
8.3	Hyöty yhtiölle-malli.....	26
9	VASTIKKEET JA NIIDEN MÄÄRÄYTYMINEN.....	26
9.1	Hoitovastikkeet ja alv-vastikkeet	27
9.2	Rahoitusvastikkeet ja alv-vastikkeet.....	28
9.3	Erillisvastikkeet.....	29
10	JÄLKILASKELMA	30
11	TALOUSARVIOPOHJIEN TOTEUTTAMISPROSESSI.....	31
11.1	Teemahaastattelussa esiin tulleet asiat.....	34
11.2	Esimerkkiyhtiöt.....	36
12	VASTIKKEIDEN MÄÄRÄYTYMINEN ESIMERKKIYHTIÖISSÄ	40

12.1 Hyöty osakkaalle.....	40
12.2 Hyöty yhtiölle	44
13 YHTEENVETO	47
LÄHTEET.....	50
LIITTEET	

1 JOHDANTO

Kevät on yhtiökokousten ja tilinpäätösten aikaa sekä asunto-osakeyhtiöissä että keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä. Näin ollen se on myös kiireistä aikaa isännöitsijöille ja kirjanpitäjille. Kirjanpitäjän täytyy saada tilinpäätökset tehtyä ja tilinpäätös toiminnantarkastajalle tai tilintarkastajalle tarkastettavaksi. Isännöitsijän sen sijaan täytyy kutsua hallitus koolle ja sen jälkeen yhtiökokous. Tällä tavoin pääpiirteittäin yhtiön vuosi alkaa tammikuussa eli täytyy saada edellinen vuosi päätökseen ja uusi alkamaan. Keskinäisen yhtiön uuteen tilikauteen ja toiminnan alkuun liittyy läheisesti talousarvio. Tämän työn lähtökohdaksi on otettu talousarvio. Suulamo (2011, 198) sanoo, että talousarvio kertoo yhtiön suunnitelmista tulevana tilikautena. Toisin sanoen talousarvio on toimintasuunnitelma euromääräisesti ilmaistuna.

Ollessani vuoden alussa isännöintiyrityksessä työharjoittelussa, sain tehdä muun muassa keskinäisten yhtiöiden tilinpäätöksiä sekä muutamia talousarvioita. Hoidin siis edellisen vuoden päätökseen ja aloin suunnittelemaan uutta tilikautta. Sen lisäksi pääsin tutustumaan siihen, mitä kaikkea muuta kuuluu keskinäisten yhtiöiden toimintaan kuten erilaiset kokoukset ja yhteydenotot osakkaisiin. Harjoittelun aikana tiedustelin isännöintiyrityksen työntekijöiltä sopivaa opinnäytetyön aihetta, josta olisi heille hyötyä. Ehdotetuista aiheista valitsin talousarviot ja vielä tarkemmin arvonnisäverovelvollisten asunto-osakeyhtiöiden sekä keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden talousarviot. Isännöintiyrityksellä on asiakkaina arvonnisäverovelvollisia keskinäisiä yhtiöitä, joten niistä valikoitui esimerkkiyhtiöt työhöni. Työ keskittyy lyhyen tähtäimen talouden suunnitteluun, joten pitkän aikavälin suunnittelua ei ole otettu huomioon tässä työssä. Työn toimeksiantajana toimii siis isännöintiyritys.

Toimeksiantajalla on jo talousarviopohjat valmiina, mutta tarkoituksena on kehittää kolmen keskinäisen yhtiön talousarvioita ja saada niitä selkeämmiksi. Työn tekeminen vaatii tutustumista muun muassa keskinäisten yhtiöiden tämänhetkisiin talousarvioihin, yhtiöjärjestyksiin sekä arvonnisäverovelvollisuuden myötä tuleviin asioihin.

Sen lisäksi täytyy selvittää toimeksiantajan tarpeet kehitettävien talousarviopohjien suhteen. Tarkoitus on, että kehittämäni talousarviopohjat tulevat toimeksiantajalle käyttöön ja auttavat seuraavan vuoden talousarvioiden laadinnassa. Oman haasteensa työhön tekee arvonlisäverovelvollisuus.

2 AIHE JA TARKOITUS

2.1 Työn aihe

Työ keskittyy asunto-osakeyhtiön sekä kahden keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön talousarvioihin. Yhtiöt ovat kaikki arvonlisäverovelvollisia. Opinnäytetyön aihe oli vaikea keksiä. Apua sain kuitenkin työharjoittelupaikastani, joka toimii myös tämän työn toimeksiantajana. Keskustelin heidän kanssaan opinnäytetyöni aiheesta ja esiin nousi monenlaisia aiheita kuten keskinäisen yhtiön arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisen kannattavuus tai opas talousarvion, jälkilaskelman ja lainaosuuslaskennan laadintaan. Minulle oli alusta asti selvää, että haluan tehdä työn, josta on myös käytännössä hyötyä. Työni aihe on muokkautunut ja selventynyt työn edetessä monta kertaa. Lopullinen työni aihe on kuitenkin talousarviopohjien kehittäminen toimeksiantajan arvonlisäverovelvollisissa esimerkkiyhtiöissä.

Oman haasteensa työhön tekee se, että kyseessä on arvonlisäverovelvolliset yhtiöt. Keskinäisissä yhtiöissä laaditaan paljon erilaisia laskelmia, mutta tässä työssä käsitellään talousarviota sekä siihen liittyviä asioita. Laskelmista työssä käsitellään myös jälkilaskelmaa lyhyesti, koska jälkilaskelman tilikauden yli- ja alijäämä vaikuttaa talousarvion laadintaan. Näin ollen on siis hyvä tietää, mitä tarkoitetaan puhuttaessa tilikauden yli- ja alijäämästä.

Teoriaosuudessa määritellään asunto-osakeyhtiö, keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö sekä otetaan lyhyesti esiin niiden tarkoitus tilinpäätöksen tuloksen suhteen. Työssä otetaan esiin myös lyhyesti keskinäisen yhtiön toimielimet, koska ne ovat mielestäni olennaisia asioita. Tavallista asunto-osakeyhtiötä työssä ei käsitellä lainkaan. Talousarvion kuluerien selittäminen ja niiden määräytyminen on jätetty aiheen ulkopuolel-

le. Kuluerät ovat yleensä arvioita, eivätkä ne sisällä selvitystä vaativia laskutoimituksia. Sen lisäksi kirjanpitoon ja kirjauksiin liittyvät asiat ovat myös rajattu aiheen ulkopuolelle. Sen sijaan arvonlisävero ja vapaaehtoisesti hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi otetaan työssä esiin. Hakeutumista käsitellään sekä kiinteistön että vuokraoikeuden luovuttamisen kannalta. Keskinäisten yhtiöiden arvonlisäverovelvollisuuden myötä teoriassa otetaan esiin myös hyöty osakkaalle-malli sekä hyöty yhtiölle-malli. Pääpaino työssä on talousarvion vastikkeiden määräytymisessä ja arvonlisäverovelvollisuudessa. Myös itse talousarviosta on oma lukunsa työssä, koska se on työn lähtökohtana. Talousarviopohjien toteuttamisprosessista kerrotaan luvussa 11. Samaisessa luvussa on myös esitelty esimerkkiyhtiöt. Luvussa 12 on otettu esiin talousarviopohjien laskelmia ja selitetty niitä auki. Lopussa on yhteenveto työn onnistumisesta.

2.2 Työn tarkoitus

Opinnäytetyön tarkoituksena on kehittää talousarviopohjat kolmelle oikealle olemassa olevalle toimeksiantajan esimerkkiyhtiölle. Esimerkkiyhtiöt ovat kaikki arvonlisäverovelvollisia. Yksi niistä on asunto-osakeyhtiö ja kaksi muuta ovat keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä. Sen lisäksi yhdessä yhtiössä on hyöty yhtiölle-malli arvonlisäverovähennyshyödyistä ja kahdessa muussa on hyöty osakkaalle-malli. Kaikki kolme esimerkkiyhtiötä kuuluvat toimeksiantajana toimivan isännöintiyrityksen asiakaisiin. Toimeksiantajalla on jo omat pohjat kyseisistä talousarvioista, mutta tarkoitus on kehittää ja saada selkeämmiksi niitä. Työn tuloksena syntyvät pohjat ovat tarkoitettu isännöitsijälle ja kirjanpitäjälle. Sen lisäksi selkeistä talousarvioista hyötyy myös osakkaat.

Talousarviopohjia voi käyttää siis hyödyksi isännöitsijä ja kirjanpitäjä. Pohjista on hyötyä, koska se auttaa käytännön työssä edellä mainittuja henkilöitä. Esimerkiksi isännöitsijän on helpompi esittää talousarviota osakkaille, jos se on selkeä ja helposti ymmärrettävä. Näin myös osakkaat ymmärtävät luvut talousarviossa paremmin ja auttavat heitä ymmärtämään keskinäisen yhtiön toimintaa. Sen lisäksi isännöitsijän ja kirjanpitäjän on helpompi laatia talousarvioita, kun ne etenevät loogisessa järjestyksessä ja ovat selkeitä.

Jokainen keskinäinen yhtiö ja jokaisen keskinäisen yhtiön yhtiöjärjestykset ovat erilaisia, joten myös talousarviot yleensä poikkeavat toisistaan. Talousarviopohjien kehittämisen tarkoitus on myös yhtenäistää eri yhtiöiden talousarvioiden esitystapaa, vaikka talousarviot ovat erilaisia keskinäisissä yhtiöissä. Työn tarkoituksena on saada selkeät ja ymmärrettävät talousarviopohjat toimeksiantajalle. Pohjissa otetaan toimeksiantajan tarpeet sekä näkemykset huomioon. Nämä tarpeet ja näkemykset on tarkoitus saada selville teemahaastattelun avulla päällisin puolin. Pohjia kehitetään yhteistyössä toimeksiantajan kanssa, joten työn edetessä toimeksiantaja voi ilmaista mielipiteensä asioista.

Työn tuloksena siis syntyy kolme talousarviopohjaa. Ensimmäinen pohja on arvonli säverovelvolliselle asunto-osakeyhtiölle, jonka yhtiöjärjestyksessä on määräys hyöty osakkaalle-mallista. Toinen talousarviopohja koskee keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä, jossa on käytössä myös hyöty osakkaalle-malli. Kolmannessa pohjassa hyöty kanavoituu yhtiölle ja yhtiö on muodoltaan keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö. Kahdessa viimeksi mainitussa yhtiössä kerätään hoitovastikkeen lisäksi rahoitusvastiketta, joten niille kehitetään talousarvion lisäksi rahoitustalousarvio.

3 TYÖN LÄHESTYMISTAPA JA TUTKIMUSMENETELMÄ

3.1 Toiminnallinen työ

Jos ei halua tehdä tutkimuksellista opinnäytetyötä, voi valita sen sijaan toiminnallisen opinnäytetyön. Toiminnallisen työn voi toteuttaa monella eri tapaa kuten tekemällä oppaan, ohjeen tai toteuttaa jokin tapahtuma. Toiminnallisessa työssä tarkoituksena on saada ohjeistettua tai opastettua käytännön toimintaa. Myös toiminnan järjestäminen tai järjeistäminen voi olla tavoitteena. (Vilka & Airaksinen 2003, 9.) Toiminnallisessa opinnäytetyössä tekijällä pitäisi työn lopussa olla jokin konkreettinen tuote, joka on syntynyt työn tuloksena. Tämä tuote voi olla muun muassa ohjeistus tai tietopaketti. Raportoinnista täytyy ilmetä mitä keinoja on käytetty, jotta konkreettinen tuotos on syntynyt. (Vilka & Airaksinen 2003, 51.) Työn tuloksena syntyy

vät konkreettiset tuotokset eli kehitetyt talousarviopohjat. Tuotokset eivät kuitenkaan ole täysin tekijän luomia, vaan tekijä on kehittänyt ja selventänyt tämänhetkisiä toimeksiantajan pohjia. Pohjat on toteutettu Excel-laskentaohjelmalla. Pohjat ovat työn liitteinä LIITTEET 2-4.

Vilkan ja Airaksisen (2003, 9) mukaan ammattikorkeakoulun toiminnallinen opinnäytetyö koostuu käytännön toteutuksesta sekä toteutuksen raportoinnista tutkimusviestinnällisesti. Työelämälähtöisyys, käytännönläheisyys, tutkimuksellinen toteutus sekä alan tietojen ja taitojen hallitseminen ovat opinnäytetyölle kuuluvia ominaisuuksia (Vilka & Airaksinen 2003, 10). Tässä työssä edellä mainitut ominaisuudet tulevat esiin melko hyvin. Varsinkin työelämälähtöisyys sekä käytännönläheisyys ovat työssä merkittävässä roolissa. Tutkimuskysymykset sekä tutkimusongelma eivät kuulu toiminnalliseen työhön, jos toteutustapaan ei sisälly selvityksen laatimista (Vilka & Airaksinen 2003, 30). Työssä kerrotaan työn toteutustavasta, mutta en ole ottanut esiin tutkimuskysymyksiä enkä tutkimusongelmaa. En nähnyt tarpeelliseksi kysymyksien ja ongelman esittämistä työlleni. Vilkan ja Airaksisen (2003, 56) mukaan tutkimuksellinen selvitys liittyy tapaan, jolla idea tai tuote toteutetaan. Toteutustapa käsittää tavat, joilla materiaalia kerätään tuotokseen sekä tavat, joilla tuotos toteutetaan.

Opinnäytetyössä käy ilmi, miten toteuttamisprosessi eteni ja kerrotaan mitä lähteitä, tutkimusmenetelmää käytettiin työn toteuttamiseksi. Työssä on siis avattu työn toteutustapaa. Toiminnallisen työn raportoinnissa täytyy olla tutkimusviestinnällistä näkökulmaa. Toiminnallisen työn raportista pitäisi löytyä seuraaviin kysymyksiin vastaukset eli mitä, miksi ja miten. Sen lisäksi tehty työprosessi täytyy kirjoittaa auki sekä mahdolliset tulokset ja johtopäätökset. Myös oman prosessin, tuotoksen ja oppimisen arviointi kuuluvat raporttiin. (Vilka & Airaksinen 2003, 65.)

Tutkimuksellisessa opinnäytetyössä kerätyn aineiston analysointi on yleensä tarkkaa ja suunnitelmallista. Toisenlainen tilanne on toiminnallisessa opinnäytetyössä, jossa tarkka ja järjestelmällinen analysointi kerätyn aineiston osalta ei ole välttämättä tarpeen. Edellä mainittu asia liittyy kuitenkin vain sellaisiin tapauksiin, jossa kerätty aineisto on saatu laadullisella tutkimuksella. Toiminnallisessa opinnäytetyössä voidaan tietoa hankkia myös haastattelemalla ammattilaisia konsultaationa. Tällä tavoin

saatu tieto kuuluu lähdeaineistoon. Haastattelussa esiin tulleita asioita voidaan siis käyttää päättelyiden ja argumentoinnin tukena. Sen lisäksi ammattilaisilta kerätty haastatteluaineisto tuo teoreettista syvyyttä työhön. Konsultaatioksi luetaan myös haastattelut, joissa ammattilaisilta hankitaan tai tarkistetaan faktoja. (Vilka & Airaksinen 2003, 57–58.)

3.2 Tutkimuksellinen kehittämistyö

Nykyisin monen henkilön toimenkuvaan ja tehtäviin kuuluu kehittäminen jollain tapaa. Yrityksissä ja muissa organisaatioissa kehittämistyön tarkoituksena on tavallisesti uuden toimintatavan, menetelmän, tuotteen tai palvelun ideointi. Ympäristö ja omat tarpeet ovat perustana kehittämistyön ideoinnille. (Ojasalo, Moilanen & Rita-lahti 2014, 11.) Lähtötilanteet tutkimukselliselle kehittämistyölle voivat olla erilaisia. Lähtötilanne voi olla sellainen, että organisaatiolla on jokin kehittämistarve tai se haluaa saada luotua muutosta. (Ojasalo ym. 2014, 19.)

Tavallisesti tutkimuksellisessa kehittämistyössä ratkaistaan käytännön ongelmia, tuotetaan uusia ideoita, käytäntöjä, tuotteita tai palveluja. Sen lisäksi edellä mainittujen asioiden toteuttaminen kuuluu myös asiaan. Tutkimuksellisen kehittämistyön tarkoituksena on saada aikaan luonnostelua, kehittämistä sekä ratkaisujen käyttöönottoa. Kehittämistyö ei jää vain asioiden kuvailun ja selittelyn tasolle. Tarkoituksena on löytää parempia vaihtoehtoja asioille ja saada niitä käytäntöön. (Ojasalo ym. 2014, 19.)

Tutkimuksellinen kehittämistyö otetaan esille, koska työssä puhutaan talousarviopohjien kehittämisestä. Työ on siis sekä toiminnallista että kehittämistä. Työssä kehitetään vanhaa, jolloin muodostuu uusi pohja vanhan tilalle.

3.3 Tutkimusmenetelmän valinta

Toiminnallisessa opinnäytetyössä laadullinen tutkimusasetus on hyvä apuväline, jotta saadaan selville kohderyhmän näkemykset toteutettavasta tuotoksesta. Jotta kohderyhmän näkemykset ja ajatukset saadaan hyvin selvitettyä, kysymykset kannattaa

aloittaa sanoilla mitä, miten ja miksi. Haluttavan tiedon laatu ja tarkkuus määrittelevät haastattelutavan. Yleensä toiminnallisessa työssä suuntaa antava tieto on riittävä. (Vilkkä & Airaksinen 2003, 63.)

Vilkan ja Airaksisen (2003, 63) mukaan teemahaastattelu on menetelmä, jota käytetään eniten kerättyä aineistoa toiminnalliseen työhön. Myös tässä työssä käytetään tiedonhankintamenetelmänä haastattelua ja vielä tarkemmin teemahaastattelua. Teemahaastattelussa on usein sellainen lähtötilanne, että tiedetään mistä aihepiiristä eli teema-alueesta haastatellaan haastateltavia. Itse kysymykset ja niiden järjestys eivät ole kuitenkaan tarkasti selvillä (Hirsijärvi, Remes & Sajavaara 2002, 195).

4 KESKINÄISET YHTIÖT JA NIIDEN TOIMIELIMET

4.1 Asunto-osakeyhtiö ja keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö ja tarkoitus

”Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi” (Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599, 1 L 2§).

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö ei ole osakeyhtiö, vaan muu osakeyhtiö. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tarkoituksena on sekä omistaa että hallita vähintään yhtä rakennusta tai rakennuksen osaa. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on määräys edellä mainitusta tarkoituksesta (Suulamo 2014, 15). Keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä huoneisto tai huoneistot koostuvat lattiapinta-alaltaan suurimmaksi osaksi muista kuin osakkeenomistajien hallinnassa olevista asuinhuoneistoista. Näin ollen siis alle puolet lattiapinta-alasta on huoneistoja, jotka ovat osakkeenomistajan hallitsemia asuinhuoneistoja (Suulamo 2013, 14). Vastaavasti asunto-osakeyhtiössä lattiapinta-alasta on käytössä yli puolet asuintarkoituksessa kuten edellä on jo mainittu.

Sekä asunto-osakeyhtiö että keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö ovat molemmat keskinäisiä yhtiöitä. (Suulamo 2014, 15.) Näin ollen kun työssä mainitaan keskinäinen yhtiö, sillä tarkoitetaan asunto-osakeyhtiötä ja keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä. Keskinäisessä yhtiössä osakas saa omistamiensa osakkeiden perusteella oikeuden hallita huoneistoa tai yhtiön hallinnassa olevan rakennuksen tai kiinteistön muuta tilaa. Yhtiöjärjestyksen huoneistositelmässä on lueteltu huoneistot ja muut tilat, joihin osakkeenomistajilla on oikeus osakkeidensa perusteella. (Suulamo 2013, 13–14.)

Keskinäiset yhtiöt ovat verovelvollisia yhteisöjä. Kuitenkaan käytännössä niiden maksettavaksi yleensä ei tule tuloveroa. Keskinäisen yhtiön tarkoitus ei ole tuottaa voittoa. Tarkoituksena on saada katettua kiinteistön ylläpidosta johtuvat kulut tuloilla. Joskus voi käydä kuitenkin niin, että keskinäiselle yhtiölle tulee maksettavaksi tuloveroa. Verojen maksun voi kuitenkin välttää tilinpäätöksen järjestelykeinojen avulla. (Heinonen 2012, 61.) Keskinäinen yhtiö voi siis verolainsäädännön sallimien rajojen puitteissa vaikuttaa siihen, millaisen tuloksen se näyttää tilinpäätöksessä (Heinonen, 2012, 62). Tilinpäätösvaiheessa näytettävään tulokseen voidaan vaikuttaa verotuksessa vahvistettujen tappioiden, rahastoinnin, poistojen, asuintalovarauksen ja isojen korjausmenojen aktivoimisen tai niiden vuosikuluksi merkitsemisen avulla. (Heinonen 2012, 63.) Yleensä kun keskinäisen yhtiön tilinpäätöstä suunnitellaan, tavoite on saada tulos sellaiseksi, ettei synny tuloa, jota voisi verottaa. Käytännössä tulos siis pyritään saamaan nolllaksi. (Heinonen 2012, 62.) Tämän asian halusin ottaa työssä esiin, koska se liittyy myös talouden suunnitteluun. Keskinäisillä yhtiöillä tarkoitus on siis vain kattaa kulut tuotoilla, ei tehdä voittoa.

4.2 Yhtiökokous

Keskinäisessä yhtiössä ylin päätösvalta asioihin on yhtiökokouksella (Kuhanen 2011, 97). Yhtiökokouksessa päätösvalta on osakkeenomistajilla. Yhtiökokouksessa päätetään asioista, jotka kuuluvat sen päätettäväksi joko lain tai yhtiöjärjestyksen perusteella. (Grass, Heino, Kaivanto, Koskela & Kulomäki 2013, 21.) Merkittävimpiä asioita, joita yhtiökokouksessa käsitellään ovat hallituksen valitseminen, tilinpäätöksen

vahvistaminen, päätös yhtiövastikkeesta sekä talousarviosta ja vastuuvapauden myöntö hallitukselle ja isännöitsijälle (Kuhanen 2011, 97).

Yhtiökokous on elin, jolla on keskinäisessä yhtiössä yleistoimivalta. Tämä tarkoittaa sitä että asiat, joita ei ole säädetty juuri hallituksen päätettäväksi, niistä voi päättää yhtiökokous yleistoimivaltaan perustuen. Yhtiökokouksessa päätetään aina laajakantoisista asioista sekä sellaisista asioista, joilla on olennainen vaikutus asumiseen ja asumiskustannuksiin. Kyseisistä asioista voitaisiin muodollisesti päättää myös hallituksessa, mutta yhtiökokouksen toimivallan suhde hallituksen toimivaltaan määrittää sen, että asia käsitellään yhtiökokouksessa. (Kuhanen 2011, 97.) Varsinainen yhtiökokous keskinäisessä yhtiössä pidetään yksi tai kaksi kertaa vuodessa. Varsinaisen yhtiökokouksen lisäksi keskinäinen yhtiö voi myös pitää ylimääräisiä yhtiökokouksia (Grass ym. 2013, 22).

4.3 Hallitus

Kuhanen (2011, 109) mainitsee, että kaikissa keskinäisissä yhtiöissä on oltava hallitus, joka johtaa yhtiötä. Hallitus toimii osakkeenomistajien edustajana. Hallituksella on yleistoimivalta keskinäisessä yhtiössä samoin kuin yhtiökokouksella. Hallituksen hoidettavana ovat sellaiset asiat, joita ei ole säädetty kuulumaan yksinomaan yhtiökokouksen tai isännöitsijän hoidettavaksi. (Grass ym. 2013, 22.) Keskinäisessä yhtiössä rakennusten ja kiinteistön kunnollisesta ylläpidosta vastaa hallitus. Sen lisäksi hallituksen täytyy huolehtia, että kirjanpito sekä varainhoito on järjestetty asianmukaisesti. Isännöitsijän valinta, sen erotus sekä sen toiminnasta huolehtiminen ovat hallituksen tehtäviä. Keskinäisen yhtiön isännöitsijä pitää huolta yhtiön juoksevasta hallinnosta hallituksen ohjeiden mukaisesti. (Grass ym. 2013, 22–23.)

Valintapäätös hallituksen jäsenistä tehdään yhtiökokouksessa. Jos yhtiöjärjestyksessä on määräys, niin alle puolet hallituksen jäsenistä voi tulla valituiksi toisenlaisessa järjestyksessä. (Salin 2011, 25.) Hallitukselle valitaan puheenjohtaja, jos hallitus koostuu monesta jäsenestä. Valintapäätöksen puheenjohtajasta tekee hallitus. Poikkeuksena ovat kuitenkin yhtiöjärjestyksessä määräykset tai päätös, joka on tehty hallitusta valittaessa. (Salin 2011, 26.) Hallituksen täytyy kokoontua jäsenen tai isännöitsijän

sitä vaatiessa. Puheenjohtajan tehtävänä on huolehtia siitä, että hallitus kokoontuu tarpeen tullen. (Salin 2011, 27.)

4.4 Isännöitsijä

Juoksevien asioiden hoitaminen ja toiminnan johtaminen kuuluvat isännöitsijän tehtäviin. Sen lisäksi se hoitaa asukaspalveluiden järjestämisen käytännössä (Grass ym. 2013, 24). Isännöitsijän täytyy myös antaa tarvittaessa isännöitsijäntodistus, josta on säädökset asunto-osakeyhtiölaissa. Lisäksi erillisessä valtioneuvoston asetuksessa 365/2010 on kerrottu isännöitsijäntodistuksen sisältövaatimuksista. (Grass ym. 2013, 25.)

Isännöitsijän vastuulle kuuluu lainmukaisesta kirjanpidosta huolehtiminen sekä luotettava varainhoidon järjestäminen. Jos hallitus tai jäsen tarvitsee joitakin tietoja tehtäviensä hoitamiseen, isännöitsijä on velvollinen antamaan kyseiset tiedot. Isännöitsijä saa osallistua hallituksen kokouksiin, jos hallitus ei pääätä toisin. Toimivaltansa puitteissa isännöitsijä saa edustaa yhtiötä. (Salin 2011, 30.)

5 ARVONLISÄVEROVELVOLLISUUS

5.1 Arvonlisävero

Arvonlisävero on yleinen kulutusvero. Arvonlisäverosta on säädökset arvonlisäverolaissa 1501/1993 (Suulamo 2013, 17). Arvonlisäveron voidaan myös sanoa olevan välillistä veroa. Arvonlisäveron maksajana on tarkoitus olla lopullinen kuluttaja. (Suulamo, 2013, 17; Heinonen 2012, 161.) Näin ollen keskinäisessä yhtiössä arvonlisäveron maksaa osakkaat. Monet kulutushyödykkeet, tavarat ja palvelut sisältävät arvonlisäveroa. Tämä tarkoittaa keskinäisen yhtiön kannalta sitä, että myös sen ostamat palvelut kuten kiinteistönhoito ja isännöinti ovat arvonlisäverollisia. (Suulamo 2014, 280.)

Arvonlisäveron määrä hyödykkeelle muodostuu siitä, kun veron peruste kerrotaan hyödykkeestä käytettävällä verokannalla. Veron perusteella tarkoitetaan sitä hintaa, joka ei sisällä arvonlisäveroa. Arvonlisäveron määrä tulee lisätä siis arvonlisäverotomaan hintaan. Yleinen verokanta on 24 % (monet tavarat ja palvelut). Toiset verokannat ovat 14 % (kuten elintarvikkeet, ateriapalvelut) ja 10 % (kuten kirjat, lääkkeet). (Verohallinto 2013.)

5.2 Vapaaehtoinen hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi

Useimmiten arvonlisäverovelvollisiin eivät kuulu keskinäiset yhtiöt. Toisin sanoen ne eivät ole velvollisia maksamaan arvonlisäveroa saaduista tuloista sekä eivät voi vähentää arvonlisäveroa, joka sisältyy menoihin. Keskinäinen yhtiö voi kuitenkin halutessaan hakeutua toiminnastaan arvonlisäverovelvolliseksi. (Heinonen 2012, 161.)

Arvonlisäverolaissa (30.12.1993/1501, 4 L 27 §) sanotaan näin: “Veroa ei suoriteta kiinteistön myynnistä eikä maanvuokraoikeuden, huoneenvuokraoikeuden, rasiteoikeuden tai muun niihin verrattavan kiinteistöön kohdistuvan oikeuden luovuttamisesta. Veroa ei myöskään suoriteta kiinteistön verottoman käyttöoikeuden luovutuksen yhteydessä tapahtuvasta sähkön, kaasun, lämmön, veden tai muun sellaisen hyödykkeen luovuttamisesta.” Kiinteistönluovutukset eivät siis ole yleensä arvonlisäverollisia lukuun ottamatta muutamia poikkeuksia kuten luovutus kokoustilan käyttöoikeuteen tilapäisesti ja luovutukset hotelli-, majoitus- ja leirintäaluetoinnin tilojen käyttöoikeuteen. (Suulamo 2013, 20–21.)

Poikkeuksien lisäksi kiinteistön luovutuksesta voi tulla arvonlisäverollista, jos vapaaehtoisesti hakeudutaan kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta arvonlisäverovelvolliseksi. Vapaaehtoisen arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisen myötä pyritään estämään piilevän veron syntyä ja saamaan samanarvoiseen asemaan verovelvolliset huolimatta niiden omistus- ja hallintasuhteista. Sen lisäksi hyvän arvonlisäverojärjestelmän periaatteisiin kuuluvat verollisuus ja vähennysoikeus, joten vapaaehtoiseksi arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisen avulla myös tämä asia korjaantuu. (Suulamo 2013, 23–24.) Kiinteistön luovutuksen lisäksi kiinteistön vuok-

raamisesta voi hakeutua vapaaehtoisesti arvonlisäverovelvolliseksi (Verohallinto 2011). Virallinen nimitys hakeutumiselle on ” vapaaehtoinen hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta” (Heinonen 2012, 163).

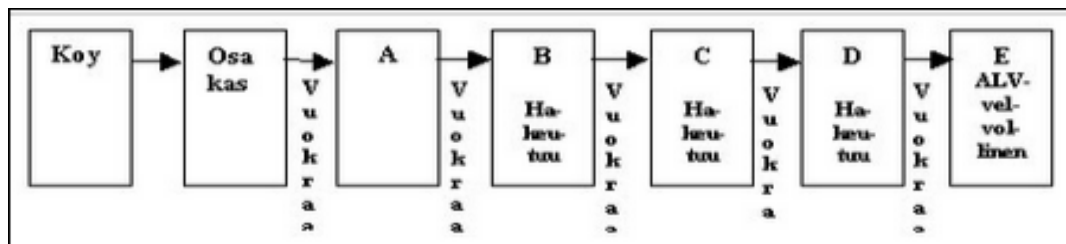
Kiinteistön luovuttamisesta tai vuokraamisesta arvonlisäverovelvolliseksi voi hakeutua kiinteistön omistaja, keskinäinen kiinteistösaakeyhtiö, tai sen osakas tai henkilö, joka hallitsee kiinteistöä vuokraoikeutensa vuoksi. Kun joku edellä mainituista on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön vuokraamisesta tai luovuttamisesta, vuokrasta tai vastikkeista aletaan suorittaa arvonlisävero. Hakeutumisen myötä myös arvonlisäveron saa vähentää tavaroista ja palveluista, jotka on hankittu kiinteistölle. Vuokralaiset ja osakkaat saavat vähentää toiminnassaan arvonlisäveron, joka sisältyy hakeutumisen myötä heidän vuokriin ja vastikkeisiin. (Verohallinto 2011.)

Jos kiinteistön omistaja tai haltija on liiketoiminnastaan arvonlisäverovelvollinen, se ei ole sitä kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta. Näin ollen kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta täytyy hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi. Sama asia pätee myös toisinpäin. Eli jos on hakeutunut vain kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi, täytyy myös arvonlisäverollisesta liiketoiminnasta hakeutua erikseen arvonlisäverovelvolliseksi. (Verohallinto 2011.)

Hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi on aina kiinteistöön tai sen osaan liittyvä. Pienin yksikkö, josta voi hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi on huoneisto tai muu tila, joka erottuu selvästi ja muodostaa toiminnallisen kokonaisuuden. Edellytyksenä hakeutumiselle on myös se, että arvonlisäverollista toimintaa harjoitetaan kiinteistössä tai sen osassa, josta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi. Arvonlisäverollisen toiminnan harjoittaminen koskee kiinteistön loppukäyttäjää. Toiminta, jota loppukäyttäjä harjoittaa kiinteistössä, ei välttämättä tarvitse olla sellaista, joka oikeuttaa kokonaan arvonlisäverovähennyksen tekemiseen. Käytön täytyy kuitenkin olla jatkuvaa eli loppukäyttäjän täytyy harjoittaa jatkuvasti toimintaa, joka oikeuttaa arvonlisävero vähennyksen tekemiseen. Jos hakeutujana on keskinäinen kiinteistösaakeyhtiö ja on hakeuduttu osakkaan käytössä olevista tiloista arvonlisäverovelvolliseksi, täytyy osakkaalla olla tällöin oikeus vähentää vastikkeen arvonlisävero kokonaan. Tilojen ollessa osakkaan omassa käytössä, harjoitetun toiminnan pitää olla sellaista, että osakas saa tehdä arvonlisäverovähennyksen kokonaan. Jos osakas on arvonli-

säverovelvollinen kiinteistön vuokrauksesta, vuokralaisen toiminnalta ei edellytetä sitä, että se on kokonaan vähennykseen oikeuttavaa. (Verohallinto 2011.)

Kiinteistön luovutuksista muodostuu tavallisesti ketju. Tämä tarkoittaa keskinäisen yhtiön kohdalla sitä, että osakas vuokraa kiinteistön vuokralaiselle ja vuokralainen vuokraa sen toiselle vuokralaiselle ja niin edespäin. Jos kiinteistön luovutus ketjuuntuu edellä selostetulla tavalla, vuokralaisen tai osakkaan on myös hakeuduttava arvonlisäverovelvolliseksi vuokratessaan kiinteistöä eteenpäin. Edellä mainittu hakeutuminen on pakollista vain, jos halutaan hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön luovutuksesta tai vuokrauksesta. ”Hakeutumisketjun tulee siten olla katkeamaton ensimmäisestä hakeutujasta arvonlisäverovelvolliselle loppukäyttäjälle kiinteistön vuokranneeseen vuokranantajaan.” Kaikkien ketjuun kuuluvien osapuolten ei tarvitse hakeutua, sillä alkupää voi olla avonainen. Jos keskinäinen yhtiö on kerran hakeutunut kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta verovelvolliseksi, arvonlisäverolliseen vuokraustoimintaan otettujen uusien kiinteistöjen osalta ei edellytetä uutta hakeutumista. Hakeutujan kirjanpidossa täytyy olla ajan tasalla oleva selvitys siitä, minkä kiinteistöjen osalta on hakeuduttu ja sen ajankohta. (Verohallinto 2011.)



Kuvio 1. Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisen hakeutumisketju kiinteistön ja vuokrauksen luovutuksessa. (Verohallinto 2011)

Kuviossa 1. kuvataan hakeutumisketjua. Kyseessä on keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkaan hallitsema huoneisto. Osakas on ensin vuokrannut huoneiston A:lle. A on vuokrannut B:lle, B on vuokrannut C:lle, C on vuokrannut D:lle ja viimeisenä D vuokraa huoneiston E:lle. Ketjussa B haluaa arvonlisäveron vähennysoikeuden, joten sen tarvitsee hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi vuokrauksesta. Jotta B voi hakeutua, täytyy C:n hakeutua. Jotta C voi hakeutua, täytyy D:n hakeutua. Jotta D voi hakeutua, E:n täytyy harjoittaa kiinteistössä toimintaa, joka oikeuttaa arvonlisäveron vähentämiseen. E on Kuviossa 1. kiinteistön loppukäyttäjä. (Verohallinto 2011.)

5.3 Hakeutumisen vaikutus

Kun keskinäinen yhtiö hakeutuu arvonlisäverovelvolliseksi, on sillä oma vaikutuksensa myös tilinpäätöslaskelmiin. Tuloslaskelman osalta arvonlisäverovelvollisuus tarkoittaa sitä, että arvonlisäverotapahtumat näkyvät siellä bruttoperiaatteella kirjattuna. Tämä puolestaan tarkoittaa sitä, että keskinäisen yhtiön täytyy oikaista sekä tuottoja että kiinteistön hoitokuluja. Käytännössä siis tuotoista vähennetään suoritettut arvonlisäverot ja kulut pienenevät vähennettävän arvonlisäveron määrällä. Tällä tavoin saadaan tuotot ja kulut oikaistua arvonlisäverosta. (Heinonen 2012, 169.)

Arvonlisäverovelvollisuus tuo mukanaan arvonlisäverovastikkeen ja siihen liittyvät omat vastikelaskelmat (Heinonen 2012, 169). Hakeutumisen myötä keskinäisen yhtiön täytyy yleensä muuttaa myös yhtiöjärjestystään. Yhtiöjärjestyksessä täytyy määrittellä säännökset arvonlisäverovastikkeesta ja määräytymisestä. Sen lisäksi yhtiöjärjestyksessä täytyy ottaa huomioon arvonlisäverovähennysten käsittelytapa, kun lasketaan pitkävaikutteisten hankkeiden hankeosuuksia. Yhtiökokous on se elin, jossa tehdään päätös yhtiöjärjestyksen muutoksista. (Heinonen 2012, 165.)

6 SUORITETTAVA, VÄHENNETTÄVÄ JA TILITETTÄVÄ ARVONLISÄVERO

Niistä tiloista, joista on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi, täytyy suorittaa vero. Tarkennuksena vielä, että suoritettava vero lasketaan arvonlisäverollisten tilojen vuokrien tai vastikkeiden yhteissummasta. Sen sijaan pääomasuorituksista, jotka peritään osakkailta, keskinäiselle yhtiölle ei synny suoritettavaa arvonlisäveroa. Veroa ei tarvitse suorittaa, vaikka yhtiövastike pitäisi sisällään kyseiset erät KHO 1995/3186. Kirjanpidossa katsotaan, että pääomasuoritukset ovat oman pääoman lisäystä, jolloin ne rahastoidaan. (Suulamo 2014, 295.)

Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutunut on oikeutettu vähentämään tavaroiden ja palveluiden sisältämän arvonlisäveron. Vähennyksen saa kuitenkin tehdä siltä osin kuin, hankinnat kohdistuvat verolliseksi haettuun kiinteistöön AVL 102 §. Tämä tarkoittaa

verottomien kiinteistöjen kannalta sitä, että niistä ei saa tehdä kyseistä arvonlisäveron vähennystä. (Suulamo 2014, 295.) Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutunut keskinäinen yhtiö saa siis vähentää arvonlisäveron, joka sisältyy verollisten huoneistojen vuoksi tehtyihin hankintoihin. Sen lisäksi juuri kyseisistä verollisista huoneistoista keskinäisen yhtiön on täytynyt hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi. (Suulamo 2014, 296.)

Lähtökohtaisesti tehdyt hankinnat pitäisi pystyä kohdistamaan verolliseen tai verottomaan osaan. Tällöin verollisen osan hankinnoista vähennyksen saisi tehdä kokonaan ja verottomien osan hankinnoista ei saisi tehdä ollenkaan. Edellä mainittua arvonlisäverovähennyksen pääperiaatetta ei pystytä kuitenkaan toteuttamaan täysin. Esimerkiksi yhteisten tilojen kuluja ja yleiskuluja ei pystytä kohdistamaan verolliseen ja verottomaan osaan. Yhteisiä tiloja voivat olla porraskäytävät ja yleiskuluja isännöintitoimiston maksut esimerkiksi. (Suulamo 2014, 296.)

Hankintojen kulut, joita ei pystytä kohdistamaan kokonaan verolliseen tai verottomaan osaan, täytyy niiltä osin tehdä jako. Tällöin hankinta jaetaan vähennyskelpoiseen ja vähennyskelvottomaan erään. Jakoperuste voi olla verollisten ja verottomien tilojen pinta-alojen suhde. Niiden tilojen pinta-alat, joilta peritään vastiketta tai vuokraa otetaan huomioon. Yhteistilojen pinta-aloja ei siis näin ollen oteta mukaan. Jakosuhdetta laskettaessa pinta-alan lisäksi laskentaperusteena voi käyttää tilojen tilavuutta tai jyvitystä. Jakosuhdetta laskettaessa tulee huomioida, että vähennettävät arvonlisäverot saisivat kohdistua vain verolliseen toimintaan. Se miten jakosuhte on laskettu, pitäisi selvittää kirjanpidon yhteydestä. Jos tilat muuttuvat verollisiksi tai verottomiksi, täytyy muistaa päivittää kyseiset muutokset jakosuhteen laskentaan. Jakosuhteesta voidaan käyttää myös nimitystä verollisuusaste. (Suulamo 2014, 296.)

Hankintoihin sisältyvä arvonlisävero voi olla siis kokonaan vähennyskelpoista, kokonaan vähennyskelvotonta tai tehdään vähennys verollisuusasteen mukaisesti. Käytännössä kuitenkin keskinäisen yhtiön kaikkien hankintojen vähennettävät arvonlisäverot yleensä määräytyvät verollisuusasteen mukaisesti. Tavallisten joka vuosi toteutuvien vuosihoidokulujen osalta verollisuusasteen perusteella laskettavat vähennettävät arvonlisäverot voivat olla keskimääräisesti lähellä oikeaa lopputulosta. (Suulamo 2013, 46.)

Suoritettavat arvonlisäverot ja vähennettävät arvonlisäverot täytyy kohdistaa kohdekausille (yleensä kuukausille), jotta voidaan tilittää vero. Tilitettävä vero kohdekaudelta saadaan, kun suoritettavasta verosta vähennetään vähennettävät verot. (Suulamo 2013, 47.)

7 TALOUSARVIO

7.1 Laatiminen

Keskinäisissä yhtiöissä kirjanpidosta ja raha-asioista huolehtii yleensä isännöintiyritys. Siitä huolimatta hallituksen jäsentenkin pitäisi olla perillä keskinäisen yhtiön taloudellisesta tilanteesta. Talousarvion laatimisen yhteydessä pitäisi seurata keskinäisen yhtiön rahatilannetta sekä maksuvalmiutta. Yhtiön maksuvalmius pitää olla sellainen, että se pysyy riittävänä tilikauden ajan. Käytännössä siis tilikauden loputtua, yhtiöllä pitää olla vähintään 1,5-2 kuukauden maksukertymää vastaava summa tilillä. Keskinäisen yhtiön taloutta pitää seurata toistuvasti. Tärkeää on myös käydä yhtiön rahatilanne läpi yhtiön hallituksen kokouksissa. Taloutta seurataan katsomalla, miten talouden luvut ovat toteutuneet verrattuna tehtyyn talousarvioon. (Grass ym. 2013, 177.)

Talousarvion mukaan muodostuvat vastikkeet ja käyttökorvaukset. Tällöin saadaan selville siis perittävät tulot, joilla saadaan katettua menot. Jos keskinäisen yhtiön täytyy kerätä lisätuloja investointeja ja kassareserviä varten, tämä asia pitäisi ottaa huomioon jo talousarvion laatimishetkellä. Jos lisätulojen keräämiseen ei kiinnitetä huomiota, se voi aiheuttaa verotettavan tulon muodostumisen. Verotettavan tulon muodostumiseen voi kuitenkin vaikuttaa. (Salin 2011, 37.) Aiemmin kappaleessa 4.1 kerrotaan lyhyesti verotettavan tulon järjestelykeinoista, joten niitä ei oteta enää tässä esiin uudelleen.

Oman talousarvionsa vaativat myös jokainen laina erikseen. Niistä talousarvioista selviävät korot, lyhennykset sekä kulut. Lainoista täytyy tehdä erilliset talousarviot,

koska lainoista aiheutuvat menot katetaan rahoitusvastikkeella (pääomavastikkeella) ei hoitovastikkeella. Kun tiedetään rahoitusvastikkeella katettavan määrän suuruus, se jaetaan sellaisten osakkaiden huoneistoille, joille kyseisen lainan kulut kuuluvat. Jako tapahtuu rahoitusvastikkeen määräytymisperusteen mukaisesti. Jokaisesta lainasta peritään omaa rahoitusvastiketta, joten se pitää myös laskea lainakohtaisesti. (Salin 2011, 37–38.)

Hoitolainasta ei tarvitse tehdä omaa talousarviota, koska sen korot, lyhennykset sekä kulut katetaan hoitovastikkeella. Hoitovastikkeella katetaan myös hoitokulut. Näin ollen hoitovastikkeella katettava määrä muodostuu, kun lasketaan yhteen hoito- ja lainanhoitokulut. Käyttökorvaukset sekä muut varat, joita ei kerätä osakkailta, kuten saadut vuokratulot huomioidaan myös hoitovastikkeen määrittämisessä. Kun on saatu selville, hoitovastikkeella katettavan määrän suuruus, se jaetaan osakkaille. Vastikeperusteena on peruste, joka on määrätty yhtiöjärjestyksessä. (Salin 2011, 38.)

Talousarviossa kannattaa myös huomioida aikaisemmilta tilikausilta muodostunut alijäämä. Alijäämän muodostumisen syynä on, että tulot ovat olleet pienemmät kuin menot. Nostamalla hoitovastikkeen määrää, voidaan tällä tavoin aikaisemmilta tilikausilta muodostunutta alijäämää saada katettua. Jos alijäämää ei kateta ollenkaan, voi tämä jossain vaiheessa tulla eteen kassakriisinä. (Salin 2011, 38.) Alijäämän sijaan keskinäiselle yhtiölle on voinut kertyä aikaisemmilta vuosilta ylijäämää. Jos kertynyttä ylijäämää halutaan pienentää, sillä on vaikutusta vastikkeisiin alentavasti. Jos kertynyttä ylijäämää ei haluta pienentää, se voidaan käyttää myöhempänä ajankohtana esimerkiksi tuleviin remontteihin. (Suulamo 2011, 206.)

7.2 Muoto ja sisältö

Talousarvioesityksen laatiminen keskinäisissä yhtiöissä kuuluu isännöitsijän ja hallituksen vastuulle (Suulamo 2014, 341; Heinonen 2012, 132). Laaditun talousarvion sekä sen mukaan määräytyvät yhtiövastikkeet vahvistaa tavallisesti yhtiökokous yhtiöjärjestyksen mukaisesti (Suulamo 2014, 341). Talousarviosta voidaan käyttää myös sanaa budjetti, mutta tässä työssä käytetään nimitystä talousarvio budjetin sijaan. (Heinonen 2012, 131). Talousarviosta selviää, millaisia suunnitelmia yhtiöllä

on tulevalle tilikaudelle. Talousarvion voidaan sanoa olevan toimintasuunnitelma yhtiön tilikaudelle. (Suulamo 2014, 341.) Yleensä tämä ajanjakso on kalenterivuosi (Heinonen 2012, 132). Talousarvio on yhtiön toimintasuunnitelma, joka on numeerisessa muodossa (Heinonen 2012, 131). Talousarvio, joka on hyväksytty yhtiökouksessa antaa rajat hallituksen toiminnalle. Eli hallitus on valtuutettu toimimaan hyväksytyt talousarvion mukaisesti. Poikkeuksena kuitenkin talousarviosta poikkeamiseen voidaan pitää kiireellisiä tilanteita kuten vesivahingon korjausta. (Heinonen 2012, 132.)

Talousarvion muotoa ja esitystapaa ei ole määrätty tarkasti. Talousarvion laatija voi siis näin ollen esittää talousarvion sellaisessa muodossa kuin haluaa. Kiinteistön tuloslaskelman kaavan järjestystä on kuitenkin suositeltavaa käyttää talousarvion esitystapana, vaikka siitä ei ole määrätty. Kiinteistön tuloslaskelma tilinpäätöksessä täytyy olla sellaisessa muodossa, joka on määritelty kirjanpitoasetuksessa. Talousarvion ja tuloslaskelman täytyy olla vertailukelpoisia, joten talousarvion laatiminen kiinteistön tuloslaskelma kaavaan helpottaa näin ollen niiden vertailua. Tämän vuoksi siis kiinteistön tuloslaskelmakaavaa kannattaa suosia talousarviota tehdessä. Talousarvio tavallisesti laaditaan tuloslaskelman muotoon, joten tällöin käytännössä talousarviosta tulee seuraavan tilikauden tuloslaskelman arvio. Talousarvion laadintaa ei kannata jättää pelkästään lukujen syöttelyyn, vaan on hyvä esittää talousarvioperusteita. Talousarvioperusteista selviää laskentamenettelytavat sekä määrälliset tavoitteet, jotka kulueriin on suunnattu. (Suulamo 2014, 343.)

Talousarviosta näkee mitä tuloja ja menoja yhtiöllä arvioidaan olevan ajanjaksolla, jolle talousarvio on tehty. Talousarviosta käy siis ilmi osakkailta kerättävä hoitovastike, pääomavastike ja muut maksut, jotka ovat mainittu yhtiöjärjestyksessä perittäväksi. Keskinäisen yhtiön yhtiöjärjestyksen määräykset antavat pohjan talousarvion tekemiseen, vastikkeiden määrittämiseen sekä niiden perintään. (Suulamo 2014, 341.)

Osakkaalle annettavan talousarvion pitäisi olla tarpeeksi informatiivinen, mutta ei kuitenkaan monimutkainen ja liikaa tietoa sisältävä. Tuotoista on hyvä käydä ilmi, miten vastikkeet ovat muodostuneet ja miten ne ovat jakautuneet eri vastikkeille. Hoitokulujen kohdalla on myös hyvä selittää arvioituja määriä, varsinkin korjauskuluihin arvioituja kuluja. Korjauskuluihin budjetoitu määrä kannattaa miettiä tarkkaan,

koska niiden budjetti määrittää hallitukselle ja isännöitsijälle rajat, joiden puitteissa toimia. Talousarvioon voi sisällyttää talousarvioperusteita sekä apulomakkeita. Näiden tarkoitus ei kuitenkaan ole palvella osakkaita, vaan etenkin talousarvion laatijaa. (Suulamo 2014, 343.)

Määriteltäessä talousarvioon lukuja, niiden ei saisi perustua vain edellisen vuoden toteutuneiden lukujen mekaaniseen päivittämiseen indeksikorotuksen mukaan. Yhtenä vaihtoehtona talousarvion laatimiseen voidaan pitää nollabudjetointia. Nollabudjetoinnissa kulut eivät ole itsestään selviä ja sen lisäksi kuluerän budjetoitu määrä pyritään perustelemaan tarkasti. Kuluerien tarpeellisuus ja riippuvuudet toisista eristä täytyy tutkia. Talousarvion tueksi ja täydennykseksi voidaan laatia rahoitusbudjetti. Tilikauden aikana on hyvä seurata kustannusten syntymistä. Tilikauden aikana syntyneet kustannukset saattavat ylittää tai alittaa huomattavasti budjetoidut kustannukset. Jos näillä muutoksilla on olennainen vaikutus yhtiövastikkeen määrään, hallituksen täytyy ryhtyä toimenpiteisiin. Hyväksytyt talousarvioesityksen uudelleen tarkistaminen ja muutoksien hyväksyttäminen tarpeen tullen ylimääräisessä yhtiökokouksessa, saattavat tulla kysymykseen kustannusten huomattavien muutosten vuoksi. Hallitus on velvollinen tekemään edellä mainitut toimet. (Suulamo 2011, 202.)

8 YHTIÖJÄRJESTYKSEN HYÖTY-MALLIT

8.1 Arvonlisäverovelvollisuus yhtiöjärjestyksessä

Yhtiöjärjestyksestä käy ilmi, miten osakkaiden maksuvastuu kiinteistön hoidon ja rakentamisen kustannusten osalta jakautuu. Yhtiöjärjestyksissä täytyy huomioida arvonlisäveron myötä tulevat määräykset. Arvonlisäverovelvollisuudesta johtuen yhtiöjärjestyksessä täytyy muun muassa mainita arvonlisäverovastikkeen määräytymisestä, menettelytavasta investointien vähennettävistä arvonlisäveroista ja vähennettyjen arvonlisäverojen palautuksesta uudisrakentamisen tai perusparannusten osalta. (Kallio, Korpelainen & Nielsen 2002, 197.) Ei ole yhdentekevää mitä yhtiöjärjestyksessä mainitaan arvonlisäveron säännöksistä. Säännöksillä on vaikutusta arvonlisäve-

rovelvolliseksi hakeutumisen kannattavuuteen sekä määriteltäessä osakkaiden ja yhtiön taloudellisia vastuita (Kallio ym. 2002, 197).

Ennen kuin keskinäinen yhtiö hakeutuu arvonlisäverovelvolliseksi, sen pitäisi miettiä, kuinka arvonlisäverovelvollisuudesta saatu hyöty jaetaan. Vaihtoehtoina ovat hyöty yhtiölle -yhtiöjärjestysmalli ja hyöty osakkaalle – yhtiöjärjestysmalli. (Heinonen 2012, 166.) Mallit ovat esitelty paremmin seuraavissa kappaleissa.

8.2 Hyöty osakkaalle-malli

Tavallisesti keskinäiset yhtiöt ottavat käyttöönsä hyöty osakkaalle-mallin. Tällöin arvonlisäverolliset osakkaat joutuvat maksamaan erillistä arvonlisäverovastiketta. Verolliselta osakkaalta peritään kaikista perusvastikkeista kuten hoito- ja pääomavastikkeista arvonlisäverovastiketta. Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta hyöttyy tässä mallissa siis vain verolliset osakkaat. Vähennyshyöty kulkeutuu verollisille osakkaille vastikkeen mukana. Toisin sanoen verollinen osakas saa vähentää omassa verotuksessaan arvonlisäveron, joka sisältyy vastikkeeseen. Verollisten ja verottomien osakkaiden hoitovastikkeet ovat useimmiten bruttomääräisesti samat per vastikkeyksikkö. Verollisen osakkaan vastikkeessa on kuitenkin mukana arvonlisävero. (Suulamo 2014, 297.)

Yhtiölle syntyy kustannuksia, kun se hakeutuu arvonlisäverovelvolliseksi. Nämä kustannukset on tarkoitus kattaa arvonlisäverovastikkeella. Molemmat hoitovastike ja arvonlisäverovastike sisältävät arvonlisäveroa, joka on verolliselle osakkaalle vähennyuskelpoista. (Heinonen 2012, 166.) Hyöty osakkaalle-mallissa keskinäiselle yhtiölle ei saa muodostua ylimääräisiä kustannuksia mallin mukanaan tuomista järjestelyistä. Verottomien osakkaiden vastikkeisiin mallin toteuttamisella ei saa olla vaikutusta. (Heinonen 2012, 167.)

Huomattavimmat vähennyshyödyt tulevat isojen investointihankkeiden kuten peruskorjausten myötä keskinäiselle yhtiölle. Yleensä laskettaessa verollisen osakkaan hankeosuutta isosta investoinnista, otetaan huomioon saatu vähennyshyöty osuuden määrässä. Arvonlisävero, jonka keskinäinen yhtiö saa siis vähentää koskien verollisia

osakkaita alentaa verollisen osakkaan hankeosuuden määrää. (Heinonen 2012, 167–168.)

8.3 Hyöty yhtiölle-malli

Hyöty yhtiölle-mallissa arvonlisäverovähennyksestä hyötty sekä verolliset että verottomat huoneistot (Kallio ym. 2002, 199). Toisin sanoen kaikki osakkaat (liikehuoneisto-osakkaat ja muut osakkaat) hyöttyvät keskinäisen yhtiön arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta. Piilevä arvonlisävero jää tässä vaihtoehdossa enimmäkseen purkautumatta. (Heinonen 2012, 168.)

Verollisilla ja verottomilla osakkailla hoitovastikkeen määrä nettomääräisesti per vastikeyksikkö ovat suuruudeltaan samat. Yhtiöjärjestyksessä voi olla määräys, että peritään arvonlisäverovastiketta. Näin ollen kyseinen vastike peritään erikseen verollisilta tiloilta ja kohdellaan erillisenä vastikkeena. Arvonlisäverovastikkeen määrän saa, kun kertoo hoitovastikkeen voimassa olevalla arvonlisäveroprosentilla. Jos yhtiöjärjestyksessä ei ole määräystä arvonlisäverovastikkeen perimisestä, täytyy silti verollisten tilojen hoitovastikkeeseen laittaa lisää voimassa olevan arvonlisäveroprosentin määrän verran. Kun hyöty yhtiölle-mallissa määritellään hoitovastiketta, jo silloin otetaan huomioon yhtiön tekemät vähennettävät arvonlisäverot. (Suulamo 2014, 304.)

9 VASTIKKEET JA NIIDEN MÄÄRÄYTYMINEN

Keskinäisen yhtiön osakkeenomistajan täytyy maksaa yhtiövastiketta, jotta yhtiön menot saadaan katettua. Tästä maksuvelvollisuudesta on myös määräys asunto-osakeyhtiölaissa. Yhtiövastike ei ole osakkeenomistajan maksamaa korvausta huoneiston käyttämisestä eikä ole sidoksissa huoneiston hallintaan. (Furuhjelm & Haarma 2013, 9.)

Se millä perusteella kukin osakas maksaa yhtiövastiketta, on määritelty yhtiöjärjestyksessä. Vastikeperusteena voidaan käyttää esimerkiksi huoneiston pinta-alaa tai osakkeiden määrää. Veden, sähkön, lämmön tai muun hyödykkeen kohdalla voi perusteena olla oikea tai arvioitu kulutus. Joillakin huoneistotyypeillä (esimerkiksi liikehuoneisto, autotalli tai asunto) voi olla eri vastikeperuste. Tällöin yhtiövastikkeet voidaan jyvittää erikokoisiksi. Jos keskinäinen yhtiö käyttää jyvitysperustetta, yhtiöjärjestyksessä on siitä määräys. Jyvityksessä eri huoneistotyyppit maksavat yhtiövastiketta kyseisen huoneistotyyppin mukaan. (Furuhjelm & Haarma. 2013, 10.) Esimerkiksi liikehuoneistoilla voi olla kaksinkertainen vastike ja autotalleilla 0,5-kertainen vastike verrattuna asuinhuoneistoihin. Esimerkkyhtiöissä ei ollut käytössä jyvitysperiaatetta. Yhtiövastikkeeseen sisältyy hoitovastike, pääomavastike ja erillisvastikkeet (esimerkiksi vesivastike) (Furuhjelm & Haarma 2013, 11.) Yhtiövastikkeen määräytymisessä täytyy ottaa huomioon arvonlisäverovelvollisella yhtiöllä arvonlisävero. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että verollisilta osakkailta perittävässä vastikkeissa on arvonlisäveroa. Rahastoitavat vastikkeet ovat kuitenkin poikkeus, ne eivät sisällä arvonlisäveroa. (Suulamo 2013, 65.)

9.1 Hoitovastikkeet ja alv-vastikkeet

Yksinkertaisuudessaan hoitovastikkeella pitäisi saada katettua keskinäisen yhtiön ylläpidosta ja hoidosta aiheutuvat menot (Furuhjelm & Haarma 2013, 11). Suurin osa keskinäisen yhtiön tuotoista koostuu osakkaiden vastikkeista tai käyttökorkvauksista, jotka perustuvat kulutukseen. Joissakin yhtiöissä osa huoneistoista voi olla yhtiön hallinnassa. Kyseisistä huoneistoista yhtiön saamat vuokratuotot pienentävät osakkaiden vastikkeita. (Kallio ym. 2002, 208.)

Tavallisesti hoitovastikkeiden kohdalla hyöty osakkaalle-mallissa sekä verollisilla että verottomilla osakkailla on samansuuruinen hoitovastike per vastikeyksikkö bruttomääräisesti. Verollisilla osakkailla hoitovastikkeessa on arvonlisäveroa, joka on vähennyskelpoista osakkaalle sen omissa arvonlisäverolaskelmissa. Tällöin arvonlisävero ei tule verolliselle osakkaalle kustannukseksi. Verollisten osakkaiden vastikkeisiin kuuluu siis hoitovastike ja siihen kuuluva arvonlisäverovastike. Jos yhtiön hallinnoimissa tiloissa on arvonlisäverollista vuokraa maksava vuokralainen, vähen-

nettävä arvonlisävero otetaan huomioon hoitovastiketta määritettäessä. Hoitovastikkeella katettava määrä pienenee tällöin, joten myös osakkailta kerättävät hoitovastikkeet pienenevät. Sen sijaan osakastiloihin kohdistuva vähennettävä vero otetaan huomioon vähennyksenä määriteltäessä arvonlisäverovastiketta. Hyöty osakkaalle -mallissa samalla kaavalla voidaan laskea hoitovastike sekä verollisille että verottomille osakkaille. (Suulamo 2013, 71.)

Hyöty yhtiölle -mallissa verollisilla ja verottomilla osakkailla on samansuuruinen hoitovastike per vastikeyksikkö nettomääräisesti. (Suulamo 2014, 304). Suulamo (2013, 78) toteaa, että nettomääräinen vastikekustannus verolliselle ja verottomalle osakkaalle on sama, huolimatta siitä peritäänkö arvonlisävero erillisellä arvonlisäverovastikkeella vai kuuluuko se osaksi hoitovastiketta. Hoitovastikkeen määrä muodostuu verollisille ja verottomille osakkaille samalla kaavalla. Verollisille osakkaille täytyy kuitenkin vielä huomioida laskea erillinen arvonlisäverovastike. (Suulamo 2013, 79.)

9.2 Rahoitusvastikkeet ja alv-vastikkeet

Pääomavastikkeesta voidaan käyttää myös termiä rahoitusvastike. Kuitenkin kirjantapito- ja asunto-osakeyhtiösäännösten perusteella pääomavastike on oikeampi nimitys kuin rahoitusvastike. Pääomavastike voi määräytyä samoin perustein kuin hoitovastike. Yhtiöjärjestyksessä on määräys onko peruste sama vai eri. (Furuhjelm & Haarma 2013, 21.) Työssä sekä laskelmissa käytetään termiä rahoitusvastike, koska toimeksiantaja käyttää sitä.

Jotta osakkailta voi periä rahoitusvastiketta, täytyy yhtiöjärjestyksessä olla maininta, että oman osuuden lainasta voi maksaa pois kerralla tai rahoitusvastikkeella. Laina voi olla rakennusaikaista ja/tai muuta pitkäaikaista lainaa. (Furuhjelm & Haarma 2013, 22.) Keskinäisten yhtiöiden yhtiöjärjestyksissä voi olla erilaisia määräyksiä rahoitusvastikkeesta. Yhtiöjärjestyksessä voi olla määräys, että vain rakennusaikaisista lainoista osakas saa maksaa oman osuutensa kerralla pois tai rahoitusvastikkeella. Tämä tarkoittaa sitä, että korjausrakennushankkeitten vuoksi otettavista lainoista, osuuden kerralla pois maksamisesta ja pääomavastikkeesta ei ole yhtiöjärjestyksessä

määräystä. Näin ollen tässä tapauksessa ei voida periä korjaushankkeitten osalta rahoitusvastiketta, joka perustuu yhtiöjärjestykseen. (Furuhjelm & Haarma 2013, 23.) Yhtiöjärjestyksessä voi olla myös määräys, että peritään vain hoitovastiketta eikä ole mainittu lainan takaisinmaksumahdollisuuksista ollenkaan. Eli tällöin rahoitusvastikkeelle ei ole perustetta. Jos mainintaa ei ole niin, yhtiökokouksen päätöksellä voidaan päättää lainojen pois maksamisesta ja ottaa vastaan lainaosuussuorituksia osakkailta. (Furuhjelm & Haarma 2013, 26.)

Jos yhtiöjärjestyksessä on määräys rahoitusvastikkeesta, sen peruste on tärkeää selvittää. Jos rahoitus- ja hoitovastikkeella on eri vastikeperusteet, on syytä huomata, että rahoitusvastikkeen perustetta ei voi muuttaa yhtiökokouksen päätöksellä. (Furuhjelm & Haarma 2013, 26.) Vuosikorjauksia teknillisesti ja taloudellisesti laajempia hankkeita rahoitetaan pitkäaikaisella lainalla (Furuhjelm & Haarma 2013, 27–28). Pääsääntöisesti siis eri vastikkeiden periminen menee seuraavalla tavalla. Yhtiöjärjestyksessä voi olla määräys, että pitkäaikaiset lainat katetaan rahoitusvastikkeella. Tällöin siis perusparannukset ja isohkot korjaukset katetaan niillä. Näin ollen vuosikorjaukset menevät hoitovastikkeen mukaan (Furuhjelm & Haarma 2013, 28–29).

Kuten hoitovastikkeelle myös pääomavastikkeelle täytyy määrittää arvonnlisäverovastike verollisten osakkaiden osalta. Arvonnlisäverovastikkeen periminen perustuu yhtiöjärjestyksen säännöksiin. Vastikkeella on tarkoitus saada katettua tilitettävä vero verollisista tiloista. Kun kerrotaan verollisten osakkaiden bruttopääomavastike voimassa olevalla arvonnlisäveroprosentilla, saadaan paljonko yhtiön täytyy tilittää arvonnlisäveroa siitä. Vähennettävää arvonnlisäveroa ei muodostu, koska lainojen koroissa ja lyhennyksissä ei ole arvonnlisäveroa. (Suulamo 2013, 135.)

9.3 Erillisvastikkeet

Vastikkeen perusteeksi käy myös veden, sähkön tai muun hyödykkeen kulutus, joka vastaa oikeaa kulutusta tai voidaan arvioida lähelle oikeaa kulutusta. Tavallisin erillisvastike on vesivastike, jota peritään yleensä henkilömäärän tai huoneistossa olevien vesimittarien mukaisesti. Vesivastikkeesta käytetään useimmiten nimitystä vesimaksu, vaikka kyseessä on kuitenkin vastike. Jos vesivastikkeesta ei ole määräystä

yhtiöjärjestyksessä, hoitovastike kattaa veden kulutuksesta aiheutuvat kustannukset. (Furuhjelm & Haarma 2013, 35.) Erillisvastikkeeksi voidaan sanoa myös laajakaistavastiketta. Yhtiöjärjestyksessä voi olla määrätty laajakaistavastikkeen perusteeksi tasajako. Jos laajakaistavastikkeesta ei kuitenkaan ole mitään määräystä, sen peruste on sama kuin muissakin hoitokuluissa. (Furuhjelm & Haarma 2013, 44.)

10 JÄLKILASKELMA

Talousarviopohjissa on käytetty jälkilaskelman sijasta nimitystä vastikelaskelma. Vastikelaskelman perässä on vielä sana ennuste, koska talousarviopohjissa olevien vastikelaskelmien luvut on otettu tehdystä talousarviosta. Näin ollen vastikelaskelmat ovat ennusteita, koska luvut eivät ole vielä toteutuneet. Toimeksiantaja on halunnut ottaa myös vastikelaskelma ennusteet mukaan talousarvioon.

Jälkilaskelmat kertovat, ”ovatko kerätyt vastikkeet ja saadut muut tulot/tuotot käytetty niihin kuluihin ja menoihin, joita varten kyseiset vastikkeet on kerätty ja tulot/tuotot saatu” (Etelämaa 2005, 15). Jälkilaskelmia laaditaan hoitotalouden, pääomavastikkeiden ja muiden erillisvastikkeiden osalta. Jälkilaskelmista selviää, onko keskinäinen yhtiö perinyt ja saanut tarpeeksi vastikkeita/tuottoja. Jälkilaskelman tuloksena muodostuu joko yli- tai alijäämää. Lyhyesti sanottuna ylijäämä tarkoittaa, että perityt vastikkeet/tuotot ovat riittäneet kuluihin/menoihin. Alijäämä sen sijaan tarkoittaa, että perityt vastikkeet/tuotot eivät ole riittäneet kuluihin/menoihin. Jälkilaskelmista saadut tulokset siis vaikuttavat seuraavaan vuoden/tulevien vuosien talousarvioiden laadintaan. Esimerkiksi jos on syntynyt alijäämää, se täytyisi kattaa seuraavan tilikauden talousarviossa. (Etelämaa 2005, 16.)

11 TALOUSARVIOPOHJIEN TOTEUTTAMISPROSESSI

Tulostin itselleni esimerkkiyhtiöiden nykyiset talousarviot, jotta pystyin perehtymään niihin kunnolla. Perehtyessäni niihin, ongelmaksi muodostui kuitenkin se, että en tiennyt mistä luvut muodostuivat laskelmiin. Toimeksiantajan talousarviot oli laadittu Excel-ohjelmalla ja niihin sisältyi kaavoja, joita ei siis paperilla näkynyt. Siitä johdettua kehitin esimerkkiyhtiöiden talousarviopohjia pääosin toimeksiantajan luona, jossa minulla oli nähtävissä nykyisten talousarvioiden kaavat Excel-ohjelmassa. Tällä tavoin pääsin paremmin perille talousarviopohjista ja siinä olevista laskelmista ja kaavoista. Tein teemahaastattelun kirjanpitäjälle/kiinteistösihteerille ja isännöitsijälle, jossa kartoitin heidän mielipiteitään ja näkemyksiään kehitettävistä asioista. Teemahaastattelussa esiin tulleet asiat on käsitelty luvussa 11.1.

Esimerkkiyhtiöihin olin tutustunut jo harjoittelunaikanani, mutta niihin piti perehtyä vielä paremmin. Laatimani havainnointilistan LIITE 1 avulla, perehdyin asioihin, joita tarvitsin kehittäessäni talousarviopohjia. Yhtiöjärjestyksistä löysin suurimman osan tarvitsemistani tiedoista. Kiinnitin huomiota erityisesti vastikkeen määrätymiseen sekä siihen mitä yhtiöjärjestyksessä määrätään arvonlisäverovastikkeesta. Yhtiöjärjestyksen lisäksi tietoja sain myös kirjanpitäjältä. Kirjanpitäjä muun muassa kertoi minulle keskinäisten yhtiöiden taustoista sekä auttoi minua ymmärtämään heidän nykyisiä talousarviopohjiansa. Hän neuvoi minulle, mitkä luvut pitäisi täsmätä toistensa kanssa ja miksi nykyisissä pohjissa oli jokin tietty asia esitetty tietyllä tavalla. Esimerkiksi ihmettelin, miksi vastikelaskelmista oli tehty ennusteet talousarvioon. Vastaus oli, että toimeksiantaja vain halusi myös niiden näkyvän siellä.

Pohjien kehittäminen alkoi vanhojen talousarviopohjien lukujen syöttämisellä omalle tietokoneelle. Tein Excel-laskentaohjelmaan jokaiselle esimerkkiyhtiölle oman välilehden. Minulla ei ollut mitään tiettyä järjestystä pohjien kehittämisessä. Haastetta lisäsi se, että esimerkkiyhtiöiden tilanteet ja perittävät vastikkeet olivat erilaisia. Esimerkiksi kahdessa yhtiössä tehtiin talousarvion lisäksi rahoitustalousarvio lainan vuoksi. Kahdessa perittiin vastiketta neliöiden mukaan ja yhdessä osakkeiden mukaan. Kehitin esimerkkiyhtiöiden talousarviopohjia samanaikaisesti. En siis tehnyt yhtä talousarviota kerralla valmiiksi, vaan tein pohjia rinnakkain. Kun sain jonkin

laskelman valmiiksi jostakin esimerkkiyhtiöstä, pystyin ottamaan siitä mallia toiseen. Jokainen talousarviopohja on kuitenkin omanlaisensa, vaikka olen yrittänyt saada niitä yhteneväisiksi muun muassa värien ja esittämisjärjestyksen avulla.

Tein käytännössä kahdella tietokoneella työtä, kun kehitin toimeksiantajan luona talousarviopohjia. Omaan kannettavaan tietokoneeseen tein uutta kehitettyä mallia ja toimeksiantajan pöytäkoneelta katsoin, miten talousarvio on ennen laadittu ja mitä kaavoja luvut pitävät sisällään. Pystyin myös vertailemaan saamiani lukuja vanhoihin talousarvioihin. Etenkin tilanteissa, joissa – ja + merkit aiheuttivat hankaluuksia, pystyin tarkistamaan mihin tulokseen pitäisi päästä.

Teemahaastattelussa ei tullut esiin kaikkia asioita. Tämä ei kuitenkaan haitannut, sillä kirjanpitäjä ja isännöitsijä olivat paikalla, kun kehitin pohjia toimeksiantajan luona. Pystyin siis kysymään heiltä neuvoa, jos tuli jokin hankala asia vastaan. Kysyin muun muassa voinko jättää vuokraukseen liittyvät erät pois, koska esimerkkiyhtiöillä ei ollut vuokralaisia. Kirjanpitäjä halusi kuitenkin myös vuokraukseen liittyvien erien näkyvän laskelmissa. Hän sanoi, että jos joskus tulee vuokralaisia, ne ovat siellä sitten jo valmiina. Tiedustelin asioita suurimmaksi osaksi kirjanpitäjältä, koska hänellä oli enemmän tietoa talousarvioista. Toimeksiantajan luona toimiminen mahdollisti myös sen, että pystyin varmistamaan ja kysymään onko kehitteillä oleva pohja heidän tarpeidensa mukainen ja onko vielä jotain lisättävää tai tarkennusta vaativia asioita.

Antti Suulamon kirja Kiinteistöyhtiön arvonnäisäverotus oli työssäni ja erityisesti laskelmien kehityksessä todella suuri apu. Siellä oli selitetty melko tarkasti tarvitsemiani laskelmia ja kerrottu mistä luvut tulevat niihin. Ongelmaksi muodostui se, että esimerkkiyhtiöiden tilanteita ei voinut suoraan verrata kirjan esimerkkeihin. Erityisen haasteellisia olivat esimerkkiyhtiöiden arvonnäisäverovastikkeesta johtuvat ylijäämät. Tämä aiheutti sen, että alv-vastikkeet olivat yhtiöissä - merkkisiä, kun taas kirjan esimerkeissä perittävät alv-vastikkeet olivat + merkkisiä. Sen lisäksi arvonnäisäverovastikkeen määräytyminen oli muutenkin pohdintaa ja miettimistä vaativa asia.

Toimeksiantajan kirjanpitäjän kannustamana olin yhteydessä myös Antti Suulamoon sähköpostitse. Kysyin Suulamolta vastikelaskelmiin liittyvien erien merkitsemisestä.

Sen lisäksi varmistin hoitovastikkeen määrittämiseen liittyen – merkkisen alv-vastikkeen menettelytavan. Hankaluutta laskelmissa aiheuttivat brutto ja netto termit sekä – merkkinen alv-vastike. Lähetin Suulamolle sähköpostiviestejä, jotta sain vahvistukset miettimiini asioihin. Suulamo vastasi kysymyksiini. Hän kertoi, miten laskelmissa otetaan huomioon miettimäni asiat. (Suulamo sähköposti 15.4.2015, 17.4.2015.)

Huomasin työtä tehdessäni, että talousarviopohjien kehittäminen piti tehdä pienissä osissa ja ottaa huomioon tekemiäni muutoksien vaikutukset laskelmiin. Esimerkiksi täsmäyttäessäni vastikelaskelmaennusteita, tuntui mahdottomalta saada niitä täsmäämään. Kun aloin käsittelemään asioita pala palalta, luin teoriaa ja vertasin esimerkkiyhtiöiden laskelmia teoriaan ja nykyisiin laskelmiin, sain laskelmat täsmäämään. Joissakin kohdin menin sekaisin arvonlisäveroasioissa, tällöin minun piti keskittyä miettimään, jotta sain selvitettyä itselleni asiat. Kävin mielessäni muun muassa seuraavia kysymyksiä: kuinka paljon tilitettävää veroa syntyy, paljonko verollinen osakas maksaa arvonlisäverovastiketta ja miten arvonlisäverovastike määrätty, miten yhtiön tekemä vähennyshyöty näkyy ja miten se vaikuttaa tilitettävään veroon ja arvonlisäverovastikkeeseen. Haastetta työhön lisäsi myös se, että talousarviossa piti huomioida alkuvuonna kerätyt vastikkeet ja niiden vaikutus loppuvuoden vastikkeisiin.

Saatuani omasta mielestä talousarviopohjat valmiiksi, lähetin ne toimeksiantajan kirjanpitäjälle tarkastettavaksi. Kirjanpitäjä totesi kaavojen olevan kunnossa. Sen lisäksi hän kommentoi Kiinteistöyhtiö yhtiö C:n alv-rahoituslaskelma ennusteen 0,01 sentin eroa. Kirjanpitäjä totesi, että summa ei ole oleellinen ja johtuvan sen todennäköisesti pyöristyserosta. Toimeksiantajan luona talousarviopohjia tehdessäni kirjanpitäjä esitti ehdotuksen, että voisin korostaa soluja, jotka pitää muuttaa joka vuosi käsin. Kirjanpitäjän mukaan isännöitsijän olisi näin ollen helpompi tehdä talousarvioita keskinäisille yhtiöille. Lähettämissäni valmiissa versioissa, en ollut tätä kuitenkaan huomionnut. Kirjanpitäjä siis muistutti minua vielä, että jos korostaisin esimerkiksi taustavärein niitä soluja, jotka isännöitsijän täytyy syöttää tehdessään talousarviota. Kirjanpitäjä antoi vielä esimerkkejä soluista, joita voisi korostaa. Nämä esimerkit olivat kulut, verollisuusasteen päivitys, edellisten tilikausien jäämät ja katettava/pienennettävä määrä. Sen lisäksi kuukausien määrät alku- ja loppuvuodelle täytyy

muistaa tarkistaa joka vuosi. (Toimeksiantajan kirjanpitäjä sähköposti 21.4.2015.) Tein korjauksia talousarviopohjiin toimeksiantajan ohjeiden mukaisesti. Sen lisäksi tein muokkauksia niin, että tulostaessa talousarvioita, laskelmat jakautuvat eri sivuille loogisesti. Tällöin esimerkiksi apulaskelmat tulostuvat omalle sivulleen. Valmiit talousarviopohjat lähetettiin toimeksiantajalle sähköpostitse.

11.1 Teemahaastattelussa esiin tulleet asiat

Haastateltaviksi valittiin toimeksiantajan molemmat työntekijät. Nämä työntekijät joutuvat olemaan tekemisissä talousarvioiden kanssa ja heillä on kokemusta niistä. Heillä oli siis parhaiten tietoa ja ajatuksia siitä, miten nykyisiä talousarviopohjia voidaan kehittää ja millaisia niiden pitäisi olla. Toinen haastateltavista oli kirjanpitäjä/kiinteistösihteeri ja toinen oli isännöitsijä. Teemahaastattelu valittiin tiedonkeruun menetelmäksi, koska sillä tavoin saatiin helposti selville millaisesta pohjasta olisi toimeksiantajalle eniten hyötyä sekä mitä ajatuksia sillä oli kehitettävistä talousarviopohjista. Teemahaastattelun avulla saatiin tietoa isännöitsijän sekä kirjanpitäjän mielipiteistä ja ajatuksista pohjien kehittämiseksi. Teemahaastattelun avulla kartoitettiin siis talousarviopohjien käyttäjien tarpeita. Teemahaastattelulomake LIITE 1 oli melko suppea, mutta tarkoitus oli että toimeksiantajaa kuunnellaan työn edetessä. Tämän mahdollisti se, että talousarviopohjia kehitettiin ja uudistettiin toimeksiantajan toimipaikassa. Samanaikaisesti myös työntekijät eli haastateltavat olivat paikalla, joten tietojen saaminen ei muodostunut ongelmaksi. Muuten työssä käytettiin aineistona lähdekirjallisuutta, Verohallinnon sivuja, lakia, konsultaatiota sekä esimerkkiyhtiöiden laskelmia ja materiaaleja.

Teemahaastattelu tehtiin toimeksiantajan kirjanpitäjälle/ kiinteistösihteerille sekä isännöitsijälle. Kirjanpitäjällä on neljän vuoden kokemus keskinäisistä yhtiöistä. Hänen työtehtäviin kuuluvat muun muassa arvonlisäverovelvollisten yhtiöiden talousarvioiden laatiminen, tilinpäätösten tekeminen, kirjanpidosta huolehtiminen sekä keskinäisten yhtiöiden vastikereskontran hoitaminen. Isännöitsijällä on keskinäisistä yhtiöistä kokemusta kaksi vuotta. Hänen työtehtäviinsä kuuluvat keskinäisten yhtiöiden talousarvioiden laatiminen, kokousten pitäminen ja pöytäkirjojen laatiminen. Sen lisäksi hän pitää yhteyttä osakkaisiin ja huolehtii asiakirjojen lähettämisestä heille.

Olin itse vähän perehtynyt keskinäisten yhtiöiden talousarvioihin harjoitteluajanani, joten asia ei ollut täysin vieras. Sen sijaan arvonlisäverovelvollisuuden mukanaan tuomat asiat olivat haastavia ja perehtymistä vaativa asia.

Teemahaastattelu suoritettiin parihaastatteluna samaan aikaan sekä kirjanpitäjälle että isännöitsijälle. Heidän vastaukset kirjoitettiin haastattelun yhteydessä tietokoneelle. Haastattelun avulla pyrittiin kartoittamaan toimeksiantajan tarpeet ja mielipiteet kehitettävistä talousarviopohjista. Nykyiset talousarviopohjat olivat hieman epäselviä ja lukuja täytyi muistaa muuttaa käsin Excelissä eri kohtiin, että vastikkeet määräytyisivät oikein. Parannusta kaivattiin etenkin talousarvion loogisuuteen ja helppolukuisuuteen. Sen lisäksi talousarvioiden pitäisi olla sellaisia, että myös osakkaat ymmärtäisivät, mistä luvut tulevat laskelmiin. Huomasin, että toimeksiantajan talousarviopohjissa oli soluja, jotka sisälsivät pitkiä laskukaavoja. Esimerkiksi hoitovastike-tarve oli laskettu soluun, mutta laskukaavaa ei ollut selitetty auki. Kaavan näki vain Excelissä ”klikkaamalla” solua. Näin ollen siis esimerkiksi osakkaat eivät näe tulos-versiosta, mistä kyseinen luku tulee.

Kirjanpitäjän ja isännöitsijän mielestä oli myös tärkeää, että talousarvioissa seurattiin pankkitilin saldon kehitystä. Tavallisesti pankkitilin saldoa ei seurata talousarviossa. Talousarviossa olisi kuitenkin hyvä olla näkyvissä tieto pankkitilin saldosta tilikauden alussa ja lopussa. Tällä tavoin pystyttäisiin arvioimaan yhtiön taloudellinen tilanne tilikauden lopussa. Myös osakkaille selventyisi näin paremmin yhtiön maksuvalmius- ja taloustilanne. Osakkaiden olisi myös helpompi ymmärtää, miksi heidän täytyy maksaa vastiketta.

Turhia asioita talousarviossa ei voi sanoa olevan, mutta apulaskelmat ja niiden laittaminen omalle sivulle selventäisi talousarviota. Talousarvion apulaskelmat kuten verollisuusaste ja vastikkeiden määräytymiset voisivat olla omalla sivullaan. Kirjanpitäjän mukaan talousarvioihin pitäisi saada automaattiset laskentakaavat Excel-laskentaohjelmaan. Tällöin ei tarvitsisi aina käydä muuttamassa arvoja monessa eri kohdassa. Talousarvioon pitäisi laatia sellaiset laskentakaavat, että niiden avulla vastikkeen arvon saataisiin selville vain kulut syöttämällä ja päivittämällä kuukaudet vanhalle ja uudelle vastikkeelle.

Selkeyttä talousarvioon toisi myös se, että luvut joiden pitää täsmätä toistensa kanssa olisivat samalla värillä tai samalla tavoin korostettuna. Isännöitsijä totesi talousarvion esittämisjärjestyksestä, että kulut on helpompi esittää ennen tuottoja. Tällöin isännöitsijä voi ensin kertoa, millaiset kulut yhtiöillä arvioidaan olevan ja miten ne kateetaan vastikkeella. Haastattelutilanteessa kirjanpitäjä osallistui enemmän haastatteluun, koska hänellä oli tietämystä ja kokemusta enemmän tämänhetkisistä talousarviopohjista.

11.2 Esimerkkiyhtiöt

Esimerkkeinä työssä käytetään oikeita olemassa olevia keskinäisiä yhtiöitä. Yhtiöt ovat kaikki arvonlisäverovelvollisia. Yhtiöistä käytetään keksittyjä nimiä, koska tällöin yhtiöt pysyvät anonyymeina. Yhtiöt ovat Asunto-osakeyhtiö osakas A, Kiinteistöyhtiö osakas B, Kiinteistöyhtiö yhtiö C. Keksitystä nimestä selviää, onko keskinäinen yhtiö asunto-osakeyhtiö vai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö. Yhtiö on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, kun nimessä on sana kiinteistöyhtiö. Kun yhtiö käyttää hyöty osakkaalle-mallia, nimessä on sana osakas ja kun kyseessä on hyöty yhtiölle-malli, nimessä on yhtiö- sana. Kyseiset yhtiöt valikoituivat kohteiksi arvonlisäverovelvollisuutensa vuoksi. Sen lisäksi haluttiin ottaa esimerkeiksi sellaisia, joissa toteutuu sekä hyöty osakkaalle -malli ja hyöty yhtiölle-malli. Alapuolella on Taulukko 1, jossa esimerkkiyhtiöt ovat esitelty.

Taulukko 1. Esimerkkiyhtiöiden esittely.

Tarkasteltava asia	Asunto-osakeyhtiö osakas A	Kiinteistöyhtiö osakas B	Kiinteistöyhtiö yhtiö C
Tilikausi	kalenterivuosi, 1.1.–31.12.	kalenterivuosi, 1.1.– 31.12.	kalenterivuosi 1.1.–31.12.
Huoneistositelmä	2 liiketilaa, 8 asuinhuoneis- toa, 2 varastoa, 7 autokatos- ta, osakkeita yhteensä 737, pinta-ala yhteensä 821,5 m ²	ei asuinhuoneistoja, 2 kellaria, 10 huoneistoa, osakkeita yhteensä 150, pinta-ala yhteensä 2887,5	7 liiketilaa, 13 asuntoa, osakkeita yhteensä 2365, huoneisto pinta- ala yhteensä 2217 m ²
Arvonlisäverotto- massa käytössä (m²/os.)	463 osaketta, 518 m ²	495,5 m ²	1496,10 osaketta
Arvonlisäverovelvol- lisessa käytössä, (m²/os.)	274 osaketta, 303,5 m ²	2428 m ²	868,9 osaketta
Varsinainen yhtiö- kokous	kesäkuun loppuun mennes- sä, päätös mm. vastikkeen määrästä sekä talousarvios- ta	ennen kesäkuun lop- pua, mm. päätös ta- lousarviosta ja vastik- keen määrästä	pidetään kesäkuun lop- puun mennessä, päätös mm. talousarviosta ja määrästä
Vastikeperusteet	hoitovastike: osakkeiden lukumäärä vesi, jätevesi ja veden lämmittäminen: hallitus määrää erillisen korvauksen huoneistokohtaisen mit- tauksen mukaan	hoitovastike: yhtiöjär- jestyksen lattiapinta-ala	hoitovastike: osakkei- den lukumäärä, vesi, jätevesi ja veden läm- mittäminen: hallitus määrää erillisen kor- vauksen, rahoitusvasti- ke: osakemäärä
Perittävät vastikkeet	hoitovastike asunnot alv 0 %, hoitovastike autokatok- set alv 0 %, hoitovastike liiketilat alv 24 %, hoito- vastike varasto alv 24 %, alv-vastike liiketilat alv 24 %, alv-vastike varasto alv 24 %	hoitovastike alv 0 %, hoitovastike alv 24 %, alv-vastike alv 24 %, rahoitusvastike 0 %, rahoitusvastike 24 %, alv-vastike	hoitovastike alv 0 %, hoitovastike alv 24 % alv-vastike 24 %, rahoitusvastike alv 0 %, rahoitusvastike alv 24 %

Alv-vastikemääräykset	<ul style="list-style-type: none"> – alv-vastikkeet kattavat kulut hakeutumisesta kuten tilitettävä vero ja laskentakustannukset – perusteena käytetään osakkeiden lukumäärää – jokaista vastiketta varten peritään oma alv-vastike – verollisuusasteen mukainen osuus voidaan vähentää brutto ostoista määrättäessä alv-vastiketta – vähennys on yhtiölle vähennyskelpoinen erä arvonnalisäverotilityksessä – investointien osalta yhtiön vähennettävä vero otetaan huomioon määrättäessä lainaosuutta tai rahastosuoritusosuutta 	<ul style="list-style-type: none"> – alv-vastiketta maksaa osakas, jonka hallitsemman huoneiston kohdalla yhtiö on arvonnalisäverovelvollinen – alv-vastikkeet kattavat kulut hakeutumisesta kuten tilitettävä vero ja laskentakustannukset – perusteena käytetään todellista neliömetri määrää – verollisuusasteen mukainen osuus voidaan vähentää brutto ostoista määrättäessä alv-vastiketta – vähennys on yhtiölle vähennyskelpoinen erä arvonnalisäverotilityksessä 	<ul style="list-style-type: none"> – alv-vastiketta maksaa osakas, jonka hallitsemman huoneiston kohdalla yhtiö on arvonnalisäverovelvollinen – arvonnalisäverovastikkeen määrä muodostuu, kun kerrotaan päätetty vastike voimassa olevalla arvonnalisävero prosentilla
Lainatilanne	ei ole lainaa	viimeinen erä lainasta toukokuussa	laina erääntyy vuonna 2027 maaliskuussa
Muut tuotot	asuinhuoneistoilta ekomaksu, vesimaksu	vesimaksut, autopaikkamaksut	antennivuokra, vesimaksut, sähkötuotot
Muut huomiot	yhtiöllä ei ole vuokralaisia	yhtiöllä ei ole vuokralaisia	yhtiöllä ei ole vuokralaisia
Yhtiön välittömässä hallinnassa olevat huoneistot	-	käytävä, porras, väestönsuojatilat, hissi, sisäänkäyntitila, huoltomiehen varasto ja työtila, toinen käytävä, hissin konehuone	vanhat ja uudet kellaritilat
Uuden vastikkeen alkamisajankohta	huhtikuu	toukokuu	huhtikuu

Seuraavissa kappaleissa on kerrottu esimerkkiyhtiöistä huomiota kaipaavia asioita. Esille tuodut seikat auttavat ymmärtämään esimerkkiyhtiöiden talousarvioita paremmin.

Asunto-osakeyhtiö osakas A:lla on hoitoylijäämää, jota pienennetään tilikaudella. Tämä vaikuttaa hoitovastikkeeseen alentavasti. Sen sijaan Kiinteistöyhtiö osakas B:llä on hoitoalijäämää, jota halutaan kattaa. Alijäämän kattaminen nostaa hoitovastiketarvetta. Kiinteistöyhtiö yhtiö C:llä on Asunto-osakeyhtiö osakas A:n tavoin hoitoylijäämää. Kiinteistöyhtiö osakas B:llä ei ole pankkitilillä tilinpäätöshetkellä 2014 rahaa. Yhtiöllä on käytössä luotollinen tili, joka on siis miinuksella. (Toimeksiantajan kirjanpitäjä henkilökohtainen tiedonanto 13.4.2015.)

Asunto-osakeyhtiö osakas A:lla sekä Kiinteistöyhtiö osakas B:llä on aikaisemmin peritty alv-vastikkeita hyöty yhtiölle-mallin mukaisesti, vaikka olisi pitänyt kerätä hyöty osakkaalle-mallin tavoin. Tämän vuoksi alv-vastikkeista on kertynyt merkittävästi ylijäämää. Parin viime vuoden aikana tilannetta on pyritty korjaamaan, jolloin alv-vastike on muodostunut – merkkiseksi + merkkisen sijaan. (Toimeksiantajan kirjanpitäjä henkilökohtainen tiedonanto 13.4.2015.)

Pohjien laadinnassa on huomioitu tilikauden saamiset, ostovelat ja saadut ennakot. Epävarmoja saamisia ei ole huomioitu, sillä ei olla varmoja toteutuvatko ne ja kartuttavatko siten pankkitilin saldoa. Edellä mainitut erät on huomioitu, koska on haluttu arvioida pankkitilin saldoa tilikauden lopussa. Toisin sanoen talousarviosta on haluttu tehdä eräänlainen kassavirtaennuste. (Toimeksiantajan kirjanpitäjä henkilökohtainen tiedonanto 13.4.2015.)

Kiinteistöyhtiö osakas B:lle ja Kiinteistöyhtiö yhtiö C:lle laaditaan myös rahoitustalousarvio, koska niillä on lainaa. Kiinteistöyhtiö osakas B:llä muodostuu rahoitusvastikelaskelman ennusteen mukaan rahoitusaliäämää, joka on jaettu osakkaille. Kiinteistöyhtiö yhtiö C:llä jätettiin keräämättä hoitovastike alkuvuodelta, koska yhtiöllä on edellisiltä tilikausilta huomattavasti hoitovastikeyliäämää, mutta kuitenkin rahoitusvastikealiäämää. Rahoitustalousarviossa kyseinen jäämä haluttiin kattaa kokonaan. (Toimeksiantajan kirjanpitäjä henkilökohtainen tiedonanto 13.4.2015.)

12 VASTIKKEIDEN MÄÄRÄYTYMINEN ESIMERKKIYHTIÖISSÄ

Tässä luvussa on avattu kehitettyjen talousarviopohjien laskelmia ja vielä tarkemmin sanottuna vastikkeen määräytymistä. Väliotsikosta näkee onko kyseessä hyöty osakkaalle -malli vai hyöty yhtiölle -malli sekä kuvatekstistä selviää, mikä esimerkkiyhtiö on kyseessä. Kuvion jälkeen on selitetty, mistä kyseiset luvut tulevat ja mitä laskelmissa täytyy ottaa huomioon. Tekstiin on myös avattu laskukaavoja. Selitykset laskelmista sekä laskukaavoista auttaa työn lopussa olevien talousarviopohjien ymmärtämistä, joten tämä luku on siis hyödyllinen toimeksiantajalle.

12.1 Hyöty osakkaalle

- Bruttohoitokulut (sis. alv)				-26 153
+ Vähennettävä alv yhtiön hallitsemista huoneistoista				0,00
+ Brutto vuokratuotot yhtiön huoneistoista (sis. alv)				0,00
- Myynnin arvonlisävero bruttovuokratuotoista				0,00
+ Muut tuotot				7 566,09
+/- Edellisten tilikausien yli- tai alijäämän huomiointi				2 700,00
= Loppuvuonna katettava määrä HOITOVASTIKKEELLA				15 886,91

Kuvio 2. Hoitovastikkeen määritys hyöty osakkaalle-mallissa, Asunto-osakeyhtiö osakas A. (Mukaihen Suulamo 2013, 71)

Kuviossa 2. on määritelty, paljonko osakkailta täytyy loppuvuonna periä hoitovastikkeita. Bruttomääräiset hoitokulut sisältävät arvonlisäveron ja ne saadaan, kun laskeaan budjetoidut kulut yhteen. Bruttohoitokuluihin on lisätty – merkki eteen, jotta saadaan kaavat menemään oikein. Asunto-osakeyhtiö osakas A:lla ei ole vuokralaisia, joilta perittäisiin arvonlisäverollista vuokraa joten niiden osalta luvut ovat nolliä. Näin ollen siis Asunto-osakeyhtiö A:lla ei muodostu myöskään vähennettävää veroa hallinnoimistaan huoneistoista eikä suoritettavaa arvonlisäveroa vuokratuotoista. Muut tuotot sisältävät osakkailta kerättävät muut maksut, joita olivat tässä esimerkiksi vesimaksut sekä ekomaksut. Muihin tuottoihin on myös luokiteltu alkuvuonna kerätyt bruttohoitovastikkeet. Alkuvuonna kerätyistä bruttohoitovastikkeista on kuitenkin vähennetty alkuvuonna kerätty alv-vastike, koska se on ollut - merkinen. - merkkisen alv-vastikkeen verran Asunto-osakeyhtiö osakas A on saanut vähemmän tuottoja, kuin sen olisi pitänyt saada. Asunto-osakeyhtiö osakas A:lla on aikaisem-

milta tilikausilta hoitoylijäämää, jota se haluaa pienentää 2700. Ylijäämän pienentäminen vähentää hoitovastiketarvetta.

Kun lasketaan kaikki erät yhteen, saadaan hoitovastiketarve, joka on – merkinen. Eli $-26\,153 + 75\,666,09 + 2\,700 = -15\,886,91$. Kaavan eteen on lisätty Excelissä – merkki, jotta on saatu vastiketarve + merkkiseksi. Luku on muutettu + merkkiseksi, koska mielestäni – merkinen tarve antaa sen kuvan, että yhtiön pitäisi palauttaa vastikkeita osakkaille. Todellisuudessa osakkailta peritään tarvittava hoitovastiketarve ja keskinäisen yhtiön pitäisi saada tarpeen verran tuottoja.

		os.	kk	€/os./kk	
Jaetaan hoitovastiketarve	15 886,91	737	9	2,3951	9
Vastike		os.	kk	€/os./kk	kk vastiketuetot
Hoitovastike asunnot alv 0 %		407	9	2,3951	8 773,37
Hoitovastike autokatokset alv 0 %		56	9	2,3951	1 207,15
Hoitovastike liiketilat alv 24 %		181	9	2,3951	3 901,67
Hoitovastike varasto alv 24 %		93	9	2,3951	2 004,73
Yhteensä		737			15 886,91

Kuvio 3. Hoitovastiketarpeen jakaminen hyöty osakkaalle-mallissa, Asunto-osakeyhtiö osakas A. (Mukaiillen toimeksiantajan talousarviopohja)

Kun on saatu selville loppuvuoden hoitovastiketarve, se täytyy jakaa verottomille ja verollisille osakkaille. Jako tapahtuu yhtiöjärjestys määräysten mukaan (Suulamo 2013, 71). Kuviossa 3. on käytetty osakkeiden lukumäärään perustuvaa jakoa. Alkuvuonna kolmelta kuukaudelta on kerätty hoitovastiketta vanhan vastikeyksikön mukaan. Loppuvuosi eli yhdeksän kuukautta menee siis uudella vastikkeella. Loppuvuoden hoitovastiketuottojen täytyy olla yhteensä jaettavan hoitovastiketarpeen verran. Verollisilla ja verottomilla osakkailla on samansuuruinen vastikeyksikkö. Verollisella osakkaalla hoitovastikkeeseen sisältyy arvonlisävero. (Suulamo 2013, 71.) Kuviossa 3. on ensin jaettu loppuvuoden hoitovastiketarve yhdelle osakkeelle/kk. Kaava on muotoa $15\,886,91 \text{ €} / 737 \text{ os.} / 9 \text{ kk} = 2,3951 \text{ €} / \text{os.} / \text{kk}$.

Asunto-osakeyhtiö osakas A:ssa kerätään asunnoilta, autokatoksilta, liiketiloilta sekä varastoilta hoitovastiketta. Liiketilojen ja varastojen vastikkeet ovat arvonlisäverollisia ja asuntojen ja autokatosten verottomia. Loppuvuoden vastikkeet saadaan kullekin hoitovastikkeelle, kun kerrotaan osakemäärä loppuvuoden kuukausien määrällä ja sitten vastikeyksiköllä. Esimerkiksi Hoitovastike asunnot alv 0% yhdeksän kuu-

kauden vastiketuotot saadaan kaavalla $407 \text{ os.} * 9 \text{ kk} * 2,3951 \text{ €/os./kk} = 8773,37 \text{ €}$. Kuiten yhteensä sarakkeesta huomaa vastiketuotot yhteensä ovat jaetun hoitovastikkeen suuruinen eli 15 886,91 €.

- Suoritettava arvonlisävero verollisten huoneistojen hoitovastikkeista ja alv-vastikkeesta	131 717,07	x	(24/124)	-25 493,63
+ Vähennettävä arvonlisävero verollisuusasteen mukaisesti				17 181,33
+/- Edellisten tilikausien arvonlisävero yli- tai alijäämän huomiointi				10 000,00
= Katettava määrä ARVONLISÄVEROVASTIKKEELLA				-1687,70
- Alkuvuonna perityt alv-vastikkeet				-874,08
= Loppuvuonna katettava määrä ARVONLISÄVEROVASTIKKEELLA (ilman alv)				-813,62
+ Arvonlisävero			24 %	-195,27
Loppuvuonna katettava määrä ARVONLISÄVEROVASTIKKEELLA (sis. alv)				-1008,89

Kuvio 4. Arvonlisäverovastikkeen määrittäminen osakkaalle-mallissa, Kiinteistöyhtiö osakas B. (Mukaillen toimeksiantajan talousarviopohja, Suulamo 2013, 72)

Suoritettava arvonlisävero koostuu Kuviossa 4. verollisen hoitovastikkeen ja alv-vastikkeen arvonlisäverosta. Lukuun 131 717,07 on laskettu alkuvuonna perityt ja loppuvuonna perittävät Hoitovastikkeet alv 24 %. Sen lisäksi siihen sisältyy myös alkuvuonna perityt alv-vastikkeet. Alv-vastikkeet ovat kiinteistöyhtiö osakas B:ssä –merkkisiä. Suoritettavan arvonlisäveron määrä saadaan seuraavalla kaavalla $131\,717,07 * 24/124$. Tämän kaavan eteen on laitettu Excelissä - merkki, jolloin kaavan tuloksesta on saatu negatiivinen. Vähennettävä arvonlisävero on verollisuusasteen mukainen. Verollisuusaste on laskettu apulaskelmissa, joka näkyy talousarviopohjasta. Myös tämän luvun eteen on laitettu –merkki, koska tässä tapauksessa on haluttu saada luvusta + merkkinen. Edellisiltä tilikausilta on alv-ylijäämää, jota halutaan pienentää 10 000. Tämä pienennys vähentää alv-vastikkeen määrää. Katettava määrä saadaan kun lasketaan yhteen seuraavat luvut $-25\,493,63 + 17\,181,33 + 10\,000 = 1\,687,70$.

Kaavan eteen on kuitenkin laitettu - merkki, jotta luvusta on saatu negatiivinen. Aikaisemmilta vuosilta on siis ylijäämää, jota katetaan, joten tämä tarkoittaa sitä, että osakkaalta peritään kyseinen vastike - merkkisenä. Toisin sanoen se vähentää verollisen osakkaan hoitovastiketta. Alkuvuoden alv-vastikkeet täytyy myös huomioida määriteltäessä loppuvuoden tarvetta. Koska alv-vastikkeet olivat –merkkisiä alkuvuonna, se vähentää osaltaan loppuvuoden alv-vastiketta. Loppuvuoden alv-vastikkeeseen täytyy lisätä arvonlisävero voimassa olevan verokannan mukaan eli 24 %. Tällöin saadaan tulokseksi, paljonko loppuvuonna kiinteistöyhtiö osakas B:ssä

täytyy kerätä alv-vastiketta, jossa on lisättyä arvonlisävero. Arvonlisäveron määrä saadaan kaavalla $-813,62 \cdot 0,24 = -195,27$. Arvonlisäverovastike sisältäen alv on siis laskettu veroton hinta lisättyä arvonlisäverolla eli $-813,62 + (-195,27) = -1\,008,89$.

		m ²	kk	€/m ² /kk	
Loppuvuoden alv-vastiketarve	-1 008,89	2 428	8		-0,0519
		m ²	kk	€/m ² /kk	€/m ² /vuosi
Alv vastike hoitovastike alv 24 %	2 428	8		-0,0519	-1 008,89

Kuvio 5..Alv-vastiketarpeen jakaminen hyöty osakkaalle-mallissa, Kiinteistöyhtiö osakas B. (Mukaillen toimeksiantajan talousarviopohja)

Kuviossa 5. jaetaan alv-vastiketarve verollisille osakkaille. Verollisten neliöiden osuus on 2428 m². Alkuvuonna vanhalla vastikkeella on peritty neljä kuukautta, joten loppuvuodelle jää siis kahdeksan kuukautta. Verollisen osakkaan alv-vastike on -0,0519 €/m²/kk. Tämä saadaan, kun tarve jaetaan neliöillä ja kuukausilla eli $-1008,89 / 2428 \text{ m}^2 / 8 \text{ kk} = -0,0519 \text{ €/m}^2 / \text{kk}$. Tällöin verollisilta osakkailta peritään alv-vastiketta $2428 \text{ m}^2 \cdot 8 \text{ kk} \cdot -0,0519 \text{ €/m}^2 / \text{kk} = -1008,89$ eli sama kuin loppuvuoden alv-vastiketarve. Käytännössä - merkinen alv-vastike pienentää verollisen osakkaan maksamaa vastiketta.

RAHOITUSVASTIKETUOTOT				5	
	m ²	kk	€/m ² /kk	kk rahoitusvastiketuotot	
Rahoitusvastike 0 %	459,5	5	0,4008	920,838	
Rahoitusvastike 24 %	2 428	5	0,4008	4865,71	
Alv 24 % edellisestä			24 %	1167,77	
- katetaan edellinen alv-vastikkeella	2 428	5	0,0962	-1167,77	
RAHOITUSVASTIKETUOTOT YHTEENSÄ (sis. alv)				5786,55	

Kuvio 6. Rahoitusvastikkeet hyöty osakkaalle-mallissa, Kiinteistöyhtiö osakas B (Mukaillen toimeksiantajan talousarviopohja)

Kuviossa 6. Kiinteistöyhtiö osakas B:ssä rahoitusvastikeyksikköä ei tarvinnut laskea, koska rahoitusvastiketta perittiin vanhan vastikkeen mukaan. Rahoitusvastiketta peritään vain viisi kuukautta, koska sen jälkeen laina on tullut maksetuksi. Rahoitusvastiketta peritään Kiinteistöyhtiö osakas B:ssä kaikilta osakkailta. Verollisilta osakkailta perittävästä Rahoitusvastike 24 %, yhtiön täytyy tilittää arvonlisäveroa 24 % eli $4865,71 \cdot 0,24 = 1167,77$. Arvonlisäveron määrä täytyy kattaa alv-vastikkeella, joka myös sisältää veron. Rahoitusvastike 24 % sisältää veroa $941,75$ ($4865,71 \cdot 24 / 124$) ja

alv-vastike sisältää veroa 226,02 ($1167,77 \cdot 24 / 124$) eli yhteensä 1167,77. Rahoitusvastiketuoissa suoritettava arvonlisävero ja alv-vastike ”kumoavat” toisensa.

Arvonlisäverovastikkeen määrittäminen verolliselle rahoitusvastikkeelle						
	Rahoitusvastikkeesta suoritettava alv		4865,71	24 %	1167,77	
	Edellisen tilikauden siirtyvä jäämä				0,00	
	Pentään alv-vastiketta				1167,77	
		määrä	m ²	kk	€/m ² /kk	
	Alv-vastike/verollinen m ²	1167,77	2428	5	0,0962	
	Rahoitusvastike 24 %		2 428	5	0,4008	4865,71
	Alv 24 % edellisestä				24 %	1167,77
	Rahoitusvastike 24 % yhteensä					6033,48

Kuvio 7. Arvonlisäverovastikkeen määrittäminen verolliselle rahoitusvastikkeelle, Kiinteistöyhtiö osakas B. (Mukaillen toimeksiantajan talousarviopohja)

Edellisessä kappaleessa on jo avattu arvonlisäverovastikkeen määritystä rahoitusvastikkeelle. Kuviossa 7. selvennetään kuitenkin vielä paremmin sen määritystä. Kuten edellä on jo kerrottu, alv-vastike koostuu verollisesta vastikkeesta suoritettavasta arvonlisäverosta. Perittävä alv-vastike 1167,77 jaetaan verollisilla neliöillä ja viidellä kuukaudella. Näin saadaan vastikeyksiköksi 0,0962. Rahoitusvastike 24 % ja alv-vastike ovat yhteensä 6033,48. Tästä yhteissummasta arvonlisäveron osuus on siis myös 1167,77 ($6033,48 \cdot 24 / 124$).

12.2 Hyöty yhtiölle

- Bruttohoitokulut (sis. alv)					-132 800
+ Vähennettävä alv yhtiön hallitsemista huoneistoista					0,00
+ Vähennettävä arvonlisävero osakastiloista verollisuusasteen mukaan					7 342,07
+ Bruttovuokratuotot yhtiön huoneistoista (sis. alv)					0,00
- Myynnin arvonlisävero bruttovuokratuotoista					0,00
+ Muut tuotot					9 340
+/- Edellisten tilikausien yli- tai alijäämän huomiointi					60 000,00
Loppuvuonna katettava määrä HOITOVASTIKKEELLA					56 117,93

Kuvio 8. Hoitovastikkeen määrittäminen hyöty yhtiölle-mallissa, Kiinteistöyhtiö yhtiö C. (Mukaillen Suulamo 2013, 79)

Kuviossa 8. on määritelty verottomille ja verollisille osakkaille hoitovastiketarve loppuvuodelle. Bruttohoitokulut saadaan samalla tavalla kuin hyöty osakkaalle mallissa eli budjetoidut hoitokulut yhteensä. Vähennettävä arvonlisävero osakastiloista

verollisuusasteen mukaan jo nimenmukaisestikin muodostuu siitä, paljonko yhtiö saa alv-asteensa mukaan vähentää bruttokuluista. Kiinteistö yhtiö C saa vähentää siis 7342,07. Alkuvuonna ei ole kerätty ollenkaan hoitovastiketta. Näin ollen muissa tuotoissa on vain antennivuokra torni, vesimaksut sekä sähkötuotot. Yhtiöllä ei ole vuokralaisia, joilta se perisi arvonlisäverollista vuokraa, joten niiltä osin luvut ovat nolliä. Edelliseltä tilikaudelta yhtiöllä on hoitoylijäämää, jota yhtiö haluaa pienentää 60 000. Tämä hoitoylijäämän pienennys vähentää loppuvuoden hoitovastiketarvetta. Kun kaikki lasketaan yhteen, saadaan hoitovastiketarve loppuvuodelle. Kaava on muotoa $-132\,800 + 7\,342,07 + 9\,340 + 60\,000 = -56\,117,93$ Kaavaan eteen on laitettu – merkki, jotta luvusta on saatu + merkinen. Näin on tehty myös hyöty osakkaalle-mallissa, josta on kerrottu edellä.

		os.	kk	€/os./kk	
Jaetaan loppuvuoden vastiketarve	56 117,93	2 365	9	2,6365	
Hoitovastikkeet, loppuvuonna peritään					9
		os.	kk	€/os./kk	kk vastiketuotot
Hoitovastike alv 0 %	1 496,10		9	2,6365	35 500,23
Hoitovastike alv 24 %	868,90		9	2,6365	20 617,71
Alv-vastike alv 24 %	868,90		9	0,6328	4 948,25
Yhteensä					61 066,18

Kuvio 9. Hoitovastiketarpeen jakaminen hyöty yhtiölle-mallissa, Kiinteistöyhtiö yhtiö C. (Mukaillen toimeksiantajan talousarviopohja)

Loppuvuoden hoitovastiketarve jaetaan sekä verollisille että verottomille osakkeille. Kuviossa 9. jakajana ovat osakkeiden yhteismäärä sekä yhdeksän kuukautta. Yhden osakkeen vastikeyksikkö kuukaudeksi muodostuu siis kaavasta $56117,93 \text{ €} / 2365 \text{ os.} / 9 \text{ kk} = 2,6365 \text{ €/os./kk}$. Saatu vastikeyksikkö on kuukausien lisäksi kertoimena, kun lasketaan Hoitovastike alv 0 % ja Hoitovastike alv 24 % loppuvuoden vastiketuottoja. Loppuvuoden hoitovastiketarve ei täsmää hoitovastikkeiden yhteissumman kanssa, koska vastikkeiden yhteissummaan on huomioitu alv-vastike. Hoitovastike alv 0 % ja hoitovastike alv 24 % yhteissumma on vastiketarpeen verran eli $35\,500,23 + 20\,617,71 = 56\,117,94$. Summa heittää 0,01 senttiä, mutta virhe johtuu todennäköisesti pyöristyserosta Verolliset osakkaat maksavat hoitovastikkeen lisäksi vielä arvonlisäverovastiketta. Kuviossa 9. alv-vastikkeen €/os./kk saadaan, kun vastikeyksikkö kerrotaan voimassa olevalla arvonlisäveroprosentilla eli 2,6365

$\text{€/os./kk} * 0,24 = 0,6328$. Alv-vastikkeen alv 24 % tuotot saadaan kaavalla $868,90 \text{ os.} * 9 \text{ kk} * 0,6328 \text{ €/os./kk} = 4948,25 \text{ €}$.

Lainan lyhennykset ja korkokulut yhteensä	-58 883,28
Alkuvuonna perityt rahoitusvastikkeet	43 661,21
+/- Edellisten tilikausien yli- tai alijäämän huomiointi	-63 742,98
Loppuvuonna katettava määrä RAHOITUSVASTIKKEELLA	78 965,05

Kuvio 10. Rahoitusvastikkeen määrittäminen hyöty yhtiölle-mallissa, Kiinteistöyhtiö yhtiö C. (Mukaiillen toimeksiantajan talousarviopohja)

Kuviossa 10. on määritelty rahoitusvastikkeen tarve loppuvuodeksi. Lainan lyhennykset ja korkokulut on saatu rahoituskulujen yhteissummasta. Alkuvuoden perittyihin rahoitusvastikkeisiin sisältyy Rahoitusvastike alv 0 % ja Rahoitusvastike alv 24 %. Kiinteistöyhtiö yhtiö C kattaa koko rahoitusvastikealijäämän eli 63 742,98. Tällöin saadaan vastikejäämä nollassi. Alijäämän kattaminen nostaa loppuvuoden rahoitusvastikkeen määrää. Loppuvuoden rahoitusvastike saadaan, kun lasketaan erät yhteen eli $-58 883,28 + 43 661,21 + (-63 742,98) = -78 965,05$. Myös tähän kaavaan on laitettu – merkki eteen, jotta luku on saatu + merkkiseksi.

		os.	kk	€/os./kk	
Jaetaan loppuvuoden tarve	78 965,05	2 365	9	3,7099	
Rahoitusvastikkeet, loppuvuonna pentään					9
		os.	kk	€/os./kk	kk vastiketuetot
Rahoitusvastike alv 0 %	1 496,10	9	3,7099		49 953,32
Rahoitusvastike alv 24 %	868,90	9	3,7099		29 011,73
Alv-vastike alv 24 %	868,90	9	0,8904		6 962,81
Yhteensä					85 927,86

Kuvio 11. Rahoitusvastiketarpeen jakaminen hyöty yhtiölle –mallissa, Kiinteistöyhtiö yhtiö C. (Mukaiillen toimeksiantajan talousarviopohja)

Kuviossa 11. on jaettu loppuvuoden rahoitusvastiketarve kaikille osakkaille. Alkuvuonna on kerätty rahoitusvastiketta kolmelta kuukaudelta, joten loppuvuodelle jää yhdeksän kuukautta. Vastikeyksikkö saadaan kun tarve jaetaan osakkeilla ja kuukausilla eli $78 965,05 \text{ €} / 2365 \text{ os.} / 9 \text{ kk} = 3,7099 \text{ €/os./kk}$. Alv-vastike alv 24 % saadaan, kun Rahoitusvastike alv 24 % vastikeyksikkö kerrotaan 24 % eli $3,7099 * 0,24 = 0,8904$. Alv-vastike alv 24 % tuotot muodostuu siis kaavasta $868,90 \text{ os.} * 9 \text{ kk} * 0,8904 \text{ €/os./kk} = 6 962,81 \text{ €}$. Yhteensä solu ei pidä paikkansa vastiketarpeen kanssa, koska

siihen on laskettu mukaan myös Alv-vastike alv 24 %. Kun laskee ainoastaan rahoitusvastikkeet yhteen tarve pitää paikkansa eli $49\,953,32 + 29\,011,73 = 78\,965,05$

Keltaiset solut ovat talousarviopohjissa sellaisia, jotka laatijan pitää huomioida. Esimerkiksi jäämät muuttuvat vuosittain, joten ne täytyy tarkistaa. Sen lisäksi verollisuusasteessa tapahtuvat muutokset täytyy huomata päivittää talousarviopohjaan.

Kuukausisolut on laitettu myös keltaisella värillä. Soluun voi siis laittaa oikean kuukausimäärän. Soluun laitettava luku riippuu alkuvuonna kerättyjen vastikkeiden kuukausimäärästä. Talousarviopohjat on laadittu niin, että kun keltaiseen kuukausisoluun vaihtaa luvun se samainen luku vaihtuu myös niihin kohtiin, joissa on viittaus vaihdettavaan soluun. Yksinkertaisemmin selitettynä talousarvion laatijan ei tarvitse joka kuukautta käydä muuttamassa erikseen, riittää kuin yhteen keltaiseen kuukausisoluun muuttaa haluamansa kuukausimäärän.

Pohjissa jotkut luvut ovat värillisiä. Luvut, jotka ovat samalla värillä pitäisi täsmätä toistensa kanssa. Esimerkiksi hoitovastiketarve on sinisellä värillä ja sen pitää täsmätä loppuvuonna katettava määrä hoitovastikkeella luvun kanssa. Kyseinen luku on siis myös sinisellä. Värit ovat selkeyttämässä talousarviopohjia sekä niiden avulla huomaa lukujen yhteyden toisiinsa.

13 YHTEENVETO

Aluksi tarkoitukseni oli tehdä opas arvonlisäverovelvollisen asunto-osakeyhtiön sekä keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön talousarvion, jälkilaskelman ja lainaosuuslaskelman laatimiseen. Aloin kuitenkin miettimään, että aihe on liian laaja. Näin ollen päätin keskittyä vain arvonlisäverovelvollisen asunto-osakeyhtiön sekä keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön talousarvioon. Luovuin oppaan tekemisestä ja vaihdoin sen toimeksiantajan kolmen keskinäisen yhtiön talousarviopohjien kehittämiseen ja selvittämiseen. Toimeksiantajan talousarviopohjissa oli myös mukana vastikelaskelmaennusteita. Kehittämiäni vastikelaskelmaennusteita en käsitellyt työssä lainkaan. Ne

näkyvät kuitenkin liitteenä olevissa talousarviopohjissa. Jos olisin käsitellyt myös vastikelaskelmaennusteet samalla tavoin kuin käsittelin vastikkeiden määräytymistä, työ olisi paisunut liikaa. Vastikelaskelmista itsessään saisi oman opinnäytetyön.

Näin työn ollessa valmis, täytyy todeta että rajauksen olisi voinut tehdä vieläkin selvemmin. Tuntui raporttia kirjoittaessa, että on paljon kaikenlaista, josta voisi kirjoittaa. Minun täytyi kuitenkin tehdä valintoja, mitä jätän pois ja mistä kirjoitan. Esimerkiksi talousarvion kuluista ei ole juurikaan teoriatietoa, mutta sen sijaan arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta on. Minua yllätti se, että aihe oli niin laaja ja osoittautui ajateltua haasteellisemmaksi.

Jälkeenpäin ajateltuna esimerkkiyhtiöiksi olisi riittänyt kaksi. Olisin voinut jättää pois Asunto-osakeyhtiö osakas A:n pois. Minulle olisi silti jäänyt esimerkit sekä yhtiölle -mallista ja osakkaalle -mallista. Sen lisäksi niissä molemmissa perittiin rahoitusvastiketta, joten ne olisivat olleet monipuolisia yhtiöitä. A:n otin mukaan sen vuoksi, että se oli asunto-osakeyhtiö ja kaksi muuta olivat keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä.

Aiheesta ei ollut kovin helppo löytää lähdekirjallisuutta. Talousarvioista oli vaikea löytää materiaalia ja vielä vaikeampi oli löytää talousarvioista, joissa on huomioitu arvonlisäverovastike. Kuten jo alussa olen maininnut, että arvonlisävero tuo oman haasteensa työhön, se piti paikkansa. Arvonlisävero ja arvonlisäverovelvollisuus vaativat miettimistä ja pohtimista. Sain onneksi kysyä toimeksiantajan kirjanpitäjältä neuvoa hankalissa asioissa ja hän pohti asioita yhdessä kanssani. Sen lisäksi saamani sähköpostiviestit Antti Suulamolta auttoivat talousarviopohjien laskelmien laatimisessa sekä asioiden ymmärtämisessä.

Kehittämieni talousarviopohjien toimivuus ja käytännöllisyys selviävät, kun toimeksiantaja taas vuoden päästä keväällä laatii talousarvion vuodelle 2016. Toivottavasti toimeksiantajalle tekemistäni talousarviopohjista on hyötyä ja ottaa ne käyttöön. Toimeksiantajan mielestä kehitetyt talousarviopohjat ja laskelmat näyttävät alustavasti katsottuna selkeämmiltä sekä toimivilta. Kehittämäni talousarviopohjat ovat vain yksi esimerkki, miten niitä voi laatia. Tekemäni talousarviopohjat eivät myöskään ole ”täydellisiä”. Kun toimeksiantaja ottaa käyttöön pohjat, niiden toimivuus ja

mahdolliset virheet tulevat esiin. Toimeksiantajalle annetaan kehitetyt talousarviopohjat Excel-muodossa sähköpostitse.

Omasta mielestäni varsinkin toiminnallisen työn osuus on onnistunut. Jos työtäni lukee henkilö, joka ei ole yhtään perehtynyt asiaan, hän ei välttämättä saa selkeää kuvaa aiheesta. Luulen kuitenkin, että kyseiseen aiheeseen jo vähän perehtynyt henkilö saa hyvää lisätietoa työstäni. Kehittämiäni talousarviopohjia ei voi suoraan soveltaa toiseen yhtiöön, mutta niitä voi käyttää kuitenkin pohjina muissakin keskinäisissä yhtiöissä.

Mielestäni oma ammatillinen osaaminen on kehittynyt työn myötä. Jossakin vaiheessa tuntui mahdottomalta saada työtä valmiiksi. Varsinkin laskelmien täsmäytykset ja + ja – merkkien ymmärtäminen olivat hankalia. Kun sain laskelmat täsmäämään ja kaavat oikein, tuli intoa jatkaa työtä eteenpäin. Kaavat ja laskelmat oli helppo avata työhön auki, koska olin hyvin perehtynyt niihin ja tiesin mistä luvut tulevat. Toimeksiantajan nykyiset talousarviopohjat olivat myös hyvä apu työssä, koska pystyin ottamaan niistä mallia ja pohtimaan sitä kautta kaavoja ja lukuja. Valitessani arvonlisäverollisen talousarvion aiheekseni, en tiennyt, kuinka monipuolinen ja perehtymistä vaativa laskelma se on. Sitä laatiessa pitää ottaa monta asiaa huomioon. Sen lisäksi solujen lukujen kanssa täytyy olla tarkkana. Talousarvion laatijan täytyy tietää, mikä vaikutus on, jos menee muuttamaan jonkun solun lukua. Laskelmissa täytyy olla myös tarkkana, että huomaa ottaa huomioon kaikki tarvittavat erät. En ollut kuitenkaan yksin työni kanssa, sillä toimeksiantajalta sain apua työn tekemiseen. Työn lopussa on hieno huomata, että sain työn tehtyä valmiiksi sen haasteellisuudesta huolimatta.

LÄHTEET

Asunto-osakeyhtiölaki. 2009. L 22.12.2009/1599. Viitattu 3.3.2015.
<https://www.finlex.fi>.

Arvonlisäverolaki. 1993. L 30.12.1993/1501. Viitattu 15.4.2015.
<https://www.finlex.fi>

Etelämaa, J. 2005, Jälki- ja lainaosuuslaskenta asunto-osakeyhtiöissä. 2. korjattu p. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Furuhjelm, M. & Haarma, K. 2013. Vastikkeet taloyhtiössä. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Grass, B., Heino, J., Kaivanto, K., Koskela, S. & Kulomäki, M. 2013. Hyvä hallintotapa taloyhtiössä. 5. uud. p. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Heinonen, M. 2012. Taloyhtiön talous-osakkaan opas. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2002. Tutki ja kirjoita. 6.-8. p. Helsinki: Kustannusosakeyhtiö Tammi.

Kallio, M., Korpelainen, T. & Nielsen, A. 2002. Kiinteistöjen arvonlisäverotus. 2. uud. p. Helsinki: KHT-Media Oy.

Kuhanen, P. 2011. Yhtiöoikeudellinen lainsäädäntö. Teoksessa Isännöinnin käsikirja. 15. uud. p. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy, 67–145.

Ojasalo, K., Moilanen, T. & Ritalahti, J. 2014. Kehittämistyön menetelmät: Uudella osaamista liiketoimintaan. 3. uud. p. Helsinki: Sanoma Pro Oy.

Salin, M. 2011. Asunto-osakeyhtiön kirjanpito- ja verokirja. 10. uud. p. Helsinki: Verotieto Oy.

Suulamo, A. 2014. Kiinteistöyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. 11. muuttumaton p. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Suulamo, A. 2013. Kiinteistöyhtiön arvonlisäverotus. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Suulamo, A. 2011. Talousarvio. Teoksessa Isännöinnin käsikirja. 15. uud. p. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy, 198–208.

Suulamo, A. Opinnäytetyö. Lähetetty 15.4.2015, Lähetetty 17.4.2015.

Toimeksiantajan kirjanpitäjä. 2015. Kankaanpää. Henkilökohtainen tiedonanto 13.4.2015.

Toimeksiantajan kirjanpitäjä sähköposti. Opinnäytetyö Lähetetty 21.4.2015.

Verohallinto. 2013. Arvonlisäverotus. Viitattu 19.4.2015. <https://www.vero.fi>.

Verohallinto. 2011. Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen. Viitattu 12.4.2015. <http://www.vero.fi>

Vilkkä, H. & Airaksinen, T. 2003. Toiminnallinen opinnäytetyö. Helsinki: Kustannusosakeyhtiö Tammi.

Teemahaastattelun haastattelurunko

1. Taustatiedot haastateltavista
 - kokemus keskinäisistä yhtiöistä
 - asema
 - työtehtävät
2. Talousarvio
 - nykytilanne
 - parannusta vaativat asiat
 - turhat asiat?
 - ulkoasu (enemmän värien käyttöä?)
 - selvennystä vaativat/epäselvät asiat
 - asioiden esittämisjärjestys
3. Muut esille tulevat asiat

Valmiiden aineistojen tutkiminen

1. Yhtiöjärjestys määräykset
2. Huoneistoselitelmä
3. Talousarvion hyväksymisajankohta
4. Lainatilanne
5. Perittävät vastikkeet
 - vastikeperuste
6. Yhtiön alv-aste
 - verottomat
 - verolliset
7. Hoitotalous
 - kulut
 - tuotot
8. Pääomatalous
 - kulut
 - tuotot
9. Alv-vastike
 - peruste
 - määräykset

LIITE 2

Arvonlisäverovelvollinen asunto-osakeyhtiö hyöty osakkaalle-malli			
Asunto-osakeyhtiö osakas A			
TALOUSARVIO	2 015		
Pankkitilin saldo 1.1.	13 625,35		
-edellisen tilikauden ostovelat	-1 021,27		
-edellisen tilikauden alv-velka	-167,90		
- saadut ennakot osakkailta	-198,14		
		12 238,04	
HOITOKULUT		TA 2015	TO 2014
Isännöinti		3 100	3 045,44
Muut hallinnon kulut		800	1 371,70
Huoltoyhtiöpalvelut (kiinteistöhoito, siivous)		3 300	2 691,68
Lumenajo ja hiekoitus		1 500	776,24
Kaukolämpö		6 100	5 620,99
Vesi ja jätevesi		1 800	1 106,97
Kaapeli-TV		595	595,08
Sähkö		1 000	839,04
Jätehuolto		1 200	937,86
Vahinkovakuutus		600	560,23
Kiinteistövero		1 958	1 632,41
Korjaukset		1 500	629,10
Muut kulut		2 700	0,00
		0	
Hoitokulut yhteensä brutto		26 153	19 806,74
Kuluihin sisältyvä alv	4 566,77		
Vähennettävä alv, verollisuus-aste	37 %	-1 687,18	
Hoitokulut yhteensä netto (vähennetty verollisuus-asteen alv)		24 466	
Edellisen tilikauden hoitoali-/ylijäämä (-/+)		10 267,45	
pienennetään tällä tilikaudella		2 700	
jäljellä oleva jäämä			7 567,45

HOITOTUOTOT				
Hoitovastikkeet, peritty alkuvuonna				
	os.	kk	€/os./kk	kk vastiketuetot
Hoitovastike asunnot alv 0 %	407	3	2,57	3 137,97
Hoitovastike autokatokset alv 0 %	56	3	2,57	431,76
Hoitovastike liiketilat alv 24 %	181	3	2,57	1 395,51
Hoitovastike varasto alv 24 %	93	3	2,57	717,03
Alv-vastike liiketilat alv 24 %	181	3	-0,1900	-103,17
Alv-vastike varasto alv 24 %	93	3	-0,1900	-53,01
Yhteensä				5 526,09
Loppuvuoden vastiketarve	15 886,91	737	2,3951	
Hoitovastikkeet, loppuvuonna peritään				9
Hoitovastike asunnot alv 0 %	407	9	2,3951	8 773,37
Hoitovastike autokatokset alv 0 %	56	9	2,3951	1 207,15
Hoitovastike liiketilat alv 24 %	181	9	2,3951	3 901,67
Hoitovastike varasto alv 24 %	93	9	2,3951	2 004,73
Alv-vastike liiketilat alv 24 %	181	9	-0,5075	-826,64
Alv-vastike varasto alv 24 %	93	9	-0,5075	-424,74
Yhteensä				14 636
Muut tuotot		huoneisto	kk	€/huon. /kk
Vesimaksut				1 800
Ekomaksut	8		12	2,50
Yhteensä				2 040
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ BRUTTO (SIS ALV)				22 202

Suoritettava alv				-1 521,82
Hoitotuotot yhteensä netto (ilman alv)				20 680
TULOSLASKELMAN HOITOKATE 2015			(nettohoitotuotot-nettohoitokulu	-3 786
	Poistovara	32 775,76		
	josta poistetaan			
TILIKAUDEN TULOS				-3 786
Pankkitilin saldo 31.12.				8 452,02

Apulaskelmat						
Verollisuus aste						
Verolliset m ²	303,5	verollisuus aste		37 %		
Verottomat m ²	518	Vastikeperusteena osakkeiden lukumäärä, mutta verollisuusaste neliöiden mukaan.				
m ² yhteensä	821,5					
Alkuvuosi						
Alkuvuonna vastiketta kerätty vanhan vastikkeen mukaan eli						
	os.	kk	€/os./kk	kk vastiketuotot	3	
Hoitovastike asunnot alv 0 %	407	3	2,57	3 137,97		
Hoitovastike autokatokset alv 0 %	56	3	2,57	431,76		
Hoitovastike liiketilat alv 24 %	181	3	2,57	1 395,51		
Hoitovastike varasto alv 24 %	93	3	2,57	717,03		
Yhteensä				5 682,27		
Muut tuotot koko vuodelta, joita ei kateta hoitovastikkeella						
	huoneisto	kk	€/huon. /kk	kk muut tuotot	12	
Vesimaksut				1 800		
Ekomaksut	8	12	2,50	240		
Yhteensä				2 040		
Hoitovastikkeen määräytyminen verollisille ja verottomille osakkaille						
- Bruttohoitokulut (sis. alv)				-26 153		
+ Vähennettävä alv yhtiön hallitsemista huoneistoista				0,00		
+ Brutto vuokratuotot yhtiön huoneistoista (sis. alv)				0,00		
- Myynnin arvonlisävero bruttovuokratuotoista				0,00		
+ Muut tuotot				7 566,09		
+/- Edellisten tilikausien yli- tai alijäämän huomiointi				2 700,00		
= Loppuvuonna katettava määrä HOITOVASTIKKEELLA				15 886,91		

Loppuvuosi						
Jaetaan hoitovastiketarve	15 886,91	os.	kk	€/os./kk	9	
Vastike		os.	kk	€/os./kk	kk vastiketuotot	
Hoitovastike asunnot alv 0 %		407	9	2,3951	8 773,37	
Hoitovastike autokatokset alv 0 %		56	9	2,3951	1 207,15	
Hoitovastike liiketilat alv 24 %		181	9	2,3951	3 901,67	
Hoitovastike varasto alv 24 %		93	9	2,3951	2 004,73	
Yhteensä		737			15 886,91	
		os.	kk	€/veroll.os./kk	yhteensä	alv
Alkuvuonna kerätty alv-vastikkeet		274	3	-0,19	-156,18	-30,23
Edellisen tilikauden alv-yli-/alijäämä +/-	1 970,59					
pienennetään tällä tilikaudella	1 000,00					
jäljellä oleva jäämä		970,59				

Arvonlisäverovastikkeen määräytyminen verollisille osakkaille				
- Suoritettava arvonlisävero verollisten huoneistojen hoitovastikkeista ja alv-vastikkeesta	7 862,76	x	(24/124)	-1521,82
+ Vähennettävä arvonlisävero verollisuusasteen mukaisesti				1 687,18
+/- Edellisten tilikausien arvonlisävero yli- tai alijäämän huomiointi				1 000,00
= Katettava määrä ARVONLISÄVEROVASTIKKEELLA				-1165,35
- Alkuvuonna perityt alv-vastikkeet				-156,18
= Loppuvuonna katettava määrä ARVONLISÄVEROVASTIKKEELLA (ilman alv)				-1009,17
+ Arvonlisävero		24 %		-242,20
Loppuvuonna katettava määrä ARVONLISÄVEROVASTIKKEELLA (sis. alv)				-1251,38
	os.	kk	€/os./kk	
Loppuvuoden alv-vastike €/os./kk (ilman alv)	274	9	-0,4092	
Loppuvuoden alv-vastike €/os./kk (sis. alv)	274	9	-0,5075	
	määrä			
alv-vastike €/os. /loppuvuosi	-1251,38	/	274	-4,57
alv-vastike €/os./kk loppuvuosi	-4,57	/	9	-0,5075
		os.	kk	€/os./kk
Loppuvuoden alv-vastiketarve	-1 251,38	274	9	-0,5075
		os.	kk	€/os./vuosi
Alv vastike liiketilat alv 24 %	181	9	-0,5075	-826,64
Alv vastike varasto alv 24 %	93	9	-0,5075	-424,74
Yhteensä				-1 251,38

HOITOVASTIKELASKELMA-ENNUSTE				
+ Hoitotuotot brutto (sis. alv)				23 453,00
- Suoritettu arvonlisävero yhtiön hallitsemien huoneistojen tuotoista				0,00
- Hoitokulut brutto (sis. alv)				-26 153
+ Vähennetty arvonlisävero yhtiön hallinnoimista huoneistojen kuluista				0,00
= Vastikejäämä tilikaudelta				-2 700,00
+/- Edellisen tilikauden jäämä				10 267,45
= Siirtyvä hoitojäämä				7 567,45
ALV-VASTIKELASKELMA ENNUSTE				
+ Kerätyt alv-vastikkeet alkuvuosi (sis. alv)				-156,18
+ Kerätyt alv-vastikkeet loppuvuosi (sis. alv)				-1251,38
- Osakastilojen tuotoista suoritettava alv (hoito ja alv-vastikkeesta)				-1279,62
+ Vähennettävä alv verollisuusasteen mukaan				1687,18
- Muut hakeutumisen kulut				0,00
= Tilikauden alv-vastikejäämä				-1000,00
+/- Edellisen tilikauden alv-jäämä				1 970,59
Siirtyvä alv-jäämä 2015				970,59

LIITE 3

Arvonlisäverovelvollinen keskinäinen kiinteistöyhtiö hyöty osakkaalle-malli			
Kiinteistöyhtiö osakas B			
TALOUSARVIO	2 015		
Luotollisen tilin saldo 1.1.	-5 657,53		
+saamiset	7 764,52		
-edellisen tilikauden ostovelat	-4 797,85		
-edellisen tilikauden alv-velka	-1 434,97		
- saadut ennakot osakkailta	-2 126,09		
		-6 251,92	
HOITOKULUT		TA 2015	TO 2014
Isännöinti		7 000	7 032,70
Muut hallinnon kulut		2 000	1 992,12
Huoltoyhtiöpalvelut (kiinteistöhoito, siivous)		30 000	26 795,65
Kaukolämpö		28 000	27 031,67
Vesi ja jätevesi		4 500	4 570,35
Kaapeli-TV		750	751,40
Laajakaistamaksut		620	617,52
Hissi/puhelinkulut		200	227,79
Kiinteistösähkö		17 500	17 107,19
Jätehuolto		4 500	4 470,40
Vahinkovakuutus		2 500	2 433,95
Kiinteistövero		34 200	28 265,73
Korjaukset		10 000	7 670,75
Muut kulut		500	500
Maksuvalmiuden parantaminen		0	5000
Hoitokulut yhteensä brutto		142 270	128 967,22
Kuluihin sisältyvä alv	20 432,90		
Vähennettävä alv, verollisuus-aste	84 %	-17 181,33	
Hoitokulut yhteensä netto (vähennetty verollisuus-asteen alv)		125 089	

Edellisen tilikauden hoitoyli-/alijäämä (+/-)		-24 227,37		
katetaan tällä tilikaudella		-20 000,00		
jäljellä oleva jäämä			-4 227,37	
HOITOTUOTOT				
Hoitovastikkeet, peritty alkuvuonna				4
	m ²	kk	€/os./kk	kk vastiketuotot
Hoitovastike alv 0 %	459,5	4	4,36	8 013,68
Hoitovastike alv 24 %	2 428	4	4,36	42 344,32
Alv-vastike alv 24 %	2 428	4	-0,09	-874,08
Yhteensä				49 483,92
Loppuvuoden vastiketarve	107 326,08	m ²	kk	€/m ² /kk
		2 887,5	8	4,6462
Hoitovastikkeet, loppuvuonna peritään				8
	m ²	kk	€/os./kk	kk vastiketuotot
Hoitovastike alv 0 %	459,5	8	4,6462	17 079,25
Hoitovastike alv 24 %	2 428	8	4,6462	90 246,83
Alv-vastike alv 24 %	2 428	8	-0,0519	-1 008,89
Yhteensä				106 317
Muut tuotot	huoneisto	kk	€/huon. /kk	kk muut tuotot
Vesimaksut				4 500
Autopaikkamaksut				960
Yhteensä				5 460

HOITOTUOTOT YHTEENSÄ BRUTTO (SIS ALV)		161 261
Suoritettava alv		-25 493,63
Hoitotuotot yhteensä netto (ilman alv)		135 767,48
TUOSLASKELMAN HOITOKATE 2015	(nettohoitotuotot-nettohoitokulut)	10 679
Poistot asfaltoinnista		-550

Apulaskelmat				
Verollisuus aste				
Verolliset m ²	2 428,0	verollisuus aste	84 %	
Verottomat m ²	459,5			
m ² yhteensä	2 887,5			
Alkuvuosi				
Alkuvuonna vastiketta kerätty vanhan vastikkeen mukaan eli				
				4
	m ²	kk	€/os./kk	kk vastiketuotot
Hoitovastike alv 0 %	459,5	4	4,36	8 013,68
Hoitovastike alv 24 %	2428	4	4,36	42 344,32
Yhteensä				50 358,00
Muut tuotot koko vuodelta, joita ei kateta hoitovastikkeella				
	huoneisto	kk	€/huon./kk	kk muut tuotot
Vesimaksut				4 500
Autopaikkamaksut				960
Yhteensä				5 460
Hoitovastikkeen määräytyminen verollisille ja verottomille osakkaille				
- Bruttohoitokulut (sis. alv)				-142 270
+ Vähennettävä alv yhtiön hallitsemista huoneistoista				0,00
+ Brutto vuokratuotot yhtiön huoneistoista (sis. alv)				0,00
- Myynnin arvonlisävero bruttovuokratuotoista				0,00
+ Muut tuotot				54 943,92
+/- Edellisten tilikausien yli- tai alijäämän huomiointi				-20 000,00
Loppuvuonna katettava määrä HOITOVASTIKKEELLA				107 326,08

Loppuvuosi						
		m ²	kk	€/m ² /kk		
Jaetaan hoitovastiketarve	107 326,08	2 887,5	8	4,6462		
				8		
Vastike		m ²	kk	€/m ² /kk	kk vastiketuotot	
Hoitovastike alv 0 %		459,5	8	4,6462	17 079,25	
Hoitovastike alv 24 %		2 428	8	4,6462	90 246,83	
					107 326,08	
		m ²	kk	€/veroll.m ² /k	yhteensä	alv
Alkuvuonna kerätyt alv-vastikkeet		2 428,0	4	-0,09	-874,08	-169,177
Edellisen tilikauden alv-yli-/alijäämä +/-		22 388,80				
pienennetään tällä tilikaudella		10 000,00				
jäljellä oleva määrä			12 388,80			
Arvonlisäverovastikkeen määräytyminen verollisille osakkaille						
- Suoritettava arvonlisävero verollisten huoneistojen hoitovastikkeista ja alv-vastikkeesta			131 717,07	x	(24/124)	-25 493,63
+ Vähennettävä arvonlisävero verollisuusasteen mukaisesti						17 181,33
+/- Edellisten tilikausien arvonlisävero yli- tai alijäämän huomiointi						10 000,00
= Katettava määrä ARVONLISÄVEROVASTIKKEELLA						-1687,70
- Alkuvuonna perityt alv-vastikkeet						-874,08
= Loppuvuonna katettava määrä ARVONLISÄVEROVASTIKKEELLA (ilman alv)						-813,62
+ Arvonlisävero					24 %	-195,27
Loppuvuonna katettava määrä ARVONLISÄVEROVASTIKKEELLA (sis. alv)						-1008,89

		m ²	kk	€/m ² /kk
Loppuvuoden alv-vastike €/m ² /kk (ilman alv)		2 428,0	8	-0,0419
Loppuvuoden alv-vastike €/m ² /kk (sis. alv)		2 428,0	8	-0,0519
	määrä			
alv-vastike €/os. /loppuvuosi	-1 008,89	/	2428	-0,4155
alv-vastike €/os./kk loppuvuosi	-0,4155	/	8	-0,0519
		m ²	kk	€/m ² /kk
Loppuvuoden alv-vastiketarve	-1 008,89	2 428	8	-0,0519
		m ²	kk	€/m ² /kk
Alv vastike hoitovastike alv 24 %	2 428	8	-0,0519	-1 008,89

HOITOVASTIKELASKELMA-ENNUSTE				
+ Hoitotuotot brutto (sis. alv)				162 270,00
- Suoritettu arvonnisävero yhtiön hallinnoimista huoneistojen tuotoista				0,00
- Hoitokulut brutto (sis. alv)				-142 270
+ Vähennetty arvonnisävero yhtiön hallinnoimista huoneistojen kuluista				0,00
= Vastikejäämä tilikaudelta				20 000,00
+/- Edellisen tilikauden jäämä				-24 227,37
= Siirtyvä hoitojäämä				-4 227,37
ALV-VASTIKELASKELMA ENNUSTE				
+ Kerätyt alv-vastikkeet alkuvuosi (sis. alv)				-874,08
+ Kerätyt alv-vastikkeet loppuvuosi (sis. alv)				-1 008,89
- Osakastilojen tuotoista suoritettava alv (hoito ja alv-vastikkeesta)				-25 298,36
+ Vähennettävä alv verollisuusasteen mukaan				17 181,33
- Muut hakeutumisen kulut				0,00
= Tilikauden alv-vastikejäämä				-10 000
+/- Edellisen tilikauden alv-jäämä				22 388,80
Siirtyvä alv-jäämä 2015				12 388,80

Arvonlisäverovelvollinen keskinäinen kiinteistöyhtiö hyöty osakkaalle-malli						
Kiinteistöyhtiö osakas B						
RAHOITUSTALOUSARVIO			2 015			
Lainan saldo 1.1.2015					5663,88	
lainasta maksetaan viimeinen erä toukokuussa 2015						
RAHOITUSKULUT						
Lainan arvioidut korkokulut 2015					-35,29	
Lainan hoitokulut					-11,00	
Lainan lyhennykset 2015					-5663,88	
RAHOITUSKULUT YHTEENSÄ					-5710,17	
Lainan saldo 31.12.					0,00	
RAHOITUSVASTIKETUOTOT						
		m ²	kk	€/m ² /kk	kk rahoitusvastiketuotot	5
Rahoitusvastike 0 %					459,5	5
Rahoitusvastike 24 %					2 428	5
Alv 24 % edellisestä						24 %
- katetaan edellinen alv-vastikkeella					2 428	5
RAHOITUSVASTIKETUOTOT YHTEENSÄ (sis. alv)						5786,55
TILIKAUDEN TULOS						15 869,07
Pankkitilin saldo 31.12.						4 503,27
Poistovara						191 080,68
josta poistetaan						

Apulaskelmat						
Arvonlisäverovastikkeen määrittäminen verolliselle rahoitusvastikkeelle						
Rahoitusvastikkeesta suoritettava alv				4865,71	24 %	1167,77
Edellisen tilikauden siirtyvä jäämä						0,00
Peritään alv-vastiketta						1167,77
	määrä	m ²	kk	€/m ² /kk		
Alv-vastike/verollinen m ²	1167,77	2428	5	0,0962		
Rahoitusvastike 24 %		2 428	5	0,4008	4865,71	
Alv 24 % edellisestä				24 %	1167,77	
Rahoitusvastike 24 % yhteensä					6033,48	

RAHOITUSVASTIKELASKELMA ENNUSTE						
+Rahoitusvastiketuotot brutto (sis. alv)				5786,55		
+ Lainaosuussuoritukset				0		
- Korkokulut				-35,29		
- Lainan lyhennykset				-5663,88		
- Muut kulut (sis. alv)				-11,00		
=Tilikauden vastikejäämä				76,38		
+/- edellisen tilikauden jäämä				-185,73		
= Siirtyvä rahoitusvastikejäämä				-109,35		
Siirtyvän rahoitusvastikejäämän jakaminen osakkaille						
Huoneisto	m ²	rahoitusv as- tikejäämä	osuus (ilman alv)			
1	1946,5	-0,0379	-73,71			
2	586	-0,0379	-22,19			
3	355	-0,0379	-13,44			
	2887,5		-109,35			
ALV-RAHOITUSVASTIKELASKELMA ENNUSTE						
Alv-vastikkeet rahoitusvastikkeista brutto (sis. alv)						-1167,77
- Suoritettava alv rahoitusvastikkeista				6033,48	24/124	1167,77
=tilikauden jäämä						0,00
+/- edellisen tilikauden jäämä						0,00
Siirtyvä alv-rahoitusjäämä						0,00

LIITE 4

Arvonlisäverovelvollinen keskinäinen kiinteistöyhtiö hyöty yhtiölle-malli			
Kiinteistöyhtiö yhtiö C			
TALOUSARVIO		2 015	
Pankkitilin saldo 1.1.		28 647,37	
+ alv-saaminen		424,34	
-edellisen tilikauden ostovelat		-5 670,81	
-edellisen tilikauden alv-velka		0,00	
- saadut ennakot osakkailta		0,00	
			23 400,90
HOITOKULUT		TA 2015	TO 2014
Hallinto		9 200	8 970,54
Huoltopalvelut		4 900	4 365,48
Muut käyttö ja huoltopalvelut		5 000	3 902,22
Ulkoalueiden hoito		8 000	8 531,78
Sivous		4 000	4 702,53
Lämmitys		38 000	34 441,63
Vesi- ja jätevesi		4 300	3 756,87
Kaapeli- TV-maksut		850	883,80
Sähkö		8 000	8 183,85
Jätehuolto		3 000	2 210,75
Vahinkovakuutus		2 050	1 980,46
Tontin vuokra		3 500	3 427,55
Kiinteistövero		24 000	20 815,66
Korjaukset		18 000	27 958,94
Muut hoitokulut			144,00
Hoitokulut yhteensä brutto (sis. alv)		132 800	134 276,06
Kuluihin sisältyvä alv			
Kuluihin sisältyvä alv		19 983,87	
Vähennettävä alv, verollisuus-aste		36,7 %	-7 342,07
Hoitokulut yhteensä netto (vähennetty verollisuus-asteen alv)			125 458
Edellisen tilikauden hoitoali-/ylijäämä (-/+)		87 143,88	
pienennetään tällä tilikaudella		60 000,00	
jäljellä oleva jäämä			27 143,88
HOITOTUOTOT			
Hoitovastikkeet, peritty alkuvuonna			3
	os.	kk	€/os./kk
Hoitovastike alv 0 %	1496,1	3	0,00
Hoitovastike alv 24 %	868,9	3	0,00
Yhteensä			0,00
		os.	os./vuosi
Loppuvuoden vastiketarve	56 117,93	2 365,00	9,00
			€/os./kk
Hoitovastikkeet, loppuvuonna peritään			9
	os.	kk	€/os./kk
Hoitovastike alv 0 %	1 496,10	9	2,6365
Hoitovastike alv 24 %	868,90	9	2,6365
Yhteensä			56 117,93
Al-vastike 24 %	868,90	9	0,63
Suoritettava alv hoitovastike alv 24 %:sta ja alv-vastike 24 %			4 948,25
Vastiketuetot yhteensä			61 066,18
			12
Muut tuotot			kk muut tuotot
Antennivuokra torni			700
Vesimaksut 15 €/hlö/kk			2 640
Sähkötuetot			6 000
Yhteensä			9 340
HOITOTUOTOT YHTEENSÄ BRUTTO (SIS ALV)			70 406
Suoritettava alv			-4 948,25
Hoitotuotot yhteensä netto (ilman alv)			65 457,93
TULOSLASKELMAN HOITOKATE 2015			-60 000
	Poistovara		-69 489,90
	josta poistetaan		

Apulaskeumat					
Verollisuus aste					
			verollisuus aste		
Verolliset m ²	868,9	36,7 %			
Verottomat m ²	1496,1				
m ² yhteensä	2365				
Hoitovastikkeet, peritty alkuvuonna					
		os.	kk	€/os./kk	kk vastiketuetot
Hoitovastike alv 0 %	1496,1		3	0,00	0,00
Hoitovastike alv 24 %	868,9		3	0,00	0,00
Yhteensä					0,00
Muut tuotot					
					12
					kk muut tuotot
Antennivuokra tomi					700
Vesimaksut 15 €/hlö/kk					2 640
Sähkötuetot					6 000
Yhteensä					9 340
Hoitovastikkeen määrittäminen verollisille ja verottomille osakkaille					
- Bruttohoitokulut (sis. alv)					-132 800
+ Vähennettävä alv yhtiön hallitsemista huoneistoista					0,00
+ Vähennettävä arvonnalisävero osakastiloista verollisuusasteen mukaan					7 342,07
+ Bruttovuokratuetot yhtiön huoneistoista (sis. alv)					0,00
- Myynnin arvonnalisävero bruttovuokratuotoista					0,00
+ Muut tuotot					9 340
+/- Edellisten tilikausien yli- tai alijäämän huomiointi					60 000,00
Loppuvuonna katettava määrä HOITOVASTIKKEELLA					56 117,93

		os.	kk	€/os./kk	
Jaetaan loppuvuoden vastiketarve	56 117,93	2 365	9	2,6365	
Hoitovastikkeet, loppuvuonna peritään					
		os.	kk	€/os./kk	kk vastiketuetot
Hoitovastike alv 0 %	1 496,10	9	2,6365		35 500,23
Hoitovastike alv 24 %	868,90	9	2,6365		20 617,71
Alv-vastike alv 24 %	868,90	9	0,6328		4 948,25
Yhteensä					61 066,18
HOITOVASTIKELASKELMA-ENNUSTE					
+ Hoitotuetot brutto ja muut tuotot (sis. alv)					65 457,93
- Suoritettava arvonnalisävero yhtiön omista tiloista					0,00
- Hoitokulut brutto (sis. alv)					-132 800
+ Vähennettävä alv verollisuusasteen mukaan (osakastila+yhtiö)					7 342,07
= Vastikejäämä tilikaudelta					-60 000,00
+/- Edellisen tilikauden jäämä					87 143,88
= Siirtyvä hoitojäämä					27 143,88
ALV-VASTIKELASKELMA ENNUSTE					
+ Kerätyt alv-vastikkeet alkuvuosi (sis. alv)					0,00
+ Kerätyt alv-vastikkeet loppuvuosi (sis. alv)					4948,25
- Osakastilojen tuotoista suoritettava alv (hoito ja alv-vastikkeesta)					-4948,25
= Tilikauden alv-vastikejäämä					0,00
+/- Edellisen tilikauden alv-jäämä					0,00
Siirtyvä alv-jäämä 2015					0,00

Arvonlisäverovelvollinen keskinäinen kiinteistöyhtiö hyöty yhtiölle-malli				
Kiinteistöyhtiö yhtiö C				
RAHOITUSTALOUSARVIO		2 015		
Lainan saldo 1.1.2015				586 183,07
RAHOITUSKULUT				
Lainan lyhennykset 2015				-48 848,59
Lainan arvioidut korkokulut 2015				-10 034,69
RAHOITUSKULUT YHTEENSÄ				-58 883,28
Lainan saldo 31.12.2015				635 031,66
edellisten tilikausien rahoitusvastikejäämä		-63 742,98		
katetaan tällä tilikaudella		-63 742,98		
jäljellä oleva jäämä				0
RAHOITUSVASTIKETUOTOT				
Alkuvuonna perityt				3
	os.	kk	€/os./kk	kk tuotot
Rahoitusvastike alv 0 %	1496,1	3	6,1538	27 620,10
Rahoitusvastike alv 24 %	868,9	3	6,1538	16 041,11
Alv-vastike alv 24 %	868,9	3	1,4769	3 849,87
Suoritteva alv, rahoitusvastike 24 % ja alv-vastike				3849,87

	os.	kk	€/os./kk	
Jaetaan loppuvuoden tarve	78 965,05	2 365	9	3,7099
Loppuvuonna perityt				9
	os.	kk	€/os./kk	kk tuotot
Rahoitusvastike alv 0 %	1496,1	9	3,7099	49 953,32
Rahoitusvastike alv 24 %	868,9	9	3,7099	29 011,73
Alv-vastike 24 %	868,9	9	0,89	6 962,83
Suoritettava alv, rahoitusvastike 24 % ja alv-vastike alv 24 %				6962,82
TILIKAUDEN TULOS				52 591,57
Pankkitilin saldo 31.12.				27 143,88
Rahoitusvastikkeista suoritettava alv alkuvuosi				3849,87
Rahoitusvastikkeista suoritettava alv loppuvuosi				6962,83

Apulaskelmat				
Rahoitusvastikkeen määrittäminen verollisille ja verottomille osakkaille				
Lainan lyhennykset ja korkokulut yhteensä				-58 883,28
Alkuvuonna perityt rahoitusvastikkeet				43 661,21
+/- Edellisten tilikausien yli- tai alijäämän huomiointi				-63 742,98
Loppuvuonna katettava määrä RAHOITUSVASTIKKEELLA				78 965,05
		os.	kk	€/os./kk
Jaetaan loppuvuoden tarve	78 965,05	2 365	9	3,7099
Rahoitusvastikkeet, loppuvuonna pentään				9
	os.	kk	€/os./kk	kk vastiketuotot
Rahoitusvastike alv 0 %	1 496,10	9	3,7099	49 953,32
Rahoitusvastike alv 24 %	868,90	9	3,7099	29 011,73
Alv-vastike alv 24 %	868,90	9	0,8904	6 962,81
Yhteensä				85 927,86

RAHOITUSVASTIKELASKELMA ENNUSTE				
+Rahoitusvastiketuotot brutto (sis. alv)				122 626,26
+ Lainaosuussuoritukset				0,00
- Korkokulut				-10 034,69
- Lainan lyhennykset				-48 848,59
- Muut kulut (sis. alv)				0,00
=Tilikauden vastikejäämä				63 742,98
+/- edellisen tilikauden jäämä				-63 742,98
= Siirtyvä rahoitusvastikejäämä				0,00
ALV-RAHOITUSVASTIKELASKELMA ENNUSTE				
Alv-vastikkeet rahoitusvastikkeista brutto (sis. alv)				10 812,70
- Suoritettava alv rahoitusvastikkeista		55865,53	24/124	-10 812,68
=tilikauden jäämä				0,01
+/- edellisen tilikauden jäämä				0,00
Siirtyvä alv-rahoitusjäämä				0,01