

Jarkko Luukkainen ja Hannu-Matti Niemi

Kiinteistöinvestointien palautusvastuiden seurannan kehittäminen Realia Oy:ssä

Opinnäytetyö

Syksy 2017

Liiketalouden, yrittäjyyden ja ravitsemisalalan yksikkö

Liiketalouden koulutusohjelma



SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU

Opinnäytetyön tiivistelmä

Koulutusyksikkö: SeAMK Liiketoiminta ja kulttuuri

Tutkinto-ohjelma: Liiketalouden tutkinto-ohjelma

Tekijät: Jarkko Luukkainen & Hannu-Matti Niemi

Työn nimi: Kiinteistöinvestointien ALV-palautusvastuiden seurannan kehittäminen
Realia Oy:ssä

Ohjaaja: Erkki Kytönen

Vuosi: 2017 Sivumäärä: 64 Liitteiden lukumäärä: 2

Opinnäytetyö toteutettiin Realia-kirjanpitokeskuksen toimeksiantona. Opinnäytetyön tavoitteena oli kehittää kirjanpitäjän työskentelyä kiinteistöinvestointien ALV-palautusvastuiden laskennan osalta. Tähän tarkoitukseen laadittiin tarkistuslaskelmaan soveltuva Excel-taulukko.

Opinnäytetyön teoriaosuus jakautuu kahteen osaan. Ensimmäinen näistä käsittelee toimeksiantajan näkökulmasta arvonlisäverollisuutta kiinteistömaailmassa, ja teorian toisessa osassa keskitytään uudisrakentamisen arvonlisäverotukseen sekä siitä syntyvään palautusvastuuseen. Opinnäytetyön tutkimusosuuden vaiheet ja toimeksiannon toteutus esitetään luvussa neljä.

Kehitystyö on toteutettu laadullisena case-tutkimuksena, jossa toimeksiantajalle luotiin palautusvastuiden tarkistuslaskelmaan Excel-taulukko. Taulukko toteutettiin toimeksiantajan materiaalien ja kirjanpitäjien haastatteluiden pohjalta.

Palautusvastuutaulukko on otettu käyttöön Realian kirjanpitokeskuksessa. Taulukko toimii hyvänä apuvälineenä kirjanpitäjillä ja on helpottanut heidän jokapäiväistä arkeaan. Taulukko on toimeksiantajan ohjeistuksen mukainen ja täyttää verohallituksen ohjeistuksen palautusvastuiden laskennassa.

SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Thesis abstract

Faculty: SeAMK Business and Culture

Degree programme: Business Management

Authors: Jarkko Luukkainen & Hannu-Matti Niemi

Title of thesis: Development of the monitoring of the liability to refund value-added tax on real estate investments at Realia Group OY

Supervisor: Erkki Kytönen

Year: 2017 Number of pages: 64 Number of appendices: 2

This thesis was implemented as a commission from Realia Group Oy. The aim of the thesis was to improve the accountants' work related to the calculation of the liability to refund value-added tax on real estate investments. An Excel spreadsheet suitable for a check calculation was created for this purpose.

The thesis is divided into two theoretical sections. The first of them deals with the value-added tax in the real estate business from the commissioner's point of view. The second section focuses on the value-added tax on new construction and on the resulting liability to refund it. The phases of the thesis study and the summary of the assignment are presented in Chapter four.

The work was carried out as a qualitative case study, in which an Excel spreadsheet was created for the commissioner for the check calculation of liabilities to refund VAT. The spreadsheet is based on the commissioner's materials and interviews with the accountants.

The spreadsheet for the liability to refund VAT has been taken in use at Realia's accounting center. It serves as a good tool for the accountants and has facilitated their everyday work. The Excel spreadsheet is in accordance with the instructions of the commissioner and meets the Tax Authority's guideline for calculating the liability to refund value added tax.

SISÄLTÖ

SISÄLTÖ	4
1 JOHDANTO	8
1.1 Aikaisemmat tutkimukset	9
1.2 Opinnäytetyön tavoite ja rakenne	9
2 ARVONLISÄVEROLLISUUS KIIINTEISTÖMAAILMASSA	11
2.1 Arvonlisäverollisuuden määritelmä	11
2.2 Arvonlisäverollisuus osana kirjanpitoa	13
2.2.1 Kirjauskäytäntö	13
2.2.2 Kausiveroilmoitus	14
2.2.3 Täsmäytys	15
2.3 Verotilin toiminta	15
2.4 Brutto- ja nettoperiaate kirjanpidossa	16
2.5 Arvonlisäverolliseksi hakeutuminen	17
2.5.1 Hakeutujaa koskevat edellytykset	18
2.5.2 Loppukäyttäjää koskevat edellytykset	18
2.5.3 Hakeutumisketjua koskevat edellytykset	19
2.6 Hyöty arvonlisäverolliseksi hakeutumisesta	19
2.6.1 Yhtiön näkökulma	20
2.6.2 Osakkaan näkökulma	21
2.6.3 Kiinteistön hakeutuminen arvonlisäverolliseksi Realiassa	22
2.7 Kiinteistöinvestointi	25
2.7.1 Uudisrakentaminen	25
2.7.2 Perusparannus	26
2.7.3 Vähennyskelpoinen käyttö	26
2.8 Hankelaskelma alv-kohteessa	27
2.8.1 Hyöty-näkökanta	28
2.8.2 Alv-hyvitys osakkaalle	28
2.9 Osakkaan lainaosuuden määrittely	31
2.10 Rahastoinnin vaikutus hankeosuuksien ja pääomavastikkeiden perimisessä	32

2.11	Palautusten ja lisäsuoritusten kirjaus kirjanpitoon	32
2.12	Kiinteistöinvestointeja koskeva tositteiden säilytys	33
3	UUDISRAKENTAMISEN ARVONLISÄVEROTUS	34
3.1	10 vuoden tarkistusjakso.....	34
3.2	Tarkistuskausi ja -vuosi.....	35
3.2.1	Tarkistuskauden alkaminen	36
3.2.2	Käyttötarkoituksen muutos ennen tarkistuskauden alkamista.....	37
3.2.3	Kiinteistön luovutus ennen käyttöönottoa.....	37
3.3	Tarkistuksen laskeminen.....	38
3.4	Vuosittainen tarkistus	38
3.5	Kiinteistöjen alv-vähennykset ja -palautukset.....	39
4	KIINTEISTÖINVESTOINTIEN PALAUTUSVASTUIDEN TARKISTULASKELMAN KEHITTÄMINEN.....	40
4.1	Realia Group OY.....	40
4.1.1	Realia Isännöinti	41
4.1.2	Realia Management.....	41
4.1.3	Realia Asuntovuokraus	41
4.2	Toimeksiannon kuvaus	42
4.3	Tutkimusmenetelmä.....	42
4.4	Taulukon ominaisuudet.....	43
4.4.1	Perustiedot.....	43
4.4.2	Taloyhtiön neliöt vuosittain.....	45
4.4.3	Tarkistuslaskelma	45
4.4.4	Huoneistokohtainen selvitys.....	47
4.4.5	Huoneistokohtainen palautusvastuu	48
4.5	Haastattelut.....	48
4.5.1	Haastateltavat kohdeyrityksessä.....	49
4.5.2	Mielipiteet palautusvastuu-tilauksesta	49
4.6	Johtopäätökset.....	51
5	YHTEENVETO.....	53
	LÄHTEET	54
	LIITTEET	58

KUVALUETTELO

Kuva 1 Hakeutumisprosessikaavio	24
Kuva 2 Huoneistojen rahoitusosuudet	29
Kuva 3 Tiliöinti	29
Kuva 4 Osakkaiden rahoitettava osuus	30
Kuva 5 Huoneistokohtaiset kustannukset	30
Kuva 6 Rahoitusosuudet	31
Kuva 7 Kiinteistöinvestointien arvonlisäveron tarkistusmenetelmä	36

TAULUKKO

Taulukko 1 Arvonlisäverokannat.....	12
Taulukko 2 Taulukon tavoitteet ja toteutus	43
Taulukko 3 Perustiedot.....	44
Taulukko 4 Taloyhtiön neliöt vuosittain	45
Taulukko 5 Tarkistuslaskelman hakeutumisaste kuukausitasolla	46
Taulukko 6 Tarkistuslaskelma	46
Taulukko 7 Huoneistokohtainen selvitys.....	47
Taulukko 8 Huoneistokohtainen palautusvastuu vuosittain.....	48
Taulukko 9 Haastateltavat	49
Taulukko 10 Tavoitteet ja toteutus.....	53

1 JOHDANTO

Suomessa on tällä hetkellä voimissaan kova nousukauden aikainen rakentamisbuumi. Uusia investointeja tehdään jatkuvasti ja taloyhtiöitä nousee ennätystahtiin. Vuonna 2008 tehty lakimuutos mahdollistaa nykyään taloyhtiölle mahdollisuuden arvonlisäverovähennyksiin.

Aihe on hyvin ajankohtainen yhä useamman taloyhtiön hakeutuessa arvonlisäverolliseksi. Viime vuosina tällaisten taloyhtiöiden määrä on kasvanut ja sen oletetaan jatkavan kasvuaan myös tulevaisuudessa. Tämän seurauksena myös kirjanpitäjien työtehtävät tulevat jatkossa vaatimaan yhä enemmän arvonlisäverolain tuntemusta.

Palautusvastuiden laskeminen on osaltaan haastavaa kirjanpitäjälle, koska tämä tilanne ei välttämättä tule vastaan kovinkaan usein. Kirjanpitäjä saattaa tietää miten arvonlisäveron kanssa toimitaan näissä tilanteissa, mutta tapoja seurata hakeutumisasetetta ja laskea talo- sekä huoneistokohtaista palautusvastuuta on useita. Taulukko yhtenäistää tavan laskea palautusvastuut ja näin ollen antaa varmasti oikean tiedon, sekä selkeyttää kirjanpitäjien toimintaa, kun kaikilla on käytössä sama laskentataulukko.

Toimeksiantaja opinnäytetyöhön on Realia Group, Seinäjoen kirjanpitokeskus. Heidän tavoitteenaan on kehittää helppokäyttöinen Excel-tili, jolla pystytään seuraamaan kiinteistöinvestointien arvonlisäveron palautusvastuita. Taulukko yhtenäistää tavan seurata ja ylläpitää asunto-osakeyhtiöiden palautusvastuita. Tämä taulukko toimisi kirjanpitäjän apuvälineenä laskettaessa kymmenen vuoden palautusvastuita.

Laki koskien kiinteistöinvestointien arvonlisäveron palautus- ja vähennyskelpoisuusosoikeuksia muuttui 1.1.2008. Kyseisen vuoden alusta alkaen arvonlisäverollisen kiinteistön omistajalla on ollut sekä mahdollisuus, että velvollisuus tarkastaa kiinteistön käytössä tapahtunut muutostilanne ja siitä aiheutuva mahdollinen arvonlisäverovähennyksen muutos. Lakimuutoksen myötä kiinteistön omistajalla on oikeus mahdollisiin lisävähennyksiin tai palautuksiin. Uudet säädökset koskevat kiinteistöissä tapahtuvaa perustaparantamista tai uudisrakentamista.

1.1 Aikaisemmat tutkimukset

Aiheesta löytyy tutkimuksia, jotka käsittelevät kiinteistöinvestointeja taloyhtiöiden näkökulmasta, sekä muissa tapauksissa ja sidosryhmissä. Taloyhtiöiden näkökannoista löytyy aikaisempia tutkimuksia, jotka tutkivat lakien muutoksia ja näiden vaikutuksia yrityksen omaan toimintaan.

Mervi Seppänen avaa tutkimuksessaan arvonlisäverolain muutoksesta muuttuneita kirjauskäytäntöjä ja verotuksen hoitamiseen vaikuttavia asioita Kuusamon Talenomille. Hän on toteuttanut tutkimuksensa case-tutkimuksena, jossa case-yritykselle laadittiin ohjeistus kiinteistöinvestointien tarkistusmenettelystä.

Toisessa tutkimuksessa Jaana Heikkinen käy läpi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen kiinteistöinvestoinneista saatavaa takautuvaa arvonlisäveropalautusta ja tämän vaikutusta investointiavustuksiin. Tutkimus on toteutettu myös laadullisena case-tutkimuksena. Tutkimuksessa kuvataan prosessikuvaus, jossa on esitelty vaihe vaiheelta investointiavustusten ja korkotukilainan hakemista. Tuloksena tästä on laadittu ohjeistus avustusten hakemiselle.

Näiden tutkimusten tavoitteina on ollut selvittää kiinteistöinvestointien palautuksista saatava hyöty niin toimeksiantajille, kuin myös asiakkaille. Tutkimukset on toteutettu laadullista tutkimusmenetelmää käyttäen. Varsinaiset tutkimukset on toteutettu case-tutkimuksina, joissa toimeksiantajien ongelmaan on kehitetty ratkaisu. Tutkimusten tulosten pohjalta on luotu toimeksiantajille erinäisiä ratkaisuja.

1.2 Opinnäytetyön tavoite ja rakenne

Opinnäytetyössä tavoitteena on kehittää kirjanpitäjän työskentelyä toimeksiantajayrityksessä, erityisesti kehittää kirjanpitäjän työtapaa kiinteistöinvestointien palautusvastuiden käsittelyn osalta. Tähän tarkoitukseen laadittiin yhdessä toimeksiantajan kanssa tarkistuslaskelmaan soveltuva Excel-taulukko.

Toimeksiantaja vaati tiettyjä ominaisuuksia palautusvastuutaulukkoon, ja tärkein näistä oli huoneistokohtainen jako. Taulukon piti myös olla mahdollisimman yksinkertainen ja helpolukuinen. Toimeksiantajan kanssa yhdessä päädyimme mahdollisimman automatisoituun taulukkoon, joka helpottaa kirjanpitäjien tehtäviä. Taulukkoa laadittiin yhdessä muutamien kirjanpitäjien kanssa, jotta saatiin käsitys arvonlisäveropalautusten toiminnasta käytännön tasolla.

Tämän opinnäytetyön rakenne koostuu johdannosta, teoriaosuudesta, case-osuudesta ja yhteenvedosta. Johdanto avaa lukijalle opinnäytetyön taustaa ja aikaisempia tutkimuksia. Teoriaosuus on jaettu kahteen eri osaan: ensimmäinen osa käsittelee arvonlisäveroa kiinteistömaailmassa ja toisessa osassa pureudutaan tarkemmin arvonlisäveron palautusvastuuseen. Case-osuudessa esitellään toimeksiantaja sekä palautusvastuutaulukon kehittämisprosessi.

2 ARVONLISÄVEROLLISUUS KIINTEISTÖMAAILMASSA

Tässä luvussa määritellään mitä on arvonlisäverotus ja mistä veroprosentti määräytyy, sekä miten arvonlisäverosta ilmoitetaan ja miten ne käsitellään verohallinnossa. Perehdytään arvonlisäveroon kirjanpidossa, miten se vaikuttaa kirjanpitoon ja miten verot kirjataan. Käydään läpi miten verovelvolliseksi hakeudutaan ja mikä on hyöty hakeutumisesta. Määritellään yleisesti kiinteistöinvestointi ja syvennytään uudisrakentamiseen ja perusparantamiseen, sekä miten vähennykset toteutetaan verotuksessa. Mitä laskelmia sen osalta tehdään ja miten hyvitys voidaan kohdentaa osakkaille.

2.1 Arvonlisäverollisuuden määritelmä

Arvonlisävero on palveluun tai tuotteeseen lisätty arvonlisää verottava vero. Arvonlisävero lisätään tuotteen tai palvelun myyntihintaan ja sen suuruus riippuu ostomaan verokannasta (Arvonlisävero 2013). Lakia on uudistettu ja nykyinen arvonlisäverolaki (L 30.12.1993/1501) tuli voimaan 1.6.1994. Suomen liittyttyä Euroopan unionin jäseneksi vuoden 1995 alussa tulivat Suomessakin voimaan Euroopan unionin säätämät arvonlisäveron yhtenäistämisperusdirektiivit.

Suomen verotusjärjestelmä voidaan jakaa kahteen verotyyppiin välittömiin ja välillisiin veroihin. Välittömiä veroja on esimerkiksi palkasta maksettu vero. Välillisiä veroja maksetaan esimerkiksi hyödykkeiden vaihtamisesta. Tärkein välillinen vero on arvonlisävero. Arvonlisäveroa kutsutaan myös nimityksellä kulutusvero. Arvonlisäverojärjestelmä on maailmalla yleisin käytetty kulutusverojärjestelmä. OECD-maiden välillä mitattuna Suomessa on viidenneksi suurin veroaste. (Valtiovarainministeriö, [viitattu 16.9.2016].)

Arvonlisävero on siis kulutusvero, jolla tarkoitetaan, että veroa maksetaan palveluiden ja tavaroiden kulutuksesta. Kansainvälisessä kaupassa verotulot kertyvät valtaosin siihen valtioon, missä lopullinen kulutus tapahtuu. Veroa ei kerry valtiolle jossa esimerkiksi palvelut tai tavarat ovat lopulta tuotettu. Arvonlisäveroa maksetaan jokaisessa vaihdannan vaiheessa, jolloin arvonlisävero saattaa kertaantua esimerkiksi yrityksille. Veron kertaantuminen poistetaan yrityksille myönnettyllä vähennysoikeudella, jossa kukin verovelvollinen yri-

tys voi vähentää ostoihinsa sisältyneen veron. Näin ollen kuluttajan ostamassa tuotteen hinnassa vero on vain kertaalleen.

Arvonlisävero on välillinen vero, mikä tarkoittaa, että arvonlisäveron maksaminen on aina lopullisen kuluttajan maksettava, eli arvonlisäverollisen tuotteen tai palvelun ostaja maksaa veron. Arvonlisävero on kulutusvero, joka voidaan kohdentaa tavaroille ja palveluille Suomessa. Arvonlisäveron avulla valtio pyrkii ohjaamaan ihmisten tuotteiden ja palveluiden kulutusta Suomessa. Suomessa on korotettu arvonlisäverokantoja yhdellä prosenttiyksiköllä 1.1.2013. Arvonlisävero on jaettu kolmeen eri osioon, yleisverokanta 24%, elintarvikkeet 14%, sekä ravintola- ja ateriapalvelut, kulttuuritapahtumat sekä lääkkeet ja liikunta-palvelut 10%.

Alla olevassa taulukossa on esiteltyä arvonlisäverokannat.

Taulukko 1. Arvonlisäverokannat 1.1.2013 lähtien (Vero 2017).

Arvonlisäverokannat	31.12.2012 asti	1.1.2013 alkaen
yleinen verokanta	23 %	24 %
elintarvikkeet ja rehut sekä ravintola- ja ateriapalvelut	13 %	14 %
<ul style="list-style-type: none"> • henkilökuljetus, • majoitustilan tai käyntisataman käyttöoikeuden luovuttaminen, • palvelu, jolla annetaan mahdollisuus liikunnan harjoittamiseen, • teatteri-, sirkus-, musiikki- ja tanssiesitysten, elokuvanäytösten, näyttelyjen, urheilutapahtumien, huvipuistojen, eläintarhojen, museoiden sekä muiden vastaavien kulttuuri- ja viihdetilaisuuksien ja laitosten pääsymaksut, • lääke, • kirja, • Yleisradio Oy:n valtion televisio- ja radiorahastosta saama määrä ja Ålands Radio och TV Ab:n saama korvaus Ahvenanmaan maakunnan hallituksen kantamista televisiomaksutuloista, • AVL 79 c §:ssä tarkoittaman taide-esineen luovutus ja maahantuonti sekä yhteisöohjelmointi muulta kuin verovelvolliselta jälleenmyyjältä silloin, kun suorittajana on tekijä tai hänen oikeudenomistajansa taikka satunnaisesti muu elinkeinonharjoittaja kuin 79 a §:n 3 momentissa tarkoitettu verovelvollinen käytettyjen tavaroiden, taide-, keräily- tai antiikkiesineiden jälleenmyyjä, • tekijänoikeuden haltijoita edustavan järjestön saama AVL 45 §:n 1 momentin 3–5 kohdassa tarkoitettu tekijänoikeuteen liittyvä korvaus • vähintään kuukauden ajaksi tilatut sanoma- ja aikakauslehdet 	9 %	10 %

2.2 Arvonlisäverollisuus osana kirjanpitoa

Kirjanpitolautakunta (KILA) on antanut yleisohjeen koskien arvonlisäveron kirjaamista kirjanpitoon 6.5.2008. Arvonlisävero on oma-aloitteisesti tilitettävä vero, josta verovelvollinen on vastuussa. Verovelvollisen on myös varmistuttava, että arvonlisäveron perustana oleva valvontailmoitus on oikein täytetty ja tiedot pitävät paikkansa. Arvonlisäverolaki (L 9.9.2016/773) myös edellyttää, että kirjanpidosta on kyettävä johtamaan valvontailmoituksen tiedot. Tiedot pitää pystyä keräämään suoraan pääkirjanpidosta tai eri osakirjanpidosta tai sitten molemmista yhdistäen. Tämä mahdollistaa oikeellisuuden tarkistamisen. Veron määrään vaikuttavien liiketapahtumien kirjausten on perustuttava kirjanpitolaissa tarkoitettuihin tositteisiin ottaen lisäksi huomioon mitä arvonlisäverolainsäädännössä säädetään tositteista. Kirjanpidossa kirjanpitäjän apuna toimii eri kirjanpito-ohjelmat, joista valvontailmoituksen tiedot saadaan automaattisesti tai ne voidaan sähköisesti lähettää suoraan veroviranomaiselle.

Tilitettävän veron on perustuttava kirjanpitoon, joten arvonlisäverolaki (L 9.9.2016/773) asettaa tiettyjä ajallisia vaatimuksia kirjanpidon valmistumiselle. Tällä hetkellä kuukausittainen valvontailmoitus on luovutettava raportointikuukaudesta toisen seuraavan kuukauden viidentenätoista päivänä. Esimerkiksi koskien tammikuun arvonlisäveroa on siitä käytännön mukaan tehtävä valvontailmoitus luovutettava 15.3.

Arvonlisäverolainsäädäntö myös asettaa tiettyjä edellytyksiä kirjanpitoon ja siinä käytettäviin tilikarttoihin. Tilikarttojen on aina sopeuduttava arvonlisäveron laskentaa ja kirjaamiseen. Mynneille ja ostoille on löydyttävä tilikartasta erilliset tilit ja näiden lisäksi tilikartalta on löydyttävä tili tilitettävää arvonlisäveroa varten.

2.2.1 Kirjauskäytäntö

Liiketapahtumat, jotka vaikuttavat tilitettävän veron määrään, tulee olla johdettavissa pää- tai osakirjanpidosta. Tilin on pidettävä sisällöltään samana ja kaikkien samalle tilille kirjattavien tapahtumien osalta sovelletaan samaa arvonlisäveron kirjausmenettelyä. (KTM 2000.)

Eri verokantojen alaiset myynnit ja ostot tulee olla erotettavissa pääkirjanpidossa. Tililuettelossa tulee olla omat tilit verokantojen alaisille liiketapahtumille, arvonlisäveron määrään vaikuttaville tuloille ja menoille, sekä tarvittaessa oikaisuerille. Näiden avulla nämä erät pidetään erillään muuten samanlaisista, mutta arvonlisäveron määrään vaikuttamattomista. Kirjaaminen on paljon kiinni käytettävästä kirjanpito-ohjelmasta. Kirjanpito-ohjelma voi mahdollistaa sen, että ohjaustietojen avulla voidaan erotella suoritettavaa tai vähennettävää arvonlisäveroa sisältävät veron määrään vaikuttavat liiketapahtumat. Tässä tapauksessa tililuetteloon ei tarvita tilejä eri verokannan alaisille liiketapahtumille. (KTM 2000.)

Tililuettelossa on oltava erikseen tilit suoritettavan arvonlisäveron velaksi kirjaamista ja vähennettävän arvonlisäveron saamiseksi kirjaamista varten riippumatta kirjausmenetelystä. Nämä tilit ovat suoritettava arvonlisävero, vähennettävä arvonlisävero ja tilitettävä arvonlisävero. (KTM 2000.)

2.2.2 Kausiveroilmoitus

Kausiveroilmoitus toimitetaan allekirjoitettuna kuukausittain joko paperisena tai sähköisenä. Sähköisen ilmoituksen tulee olla perillä viimeistään kalenterikuukauden 12. päivänä, joka on yleinen eräpäivä. Paperilla toimitetun kausiveroilmoituksen on oltava perillä Verohallinnossa viimeistään kalenterikuukauden 7. päivänä. Kausiveroilmoituksella ilmoitetaan kaikki verotilimenettelyn piiriin kuuluvat erääntyvät verot. (Vero 2017.)

Kausiveroilmoitus koskee myös satunnaista työnantajaa, koska maksun yhteydessä ei ilmoiteta, mitä veroja maksetaan. Myös arvonlisäverovelvollinen, vakuutusmaksuvelvollinen ja säännöllisesti palkkoja maksava työnantaja on velvollinen antamaan ilmoituksen, vaikka maksettavaa veroa ei tule kohdekuukaudelta. Verovelvollisella on vastuu korjata virheelliset tiedot kausiveroilmoituksessa viipymättä. Korjaus tehdään lisäilmoituksella, jossa ilmoitetaan vain muutoksen määrä. Jos kausiveroilmoitusta ei toimiteta ajoissa, siitä määrätään myöhästymismaksu. (Vero 2017.)

2.2.3 Täsmäytys

Täsmäytys tarkoittaa kirjanpidossa olevien summien vertailua. Täsmäytyksillä pyritään seuraamaan kirjanpidon sisällön oikeellisuutta ja täydellisyyttä tietyllä tarkkuudella. Täsmäytyksellä halutaan varmistaa, että kaikki tarvittavat liiketapahtuman on huomioitu pääkirjanpidossa. Täsmäytys on hyvä tehdä säännöllisin väliajoin, usein kuukauden lopussa. (Valtiovarainministeriö, [viitattu 16.9.2016].)

Verotiliotteelta löytyy edellisen täsmäytyksen jälkeiset tilitapahtumat ja täsmäytyspäivän verotilin saldo. Tiliotteella näkyy myös erääntyneet suorittamatta olevat velvoitteet, sekä niistä maksettava määrä ja käyttämättä olevien hyvitysten määrä, sekä verotililtä palautettava summa. Verotiliote sisältää myös Verohallinnon verotilimenettelyyn liittyvät päätökset ja tilin viitenumeron.

2.3 Verotilin toiminta

Verotilijärjestelmä on Verohallinnon ylläpitämä tietojärjestelmä, joka koostuu verovelvollisuuskohtaisista verotileistä. Verotilijärjestelmän avulla hoidetaan soveltamisalaan kuuluvien oma-aloitteisten verojen ilmoitus- ja maksuvalvonta, erien kohdistaminen velvoitteiden suoritukseksi ja suorittamatta jääneistä velvoitteista ilmoittaminen. Verotilin tarkoituksena on automatisoida, yksinkertaistaa ja yhtenäistää ilmoittamis-, maksamis- ja palautusmenettelyä sekä antaa verovelvolliselle verotilin avulla mahdollisimman ajantasainen kokonaiskuva verotus- ja maksutilanteesta. (Mattinen 2010, 7.)

Verotilijärjestelmään lukeutuvat seuraavat verot (Mattinen 2010):

- arvonlisävero
- työnantajansuoritukset
- arpajaisvero
- vakuutusmaksuvero
- ennakonpidätys puun myyntitulosta
- ennakonpidätys osakeyhtiöltä, osuuskunnalta tai muulta yhteisöltä
- ennakonpidätys koroista ja osuuksista

- ennakonpidätys osingoista ja osuuspääoman koroista
- lähdevero osingoista
- lähdevero koroista ja rojalteista
- lähdevero korkotuloista

Verotil tapahtumat kirjataan päivittäin verotilille. Verotilille hyvitykset kirjataan arvopäivien mukaan, kun taas vastaavasti veloitteet kirjataan eräpäivien mukaan. Kausiveroilmoituksella ilmoitetut verot ja näitä koskevat muutokset luetaan verotilin velvoitteiksi. Velvoitteiksi verotilille kuuluvat myös verohallinnon maksuunpanemat verot, esimerkiksi erilaiset myöhästysmaksut ja verotilille kirjattavat viivästyskorot. Verovelvollisen suorittamat maksut, verotilin hyvityskorot ja palautukset verotililtä lukeutuvat verotilin hyvityksiin.

2.4 Brutto- ja nettoperiaate kirjanpidossa

Palveluiden ja tavaroiden myynnistä, sekä omaan käyttöön ottamisesta suoritettava arvonlisävero on veronsaajan osuus myyntihinnasta. Ostojen perusteella vähennettävä arvonlisävero ja myynneistä suoritettava arvonlisävero voidaan kirjata kirjanpitoon joko brutto- tai nettokirjausperiaatteella.

Nettokirjausmenettelyssä osto- ja myyntihintoihin sisältyvää arvonlisäveroa ei kirjata meno- ja tulotilille, vaan tässä tapauksessa kirjaus merkitään rahoitustapahtumana ostojen yhteydessä velan saamiseksi valtiolta ja myyntien kohdalla suoraksi velaksi valtiolle. Myyntituotoista liikevaihtoa laskettaessa myynneistä suoritettavaa arvonlisäveroa ei vähennetä myynnin oikaisueränä. Myös ostovähennyksiin oikeuttavat tavaroiden hankintamenot kirjataan heti lopullisen menon määräisenä kirjanpidossa. (Suulamo 2013, 34.)

Bruttokirjausmenetelmässä myynti- ja ostohinnat sisältävät arvonlisäveron jotka kirjataan bruttomääräisinä niille kuuluville tulo- ja menotileille. Tulonsiirroksi kirjataan erikseen myynneistä suoritettava arvonlisävero ja ostojen perusteella tehtävät arvonlisäverovähennykset menonsiirtona valtiolle. Bruttokirjausmenetelmässä nämä kirjaukset on tehtävä kirjanpitoon vähintään kuukausikohtaisesti. Arvonlisävero vähennetään kirjanpidossa myyn-

nin oikaisueriin kuuluvana tulonsiirtona liikevaihtoa laskettaessa myyntituotoista. Myyntituotoista tehdään verokannan mukainen vähennys, joka kirjataan tulonsiirtona kaikista arvonlisäveron alaisista myyntituloista, riippumatta arvonlisäveroa koskevista maksusuorituksista. Samaan tapaan ostovähennyksiin oikeuttavista kirjauksista vähennetään veronsaajan osuus menonsiirtona, ennen tuotteiden hankintamenojen esittämistä kuluina tulolaskelmassa. (Suulamo 2013, 34.)

Samanaikaisesti voidaan myös soveltaa molempia kirjausmenetelmiä. Esimerkiksi ostoihin ja myynteihin kuuluva vero voidaan kirjata nettomenettelyllä samalla, kun taas arvonlisäveron osuus menoihin ja tuloihin liittyvistä alennuksista ja muista eristä kirjattaisiin tavallisella bruttokirjausmenetelmällä. Käytetyistä kirjanpidonmalleista riippumatta molemmilla keinoilla tuotot ja kulut muodostuvat yhtä suuriksi tuottojen ja kulujen kohdalle. (Suulamo 2013, 34.)

2.5 Arvonlisäverolliseksi hakeutuminen

Arvonlisäverolain (L 12.12.2014/1091) 30 §:n 1 momentin säännöksen mukaan:

”Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta suoritetaan 27 §:stä poiketen veroa, jos luovuttaja hakeutuu tästä toiminnasta verovelvolliseksi. Verovelvollisuus edellyttää, että kiinteistöä käytetään jatkuvasti 10 luvussa tarkoitettuun vähennykseen oikeuttavaan toimintaan tai että kiinteistön käyttäjän on valtio.”

Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuja voi olla itse kiinteistön omistaja, tavallinen kiinteistöyhtiö joka antaa tilat vuokralle tai vuokraoikeuden hallitseva yksityinen henkilö. Arvonlisäverolliseksi hakeutumisen edellytys on, että kiinteistössä vuokralle oleva henkilö tai yritys harjoittaa arvonlisäverollista toimintaa, jolloin kiinteistön vuokraaja voi hakeutua arvonlisäverolliseksi. Koska kiinteistöön kohdistuvien kulujen vero sisältyy jo piilevänä tiloista maksettavaan vastikkeeseen sekä vuokraan ja liiketoimintaansa harjoittavan verovelvollisen yrityksen toiminnan kuluihin sisältyy piilevää ja kertaantuvaa veroa. Tämän takia kiin-

teistön omistajille tarjotaan mahdollisuutta hakeutua verovelvollisiksi ja näin ollen poistaa veron kertaantumisen aiheuttamat maksut. Tätä koskevat säädökset sisältyvät AVL 30 §:ään.

2.5.1 Hakeutujaa koskevat edellytykset

Kiinteistöjen käyttöoikeuden luovuttaminen tai kiinteistön vuokraaminen ovat pääsääntöisesti verotonta toimintaa. Vuodesta 1994 kiinteistön omistajalla on ollut mahdollisuus hakeutua vapaaehtoisesti verovelvolliseksi kiinteistön luovutuksesta johtuvasta toiminnastaan. Verovelvolliseksi voi hakeutua tiettyjen kriteerien täytyessä, mutta aina on kannattavaa selvittää, onko verolliseksi hakeutuminen kannattavaa taloudellisesti. Verovelvolliseksi hakeuduttuaan kiinteistön vuokraajan tulee periä vastikkeen ja vuokran lisäksi myös sähkö- ja vesimaksut arvonlisäverollisina.

Verovelvolliseksi voi hakeutua yksityishenkilö, tavallinen kiinteistöyhtiö, julkisyhteisö, elinkeinonharjoittaja tai yleishyödyllinen yhteisö. Verovelvolliseksi hakeudutaan siitä kiinteistön tai sen osan osalta, joka on vuokrattu arvonlisäverolliseen toimintaan. Pienin yksikkö, josta voidaan hakeutua arvonlisäverolliseksi, on huoneisto tai muutoin selvästi erottuva työskentelytila. Hakeutuja merkitään arvonlisäverolliseksi aikaisintaan siitä päivästä lähtien, kun hakemus on toimitettu verovirastoon.

2.5.2 Loppukäyttäjää koskevat edellytykset

Ensimmäinen arvonlisäverolliseksi hakeutumisen edellytys on, että tilojen käyttäjä harjoittaa arvonlisäverollista toimintaa. Kiinteistössä on harjoitettava jatkuvaa arvonlisäverolain mukaista vähennykseen oikeuttavaa toimintaa. Jatkuvaksi toiminnaksi luotetaan myös kiinteistöllä harjoitettava vuosittain tietynä ajanjaksona toistuva vähennykseen oikeuttava toiminta. Verovelvollisiksi yrityksiksi rinnastetaan tässä suhteessa yliopistolain (L. 24.7.2009/558) 1 §:ssä tarkoitetut yliopistot ja kunnat. Jos tiloissa harrastaa verotonta toimintaa edustava yhteisö, esimerkiksi vakuutusyhtiö tai pankki, ei arvonlisäverolliseksi hakeutuminen tule kysymykseen. Jos tilan loppukäyttäjä, eli vuokralainen harrastaa osittain

vähennykseen oikeuttavaa toimintaa, jättää hän vähentämättä sen osuuden, mikä kohdistuu vähennykseen oikeuttamattomaan toimintaan.

2.5.3 Hakeutumisketjua koskevat edellytykset

Usein kiinteistöjen luovutuksessa luovutukset ketjuuntuvat, eli kiinteistön omistajalta alun perin kiinteistön vuokrannut, vuokraa kiinteistön uudestaan eteenpäin ja näin edelleen. Tässä tapauksessa, kun kiinteistön luovutukset ketjuuntuvat on tärkeää tarkistaa arvonlisäverolliseksi hakeutuneiden hakeutumisketju. Hakeutumisketjun tulee olla katkeamaton ensimmäisestä hakeutujasta aina viimeisinpään hakeutujaan saakka. Hakeutumisketju voi alkaa keskeltä luovutusketjua, ainoa edellytys on, että ketju on yhtenäinen ensimmäisestä hakijasta alkaen. Hakeutumisketjun pituudelle ei ole asetettu rajoituksia. Luovutusketjun alkupää saattaa olla hakeutumatta arvonlisäverolliseksi, jolloin hakeutumisketju voi alkaa jostain myöhemmästä kohtaa ketjua ja näin ollen ketjun alkupää voi olla avoin.

2.6 Hyöty arvonlisäverolliseksi hakeutumisesta

Kiinteistö, jossa harjoitetaan arvonlisäverollista liiketoimintaa voi vapaaehtoisesti hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi. Oikeus arvonlisäverovähennykseen on merkittävä taloudellinen etu. Etu tulee parhaiten esille, kun kiinteistössä suoritetaan mittavia korjausinvestointeja.

Yhtiöjärjestyksen säännöksillä on keskeinen merkitys sekä verovelvolliseksi hakeutumisen kannattavuuden arvioinnin kannalta että osakkaiden ja yhtiön taloudellisten vastuusuhteiden määrittelyssä (Kallio, Korpelainen & Nielsen 2015, 241). Yhtiöjärjestyksessä tulee olla määräykset arvonlisäverotuksen osalta, kuten arvonlisäverovastikkeen määräytymisperusteet, investoinneista syntyvien vähennettävien arvonlisäverojen käsittelytapa sekä säännökset uudisrakentamisen tai perusparannuksen osalta vähennettyjen arvonlisäverojen palautustilanteisiin.

Hakeutumisesta saatavan hyödyn kanavointi osakkeenomistajille riippuu yhtiöjärjestyksen arvonlisäverovastikkeen laskentaperiaatteesta. Hyödyn kanavointiin on olemassa kaksi eri mallia, hyöty osakkaalle ja hyöty yhtiölle. Hyötymallin valinta vaikuttaa keskeisesti verolli-

sen huoneisto vastikkeen määrään ja taloudellisen kannattavuuden arviointiin, joka saadaan arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisella.

2.6.1 Yhtiön näkökulma

”Hyöty yhtiölle” -mallissa hakeutumisen johdosta vähennettävissä oleva arvonlisävero kohdistetaan kaikkien, sekä verollisten että verottomien huoneistojen, vastikkeiden vähennykseksi vastikkeita määriteltäessä (Kallio ym. 2015, 243). Tässä mallissa verovelvollisen huoneiston osakkeenomistajan vastike pienenee vain osalla huoneistoon kohdistuvien vähennettyjen arvonlisäverojen määrällä, kun yhtiö sisältää myös verottomia huoneistoja. Arvonlisäverovastikkeen määrä saadaan hoito-, pääoma-, tai vastaavasta perusvastikkeesta suoritettavasta veron määrästä. (Kallio ym. 243.)

Alla olevassa esimerkissä käydään läpi vastikkeen laskeminen kyseisen mallin mukaan:

Kiinteistössä on kaksi samankokoista huoneistoa A ja B. Huoneisto A:n osalta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi. Huoneistojen hoitovastikkeet määräytyvät pinta-alan mukaan ja osakas A maksaa arvonlisäverovastiketta, joka on suoritettavan arvonlisäveron suuruinen.

Verollisten tilojen osuus yhtiön tiloista on puolet, koska vain A on verovelvollinen. Yhtiön hakeutumisaste on siis 50%. Yhtiö vähentää hakeutumisasteen mukaan verolliseen huoneistoon kohdistuvan osan kiinteistön kulujen arvonlisäverosta. Kun on selvitetty yhtiön hoitokulut ja niiden sisältämä arvonlisävero voidaan hoitokustannuksien bruttosummasta vähentää puolet kulujen sisältämästä arvonlisäverosta.

Hakeutumisesta saatava hyöty kanavoidaan molempien huoneistojen hyväksi, joten hoitovastike määräytyy molemmille osakkaille verollisten hoitokulujen perusteella. Hoitovastike saadaan, kun se lasketaan huoneiston neliöiden mukaan hoitokuluista. Koska esimerkissä molemmat huoneistot ovat samankokoisia, niin hoitovastike on molemmille sama.

Hoitovastikkeen lisäksi huoneisto A maksaa arvonlisäverovastiketta. Arvonlisäverovastike lasketaan huoneistoon kohdistuvan suoritettavan ja vähennettävän arvonlisäveron vähennyksenä. Hoitovastikkeesta lasketaan siis verokannan mukaan (24%) arvonlisäverovastike

jolloin huoneisto A:n maksama vastike on hoitovastike + Alv-vastike ja B:n hoitovastike. Osakas A kuitenkin vähentää arvonlisäveron, jolloin päästään lopputulokseen, että vastike on molemmissa huoneistoissa sama.

Tässä mallissa molempien osakkaiden maksama nettovastike pieneni. Verollisen huoneiston osalta vastike pieneni kuitenkin vähemmän mitä huoneiston kuluihin kohdistui arvonlisäveroa. Osa hyödyistä kohdennettiin verottomaan huoneistoon vastikkeen pienentämiseksi.

2.6.2 Osakkaan näkökulma

Hyöty osakkaalle -mallissa (Kallio ym. 2015, 243) on perusajatuksena ohjata verolliseen osakashallinnassa olevaan huoneistoon kohdistuvat arvonlisäverovähennykset kokonaisuudessaan ko. huoneiston osakkeenomistajalle vähennettäväksi vastikkeessa.

Huoneiston osalta olevien tuottojen suoritettavasta arvonlisäverosta ja verovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuneista kustannuksista taloudellisen vastuun kantaa osakkeenomistaja. Tässä mallissa oleellista on se, että arvonlisäverovelvollisten huoneistojen osakkaiden maksama vastike ei sisällä piilevää arvonlisäveroa. Arvonlisäverovastike saadaan huoneiston tuotoista suoritettavan ja huoneiston osalta vähennettävän arvonlisäveron erotuksena. (Kallio ym. 2015.)

Alla olevassa esimerkissä käydään läpi, kuina vastikkeet lasketaan hyöty osakkaalle -mallissa:

Tässä esimerkissä lähtötilanne on sama. Huoneisto A on arvonlisäverovelvollinen ja hoitovastike määräytyy yhtiöjärjestyksen mukaan pinta-alan perusteella. Molemmat huoneistot ovat samankokoisia. Verollisen huoneiston arvonlisäverovastikkeella katetaan arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta syntyneet kustannukset, kuten tilitettävä arvonlisävero ja sen laskennasta aiheutuneet kustannukset.

Kuten hyöty yhtiölle -mallin esimerkissä prosentuaalinen verollisten tilojen osuus kaikista tiloista on 50% ja näin saadaan hakeutumisaste. Hakeutumisasteen mukainen osuus ve-

rolliseen huoneistoon kohdistuvista arvonlisäveroista vähennetään kiinteistön kulujen arvonlisäverosta, eli huoneistoon A kohdistuva osuus vähennetään arvonlisäverosta.

Hyöty osakkaalle -mallissa hyöty kohdistetaan verovelvolliselle, eli huoneisto A:n osakkeenomistajalle. Huoneisto B maksaa täyden arvonlisäveron sisältävän osuuden kiinteistön kuluista. Hoitovastike lasketaan neliöiden perusteella hoitokuluista, joten hoitovastikkeen määrä on A ja B huoneistolla sama.

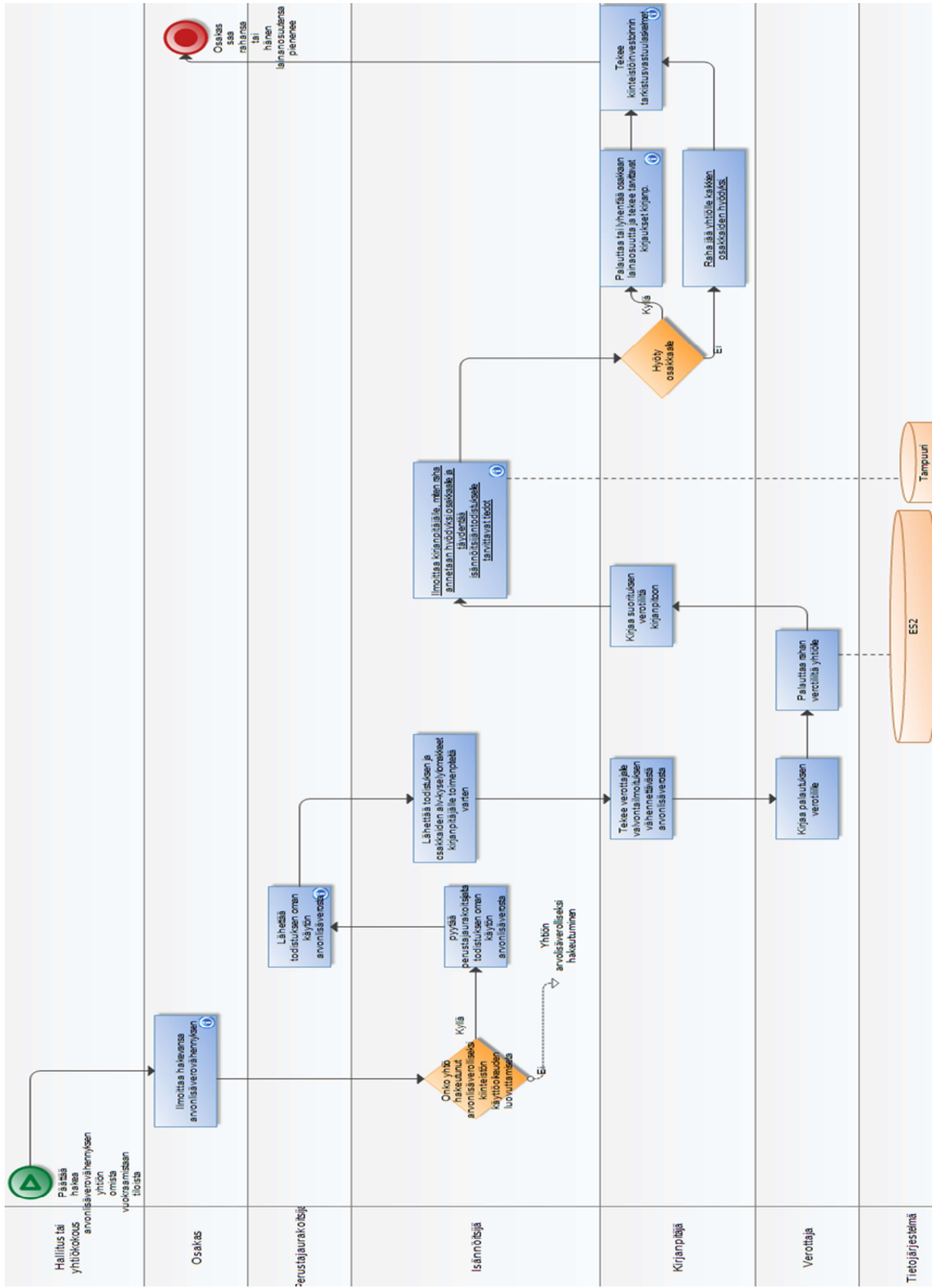
Huoneisto A:n osakas maksaa hoitovastikkeen lisäksi arvonlisäverovastiketta. Tämä saadaan laskemalla huoneisto A:n suoritettavan ja vähennettävän arvonlisäveron erotus. Kun saadaan tilitettävä arvonlisävero, se peritään osakkaalta arvonlisäverovastikkeen muodossa. Vastike tuloutetaan ja yhtiö maksaa siitä arvonlisäveron, joten edellä mainittuun määrään lisätään vielä verokannan mukainen (24%) arvonlisävero.

Huoneisto A:n maksamasta vastikkeesta vähennetään arvonlisävero, jolloin osakas A maksaa verottoman osuuden kiinteistön hoitokuluista ja osakas B maksama vastike sisältää arvonlisäveroa. Arvonlisäverovähennykset kohdistuvat kokonaisuudessaan osakas A:lle ja näin ollen maksettava vastikkeen määrä on pienempi, kuin osakas B:llä.

2.6.3 Kiinteistön hakeutuminen arvonlisäverolliseksi Realiassa

Realian oma sisäinen Reitti-sivusto ohjeistaa arvonlisäverolliseksi hakeutumisprosessia seuraavasti (Reitti [viitattu 17.5.2017]). Ensimmäinen askel kiinteistön arvonlisäverohakuprosessissa on, että taloyhtiön hallitus päättää yhtiökokouksessa hakeutua arvonlisäverolliseksi. Tämä vaatii, että kiinteistöllä harjoitetaan arvonlisäverollista toimintaa. Päätöksen tehtyä taloyhtiö lähettää osakkailleen arvonlisäverokyselykaavakkeen, jonka osakas täyttää ja lähettää taloyhtiön isännöintitoimistolle tiettyyn päivämäärään mennessä. Tämän jälkeen isännöitsijä käy lävitse saamansa hakeutumiskyselykaavakkeet. Mikäli yhtään osakasta ei ole hakeutunut arvonlisäverolliseksi, hakeutumisprosessi päättyy tähän, jos osakkaita on hakeutunut arvonlisäverolliseksi, pyytää isännöitsijä urakoitsijalta todistuksen oman käytön arvonlisäverosta. Urakoitsija lähettää isännöitsijälle todistuksen, josta käy ilmi urakan yhteissumma. Tämän jälkeen urakan kokonaissumma jaetaan osakkaiden kesken neliöperusteisesti, niiltä osin mitkä neliöt ovat arvonlisäverollisessa toiminnassa.

Seuraavaksi isännöitsijä toimittaa arvonlisävero-kyselylomakkeet kirjanpitäjälle, joka tekee verottajalle valvontailmoituksen vähennettävästä arvonlisäverosta. Kirjanpitäjä tekee vaadittavat kirjaukset koskien palautusta käytössä oleviin järjestelmiin. Kun palautus on saapunut taloyhtiön tilille, päättää isännöitsijä, miten raha jaetaan hyödyksi osakkaille ja täyttää tätä koskevat tarvittavat todistukset. Yhtiöjärjestyksen päätöksen mukaan hyöty osakkaalle -mallissa saatu palautus lyhentää osakkaan lainaa tai voidaan palauttaa suoraan osakkaalle. Hyöty yhtiölle -mallissa saatu raha palautuksesta jää kaikkien osakkeiden käytettäväksi. Tämän jälkeen kirjanpitäjä tekee vielä tarvittavat tarkistuslaskelmat, joissa lasketaan, että arvonlisävero oikein laskettu. Viimeisenä kirjanpitäjä palauttaa rahat osakkaalle tai yhtiölle, riippuen yhtiöjärjestyksen päätöksestä.



Kuva 1. Hakeutumisprosessikaavio (Reitti [viitattu 17.5.2017]).

2.7 Kiinteistöinvestointi

Kiinteistöinvestointi määritellään rakennuksen, maa-alueen tai rakennelman perusparannukseksi. Kiinteistöinvestoinnilla tarkoitetaan arvonlisäverolain (L. 23.11.2007/1061) 119 §:n mukaan kiinteistön uudisrakentamista tai perusparantamista, joko ostamalla rakentamispalvelut tai itse tekemällä. Vanhojen ja rikkiäisten kiinteistöjen osien korjausta ei näin ollen luokitella perusparantamiseksi, eikä siis myöskään kiinteistöinvestoinniksi. Perusparantamisena pidetään esimerkiksi kiinteistöjen laajennus-, muutos tai uudistustöitä. (Kallio ym. 2015, 133.) Luovuttajan suorittaessa oman käytön veroa arvonlisäverolain 31 §:n ensimmäisen momentin ensimmäisen kohdan tai 33 §:n perusteella, tällöin kiinteistön hankkiminen luokitellaan kiinteistöinvestoinniksi. Kiinteistöjen arvonlisäverotuksessa kiinteistöinvestoinneilla on keskeinen merkitys. Rakennukset, maa-alueet ja stabiilit rakennelmat sekä niihin kuuluvat osat luokitellaan kiinteistöiksi arvonlisäverotuksessa.

1.1.2008 astuivat voimaan uudet säännökset (L 23.11.2007/1061). Sen seurauksena kiinteistöinvestoinnista jo tehdyt arvonlisävähennykset hankinnan aikana tulee tarkistaa, mikäli kiinteistön käyttö vaihtuu eri tarkoitukseen tai kiinteistöä luovutaan tarkistuskauden aikana. Tarkistuskausi kestää kymmenen vuotta kalenterivuoden alusta, jolloin kiinteistöinvestointiin liittynyt rakentaminen on valmistunut. Käyttötarkoituksen muuttuessa kiinteistöä voidaan tehdä vuosittain lisävähennyksiä tai mahdollisesti joutua palauttamaan osia jo ennalta tehdyistä vähennyksistä. Jokaista perusparannus- ja uudisrakentamishanketta tarkastellaan omanaan kiinteistöinvestointina, joihin jokaiseen kuuluu asianmukainen alv-vähennysten seuranta ja dokumentointi.

2.7.1 Uudisrakentaminen

Uudisrakentamisella nimensä mukaisesti tarkoitetaan rakentamista, jonka seurauksena syntyy täysin uusi rakennus tai voidaan rakentaa uutta tilaa, jo ennestään valmiin rakennuksen yhteyteen. Uudisrakentaminen on rakennusluvan varaista toimintaa, joka voidaan jakaa kahteen eri osaan, uudisrakentaminen tai korjausrakentaminen. (L 11.6.2010/503 luku 2, 2§.)

2.7.2 Perusparannus

Perusparantamisen ja uudisrakentamisen raja on usein hyvin häilyvä, eikä rajanvedolla ole oleellista merkitystä tarkistusmenettelyn kannalta, sillä molemmat lukeutuvat kiinteistöinvestoinnin käsitteeseen. Perusparantaminen tarkoittaa pääsääntöisesti kiinteistön laadun nostamista. Usein perusparannus liittyy rakennuksen käyttömukavuuden tai käyttöominaisuuksien parantamiseen, myös rakennuksen laajennus luokitellaan perusparannukseksi. Tilanteissa jolloin korjaustyö luetaan perusparannukseksi, voidaan soveltaa korjauksessa 10-vuoden tarkistuskautta arvonnisävähennyksessä. Edellytyksenä on, että kiinteistö on arvonnisäverollisessa käytössä. Kirjanpitolainsäädäntö määrittelee perusparannustyöt seuraavasti, perusparannustyöt ovat sellaisia, jotka teettäjän on kirjanpitolainsäädännön mukaan pakko aktivoida eli joita ei voida vähentää vuosikuluina. (Verohallinto 2007.)

2.7.3 Vähennyskelpoinen käyttö

Arvonnisävero, joka sisältyy kiinteistöinvestointeihin, on kokonaisuudessaan vähennyskelpoinen, mikäli kiinteistöinvestointi on suoritettu vähennykseen oikeuttavaan tarkoitukseen.

Yrityksen tai yhteisön suorittamassa kiinteistöinvestoinnissa, joka menee suoraan yrityksen omaan omistukseen, on mahdollista hakea vähennystä siltä osin, mikä on ollut arvonnisäverolaissa määriteltyä vähennykseen oikeuttavaa toimintaa. Verovelvolliseksi hakeutuneella yrityksellä, joka itse ei käytä tiloja vaan antaa ne vuokralle, on myös mahdollista hakea vähennystä. Tässä tapauksessa edellytyksenä on, että tilojen loppukäyttäjä harrastaa arvonnisäverollista toimintaa. (Ääriälä Nyrhinen & Hyttinen 2015, 349–351.)

Kiinteistön omistajan ollessa keskinäinen kiinteistöyhtiö, jonka osakas käyttää tilojaan omassa toiminnassaan, voi kiinteistöyhtiö hakeutua verovelvolliseksi siltä osin, joiden osalta osakkaalla on mahdollisuus vähentää vastikkeeseen kuuluva vero täysmääräisesti. Ellei osakas itse käytä tiloja vaan vuokraa ne eteenpäin, voi kiinteistöyhtiö tarkastella tiloja vähennykseen oikeuttavina, kunhan osakas on ilmoittautunut verovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta. Hakeutumisedellytyksiä koskee samat velvoitteet, kuin yllä mainituilla. (Ääriälä ym. 2015.)

2.8 Hankelaskelma alv-kohteessa

Hankerahoituslaskelmalla yhtiö selvittää menoja ja rahoitusta uudisrakennus-, uudistamis- tai korjaushankkeeseen.

Hankeosuuslaskelma on laskelma, jolla lasketaan osakkaan osuus tietystä rakennus-, korjaus- tai investointihankkeesta. Hankkeesta aiheutuvat menot arvioidaan ja lasketaan osakkeenomistajien rahoitusvastuu. Osakkeenomistajien rahoitus vastuun määrästä lasketaan osakkaalle kuuluva osuus ja tätä kutsutaan hankeosuudeksi. Osakas rahoittaa hankeosuuden joko vastike- tai rahastosuorituksella tai yhtiön nostamalla lainalla. Hankeosuuslaskelma laaditaan, kun osakkaalla on mahdollisuus valita edellä mainituista rahoitustavoista. Yhtiökokouksen päätöksestä riippuen osakas voi suorittaa osuutensa ennen hankkeen aloittamista tai sen alkuvaiheessa. ”Hankeosuudesta saatu suoritus on yhtiölle tuloa (vastike) tai saatua pääomasijoitusta (yleensä rahastosuoritus). Ne osakkaat, jotka eivät maksa yhtiölle vastike- tai rahastosuoritusta, rahoittavat hankeosuutensa lainalla, jonka yhtiö nostaa” (Kirjanpitolausokunnan yleisohje 2010.)

Asoy-ohjeessa (2005) on ohjeistettu hankeosuuksista seuraavasti:

”Keskinäisissä kiinteistöyhtiöissä osakkailla on usein mahdollisuus suorittaa hankeosuutensa tietystä yhtiön rakennus-, korjaus- tai muusta investointihankkeesta ennen hankkeen aloittamista tai sen alkuvaiheessa ennen kuin yhtiö rahoittaa hankkeesta aiheutuvia menoja vieraalla pääomalla (lainalla).”

Hankeosuussuoritukset käsitellään kirjanpidossa perustuen siihen, mitä varojen taloudellisesta luonteesta on päätetty yhtiössä. Yhtiöjärjestysmääräyksellä tai tavanomaisemmin yhtiökokouksen päätöksellä hankeosuussuoritukset käsitellään osakkaan yhtiöön tekemänä pääomasijoituksena. Tällöin osakkaan suoritus ei ole yhtiölle tuottoa vaan suoritus kirjataan yhtiön omaan pääomaan kuuluviin eriin. Näitä eriä voivat olla esimerkiksi ”Rakennusrahasto” tai ”Perusparannusrahasto”. (Kirjanpitolausokunta 2010.)

Jos hankeosuutta ei pidetä pääomasijoituksena, vaan se suoritetaan esimerkiksi vastikkeen muodossa, käsitellään se tuottona. Kun osakas on antanut sitoumuksensa hankeosuuden suorittamisesta, käsitellään se suoritusperusteisesti sen tilikauden tuottona, jolle se kohdistuu.

2.8.1 Hyöty-näkökanta

Hankeosuuslaskelma varmistaa osakkaiden tasapuolisen kohtelun maksuosuuksien määrässä ja, että rahoituksessa käytetään yhtiöjärjestyksen määräyksiä. Yhtiöjärjestys määrää sen, mikä on osakkaiden rahoitusosuus ja se voi sisältää erillisiä määräyksiä hankkeiden osalta rahoitusosuuksien laskennalle. Yhtiöjärjestys määrää myös miten arvonlisävero vähennykset kohdennetaan osakaskohtaisia investointiosuuksia laskiessa. (Kallio ym. 2015.)

Osakkaan hyöty määräytyy mitä laskentamenetelmää käytetään. Hyöty osakkaalle -mallin mukaan kustannuksista lasketaan yhtiöjärjestyksen mukaan osuus ja verollisten huoneistojen osalta määrästä vähennetään huoneistoon kohdistuva osuus investoinnin osalta vähennettävästä arvonlisäverosta.

Hyöty yhtiölle -mallin mukaan kustannuksista vähennetään investoinnin osalta vähennettävä arvonlisävero. Saadun kustannuksen perusteella lasketaan yhtiöjärjestyksen mukainen osuus osakkaille. (Kallio ym. 2015.)

2.8.2 Alv-hyvitys osakkaalle

Seuraavissa esimerkeissä selviää yhtiöjärjestyksen merkitys osakkeenomistajien rahoitusosuuksien laskentaan ja vähennettävän arvonlisäveron vaikutus.

Hyöty osakkaalle -mallin mukaista yhtiöjärjestystä käytettäessä on huomioitava erikseen yhtiön hallinnassa olevien verollisten huoneistojen osalta vähennettävän arvonlisäveron vaikutus osakkaiden rahoitusosuuksien laskentaan. (Kallio ym. 2015, 276.)

Esimerkki 1 – Hyöty osakkaalle, kaikki huoneistot osakashallinnassa:

Kallio ym. (2015, 276) esittävät seuraavan esimerkin. Yhtiön perusparannukset ovat 248 000 euroa, joka sisältää arvonlisäveroa 48 000 euroa. Perusparannus kohdentuu kaikkiin huoneistoihin saman suuruisena. Yhtiössä on kaksi yhtä suurta huoneistoa, joista

toinen on arvonalisäverollinen. Sen osalta yhtiö saa vähentää 23 000 euroa. Yhtiöjärjestyksen mukaan osakkaat rahoittavat rakennushanketta yhtä suurin osuuksin. Verollisen huoneiston rahoitusosuudesta vähennetään kuitenkin ko. huoneiston osalta rakennushankkeesta vähennettävä arvonalisävero. Rahoitusosuudet lasketaan seuraavasti:

Verollinen huoneisto $(248\,000 / 2) - 24\,000 = 100\,000$ euroa
Veroton huoneisto $(248\,000 / 2) - 0 = 124\,000$ euroa

Kuva 2. Huoneistojen rahoitusosuudet (Kallio, Korpelainen & Nielsen 2015, 276).

Yhtiö ottaa rakennusajaksi lainan verollisen huoneiston osakkeenomistajalta, joka maksetaan osakkaalle takaisin rakennushankkeen päätyttyä. Taulukon luvut ovat tuhansia euroja.

	Rakennus	Rahat	Vähennettävä alv.	Laina osakkaalta	Rahasto
1)		124		24	100
2)		124			124
3)	248	248			
4)	24		24		
5)		24	24		
6)		24		24	

Kuva 3. Tiliöinti (Kallio, Korpelainen & Nielsen 2015, 277).

- 1) Verollisen huoneiston osakkeenomistaja maksaa osuutensa 100 000 euroa ja antaa yhtiölle lainan 24 000 euroa.
- 2) Verottoman huoneiston osakkeenomistaja maksaa osuutensa 124 000 euroa.
- 3) Rakennusurakka maksetaan 248 000 euroa.
- 4) Rakennusurakasta vähennetään alv. verollisten tilojen osalta 24 000 euroa (50%).
- 5) Saadaan alv-palautus 24 000 euroa.
- 6) Maksetaan osakkaalle laina takaisin 24 000 euroa.

Esimerkki 2: Hyöty osakkaalle, yhtiössä verollinen yhtiön hallinnassa oleva huoneisto:

Kallio ym. (2015, 278) kuvaavat seuraavan esimerkin. Yhtiön perusparannukset ovat 372 000 euroa, joka sisältää arvonlisäveroa 72 000 euroa. Perusparannus kohdistuu yhtä suurena kaikkiin huoneistoihin. Yhtiössä on kolme yhtä suurta huoneistoa, joista kaksi on osakashallinnassa ja yksi yhtiön hallitsema huoneisto. Toinen osakashallinnassa oleva huoneisto ja yhtiön huoneisto ovat arvonlisäverollisia, ja niiden osalta yhtiö saa vähentää 48 000 euroa arvonlisäveroa. Yhtiöjärjestyksen mukaan osakkaat rahoittavat rakennushanketta yhtä suurin osuuksin. Verollisen huoneiston rahoitusosuudesta vähennetään kuitenkin ko. huoneiston osalta rakennushankkeesta vähennettävä arvonlisävero.

Rahoitusosuudet lasketaan seuraavasti:

Jaettavat rakennuskustannukset	$372\ 000 - 24\ 000 = 348\ 000$ euroa
Verollinen osakashuoneisto	$(348\ 000 / 2) - 24\ 000 = 150\ 000$ euroa
Veroton osakashuoneisto	$(348\ 000 / 2) - 0 = 174\ 000$ euroa

Kuva 4. Osakkaiden rahoitettava osuus (Kallio, Korpelainen & Nielsen 2015, 278).

Rakennuskustannuksista vähennetään yhtiön hallinnassa olevan huoneiston osalta vähennettävä arvonlisävero, jotta saadaan selville osakkaiden rahoitettavaksi jäävä osuus kustannuksista.

Rakennuskustannukset muodostuvat seuraavasti huoneistoittain:

Verollinen yhtiön huoneisto	$(372\ 000 / 3) - 24\ 000 = 100\ 000$ euroa
Verollinen osakashuoneisto	$(372\ 000 / 3) - 24\ 000 = 100\ 000$ euroa
Veroton osakashuoneisto	$(372\ 000 / 3) - 0 = 124\ 000$ euroa

Kuva 5. Huoneistokohtaiset kustannukset (Kallio, Korpelainen & Nielsen 2015, 278).

Esimerkki 3 – Hyöty yhtiölle

Kallio ym. (2015, 278) esittävät seuraavan esimerkin. Yhtiön perusparannukset ovat 246 800 euroa, joka sisältää arvonlisäveroa 48 000 euroa. Yhtiössä on kaksi yhtä suurta

huoneistoa, joista toinen on arvonlisäverollinen. Sen osalta yhtiö saa vähentää 24 000 euroa arvonlisäveroa, koska perusparannus kohdistuu molempiin huoneistoihin yhtä suurena. Yhtiöjärjestyksen mukaan osakkaat rahoittavat rakennushanketta yhtä suurin osuuksin. Rakennushankkeesta vähennettävä arvonlisävero pienentää molempien huoneistojen rahoitusosuuksia. Rahoitusosuudet lasketaan seuraavasti:

Rakennuskustannukset	$248\ 000 - 24\ 000 = 224\ 000$ euroa
Verollinen huoneisto	$224\ 000 / 2 = 112\ 000$ euroa
Veroton huoneisto	$224\ 000 / 2 = 112\ 000$ euroa

Kuva 6. Rahoitusosuudet (Kallio, Korpelainen & Nielsen 2015, 278).

2.9 Osakkaan lainaosuuden määrittely

Lainaosuus on osakkaan omistaman osakehuoneiston osuus yhtiön lainoista. Osakkaan on usein mahdollista suorittaa oma lainaosuutensa ja täten osakkaan ei tarvitse enää maksaa pääomavastiketta, jolla hoidetaan yhtiön lainoja. Lainaosuuden määrittely perustuu laadittuun lainaosuuslaskelmaan. (Suulamo 2013, 150.)

Osakas saa investoinnista vähennetyn arvonlisäveron välillisesti hyödykseen pienentyneenä lainaosuutena. Hyöty osakkaalle -mallin mukainen laskentamenettely johtaa siihen, että osakkaan lainaosuuden määrä riippuu hallinnassa olevan huoneiston verollisuudesta tai verottomuudesta. Kun hakeutumisesta saatava hyöty ohjataan verollisen huoneiston osakkeenomistajalle, verollisen huoneiston lainaosuus on investoinnin arvonlisäveron verran pienempi, kuin verottoman huoneiston lainaosuus. Kun osakkaiden valitsema rahoitusmuoto on yhtiön laina, yhtiön on laskettava erillinen lainaosuus verollisten ja verottomien huoneistojen kesken. Verollisten huoneistojen pääomavastikkeen kohdalla tulee huomioida, että perityistä pääomavastikkeista tulee maksaa arvonlisävero, kun taas rahoitettava osuus voidaan periä verotta. (Suulamo 2013, 150.)

2.10 Rahastoinnin vaikutus hankeosuuksien ja pääomavastikkeiden perimisessä

Rahastointimenettelyn käyttö on tavanomaista keskinäisissä kiinteistöyhtiöissä. Rahastoinnissa osakkaiden yhtiölle maksamia suorituksia ei käsitellä yhtiön tulona vaan osakkaiden yhtiöön suorittamina pääomasijoituksina (Asoy-ohje 2005). Syy rahastointimenettelyn käyttöön liittyy useimmiten tuloverotukseen. Kun osakkailta kerättyjä varoja suuren korjaushankkeen rahoittamiseksi käytetään yhtiön taseeseen aktivoitavien menojen kattamiseen tai tähän liittyvän vieraanpääoman lyhentämiseen, syntyy yhtiölle verotettavaa tuloa, ellei vastiketulon suuruisia kulukirjauksia kuten poistoja tai varausten muutoksia kyetä tekemään.

”Oman pääoman kerääminen rahastoinnilla on mahdollista vain yhtiön osakkeenomistajilta. Muilta tahoilta, esimerkiksi vuokralaisilta, saatuja tuloja ei voida rahastoida. Rahastointi voi koskea niin hoito- kuin pääomavastikkeen nimikkeellä kerättyjä varoja. Niin ikään rahastointi voi koskea osakkaan hankeosuus- tai lainaosuussuorituksia.” (Asoy-ohje 2005.)

Rahastoinnin tulee perustua joko yhtiöjärjestyksen määräykseen tai yhtiökokouksen tekemään päätökseen.

Asunto-osakeyhtiölain (L 17.5.1991/809, luku 6, 73§) mukaan: ”sidottua omaa pääomaa ovat osakepääoma, rakennusrahasto ja arvonkorotusrahasto. Muu oma pääoma on vapaata pääomaa.”

2.11 Palautusten ja lisäsuoritusten kirjaus kirjanpitoon

Vuoden 2010 kirjanpitolautakunnan yleisohjeen mukaan, suoritettava ja vähennettävä arvonlisävero kirjataan, joko netto- tai bruttokirjausta käyttäen tai ne yhdistämällä. Kirjausmenettelyllä ei ole vaikutusta tuloslaskelmalla esitettäviin tuottoihin tai kuluihin. Kiinteistöosakeyhtiön tuloslaskelman tavoite on tuottaa informaatioarvoa osakkeenomistajille, joten poiketen kirjanpitolautakunnan yleisohjeesta, asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa suoritettava ja vähennettävä arvonlisävero esitetään tuloslaskelmassa oikaisuerinä. Kiinteistöosakeyhtiössä voidaan arvonlisävero kirjata kunkin tuotto- ja kuluryhmän oikaisuksi bruttoperiatteen mukaisesti. Tätä menetelmää käyttämällä voidaan vastikelaskelmat laatia suoraan tuloslaskelmaan pohjautuen. Tämä mahdollistaa kulurakenteen vertailun eri tilikausien

kesken, vaikka hakeutumisaste vaihtelisi. Kiinteistöinvestointien arvonlisäveroja tarkistettaessa on syytä ottaa huomioon hakeutumisasteen epästabiilisuus. Hakeutumisaste on riippuvainen mm. osakehuoneistojen omistusvaihtelusta ja osakkeenomistajien päätöksistä (Kallio ym. 2015).

Mikäli arvonlisäverojen kirjaamiseen käytetään nettoperiaatetta, kiinteistöosakeyhtiön kulu-
jen budjetointi on ongelmallista. Kallio ym. (2015, 262) toteavat, että eri tilikausien tuloslaskelmat ovat vertailukelvottomia hakeutumisasteen vaihdellessa sekä eri tilikausien kesken että tilikaudella.

Yhtiöjärjestyksen valitsemasta mallista riippuen arvonlisävero vaikuttaa eri tavoin osakkaiden vastikkeisiin. Tämä luo omat erityisvaatimuksen arvonlisäverotuksen informaation esittämiseksi asunto-osakeyhtiön tuloslaskelmalla. Myös arvonlisäverovelvollisuuteen liittyvät säännökset ja rajoitukset kiinteistöosakeyhtiössä vaativat erityistä huomiota, jotta kiinteistöhoito- ja ylläpidon kulujen ja investointimenojen, sekä vähennettävän arvonlisäveron taloudellisen vaikutuksen esittämistapa olisi mahdollisimman avointa. (Kallio ym. 2015.)

2.12 Kiinteistöinvestointeja koskeva tositteiden säilytys

Kiinteistöä koskevien tositteiden ja laskujen säilytysaika on Suomessa 13 vuotta, joka lasketaan alkavaksi sen kalenterivuoden päättymisestä, jonka aikana investoinnin tarkistuskausi on alkanut. Kuuden vuoden yleisen säilytysajan jälkeen tositteet ja laskut voidaan korvata selvityksellä, josta käy ilmi seuraavat tiedot (Suulamo 98, 2013):

- laatimispäivä
- kiinteistöinvestoinnin hankkijan tiedot
- investoinnin luonne
- valmistusajankohta tai kiinteistön vastaanottoajankohta
- kiinteistöinvestointia koskevan hankinnan sisältyvä vero
- kiinteistön alkuperäisessä luovutustilanteessa tehty vähennys

3 UUDISRAKENTAMISEN ARVONLISÄVEROTUS

Tässä luvussa käydään läpi arvonlisäveron tarkistusta uudisrakentamisen tai perusparannuksen jälkeen. Määritellään tarkistuskauden alkaminen ja päättyminen. Miten ja kuinka tarkistus lasketaan, sekä avataan vuosittaista tarkistusta. Lisäksi syvennyttään kiinteistöjen alv-vähennyksiin ja –palautuksiin.

3.1 10 vuoden tarkistusjakso

Kiinteistöinvestointeja koskeva kymmenen vuoden tarkistuskausi otettiin käyttöön 1.1.2008. Kymmenen vuoden tarkistusjakso katsotaan alkavaksi uudisrakentamis- tai perusparannushankkeen valmistumisesta. Tällä tarkoitetaan usein ajankohtaa, jolloin asunto on hyväksytty käyttöönotettavaksi.

Tarkistusajanjakso kiinteistöinvestoinneissa on kymmenen vuotta, jonka aikana kiinteistöä koskevia verovähennyksiä tai maksuja suoritetaan. Kymmenen vuoden tarkistusjakso jaetaan vuosittaisiin tarkistuksiin, jolloin vuosittaisten tarkistusten enimmäismäärä on kymmenen prosenttia investointiin sisältyvästä arvonlisäverosta. Mikäli kiinteistössä ei tarkistuskauden aikana tapahdu muutoksia, jokaisen tarkistusvuoden jälkeen voidaan tilanteesta riippuen joko ansaita tai menettää kymmenen prosenttia kiinteistöä koskevasta arvonlisän määrästä. Kymmenen vuoden tarkistusjakson jälkeen kiinteistön käytön tapahtuvalla muutoksella ei ole vaikutusta kiinteistöinvestointivähennyksiin. (Auranen ym. 2009.)

Mikäli kymmenen vuoden tarkistuskauden aikana kiinteistössä tapahtuu muutoksia, kuten mahdollinen luovutus, on uuden omistajan tarkastettava uudet vähennykset jäljellä olevalta tarkastusajalta. Käytännössä alv vähennetään vain osittain valmistumisvaiheessa ja tarkistuskauden aikana vähennyksiä lisätään verollisen toiminnan lisääntyessä, tai vastaavasti jo vähennettyjä veroja palautetaan verollisen toiminnan vähentyessä. Lopullinen alv-vähennys tiedetään vasta tarkistuskauden loputtua. (Auranen ym. 2009.)

3.2 Tarkistuskausi ja -vuosi

Kiinteistöinvestointia koskevan hankintaan sisältyvän veron vähennystä tarkistetaan vain, jos kiinteistön käyttötarkoitus muuttuu tai kiinteistö luovutetaan arvonlisäverolain 120 §:ssä tai 121 §:ssä tarkoitetulla tavalla tarkistuskauden aikana. (L. 23.11.2007/1061.)

Tarkistuskausi on kymmenen vuotta sen kalenterivuoden alusta, jonka aikana uudisrakentamiseen tai perusparantamiseen liittynyt rakentamispalvelu on valmistunut. Tarkistuskauteen ei kuitenkaan lueta rakentamispalvelun valmistumista tai kiinteistön vastaanottamista edeltävää kalenterivuoden osaa (L. 30.12./1993/1501. luku 11, 121 a §). Ongelman tarkistuskauden määrittelemiselle tekee tilanteet, jolloin rakennuksen työt ovat valmistuneet tietynä ajankohtana, mutta itse rakennuksen käyttöönotto tapahtuu vaiheittain.

Tarkistuskausi koostuu kymmenestä tarkistusvuodesta, jonka aikana kiinteistöinvestoinnin hankintaan sisältyneen veron vähennys tarkistetaan, jos kiinteistöissä on tapahtunut käyttötarkoituksen muutos, tai kiinteistö luovutetaan uudelle omistajalle. Tarkistuskauden päätyttyä kiinteistössä tapahtuvat käyttömuutokset tai luovutukset eivät enää sisällä arvonlisäveroseuraamuksia, eli tarkistuskauden päätyttyä kiinteistö voidaan joko myydä tai sen käyttötarkoitusta voidaan muuttaa ilman arvonlisäverollisia seuraamuksia. Vuosittain tehtävän tarkistuksen kohteena on 10% kiinteistöinvestoinnin hankintaan sisältyneestä arvonlisäverosta. (Verohallinto 2007.)

Uusien säännösten myötä investointikohteen on pysyttävä vähennyskelpoisena koko tarkistuskauden ajan, jolloin ostovähennykset muuttuvat lopullisiksi. Tämän seurauksena kiinteistössä tapahtuvat muutokset tai verovelvollisuuden päätyminen ennen tarkistuskauden päättymistä aiheuttavat tarkistusvelvollisuuden. Käytännössä arvonlisäveroa vähennetään osittain investoinnin valmistusvaiheessa. Tarkistuskausien aikana verollisen toiminnan lisääntyessä myös vähennyksiä lisätään tai verollisen toiminnan vähentyessä vähennettyjä veroja joudutaan palauttamaan. Vasta tarkistuskauden loputtua saadaan selville lopullinen arvonlisävero-vähennys. Kuvassa 1 on pyritty kuvaamaan tarkistuslaskentamekanismia paremmin. (Auranen ym. 2009.)

Tarkistus- jakso 10 vuotta Inves- toinnin arvonlisävero	Päätyneet vuodet	Kuluva vuosi sekä jäljellä olevat vuodet
Vähennetty	Ansaattu	Palautuksen alaista
Vähentämättä	Menetetty	Mahdollisuus vähentää

Kuva 7. Kiinteistöinvestointien arvonlisäveron tarkistusmenetelmä (Auranen ym. 2014, 7).

3.2.1 Tarkistuskauden alkaminen

Pääsääntöisesti tarkistuskausi luetaan alkavaksi vuodesta, jolloin uudisrakentaminen tai perusrantamishanke valmistuu tai AVL:n (L 1877/40/2007) 31 §:n 1 momentin 1 kohdassa tai 33§:ssä tarkoitettu käyttöönottamaton kiinteistö on otettu vastaan rakentamispalvelun jälkeen. Lain mukaan rakentamishanke katsotaan valmiiksi, kun kiinteistö on loppu-tarkastusvaiheessa tai muutoin hyväksytty käyttöön otettavaksi. Itse rakennetun tai korjatun kiinteistön käyttöönotto edellyttää myös jonkin tason lopputarkastusta, jolloin kyseistä ajankohtaa pidetään tarkistuskauden alkamisajankohtana. Kiinteistön vastaanottamista tai rakentamispalvelun valmistumista edeltävää kalenterivuoden osaa ei otetaan huomioon tarkistuskauden alkua tarkasteltaessa. Käytännössä tarkistuskauden pituus siis vaihtelee kymmenen ja yhdeksän vuoden välillä, riippuen kiinteistön vastaanottoajankohdasta tai rakentamispalvelun valmistumisesta. Vähennysoikeuden laajuuden määrittää tarkistus-

kauden ajankohta, minkä perusteella seuraavat tarkistuskauden suoritetaan. (Suulamo 2013, 99.)

3.2.2 Käyttötarkoituksen muutos ennen tarkistuskauden alkamista

Arvonlisäverolain (L. 30.12.1993/1501) mukaan, jos vähennykseen oikeuttavaan tarkoitukseen suoritettua kiinteistöinvestointia kohteena ollut kiinteistö otetaan muuhun tarkoitukseen ennen tarkistuskauden alkamista, elinkeinonharjoittajan on kiinteistöinvestoinnin osalta oikaistava tilitettävää veroa käyttötarkoituksen muutosta edeltävältä ajalta siten kuin kiinteistö olisi alun perin ollut tarkoitettu muuhun kuin vähennykseen oikeuttavaan käyttöön.

Tarkistuskausi luetaan alkavaksi pääsääntöisesti kiinteistöinvestoinnin valmistusajankohdasta alkaen. Tämän ajankohdan kiinteistöinvestointia koskevat olosuhteet määrittelevät alkuperäisen vähennysoikeuden suuruuden, minkä perusteella tarkistukset myöhemmin suoritetaan.

Ennen tarkistuskauden alkamista tapahtuvia muutoksia ei tarkisteta vuosittain tarkistusmenetelmän mukaisesti, vaan muutoskaudelta suoritetaan vähennys yhdellä kerralla uuden tilanteen vaatimana oikaisuna. Yleinen tapa onkin, että kiinteistön käyttö tarkentuu vasta investoinnin kuluessa. (Salomaa & Holkeri-Kaupilla 2008.)

3.2.3 Kiinteistön luovutus ennen käyttöönottoa

AVL:n (L 1877/40/2007) 33 § käsittelee tilannetta, jossa kiinteistö luovutetaan ennen sen käyttöönottoa. Tässä tapauksessa, mikäli kiinteistö luovutetaan ennen kuin se on otettu käyttöön, on kiinteistön luovuttajan suoritettava luovutuksesta syntyvä oman käytön vero. Näissä tapauksissa veron perustana on rakentamisesta muodostuvat välilliset ja välittömät kustannukset. Vero maksetaan siltä kuukaudesta, jolloin kiinteistö on luovutettu. Kiinteistön luovuttajan suorittama vero on mahdollista vähentää siltä osin, miltä luovutuksensaaja käyttää kiinteistöään vähennykseen oikeuttavaan tarkoitukseen. Näillä säännöksillä pyritään estää veron kertaantuminen, silloin kun kiinteistö luovutetaan ennen tarkistuskauden

alkua. Uuden kiinteistön omistajan tarkistuskausi alkaa kiinteistön vastaanottamisesta. Myyjän maksamaa oman käytön veroa pidetään investoinnin sisältämänä verona. (Salomaa & Holkeri-Kauppara 2008.)

3.3 Tarkistuksen laskeminen

Kiinteistön käytön muuttuessa kiinteistöinvestointia koskevan hankintaan sisältyvän veron vähennystä tarkistetaan vuosittain kultakin tarkistuskauteen kuuluvalla kalenterivuodelta (tarkistusvuosi). Ensimmäisenä tarkistusvuotena pidetään rakentamispalvelun valmistumisen tai kiinteistön vastaanottamisen jälkeistä kalenterivuoden osaa.

Kiinteistön luovutuksen yhteydessä, verovelvollisuuden päättyessä ja poistettaessa kiinteistö liikeomaisuudesta kiinteistöinvestointia koskevan hankintaan sisältyvän veron vähennystä tarkistetaan yhdellä kertaa koko jäljellä olevalta tarkistuskaudelta. Kiinteistön katsotaan tällöin olevan jäljellä olevan tarkistuskauden ajan kokonaan muussa kuin vähennykseen oikeuttavassa käytössä (L 30.12.1993/1501. 11 luku, 121§).

Tarkistettava määrä lasketaan käyttäen kaavaa $1/10 \times$ (alkuperäiseen vähennykseen oikeuttava käytön osuus koko käytöstä – tarkistusvuoden vähennykseen oikeuttavan käytön osuus koko käytöstä) \times hankintaan sisältyvä vero.

Kaavassa käytetty hankintaan sisältyvällä verolla tarkoitetaan joko uudisrakentamiseen tai perusrakentamiseen liittyviä ostetun rakentamispalvelun osalta suoritettua veroa. Laskettaessa hankintaan sisältyvää veroa, täytyy mukaan laskea myös rakentamispalvelun yhteydessä itse tehdyistä tai maahantuoduista tarvikkeista suoritettava vero. Laskukaavaa käytettäessä positiivinen tulos tarkoittaa, että hankintaan sisältyneestä verosta tehty vähennys pienenee, kun taas vastaavasti negatiivisessa tuloksessa alun perin tehty vähennys kasvaa. (Verohallinto 2007.)

3.4 Vuosittainen tarkistus

Kiinteistöinvestointiin sisältyvää veron vähennystä tarkistetaan vuosittain jokaiselta tarkistuskauteen liittyvältä tarkistusvuodelta, jos kiinteistössä on tapahtunut käyttötarkoituksen

muutos, jonka seurauksena kiinteistön verollisuusaste muuttuu. Kiinteistössä tapahtuneen käyttötarkoituksen muutoksen perusteella, lasketaan vähennykseen oikeuttava osa koko tarkistuskauden olosuhteiden perusteella, jolloin kaikki kiinteistössä tapahtuneet muutokset tarkistuskauden aikana otetaan huomioon. Vähennykseen oikeuttava käyttö voidaan laskea joko päiväkohtaisesti tai kuukausikohtaisesti. Kuukausikohtaisesti laskettaessa oletetaan kiinteistön käytön pysyneen samana koko kuukauden.

Kiinteistön verollinen käyttö voidaan myös määrittää tarkistuskauden lopun mukaisen tilanteen mukaan. Ehtona tälle menetelmälle on kuitenkin, ettei tämänkaltainen menettely vaikuta olennaisesti virheelliseen lopputulokseen. Verovelvollisen on myös noudatettava jokaiseen investointiinsa valittua laskentamenetelmää. (Salomaa & Holkeri-Kauppara 2007.)

3.5 Kiinteistöjen alv-vähennykset ja -palautukset

Verovelvollisella, joka on rakentanut tai on rakennuttamassa kiinteistöä, jossa harrastetaan arvonlisäverollista liiketoimintaa, on oikeus hakea arvonlisäverolain mukaista vähennystä. Sama koskee myös verollisessa liiketoiminnassa käytettävän kiinteistön korjausta. Esimerkiksi verovelvollinen joka rakennuttaa kiinteistöä verollista vuokraustoimintaa varten ja joka jo rakennusvaiheessa on ilmoitettu arvonlisäverollisten rekisteriin vuokraustoiminnasta, on verovelvollisella oikeus kuukausittain tehtäviin vähennyksiin. Verovelvollinen tarkoittaa tässä tapauksessa myös verollista liiketoimintaa pyörittävää kuntaa tai kuntayhtymää, joilla on oikeus hakea kuntapalautusta rakentamispalveluihin ja -materiaaleihin sisältyvästä arvonlisäverosta. (Jukkola ym. 2008, 326.)

4 KIINTEISTÖINVESTOINTIEN PALAUTUSVASTUIDEN TARKISTULASKELMAN KEHITTÄMINEN

Tässä luvussa käydään läpi laskentataulukon laatimista, joka laadittiin kirjanpitäjien käytettäväksi Realia Group Oy:lle. Luvussa käydään läpi taulukon laatimisen vaiheet ja avataan sen toimintoja. Luvussa kerrotaan myös haastattelujen toteuttamisesta, sekä haastateltavien valintakriteereistä. Lisäksi on kerrottu haastateltavien mielipiteet taulukon käytöstä.

4.1 Realia Group OY

Realia on toimitila- ja asunto-omaisuuden hallintaan erikoistunut asiantuntijakonserni, joka pyrkii tuottamaan asiakkailleen erilaisia toimitilasektorin ja asumista koskevia ratkaisuja. Realia listaa tavoitteisiinsa kehittää toimijoiden osaamista ja parantaa alan läpinäkyvyyttä tuottamalla ajankohtaista markkinatietoa. Realia Groupin tytäryhtiöt toimivat Suomen lisäksi Virossa, Liettuassa ja Latviassa tarjoten kiinteistönvälitys ja -johtamispalveluita.

Realia-konserni on perustettu vuonna 2006 liiketoimintakauppojen tuloksena, jossa Huoneistokeskus ja Suomen SKV fuusioituivat, joidenka seurauksena syntyi Realia Group – konserni, josta muodostui samalla Pohjoismaiden suurin kiinteistökauppa- ja hallintoyhtiö. Realia Groupin tytäryhtiöitä kiinteistönvälityksen saralla ovat nykyisin Huoneistokeskus, Huom! Huoneistomarkkinointi sekä SKV Kiinteistönvälitys. Vuositasolla Realian kautta tehdään yli 8000 vuokrausta vuodessa, mikä tekee siitä Suomen suurimman vuokra-asuntovälittäjän. Lisäksi vuonna 2007 tehdyn liiketoimintakaupan seurauksena Realiaan kuuluu Ober-Haus-konserni, joka tarjoaa palveluitaan kiinteistöalalla Baltian maissa. Realia-konserni työllistää kokonaisuudessaan 1600 kiinteistöalan ammattilaista, joista noin 1400 toimii Suomessa. Realialla on yli 200 toimipistettä ympäri Suomea. Realian pääomistaja oli suomalainen pääomasijoittaja Sponsor Capital Fund III ja suurimmat vähemmistöomistajat Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ja Nordea Pankki Suomi Oyj. Vuonna 2016 suurimmat omistajat myivät Realia Groupin pohjoismaiselle Altor Fund IV - pääomarahastolle. Realia Groupin vuosittainen liikevaihto on noin 100 miljoonaa euroa.

4.1.1 Realia Isännöinti

Realia Isännöinti Oy on Suomen suurin toimija isännöintialalla ja työllistää yli 500 kiinteistöjohtamisen ammattilaista. Realia Isännöinti pyrkii tarjoamaan kaiken tarvittavan isännöinnin palvelut taloyhtiöille. Palvelut sisältävät taloyhtiön hallinnon, kuten yhtiökokoukset ja taloyhtiön vakuutukset, asumisen palvelut, kiinteistön omaisuuden hoidon ja taloyhtiön talousasiat. Realia Isännöinti isännöi noin 4500 taloyhtiötä yli 40 paikkakunnalla, mikä vastaa noin 10 prosentin markkinaosuutta koko Suomessa. Realia Isännöinti on myös sitoutunut ISA-yritysauktorisointiin, jonka perustana se sitoutuu noudattamaan eettisiä ohjeita ja niihin liittyvää valvontaa. (Realia Isännöinti, [viitattu 16.8.2016].)

4.1.2 Realia Management

Realia Management on valtakunnallinen palveluyritys, joka on erikoistunut kiinteistöjohtamiseen. Realia Management toimii Suomessa 13 paikkakunnalla ja työllistää noin 140 henkilöä. Realia Managementilla on toimintaa myös Virossa, Latviassa ja Liettuassa. Yrityksen asiakkaita ovat mm. rahastoyhtiöitä, pankkeja, yksityisiä ja julkisia omistajia sekä monia muita kiinteistösektorin toimijoita. Realia Management tarjoaa arviointi- ja konsultointipalveluita, toimitilojen välitystä, vuokrauspalveluita sekä ylläpidonjohtamispalveluita. (Realia Management, [viitattu 16.8.2016].)

4.1.3 Realia Asuntovuokraus

Realia Asuntovuokraus on Suomen suurin vuokra-asuntojen välittäjä. Asuntovuokraus työllistää Suomessa 40 ihmistä ja toimii yhdeksällä eri paikkakunnalla. Realia Asuntovuokraus solmii vuosittain noin 10 000 vuokrasopimusta. Yksityiset asuntosijoittajat ovat suurin osa asiakkaista, minkä lisäksi Realia Asuntovuokrauksen asiakkaina toimii suuria asuntojen omistajia kuten, Eläkeyhtiö Varma, Sato, Asokodit, Ålandsbanken ja LähiTapiolan Ryhmä. Realia Asuntovuokraus sekä Realia Management Oy ovat samaa organisaatiota ja toimivat tiiviissä yhteistyössä Realia Group -konsernin omistamien tytäryhtiöiden kanssa. (Realia Asuntovuokraus, [viitattu 16.8.2016].)

4.2 Toimeksiannon kuvaus

Tavoitteenamme oli luoda helppokäyttöinen Excel-taulukko, jolla pystyttäisiin seuraamaan kiinteistöinvestointien arvonlisäverojen palautusvastuita sekä talo-että huoneistokohtaisesti. Taulukko toimisi kirjanpitäjille apuvälineenä, jota kuukausikohtaisesti täyttäen helpottaisi kirjanpitäjien monimutkaista alv-laskentaa ja samalla yhtenäistäisi alv-vähennysten tarkistuslaskelmaan käytettyjä laskutapoja. Näin ollen jokaiselle kiinteistölle laskettaisiin mahdolliset alv-vähennykset yhdenvertaisesti ja samaa keinoa käyttäen. Taulukolla seurattaisiin esimerkiksi taloyhtiöiden suuria saneerauksia ja niiden jakamista huoneistosuuskohtaisesti. Taulukosta pitäisi käydä ilmi perustiedot, kuten hankinnan luonne, vastaanotto- ja päättymispäivämäärät, hankinnan kustannukset ja siihen sisältyvä vero, taloyhtiön arvonlisäverolliset ja arvonlisäverottomat neliöt, sekä arvonlisäverollisiin neliöihin kohdistuva vero. Taulukon pitäisi myös sisältää huoneistokohtaisen erottelun, jolla seurattaisiin kymmenen vuoden tarkistusjaksoa huoneistokohtaisella tasolla ja mahdollisia kymmenen vuoden tarkistusjakson aikana tapahtuvia muutoksia. Arvonlisävero-ilmoitukselle kirjattava mahdollinen lisävähennys tai palautus sekä vuosittain jäljellä oleva tarkistusvastuu olivat myös toimeksiantajan toiveena.

Taulukko laaditaan siten, että sen perustana ovat edellä mainitut toimeksiantajan toiveet, sekä heidän antama materiaali. Taulukon helppokäyttöisyyden ollessa pääprioriteetti toimivuuden lisäksi, taulukosta pyritään luomaan mahdollisimman automatisoitu, jolloin kirjanpitäjän vastuulle jää vain muuttuvien tietojen, kuten kiinteistöinvestoinnin kustannusten täyttäminen.

4.3 Tutkimusmenetelmä

Kyseessä on laadullinen eli kvalitatiivinen tutkimus, jonka teoriakehys muodostuu arvonlisäverollisuudesta kiinteistömaailmassa. Tutkimuksessa on pyrkimyksenä ymmärtää tutkittavaa ilmiötä. Tutkimuksessa on pyritty löytämään asunto-osakeyhtiöiden näkökulmasta ja niiden kannalta tärkeimmät ja merkityksellisimmät asiat, koskien kiinteistöinvestointeja ja niiden palautuksia. Tutkimuksessa pyritään tarkastelemaan arvonlisäverolain muutosta asunto-osakeyhtiöiden näkökulmasta ja näiden vaikutuksia Realian kirjanpitokeskuksen toimintaan ja tapoihin.

4.4 Taulukon ominaisuudet

Taulukko on jaettu kahteen välilehteen, jossa ensimmäiseltä välilehdeltä löytyy kaikki kiinteistöä koskevat perustiedot kuten nimi, osoite, Y-tunnus, sekä hankinnan verolliset kustannukset ja taloyhtiön neliöiden määrä. Ensimmäiseltä välisivulta löytyy myös tarkistuslaskelma, joka on jaettu kymmenelle tarkistusvuodelle ja taloyhtiön neliöt vuosittain. Toinen välilehti pitää sisällään huoneistokohtaisen selvityksen, jolla seurataan palautusvastuuta ja mahdollisia muuttuneita arvonlisäverollisia neliöitä huoneistokohtaisesti. Kaikki käytettävät solut on värjätty joko harmaaksi tai vaaleanpunaiseksi, mikä on merkinä kirjanpitäjälle että vain vaaleanpunaisiin soluihin saa koskea ja harmaat solut ovat kaavoja jotka automaattisesti laskevat niihin kuuluvat luvut.

Taulukko 2. Taulukon tavoitteet ja toteutus.

Tavoite palautusvastuutaulukolle	Käytännön toteutus
Selkeä ja helppokäyttöinen apuväline kirjanpitäjälle	Kirjanpitäjän täyttämät solut merkattu värikoodilla
Palautusvastuutaulukon luomisen prosessi	Opinnäytetyössä avattu taulukon ominaisuudet luvussa 4
Esimerkki taulukon toiminnasta	Kuvina esitetty taulukon täyttö liitetiedoissa

4.4.1 Perustiedot

Taulukon perustiedot pitävät sisällään kaiken tarvittavan joita kirjanpitäjä tarvitsee esimerkiksi täyttäessään veroilmoitusta. Nämä perustiedot löytyvät kirjanpitäjien käyttämästä Tampuuri-ohjelmasta. Perustiedot-taulukosta löytyy myös kiinteistöön tehdyn hankinnan suuruus, josta taulukko laskee hankintaan sisältyneen veron ja arvonlisäverollisiin tiloihin kohdistuvan veron. Arvonlisäverollisiin tiloihin kohdistuvasta verosta taulukko laskee kymmenen vuoden tarkistusjakson sekä huoneistoihin kohdistuvan veron. Perustiedoista löytyy myös taloyhtiön neliöt, jotka on jaettu arvonlisäverollisiin ja -verottomiin neliöihin.

Taulukko 3. Perustiedot.

<i>Perustiedot</i>	
Nimi	<i>Jarmon tupa</i>
Osoite	<i>Paitakuja 42</i>
Y-tunnus	<i>420-C</i>
Hankinnan luonne	<i>Peruskorjaus</i>
Valmistumis-/vastaanottopäivä	<i>1.1.2016</i>
Tarkistusjakson päättymispäivä	<i>1.1.2025</i>
Hakeutusmisaste	<i>50,00</i>
Hankinnan kustannukset (sis. Alv:n)	<i>1 240 000,00</i>
Hankinnan kustannukset veroton	<i>1 000 000,00</i>
Hankintaan sisältyvä vero	<i>240 000,00</i>
ALV-tiloihin kohdistuva vero	<i>120 000,00</i>
Verolliset neliöt	<i>50,00</i>
Verottomat neliöt	<i>50,00</i>
Taloyhtiön neliöt yhteensä	<i>100,00</i>

Taulukossa kolme on nähtävissä perustietojen osio. Perustiedoista löytyy seitsemän vaaleanpunaista solua, jotka kirjanpitäjän täytyy itse täyttää, muut harmaalla olevat solut ovat automatisoituja.

Hakeutumisasteen taulukko laskee arvonlisäverollisten ja -verottomien neliöiden suhteesta. Taulukkoon syötetystä hankinnan kustannuksista taulukko laskee verottoman ja verollisen summan. Arvonlisäverollisiin tiloihin kohdistuva veron taulukko laskee käyttäen hakeutumisastetta ja hankintaan sisältyvää veroa. Perustiedot taulukko on sijoitettu ensimmäisen välilehden vasempaan yläkulmaan, josta sen löytää helposti.

Taulukossa käytetyt luvut perustuvat osittain toimeksiantajan antamiin materiaaleihin ja toimivat suuntaa näyttävinä lukuina esimerkeissä. Tässä opinnäytetyössä kiinteistöä käsitellään nimellä Jarmon tupa.

4.4.2 Taloyhtiön neliöt vuosittain

Taloyhtiön neliöt vuosittain on pääosiltaan aputaulukko, jota käytetään asuntokohtaisessa selvityksessä, kun lasketaan suhteellisia osuuksia huoneistoille. Aputaulukko on täysin automatisoitu ja laskee taloyhtiön arvonlisäverolliset ja -verottomat neliöt. Taulukko laskee myös taloyhtiön neliöt yhteensä ja vuosittaisen hakeutumisasasteen taloyhtiölle. On tärkeä huomata, että perustiedot taulukossa olevat arvonlisäverolliset ja -verottomat neliöt ovat lähtötiedot, eli jos vuonna 2019 arvonlisäverollisten neliöiden määrä muuttuu, se ei vaikuta perustiedot taulukon neliöiden määrään.

Taulukko 4. Taloyhtiön neliöt vuosittain.

Taloyhtiön neliöt vuosittain										
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
m ²	50,00	50,00	50,00	75,00	75,00	75,00	50,00	50,00	50,00	50,00
ALV m ²	50,00	50,00	50,00	25,00	25,00	25,00	50,00	50,00	50,00	50,00
yht.	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
hak.aste%	50	50	50	25	25	25	50	50	50	50

4.4.3 Tarkistuslaskelma

Tarkistuslaskelmassa seurataan kymmenen vuoden tarkistusjakson kehittymistä. Taulukossa jokainen vuosi on jaettu kuukausikohtaisesti, johon kirjanpitäjä täyttää kuukausikohtaisen huoneistojen hakeutumisasasteen, josta taulukko laskee koko vuoden keskiarvon. Mikäli tarkistusjakso alkaa kesken kuluvaan vuoteen, täytetään kuukausien lukumääräksi vain hakeutuneiden kuukausien lukumäärä. Kuukausien lukumäärä -solussa vielä erillinen muistutus kirjanpitäjälle.

Taulukko 5. Tarkistuslaskelman hakeutumisaste kuukausitasolla.

Tarkistuslaskelma															
	Vuositarkistuksen hakeutumisaste% kuukausittain														kuukausien
	määrä / vuosi	tammikuu	helmikuu	maaliskuu	huhtikuu	toukokuu	kesäkuu	heinäkuu	elokuu	syyskuu	lokakuu	marraskuu	joulukuu	lukumäärä	
2016	12 000,00 €	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	12	
2017	12 000,00 €	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	12	
2018	12 000,00 €	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	12	
2019	12 000,00 €	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	12	
2020	12 000,00 €	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	12	
2021	12 000,00 €	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	12	
2022	12 000,00 €	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	12	
2023	12 000,00 €	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	12	
2024	12 000,00 €	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	12	
2025	12 000,00 €	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	12	

Harmaalla värjätty määrä / vuosi -solu kertoo vuosittaisen tarkistuksen suuruuden, luku on johdettu perustiedoista jakamalla arvonlisäverollisiin tiloihin kohdistuva vero kymmenelle tarkistusvuodelle.

Taulukko 6. Tarkistuslaskelma.

hak.aste ka.vuosi	väh. Määrä tark.vuonna	tark.sum. vuositasolla	jäljellä oleva tark.vastuu
50,00	12000,00	0,00	108 000,00 €
50,00	12000,00	0,00	96 000,00 €
50,00	12000,00	0,00	84 000,00 €
25,00	6000,00	-6000,00	72 000,00 €
25,00	6000,00	-6000,00	60 000,00 €
25,00	6000,00	-6000,00	48 000,00 €
50,00	12000,00	0,00	36 000,00 €
50,00	12000,00	0,00	24 000,00 €
50,00	12000,00	0,00	12 000,00 €
50,00	12000,00	0,00	0,00 €

Vuosittaisen hakeutumisasteen taulukko laskee kyseisen vuoden kuukausista, laskien niiden keskiarvon. Vähennyksen määrän tarkistusvuodelle taulukko käyttää apunaan kyseisen vuoden hakeutumisastetta, joka kerrotaan perustiedoista löytyvän hankintaan sisälty-

vän veron kanssa, tässä tapauksessa 240 000 euroa. Hakeutumisasteen ollessa 50 prosenttia eli sama kuin hankkeen alkuperäistiedoissa oli olettava, on vähennys suuruudeltaan 12 000 euroa. Hakeutumisasteen pienenemisen johdosta vähennyksen määrä vuosittain kuitenkin laskee 6 000 euroon, jolloin taulukko esittää –6 000 euroa tarkistussummaan vuositason -solussa. Luvun ollessa nolla ei aiheudu toimenpiteitä, mutta positiivinen luku aiheuttaa lisävähennyksen, joka lisätään joulukuun arvonlisävero-ilmoitukselle ja luvun ollessa negatiivinen, josta aiheutuu palautettavaan, vähennetään arvonlisävero-ilmoituksessa joulukuun kohdalle. Solussa on myös erillinen muistutus kirjanpitäjälle. Jäljellä oleva tarkistusvastuu- solu, näyttää kyseisen vuoden lopussa olevan tarkistuksen tilanteen.

4.4.4 Huoneistokohtainen selvitys

Huoneistokohtainen selvitys seuraa huoneistojen arvonlisäverollisia ja -verottomia neliöitä ja niiden muutosta kymmenen vuoden tarkistusjakson aikana. Taulukon %-solu laskee arvonlisäverollisten neliöiden suhteen koko taloyhtiön neliöihin. %-solu toimii taulukossa apukenttänä huoneistokohtaiselle palautusvastuulle, eikä sen välttämättä täsmää neliöiden suhteeseen. Esimerkiksi vuonna 2019 huoneiston kaksi kohdalla luku näyttää 50 prosenttia, vaikka se ei voi matemaattisesti pitää paikkaansa. Soluissa on käytetty Excelin ehtolauseita, joilla on luotu kaava, jolloin arvonlisäverollisten neliöiden muuttuessa, sen vaikutus ei koske kaikkia taloyhtiön huoneistoja. %-solussa on vielä erillinen muistutus kirjanpitäjälle tästä.

Taulukko 7. Huoneistokohtainen selvitys.

Huoneistokohtainen selvitys												
	2016			2017			2018			2019		
huoneisto	m ²	ALV m ²	%	m ²	ALV m ²	%	m ²	ALV m ²	%	m ²	ALV m ²	%
1	25,00	0,00	0,00	25,00	0,00	0,00	25,00	0,00	0,00	25,00	0,00	0,00
2	0,00	25,00	50,00	0,00	25,00	50,00	0,00	25,00	50,00	0,00	25,00	50,00
3	25,00	0,00	0,00	25,00	0,00	0,00	25,00	0,00	0,00	25,00	0,00	0,00
4	0,00	25,00	50,00	0,00	25,00	50,00	0,00	25,00	50,00	25,00	0,00	0,00

Huoneistokohtainen selvitys on laadittu 99 asunnolle ja sitä on helppo laajentaa taulukoon niin tarvittaessa. Perustiedot-taulukon arvonlisäverottomat ja -verolliset neliöt tauluk-

ko laskee vuoden 2016 neliöistä, jotka ovat niin sanotut lähtötiedot. Myöhempien vuosien mahdollisesti muuttavat arvonlisäverolliset ja-verottomat neliöt eivät näin ollen muuta perustietojen neliömääriä.

4.4.5 Huoneistokohtainen palautusvastuu

Huoneistokohtaisella palautusvastuu- taulukolla seurataan jokaisen asunnon omakohtaista lyhennyksen määrää. Taulukko on täysin automatisoitu ja käyttää hyväkseen JOS- ja TAI-funktioita. Ehdoilla on saatu taulukko noteeraamaan mahdolliset arvonlisäverollisten neliöiden muutos, joista pystytään laskemaan kullekin asunnolle niille kuuluvat mahdolliset lyhennykset.

Taulukko 8. Huoneistokohtainen palautusvastuu vuosittain.

Palautusvastuu										
	1.1.2016	1.1.2017	1.1.2018	1.1.2019	1.1.2020	1.1.2021	1.1.2022	1.1.2023	1.1.2024	1.1.2025
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24 000,00	18 000,00	12 000,00	6 000,00
2	60 000,00	54 000,00	48 000,00	42 000,00	36 000,00	30 000,00	24 000,00	18 000,00	12 000,00	6 000,00
3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	60 000,00	54 000,00	48 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

4.5 Haastattelut

Haastattelu on toteutettu Realia Isännöinti Oy:n kirjanpitäjien kanssa, koskien palautusvastuu-tilukkoa. Haastattelimme kolmea eri kirjanpitäjää, yhtä harjoittelijaa ja yhtä ryhmänvetäjää. Haastattelut toteutettiin henkilökohtaisesti ja käytössä oli nauhuri, jolla nauhoitettiin vastaukset ja litteroimme saamamme vastaukset. Haastateltavat ovat saaneet taulukon käyttöönsä ja se on myös lisätty Realia Isännöinnin yhteiselle Y-asetalle kaikkien käytettäväksi.

4.5.1 Haastateltavat kohdeyrityksessä

Haastateltavat valitsimme heidän työtehtävien ja kokemuksen perusteella. Haastatteluissa oli tarkoituksena saada mahdollisimman laaja näkökulma koskien arvonlisäveropalautuksia. Tämän takia haastatteluissa on eri työkokemuksen ja työtehtävän omaavia kirjanpitäjiä. Oheisessa taulukossa on kasattu tiedot haastattelijoiden työkokemuksesta ja syystä, miksi haastattelu toteutettiin.

Taulukko 9. Haastateltavat.

Haastateltava	Työkokemus	Syy
Ryhmänvetäjä	5–10 vuotta	Työkokemus, asema
Kirjanpitäjä 1	4–6 vuotta	Järjestelmäekspertti
Kirjanpitäjä 2	2–5 vuotta	Tietotekninen osaaminen
Kirjanpitäjä 3	0–2 vuotta	Tuore näkemys
Harjoittelija	0–0,5 vuotta	Taulukon toimivuuden selvittäminen

4.5.2 Mielipiteet palautusvastuutaulukosta

Ensimmäiseksi kysyttiin taulukon täytöstä ja käytettävyydestä. Taulukko sai valtaosin positiivista palautetta, juuri käytön helppoudesta. Värikoodeilla merkityt solut, jotka kirjanpitäjä itse täyttää ja solut jotka taulukko automaattisesti laskee, olivat kaikkien mielestä hyvin merkitty ja antoivat selkeän kuvan, kuinka taulukkoa täytettäisiin. Positiivista tässä oli varsinkin harjoittelijan kommentit taulukon helppoudesta, vaikka hänellä ei ollut kokemusta palautusten laskemisesta, mutta taulukon avulla hänelle muodostui kuva, kuinka palautusvastuut toimivat kiinteistömaailmassa. Kirjanpitäjä 1, jolla vahva osaaminen järjestelmien toiminnasta kertoi taulukon täyttävän perusvaateet, mitä arvonlisäveropalautusten laske-

misessa pitää ottaa huomioon. Täytyy kuitenkin muistaa, että palautukset usein kiinteistömaailmassa eivät ole aina yksioikoisia, vaan saattavat vaatia vielä muita aputyökaluja palautusten laskennassa. Taulukko kuitenkin toimii kirjanpitäjälle hyvänä pohjana ja suuntaa antavana työkaluna palautusten laskennassa.

Toisena kysymyksenä oli itse taulukon toimivuus ja luotettavuus. Kaikkien haastateltavien mielestä taulukon toimivuus oli hyvä. Kiitosta saivat myös pienet selitteet solujen sisällä, jotka avaavat tarkemmin kyseisen solun toimintaa. Kirjanpitäjä 3 ja harjoittelijan kohdalla taulukkoa ei heidän jokapäiväisessä työssä tarvitse, johtuen heidän hoitamistaan taloista, jotka ovat arvonnalisäverottomia. Kirjanpitäjä 2 oli valmis ottamaan taulukon omaan käyttöönsä lähes sellaisenaan. Ryhmävetäjä ja Kirjanpitäjä 1 kertoivat, että taulukko palveli myös heidän tarpeitaan hyvin ja he ovat ottaneet taulukon omaan käyttöönsä. Taulukon kehityksen ja päivittämisen kannalta sovimme jättävämme solut vapaasti muokattavaksi, joka antaa mahdollisuuden taulukon muokkaamiselle käyttäjän toiveiden mukaisesti.

Kolmantena kysyttiin työntekijöiltä heidän aiemmista toimintavoistaan laskea arvonnalisäveron palautuksia. Kaikilla haasteltavilla oli omat tapansa toimia palautusten kanssa. Excel-tili oli kaikilla käytössä, jolla he seurasivat palautuksia. Kirjanpitäjien toimintatavat olivat kaikilla omanlaisensa, riippuen heidän työkokemuksesta ja käytäntötavoista. Haastateltavien mielestä taulukon avulla saatiin jatkossa yhtenäiset tulokset, kun laskentatapa on taulukon käytön myötä kaikilla samanlainen.

Taulukon ongelmakohtina pidettiin palautusvastuiden laskemisen hankaluutta erikoistilanteissa, joissa hakeutumisasasteet ja -prosentit vaihtuivat saman vuoden aikana. Taulukolla pystytään laskemaan palautusvastuut vain vuosittaisella tasolla, kun joissakin isoissa kohdeissa palautusvastuiden laskeminen pitäisi onnistua tekemään lähes päivittäisellä tasolla.

4.6 Johtopäätökset

Kiinteistöjen arvonlisäverollisuus on ollut pitkään yksilön oman tulkinnan varaan perustunut käytäntö, jossa jokainen on toiminut omalla tyyllillään toki lakeja noudattaen. Uudet arvonlisäverolait pyrkivät tuomaan selkeyttä esimerkiksi huoneistojen vähennyskelpoisuuteen ja mahdollisiin muutoksiin kymmenen vuoden tarkastuskauden aikana. Uusien lakien myötä syntyy myös lisää laskennallista osuutta. Vieläkään ei käytössä ole mitään standardia laske- kentaohjelmaa, vaan jokainen esimerkiksi kirjanpito toimisto toimii omalla hyväksi kokemallaan mallilla. Lakia on kuitenkin pyritty selkeyttämään, jotta tavallinen asunnonomistajakin pääsisi kärryille kiinteistöjen arvonlisäverollisuudesta ja heitä koskevista eduista sekä velvollisuuksista.

Tähän ongelmaan oli meidän kehitettävä helppo ja toimiva ratkaisu, jonka toimeksiantaja pystyisi ottamaan omaan käyttöön. Taulukolla oli myös tavoitteena yhtenäistää kaikkien kirjanpitäjien käytäntö laskea palautusvastuita kiinteistöinvestoinneista. Toimeksiannon tavoitteena oli myös luoda yleiskuva kiinteistöinvestoinneista avaamalla taloyhtiöiden näkökulmasta tärkeimmät määritelmät ja menetelmät.

Taulukon suurimmaksi haasteeksi koitui huoneistokohtaisen selvityksen laatiminen. Kaavojen tulisi huomata mahdolliset arvonlisäverollisten neliöiden muutokset ja näin ollen laskea mahdollinen vähennys tai lisäsuorite, mutta kuitenkin muuttamatta muiden asuntojen vähennystä kymmenen vuoden ajanjaksolla. JOS-, JA- ja TAI-funktioilla saatiin toteutettua kaavat, joissa arvonlisäverollisten neliöiden muutos ei muuta kaikkien asuntojen palautusvastuita. Ratkaisuna tähän on käytetty erilaisia apusoluja ja ehtoja.

Taulukosta myös pyrittiin luomaan myös mahdollisimman yksinkertainen sekä helposti täytettävä. Nyt kirjanpitäjän vastuulla on täyttää vaaleanpunaiset solut taloyhtiön tiedoilla, joista taulukko laskee loput automaattisesti. Taulukko on jaettu kahteen erilliseen välisivuun, joista ensimmäinen käsittelee taloyhtiötä isona kokonaisuutena ja toinen välisivuista avaa tarkemmin taloyhtiön huoneistokohtaisen selvityksen.

Taulukko 10. Tavoitteet ja toteutus.

Tavoitteet taulukolle	Käytännön toteutus
Selkeys ja helppokäyttöisyys	Väreillä ohjattu täytettävät solut ja soluihin lisätty ohjetekstit
Työkalu kirjanpitäjän arkeen	Kirjanpitäjille luotu kaikkien entuudestaan tuntema Excel-tili, joka otettu päivittäiseen käyttöön
Yhtenäinen toimintapaja kaikille kirjanpitäjille	Taulukon funktiosolut lukittu, joka takaa samat laskentatavat

5 YHTEENVETO

Tämä opinnäytetyö tehtiin Realia Oy:n toimeksiantona. Opinnäytetyön tavoitteena oli luoda toimeksiantajalle kiinteistöinvestointien tarkistuslaskelmaan soveltuva Excel-taulukko, jolla kirjanpitäjä pystyy seuraamaan taloyhtiön kiinteistöinvestointien palautusvastuita, sekä avata kiinteistöinvestointeja koskevia lakeja ja säännöksiä. Opinnäytetyö toteutettiin case-tutkimuksena, jossa on havainnollistettu taulukon ominaisuuksia.

Opinnäytetyössä on esitelty toimeksiantaja Realia Oy, sekä toimeksiantajan tarve tälle opinnäytetyölle. Opinnäytetyön teoriaosuudessa avataan arvonlisäverollisuutta kiinteistömaailmassa, sekä syvennyttään käsittelemään arvonlisäverotusta uudisrakentamisen näkökulmasta. Erityistä huomiota kiinnitettiin kiinteistöinvestointien palautusvastuisiin liittyviin lakeihin ja säännöksiin, joissa määritellään palautusvastuita koskevat hyödyt ja velvollisuudet. Työ on rajattu koskemaan taloyhtiöiden näkökantaa edellä mainituissa asioissa.

Opinnäytetyön tutkimuksellinen osuus toteutettiin laatimalla Realialle kiinteistöinvestointien palautusvastuiden seuraamiseen soveltuva Excel-taulukko. Taulukko toteutettiin yhteistyössä toimeksiantajan kanssa ja taulukkoa varten kartoitettiin kirjanpitäjien toiveita koskien taulukon ominaisuuksia. Taulukko toimitettiin muutamien kirjanpitäjien käyttöön, jolloin taulukon toimivuus testattiin oikeissa kiinteistöinvestointien palautustapauksissa. Taulukosta pyrittiin tekemään mahdollisimman selkeä ja helppokäyttöinen, että jokainen kirjanpitäjä pystyisi sen ottamaan omaan käyttöönsä sellaisenaan. Helppokäyttöisyyden takaamiseksi palautusvastuu taulukkoon on lisätty ohjeet eri soluihin taulukon täyttämiseksi.

Toimeksiantajan mukaan palautusvastuu taulukko vastaa sille esitettyihin vaatimuksiin hyvin. Palautusvastuu taulukko on helpottanut kirjanpitäjien arkea kiinteistöinvestointien palautuksissa, sekä yhtenäistänyt myös kirjanpitäjien toimintatapoja. Toimeksiantajan kanssa on myös sovittu, että taulukko jaetaan kirjanpitäjien yleiseen jakoon ja näin ollen jokainen kirjanpitäjä pystyy muokkaamaan taulukkoa palvelemaan juuri omia tarpeitaan. Palautusvastuu taulukkoa onkin tarkoitus kehittää vielä eteenpäin palvelemaan eri ongelmatapauksista syntyvien tarpeiden mukaan. Ohessa taulukko, jossa tiivistetään taulukon tavoitteet suhteessa käytännön toteutukseen.

LÄHTEET

- Aro, T. 2010. Kiinteistöinvestointien ALV-tarkistuslaskentaan soveltuvan laskentataulukon laadinta: case: SKV ISÄNNÖINTI OY. [Opinnäytetyö]. Turun ammattikorkeakoulu. [Viitattu 10.6.2016]. Saatavana: http://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/14950/Aro_Tuija.pdf?sequence=1
- Arvonlisävero. 2013. [Verkkosivu]. [Viitattu 16.9.2016]. Saatavana: <http://arvonlisavero.com>
- Asoy-ohje. 12.4.2005. Kirjanpitolautakunnan yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä. [Verkojulkaisu]. [Viitattu 30.7.2016].
- Auranen, K., Huikuri, H., Järvenoja, M., Korpelainen, T. & Äärilä L. 2009. Kiinteistöinvestoinnit. Tarkistaminen arvonlisäverotuksessa, vaikutukset tuloverotukseen ja kirjanpitoon. [verkojulkaisu]. [viitattu 17.5.2016]. Saatavana: [http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/kiinteistoinvestoinnit09/\\$FILE/KIINTEISTOinvestoinnit_lowres.pdf](http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/kiinteistoinvestoinnit09/$FILE/KIINTEISTOinvestoinnit_lowres.pdf)
- Auranen, K., Hyttinen, H., Järvenoja, M. & Korpelainen, T. 2014. Kiinteistöinvestoinnit. Tarkistaminen arvonlisäverotuksessa, vaikutukset tuloverotukseen ja kirjanpitoon. [verkojulkaisu]. Erns & Young Oy. [Viitattu 17.5.2016]. Saatavana: [http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/EY_Kiinteist%C3%B6investoinnit_2014/\\$FILE/EY_Kiinteist%C3%B6investoinnit_w.pdf](http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/EY_Kiinteist%C3%B6investoinnit_2014/$FILE/EY_Kiinteist%C3%B6investoinnit_w.pdf)
- Heikkinen, J. 2012. Arvonlisäverovähennyksen vaikutus erityisryhmien investointiavustusta ja korkotukilainaa saaneisiin kiinteistöinvestointeihin: case: Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. [Opinnäytetyö]. Lahden ammattikorkeakoulu. [Viitattu 10.6.2016]. Saatavana: https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/39971/Heikkinen_Jaana.pdf?sequence=2
- Himanen, S. 7.10.2009. Kiinteistöjen vuokrauksen ja luovutuksen alv-kiemurat. [verkoartikkeli]. Urakointi Uutiset. [Viitattu 12.9.2016]. Saatavana: <http://www.urakointiuutiset.fi/uutiset/kiinteistojen-vuokrauksen-ja-luovutuksen-av-kiemurat/>
- Jokela, M. 2013. Verotilin käyttöongelmat Satakunnan ja Varsinais-Suomen alueella. [Opinnäytetyö]. Satakunnan ammattikorkeakoulu. [Viitattu 25.6.2016]. Saatavana: https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/60401/Jokela_Melissa.pdf?sequence=1

Jokinen, M., Klemola A. & Takalo, T. 2015. Käytännön arvonlisäverotus. Helsinki: St-Akatemia Oy.

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

Kallio, M., Korpelainen, T. & Nielsen, A. 2015. Kiinteistöjen arvonlisäverotus. Helsinki: ST-Akatemia Oy.

Kallio, M., Nielsen, A., Ojala, M. & Säaskilahti, J. 2014. Arvonlisäverotus 2014. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Kaunismäki, S. & Kulju, R. 2009. Keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden ja asunto-osakeyhtiöiden rahoitus: case: Opas lainaosuuslaskentaan SKV isännöinti Oy:lle. [Opinnäytetyö]. Seinäjoen ammattikorkeakoulu. [Viitattu 25.6.2016]. Saatavana: https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/5250/Kulju_Riina.pdf?sequence=1

Kauppa- ja teollisuusministeriö (KTM). 3.4.2000. Yleisohje arvonlisäveron kirjaamisesta. [Verkkajulkaisu]. Kirjanpitolautakunta. [Viitattu 10.10.2016]. Saatavana: [http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/0/8851bfab9041a94fc22568b600435b6e/\\$FILE/arvonlis%C3%A4vero.pdf](http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/0/8851bfab9041a94fc22568b600435b6e/$FILE/arvonlis%C3%A4vero.pdf)

Kiinteistöinvestointiin sisältyneen arvonlisäveron vuosittaiset tarkistuslaskelmat ja selvitykset tilinpäätöksen yhteydessä. 2008. [Verkkajulkaisu]. Palvelu Suomen evankelis-luterilaisen kirkon työntekijöille ja toimijoille. [viitattu 10.6.2016]. Saatavana: [http://sakasti.evl.fi/sakasti.nsf/0/ABBD12BC281C98FFC22576EB003CB558/\\$FILE/Kiinteistoinvestoinnin_alv2008.pdf](http://sakasti.evl.fi/sakasti.nsf/0/ABBD12BC281C98FFC22576EB003CB558/$FILE/Kiinteistoinvestoinnin_alv2008.pdf)

Kiinteistöyhtiön vapaaehtoinen hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi. Ei julkaisuaikaa. [Verkkajulkaisu]. Kiinteistöalan kustannus Oy. [viitattu 6.9.2016]. Saatavana: https://www.kiinkust.fi/ContentFiles/tuotteet/Kiinteistoyhtion%20arvonlisaverotus/Kiinteistoyhtion%20arvonlisaverotus_naytesivut.pdf

Kirjanpitolautakunta. 6.5.2008. Yleisohje arvonlisäveron kirjaamisesta. [verkkajulkaisu]. Kauppa ja teollisuusministeriö. [viitattu: 10.10.2016]. Saatavana: [http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/0/8851bfab9041a94fc22568b600435b6e/\\$FILE/arvonlis%C3%A4vero.pdf](http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/0/8851bfab9041a94fc22568b600435b6e/$FILE/arvonlis%C3%A4vero.pdf)

Kirjanpitolautakunta. 7.12.2010. Kirjanpitolautakunnan yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. [Verkkajulkaisu]. Kauppa ja teollisuusministeriö. [viitattu: 25.6.2016]. Saatavana: <http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/all/074334A2C020B394C22577FB003AE682?openDocument>

- Koivusipilä, K. & Patosalmi, P. 2010. Verotilin haasteet ja mahdollisuudet. [opinnäytetyö]. Savonia-ammattikorkeakoulu. [viitattu 25.6.2016]. Saatavana: https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/20462/Koivusipila_Patosalmi.pdf?sequence=1
- L 17.5.1991/809. Asunto-osakeyhtiölaki
- L 30.12.1993/1501. Arvonlisäverolaki.
- L 23.11.2007/1061. Arvonlisäverolaki.
- L 12.12.1877/40/2007. Arvonlisäverolaki.
- L 24.7.2009/558. Yliopistolaki.
- L 22.12.2009/1600. Asunto-osakeyhtiölaki.
- L 11.6.2010/503. Laki verohallinnosta.
- L 12.12.2014/1091. Arvonlisäverolaki.
- L 9.9.2016/773. Arvonlisäverolaki.
- Lindfors, H. 2009. Arvonlisävero kirjanpidossa. [Verkkójulkaisu]. Kymenlaakson kauppakamari. [Viitattu 4.9.2016]. Saatavana: <https://intra.kymichamber.fi/www/DocumentDownload?action=show&id=2162>
- Mattinen, K. 2010. Verotili. Helsinki: Kauppakamari.
- Mäkikangas, Liisa 2009. Kiinteistöinvestointi: Hankeosuudet, lainat ja alv-tarkistusvelvollisuus. Realia Group 15.5.2009.
- Nieminen, M. 2011. Verotili. [Opinnäytetyö]. Satakunnan ammattikorkeakoulu. [Viitattu 25.6.2016]. Saatavana: https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/32340/nieminen_marjaana.pdf?sequence=1
- Realia Asuntovuokraus. Ei julkaisuaikaa. [Verkkosivu]. Realia Asuntovuokraus. [Viitattu 16.8.2016]. Saatavana: <https://www.realiaasuntovuokraus.fi/>
- Realia Isännöinti. Ei julkaisuaikaa. [Verkkosivu]. Realia Isännöinti. [Viitattu 16.8.2016]. Saatavana: <https://www.realiaisannointi.fi/>

- Realia Management. Ei julkaisuaikaa. [Verkkosivu]. Realia Management. [Viitattu 16.8.2016]. Saatavana: <https://www.realiamanagement.fi/>
- Reitti. Ei julkaisuaikaa. [Verkkosivu]. Vaatii käyttöoikeuden. Realia Isännöinti Oy. [Viitattu 17.5.2017].
- Salomaa, P. & Holkeri-Kauppara, J. 2007. Arvonlisäverokoulu, Kiinteistöjen arvonlisäverotusta koskevat uudet tulkinnat. [Verkkosivu]. Tilisanomat. [Viitattu 15.7.2016]. Saatavana: <http://tilisanomat.fi/lehti/index.php?catid=2>
- Seppänen, M. 2009. Kiinteistöinvestoinnit kiinteistöosaakeyhtiössä – arvonlisäverolain muutosten vaikutukset. [Opinnäytetyö]. Kajaanin ammattikorkeakoulu. [Viitattu 10.5.2016]. Saatavana: https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/6613/Seppanen_Mervi.pdf?sequence=1
- Suulamo, A. 2013. Kiinteistöyhtiön arvonlisäverotus. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.
- Tannila, E. & Auranen K. 2012. Rakentamispalvelujen käännetty arvonlisävero. Helsinki: Kauppakamari.
- Valtion talous- ja henkilöstöhallinnon käsikirja. Ei julkaisuaikaa. [verkkosivu]. Valtiokonttori. [viitattu 15.10.2016]. Saatavana: <http://www.valtiokonttori.fi/kasikirja/public/default.aspx?nodeid=23977#T>
- Valtiovarainministeriö. Ei julkaisuaikaa. [verkkosivu]. [viitattu 16.9.2016]. Saatavana: <http://vm.fi/verotus/arvonlisaverotus>
- Vero 24.4.2017. Oma-aloitteisten verojen ilmoittaminen ja maksaminen. [Verkkosivu]. [Viitattu 15.10.2016]. Saatavana: <https://www.vero.fi/oma-aloitteiset>
- Verohallinto. 14.12.2007. Kiinteistöinvestointien arvonlisäverotus. [Verkkosivu] [Viitattu 30.8.2016]. Saatavana: https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47984/kiinteistoinvestointien_arvonlisaverotu/
- Verotusjärjestelmä. Ei julkaisuaikaa. [Verkkosivu]. Valtiovarainministeriö. [Viitattu 16.9.2016]. Saatavana: <http://vm.fi/verotus/verotusjarjestelma>
- Äärilä, L., Nyrhinen, R. & Hyttinen, P. 2015. Arvonlisäverotus käytännössä. Helsinki: Alma Talent.

LIITTEET

Liite 1. Excel-palautusvastuutaulukko

Liite 2. Haastattelulomake

Huoneisto		2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025				
huoneisto	m ²	ALV m ²	%	m ²	ALV m ²	%	m ²	ALV m ²	%	m ²	ALV m ²	%	m ²	ALV m ²	%	m ²	ALV m ²	m ²	ALV m ²	m ²	ALV m ²			
1	2 752,00	0,00	0,00	2 752,00	0,00	0,00	1 002,00	1 750,00	63,59	1 002,00	1 750,00	63,59	1 002,00	1 750,00	63,59	1 002,00	1 750,00	63,59	1 002,00	1 750,00	63,59	125,00	25,00	
2		0,00	0,00		0,00	0,00			0,00			0,00			0,00								0,00	
3		0,00	0,00		0,00	0,00			0,00			0,00			0,00									0,00
4		0,00	0,00		0,00	0,00			0,00			0,00			0,00									0,00

Palautusvastuu		1.1.2016		1.1.2017		1.1.2018		1.1.2019		1.1.2020		1.1.2021		1.1.2022		1.1.2023		1.1.2024		1.1.2025			
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Vuosittainen vähennyksen määrä

LIITE 2. Haastattelulomake

Realia Isännöinti Oy, Seinäjoki kirjanpitokeskus

1. Mitä mieltä olet taulukon käytettävyydestä?
2. Kuinka hyvin taulukko mielestänne toimii?
3. Aikaisemmat toimintatavat koskien alv-palautuksia?
4. Esiinnousseet ongelmat?
5. Työkokemus kirjanpitäjänä?