



OULUN YLIOPISTO
UNIVERSITY of OULU

OULUN YLIOPISTON KAUPPAKORKEAKOULU

Miika Nurkkala

**PERUSTAJAURAKOITSIJAN ARVONLISÄ- JA TULOVEROTUKSEN
UUDISTAMISTARPEET**

Pro-Gradu -tutkielma

Laskentatoimi

Lokakuu 2016

Yksikkö Laskentoimen yksikkö			
Tekijä Miika Nurkkala		Työn valvoja Pulkkinen, M. OTK, lehtori	
Työn nimi Perustajaurakoitsijan arvonlisä- ja tuloverotuksen uudistamistarpeet			
Oppiaine Laskentoimi	Työn laji Pro-Gradu	Aika Lokakuu 2016	Sivumäärä 64
<p>Tiivistelmä</p> <p>Tutkielman tavoitteena on kuvata perustajaurakointiliiketoiminnan nykyistä arvonlisä- ja tuloverotuskohtelua. Tarkoituksena on esitellä nykyiseen verotuskäytäntöön liittyvät ongelmatilanteet ja tarjota niihin vaihtoehtoisia ja käyttökelpoisia ratkaisuja. Tutkielman tärkeimpänä, yksittäisenä tutkimuskohteena on selvittää nykyisen arvonlisä- ja tuloverotuskäytännön uudistamistarve. Nykyinen perustajaurakoitsijan verotuskäytäntö ei kaikilta osin ole oikeudenmukainen. Lisäksi tutkielma kuvaa, mitä käytännön seurauksia nykyinen verotuskäytäntö aiheuttaa perustajaurakoitsijalle. Yksi tyyppillinen ilmiö on perustajaurakoitsijan katteen paljastuminen vähennykseen oikeuttavan käytön myötä.</p> <p>Tutkielman tärkeimpinä tuloksina voidaan esittää arvonlisä- ja tuloverotuksen epäkohtien esiintyminen ja niiden uudistamistarve. Tuloverotuksen uudistamistarve liittyy vahvasti realisoitumattoman tulon verotukseen, joka aiheutuu käytännöstä käsitellä rakennusurakan ja osakkeiden luovutuksia toisistaan erillään olevina suorituksina. Vastaavasti arvonlisäverotuksen suurin yksittäinen uudistamistarve kiteytyy tappiollisten rakennusurakoiden verotuksessa, joka johtuu oman käytön arvonlisäverotuksesta. Nykyinen epäoikeudellinen menettely on huomattu myös oikeuskäytännössä ja siihen saattaa olla tulossa muutosta aikaisintaan loppuvuodesta 2016.</p> <p>Tärkeimmät tutkielman tulokset (realisoitumaton tulon verotus ja tappiollisten rakennusurakoiden arvonlisäverotuksen uudistamistarve) ovat yleistettävissä, sillä nykyinen käytäntö ei yleisesti tyydytä perustajaurakointiliiketoiminnan talousraportoinnista vastaavia henkilöitä. Ratkaisuksi tuloverotuksen ongelmaan tutkielma tarjoaa ratkaisua käsitellä perustajaurakoitsijan kirjanpitoa ja verotusta yhdenmukaisesti ja vastaavasti arvonlisäverotuksen epäkohtaan rajata omasta käytöstä suoritettava vero esimerkiksi rakennuspalvelun käypään arvoon.</p> <p>Tutkimus toteutettiin osaltaan haastattelututkimuksen ja kirjallisuuskatsauksena, jonka pohjana käytettiin aikaisempaa oikeuskäytäntöä, asiantuntijalehdissä julkaistuja artikkeleita ja ammattikirjallisuutta. Haastatteluosio suoritettiin puolistrukturoituna haastatteluna, jossa haastateltiin kolmea kirjanpito- ja verotuskäytännön ammattilaista.</p> <p>Tutkielma liittyy oleellisilta osin käytäntöön, joten voidaan esittää tutkielman vastaavan käytäntöä suurelta osin. Tutkielmaa voi hyödyntää kaikki ne henkilöt ja tahot, jotka kokevat olevansa kiinnostuneita perustajaurakoitsijan nykyisestä verotuskäytännöstä. Lisäksi tutkielma tarjoaa kattavan katsauksen perustajaurakoitsijaan sovelletusta oikeuskäytännöstä korkeimman hallinto-oikeuden ja keskusverolautakunnan ennakkoratkaisujen muodossa.</p>			
Asiasanat Grynderi, Oman käytön arvonlisäverotus, Rakennusliike, Realisoitumaton tulo			
Muuta tietoa			

SISÄLLYS

KUVIOT	5
1 JOHDANTO	6
1.1 TUTKIMUSAIHEEN ESITTELY	6
1.2 TUTKIMUKSEN TAVOITTEET JA TUTKIMUSONGELMAT.....	7
1.3 TUTKIMUKSEN RAJAUS	8
1.4 TUTKIELMAN RAKENNE	9
2 PERUSTAJAURAKOINTI	11
2.1 LIIKETOIMINTA.....	11
2.2 PERUSTETTAVA YHTIÖ.....	14
2.3 PERUSTAJARAKENNUTTAMINEN	15
2.4 PERUSTAJAURAKOITSIJAN KATE.....	17
2.4.1 KATE URAKKASOPIMUKSELLA.....	17
2.4.2 KATE KOHDEYHTIÖN OSAKKEILLA.....	18
3 PERUSTAJAURAKOITSIJAN KIRJANPITO- JA TILINPÄÄTÖSKÄSITTELY	19
3.1 HISTORIA	19
3.2 PERUSTAJAURAKOITSIJAN LIIKEVAIHTO.....	20
3.2.1 LUOVUTUKSEN MUKAINEN TULO-UTTAMINEN	21
3.2.2 OSATULO-UTTAMINEN	21
3.3 RAKENNUSPROJEKTIN KUSTANNUKSET	23
3.4 RAKENNUSAIKAINEN TASE	24
3.4.1 VARAT	24
3.4.2 VELAT.....	25
3.5 KONSERNIN MÄÄRITELMÄ	26
4 RAKENTAMISTOIMINNAN ARVONLISÄVEROKÄSITTELY	27
4.1 ARVONLISÄVEROTUKSEN HISTORIAA JA KÄYTÄNTÖÄ	27
4.2 OMAN KÄYTÖN ARVONLISÄVERO.....	28
4.2.1 PERUSTAJAURAKOITSIJA.....	30
4.2.2 PERUSTAJARAKENNUTTAJA.....	32
4.3 RAKENNUSKOHTTEEN KUSTANNUKSET JA VERON PERUSTE	32
4.3.1 VÄLITTÖMÄT KUSTANNUKSET.....	33

4.3.2	VÄLILLISET KUSTANNUKSET JA ELINKEINOHARJOITTAJAN OMAN TYÖN ARVO	35
5	PERUSTAJAURAKOITSIJAN TULOVEROTUS.....	39
5.1	ELINKEINOVEROLAIN HISTORIAA JA SOVELTAMISALA	39
5.2	PERUSTAJAURAKOITSIJAN VAIHTO-OMAISSUUS	40
5.3	TULOUTTAMINEN.....	42
5.3.1	LUOVUTUKSEN MUKAINEN TULOUTUS	45
5.3.2	OSATULOUTUS.....	46
6	PERUSTAJAURAKOITSIJAN ARVONLISÄ- JA TULOVEROTUKSEN UUDISTAMISTARPEET	48
6.1	ARVONLISÄVEROTUS	48
6.2	TUOVEROTUS.....	49
7	HAASTATTELUTUTKIMUS	52
7.1	HAASTATTELUN TOTEUTUS	52
7.2	HAASTATTELUN TULOKSIA	53
7.2.1	ARVONLISÄVEROTUS	53
7.2.2	TUOVEROTUS.....	55
8	YHTEENVETO	58
	LÄHTEET.....	62

KUVIOT

Kuvio 1. Perustajaurakoitsijan prosessi.	11
Kuvio 2. Perustajarakennuttamisen osapuolet (mukailten Kallio & Hämäläinen 2012: 24).	16
Kuva 3. Perustajaurakoitsijan luovutukset tuloverotuksessa.	43

TAULUKOT

Taulukko 1. Haasteltavien taustaa	52
--	-----------

1 JOHDANTO

1.1 TUTKIMUSAIHEEN ESITTELY

Tutkielma käsittelee suomalaista teollisen asunto- ja liiketilarakentamiseen kohdistuvaa arvonlisä- ja tuloverotusta. Teollisella asunto- ja liiketila rakentamisella tarkoitetaan tässä tutkielmassa perustajaurakointina tapahtuvaa liiketoimintaa, joka poikkeaa paljon kirjanpito- ja verotuskäytännöltään tavallisesta laskutustyönä tapahtuvasta rakentamisesta.

Perustajaurakointia harjoittavien yritysten rakennusurakat ovat tyypillisesti pitkäaikaisia, kerralla toteuttavia projektia, jotka voivat jakautua useille eri tilikausille. Tavallisesti perustajaurakoitsijat käyttävät rakennuskohteissa monia eri aliurakoitsijoita, jotka vastaavat erityisalaansa liittyvistä rakennustöistä. Perustajaurakoitsija toimii rakennuskohteiden pääurakoitsijana ja ottaa vastattavakseen erilaisia vastuita esimerkiksi rakennuskohteessa myöhemmin ilmenevistä virheistä. (Lahti & Viljaranta 2013: 5.)

Viime vuosikymmenen aikana Suomessa toteutettiin perustajaurakoitsijoita koskeva kirjauskäytännön uudistus niin kutsutun Rakennusteollisuus ry:n mukaisena, josta kirjanpitolautakunta (KILA) antoi yleisohjeen 17.1.2006. (Lahti ym. 2013: 5.) Aikaisempi perustajaurakointia koskeva kirjanpitolautakunnan yleisohje on vuodelta 1994. Kirjanpitolauta katsoi täten aiheelliseksi laatia perustajaurakoitsijatoimintaa koskevan yleisohjeen hyvän kirjanpitotavan säilyttämiseksi. Yleispätevästi voidaan sanoa, että Suomessa liiketoimintaa harjoittavat perustajaurakoitsijat käyttävät yleisohjetta perustana laatimissaan tilinpäätöksissä. (KILA 2006.)

Pelkosen (2010) mukaan perustajaurakoitsijoita koskeva kirjanpito- ja verosääntely laadittiin 1970- ja 1980- luvuilla. Hän esittää (2010), että nykyisessä perustajaurakoitsijan tuloverotuksessa on palattu niin sanottuun vanhaan tuloverotuskäytäntöön, jossa osakeluovutuksia ja rakennusurakkaa kohdellaan toisistaan erillisinä suorituksina. Vallitsevalla tuloverotuskäytännöllä perustajaurakoitsija maksaa veroa realisoitumattomasta tulosta, jota käsitellään tutkielmassa laajasti myöhemmissä luvuissa.

Suomalainen perustajaurakoitsijan myynnin verokohtelu poikkeaa juridisesti monista Euroopan maista, sillä Suomessa perustajaurakoitsijoiden saama tulo realisoituu rakennusurakan ja osakkeiden luovutuksessa. Vastaavasti monissa maissa tulo realisoituu kiinteistön määräosien luovutuksista eli rakennusyhtiö myy valmistuneet asuinhuoneistot tai liiketilat kiinteistöjen osina. (Lahti ym. 2013: 139.)

Vaikka tutkielma käsittelee perustajaurakoitsijana toimivan yhtiön nykyistä verosääntelyä, on ehdottoman tärkeää tuoda esille perustajaurakoitsijaa koskeva nykyinen kirjanpitolainsäädäntö, sillä muuten nykyiset kirjanpidon ja tuloverotuksen väliset ristiriidat jäisivät muussa tapauksessa esittämättä. Esimerkiksi perustajaurakoitsijan tulouttamista käsitellään kirjanpidossa ja verotuksessa nykyisellä sääntelyllään joiltakin osin erillä tavalla, joka johtaa kirjanpidon ja tilinpäätöksen välisiin jaksotuseroihin. (Pelkonen 2010: 46-49.)

Nykyisessä perustajaurakoitsijan arvonnisäverotusmallissa verotetaan projektiin kohdistuvia kustannuksia, sillä perustajaurakoitsijan luovuttamien osakkeitten myynti on määrätty arvonnisäverottomaksi. Tätä varten voimassaolevaan arvonnisäverolakiin on säädetty erityinen omaa käyttöä koskeva verosääntely, joka turvaa valtion verotulojen kertymisen tilanteissa, jossa perustajaurakoitsija siirtää rakennusurakasta saatavan katteen osakkeiden luovutukseen. (Kallio, Nielsen, Ojala & Sääsilahti 2013: 219.)

1.2 TUTKIMUKSEN TAVOITTEET JA TUTKIMUSONGELMAT

Tutkielma sisältää ulkoisen laskentatoimen ja yritys juridiikan osa-alueita. Ulkoisen laskentatoimen osa-alue havainnollistuu kirjanpitokäytännön esittelemisen kautta ja vastaavasti yritys juridiikka verotuskäytännön myötä. Kuitenkin tällainen rajanveto kahden osa-alueen välille on veteen piirretty viiva, sillä molemmille osa-alueille on yhteistä lainsäädännön keskeinen asema.

Tämän tutkielman tavoitteena on käsitellä perustajaurakoitsijan arvonnisä- ja tuloverotukseen liittyvää sääntelyä ja niiden soveltamisalaa. Toisaalta tarkoituksena on avata nykyisiä kirjanpidon ja tuloverotuksen välillä vallitsevia ristiriitoja, joita tutkielmassa esitetään tulouttamisen yhteydessä. Tärkein tavoite liittyy kuitenkin

arvonlisä- ja tuloverotuksen uudistamistarpeisiin, sillä nykyinen arvonlisä- ja tuloverotussäätely ei ole täydellistä perustajaurakoitsijan näkökulmasta ajateltuna.

Verotuslainsäädännön uudistamistarpeet voidaankin nimetä myös tutkielman pääongelmaksi. Tähän ongelmaan tarjotaan tutkielmassa vaihtoehtoisia ratkaisuja, jotka ensisijaisesti helpottavat taloudellista toimintaa, tilinpäätöksen valmistelua ja byrokratian määrää. Toissijaisia tutkimuksen kohteita ovat perustajaurakoitsijan verotuksesta aiheutuvat ilmiöt, kuten esimerkiksi grynderin katteen paljastuminen tilojen vähennykseen oikeuttavan käytön myötä.

1.3 TUTKIMUKSEN RAJAUS

Tutkielma rajataan käsittelemään pääasiallisesti perustajaurakointina tapahtuvaa liiketoimintaa, mutta samalla tehdään katsaus perustajarakentamiseen, sillä se muistuttaa suurelta osin perustajaurakointia. Niin edelleen tutkielmasta rajataan pois aliurakoitsijoita käsittelevä arvonlisä- ja tuloverotus, jonka myötä esimerkiksi rakennusalan käänteinen arvonlisäverotus jätetään käsittelemättä.

Tutkielmassa ei käsitellä muissa maissa tapahtuvaa perustajaurakointia, sillä arvonlisä- ja tuloverotuskäytäntö vaihtelee tyypillisesti maakohtaisesti. Esitettävät kirjanpito- ja verotuskäytäntö soveltuvat ainoastaan suomalaiseen viitekehykseen. Toisaalta kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) sisältävää IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset –tulkintaohjetta ei myöskään avata tutkielmassa, sillä tarkoituksena on esittää perustajaurakointitoimintaa pienten ja keskisuurien rakennusliikkeiden osalta, jotka soveltavat ainoastaan suomalaista tilinpäätöskäytäntöä.

Arvonlisäverotuksen osalta tutkielmassa esitetään oman käytön arvonlisäverotuksen (AVL 31 §) soveltamisala, mutta rajaamisen vuoksi lainsäädäntöä tulkitaan ainoastaan perustajaurakoitsijaa koskevan, määräysvallassa tapahtuvan uudisrakentamispalvelun näkökulmasta. Tältä osin arvonlisäverolain (AVL 31 §) tarkoittamaa omaan lukuun rakentamista ei käsitellä, lukuun ottamatta sen esittelemistä, tutkielmassa.

1.4 TUTKIELMAN RAKENNE

Tutkielman toisessa luvussa kuvataan perustajaurakointiliiketoiminta, jossa esitetään siihen liittyviä oleellisia käsitteitä ja teemoja. Kaikenlaista rakentamistoimintaa ei voida käsitellä perustajaurakointina, vaan siihen liittyy tiettyjä edellytyksiä, jotka kuvataan liiketoimintosiiossa. Lisäksi toisessa luvussa esitellään perustajarakennuttamisliiketoiminta, sillä se sivuaa tutkielman aihetta. Toisessa luvussa kuvataan myös mistä perustajaurakoitsijan rakennuskohteen kate muodostuu.

Kolmannessa luvussa käsitellään perustajaurakointia koskevan kirjanpitosäännöstö, jossa tehdään muun muassa katsaus perustajaurakoitsijan kirjanpitokäytännön historiaan ja nykyiseen sääntelyyn. Lisäksi tässä luvussa esitellään mitä kustannuksia voidaan kohdistaa rakennusurakkakohteeseen ja mistä perustajaurakoitsijan rakennusaikainen tase muodostuu. Rakennusaikaisen taseen esittämisessä otetaan huomioon rakentamistoiminnan kannalta olennaisimmat tase-erät.

Neljännessä luvussa käsitellään perustajaurakointiin liittyvää arvonlisäverotusta oman käytön arvonlisäveron viitekehyksessä. Tältä osin oman käytön arvonlisäveroä käsitellään pääasiassa perustajaurakoitsijan näkökulmasta, mutta luvussa sivutaan myös perustajarakennuttajaa, sillä on olemassa tiettyjä tilanteita, milloin oman käytön arvonlisävero tulee sovellettavaksi myös perustajarakennuttamisliiketoiminnassa. Oman käytön arvonlisäveron osalta esitetään myös kattavasti ne kustannukset, jotka lasketaan oman käytön veron perusteeseen.

Viidennessä luvussa esitellään perustajaurakoitsijan suomalaista tuloverotuskäytäntöä. Tarkoituksena on kuvata tuloverotukseen liittyvä nykyinen lainsäädäntö ja sen soveltamisala. Luvussa avataan myös elinkeinoverotuksen tarkoittama perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuus ja millainen tuloverotuskohtelu sen luovuttamiseen liittyy.

Kuudennessa luvussa esitellään arvonlisä- ja tuloverotuksen uudistamistarpeet, jossa siteerataan muun muassa julkaistuja verotusammattilaisten asiantuntija-artikkeleita. Uudistamistarpeet tuodaan esille nykyisen verotuskäytännön epäkohtien

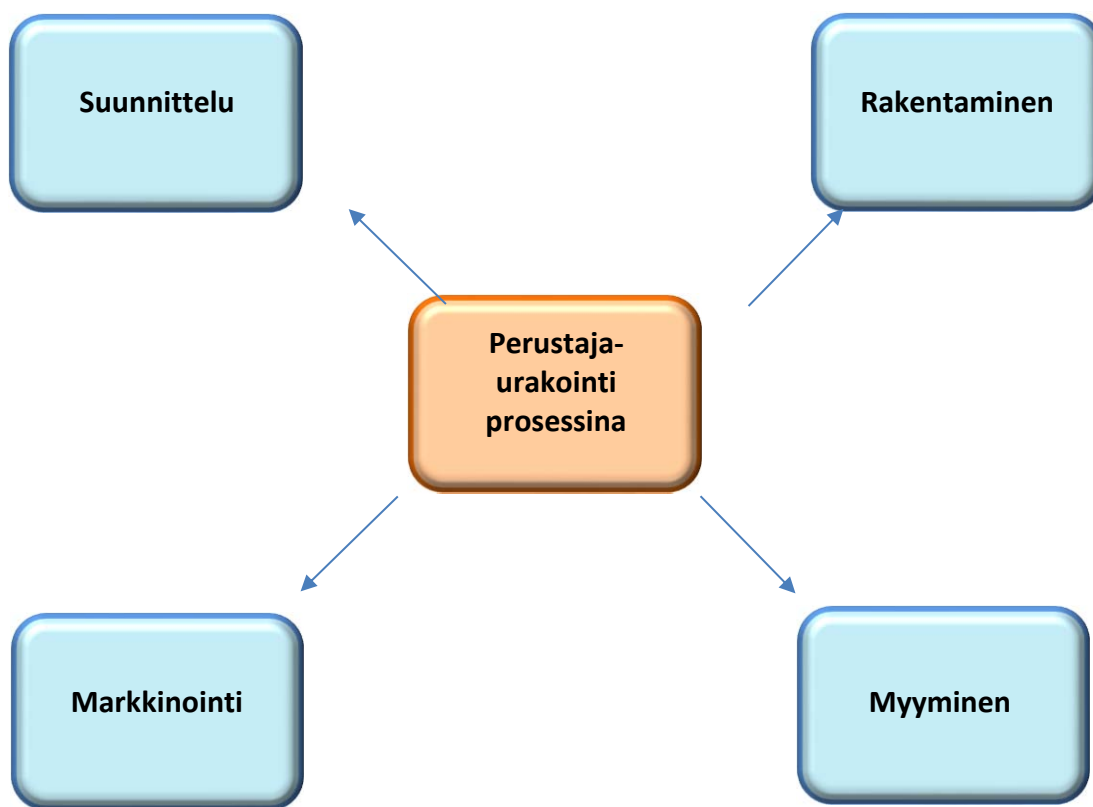
esittelemisen kautta. Seitsemäs luku jatkaa käytännössä siitä mihin kuudes luku jää, ja tässä luvussa perustajaurakointiliiketoiminnan epäkohtia ja niiden uudistamistarpeita esitellään käytännön kautta haastattelujen avulla, alan ammattilaisten näkökulmasta, toisin kuin kuudennessa luvussa, jossa alan kirjallisuudella on keskeinen asema. Yhteenvedo luvussa kiteytetään tutkielma ja esitetään tutkielman mahdollisia käyttökohteita.

Tutkielmassa käsitellään laajasti korkeimman hallinto-oikeuden ja keskusverolautakunnan antamia ennakkoratkaisuja, joilla on ollut erityistä merkitystä nykyisen perustajaurakointiliiketoimintaa koskevan verosäätelyn kehityksessä. Lähdemateriaalina käytetään paljon arvonalisä- ja tuloverolainsäädännöstä tehtyjä kokoelmateoksia, joita alan ammattilaiset soveltavat perustajaurakointiliiketoimintaan liittyviin kysymyksiin, joten voidaan esittää, että tutkielmassa esiteltävillä asioilla on olennainen tarttumapinta käytännön työhön.

2 PERUSTAJAURAKOINTI

2.1 LIIKETOIMINTA

Perustajaurakointi tarkoittaa liiketoimintaa, jossa elinkeinoharjoittaja hankkii tontin, rakentaa siihen osakepohjaisia asuinhuoneistoja ja liiketiloja, joita se markkinoi ja myy ulkopuolisille ostajille. Käytännössä perustajaurakointiprosessi muodostuu rakennuskohteen suunnittelusta, rakentamisesta, osakkeiden markkinoimisesta ja myymisestä (ks. kuvio 1). (Andersson & Penttilä 2014: 366)



Kuvio 1. Perustajaurakoitsijan prosessi.

Perustajaurakoitsija, josta käytetään myös tässä tutkielmassa nimeä grynderi tai rakennusliike, perustaa kohdeyhtiön (kiinteistöyhtiön), merkitsee kaikki kohdeyhtiön osakkeet ja hankkii kohdeyhtiötä varten tontin eli maapohjan, joka voi olla vuokrattu tai suoraan itse omistettu. Tämän jälkeen rakennusliike tekee kohdeyhtiön kanssa rakentamisesta urakkasopimuksen, ja alkaa myydä kohdeyhtiön osakkeita. (Kallio ym. 2013: 219.)

Gryndauksen eli perustajaurakoinnin määritelmän täyttyminen voi tapahtua myös uudisrakentamiseen rinnastettavasta palvelusta kuten vanhan rakennuksen saneeraamisesta tai lisäosien rakentamisesta. Lisäksi perustajaurakoinniksi luetaan myös toiminta, jossa grynderi hankkii olemassa olevan kiinteistöyhtiön osakekannan ja rakennusliike suorittaa projektin ensimmäisessä ja toisessa kappaleessa mainitulla tavalla. Tällöin rakennusliikkeen tavoitteena on esimerkiksi hyödyntää kiinteistöyhtiöllä hallussa oleva tontti (tonttiyhtiö), josta aikaisempi rakennus tai sen osa puretaan ja siihen rakennetaan uusia asuinhuoneistoja tai liiketiloja. (Lahti ym. 2013: 139.)

Perustajaurakointitoiminnan yksi tunnuspiirre on se, että rakennusurakoitsija ja kiinteistöyhtiö ovat saman tahon eli rakennusliikkeen edustajien määräysvallassa, koska rakennusliikkeen nimenkirjoitusoikeutetuilla henkilöillä on perustajaosakkaan tuoma määräysvalta kohdeyhtiössä. Tämä on yksi tärkeimmistä edellytyksistä, jotta tämänkaltaisen liiketoiminta voidaan kategorioida perustajaurakointitoiminnaksi. (HE 14/1994.) Määräysvallan katsotaan syntyneen, kun rakennusliikkeellä on osakeenemmistö (yli 50 %:n omistus) kohdeyhtiössä urakkasopimuksen tekohetkellä (Lahti ym. 2013: 140). Gryndaustoiminnalle on ominaista lisäksi se, että rakennusliike tekee rakentamisesta sopimuksen kohdeyhtiön kanssa, jonka määräysvaltaa se hallitsee eli perustajaurakoitsija tekee käytännössä sopimuksen itsensä kanssa. Tästä johtuen, perustajaurakointitoiminta eroaa selvästi tavallisista sopimussuhteista, joille on ominaista vastakkaiset intressitahot. (HE 14/1994.)

Kirjanpitolautakunnan antaman perustajaurakointia koskevan yleisohjeen (2006) mukaan tyypillisiä perustajaurakoitsijan ja rakennettavan kohdeyhtiön välisiä transaktioita ovat tontin siirtäminen perustetulle yhtiölle, pääomasijoitukset kohdeyhtiöön tai rakennusurakan myynti kohdeyhtiölle. Näiden liiketapahtumien tapahtumisen ja toteutumisen määrittää grynderi harkintansa mukaisesti eli tässä yhteydessä liiketapahtumien katsotaan toteutuvan niin kutsutussa itsekontrahointisuhteessa. (KILA 2006.)

Tosiasiallisesti grynderin tulo muodostuu kohdeyhtiön osakkeiden myynnistä, joita tavallisesti ostavat kiinteistöyhtiön uudet asukkaat ja sijoittajat. Osakkeiden myynti on itsessään arvonlisäverotonta, joten tähän perustuu grynderin ainutlaatuinen

verostatus arvonlisäverotuksessa, jota varten on säädetty erityinen, valtion verokertymän varmistamisen vuoksi, oman käytön arvonlisäverotus. (Kallio ym. 2013: 219.)

On tavallista, että perustajaurakoitsija kauppaa ja sitoutuu myymään perustetun kiinteistöyhtiön osakkeita jo rakennusvaiheessa, jolloin kiinteistö ei luonnollisesti ole vielä valmis. Mikäli osakkeen ostaja ei maksa koko kauppahintaa käteisellä, saattaa perustajaurakoitsija joissakin tapauksissa pidättää omistusoikeuden kohdeyhtiön osakkeisiin siihen asti, kun osakkeiden kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu tai jokin kauppakirjan erityinen ehto täytetty. (Andersson & Penttilä 2014: 367.)

Rakentamisvaiheen aikana tehtävien kauppajen ehtona on aina se, että rakennusurakka toteutetaan niin kutsuttuna RS-kohteena, joka toimii eräänlaisena suojaimekanismina asunnon ostajiin nähden. Perustajaosakkaan on luovutettava rakentamisurakkaa koskevat turva-asiakirjat niiden säilyttäjälle, joka tavallisesti on rakennusurakkaa rahoittava pankki. Turva-asiakirjojen säilyttäjä huolehtii tavallisesti osakekirjojen painattamisesta, niiden säilyttämisestä ja panttaamisesta rakentamisvaiheen aikana sekä luettelon pitämisestä tehdyistä kaupoista. (Nevala 2016: 85-86.) Kauppoja voidaan tehdä vasta kun edellä mainitut turva-asiakirjat on luovutettu säilyttäjälle ja RS-sopimus on allekirjoitettu (HE 14/1994).

Valtioneuvoston asetuksessa turva-asiakirjoista asuntokaupoissa 4 §:ssä määritetään, että grynderin on laadittava kohdeyhtiön nimiin taloussuunnitelma, joka on allekirjoitettava perustajaosakkaan ja perustajaurakoitsijan osalta. Taloussuunnitelma sisältää tietoja esimerkiksi arvioiduista rakentamiskustannuksista, rahoitussuunnitelmasta ja rakennusliikkeen hankkiman tontin hinnasta tai vuokratilakustannuksista. Varsinainen rakentaminen voidaan rahoittaa rakennusvaiheen aikaisilla huoneisto-osakkeiden myynneillä, kohdeyhtiölle nostetulla lainalla tai perustajaurakoitsijan muulla omalla rahoituksella (Lahti ym. 2013: 140).

Turva-asiakirjojen säilyttäjä (pankki) huolehtii lisäksi perustajaurakoitsijan asettamien vakuuksien säilyttämisestä ja niiden määrän ja laadun valvomisesta. Ennen kuin ensimmäistäkään kauppaa voidaan ostajien kanssa tehdä, on perustajaurakoitsijan asetettava suorituskyvyttömyysvakuus ja rakentamisvaiheen

vakuus. Rakentamisvaiheen vakuus on vähintään 10 prosenttia velattomien osakehuoneistojen kauppahintojen yhteismäärästä. Vakuudeksi kelpaa pankkitakaus, luottotakaus tai talletus, jolla on tarkoitus turvata ostajien saatavat tilanteissa, jolloin perustajaosakas ei pysty täyttämään sopimusvelvoitteitaan. Rakennusurakan valmistumisen jälkeen perustajaurakoitsija asettaa lisäksi rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden ja joissakin tapauksissa uutta kauppaa koskevan, täydentävän vakuuden. (Nevala 2016: 86, HE 1994/14.)

2.2 PERUSTETTAVA YHTIÖ

Kohdeyhtiöstä käytetään tässä tutkielmassa nimeä kiinteistöyhtiö, joka on yleisnimitys asunto-osakeyhtiölle kiinteistöosakeyhtiölle ja keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle (Suulamo 2013: 13). Perustettava yhtiö (kohdeyhtiö) on kiinteistöyhtiö, joka voi olla asunto-osakeyhtiö, kiinteistö-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistö-osakeyhtiö, jonka kaikki osakkeet rakennusliike merkitsee perustamishetkellä. Grynderi hankkii tontin tämän perustettavan yhtiön lukuun, jolle kiinteistö rakennetaan. (Lahti ym. 2013: 139).

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka pääasiallisena tarkoituksena, yhtiöjärjestykseen perustuen, on omistaa ja hallita rakennusta tai sen osaa, jonka lattiapinta-alasta vähintään puolet ovat osakkeenomistajien asuinkäytössä. Vastaavasti keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön suurin ero tavalliseen asunto-osakeyhtiöön on se, että sen tarkoituksena on omistaa ja hallita rakennusta tai sen osaa, jossa alle puolet yhteenlasketusta lattiapinta-alasta on osakkeenomistajien asuinkäytössä. (Suulamo 2013: 13-14.)

Kiinteistöosakeyhtiö poikkeaa näistä kahdesta keskinäisestä yhtiöstä (asunto-osakeyhtiöstä ja keskinäisestä kiinteistöosakeyhtiöstä), sillä yhtiön osakkeilla ei voi omistaa ja hallita mitään tiettyä huoneistoa. Näillä osakkeilla voidaan omistaa ainoastaan tietty osuus yhtiöstä, niin kuin tavallisessa osakeyhtiössä. (Suulamo 2013: 14.)

Perustajaurakoitsija hankkii kiinteistön perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun. Tapahtuma vastaa ennakko-ostamisesta, koska rakennusliike hankkii tontin yhtiölle,

jota ei käytännössä ole vielä olemassa. Tällöin rakennusliikkeen tarkoituksena on yksinkertaisesti saada rakennustyöt käyntiin, jonka perustettavan yhtiön lukuun tehtävä kauppa mahdollistaa. Tavallisesti kiinteistön kauppa tehdään samanaikaisesti rakennusliikkeen laatiessa urakkasopimukset perustettavan yhtiön kanssa, jolloin sovitaan myös muista rakentamiseen liittyvistä seikoista. (Niemi 2016: 274-276.)

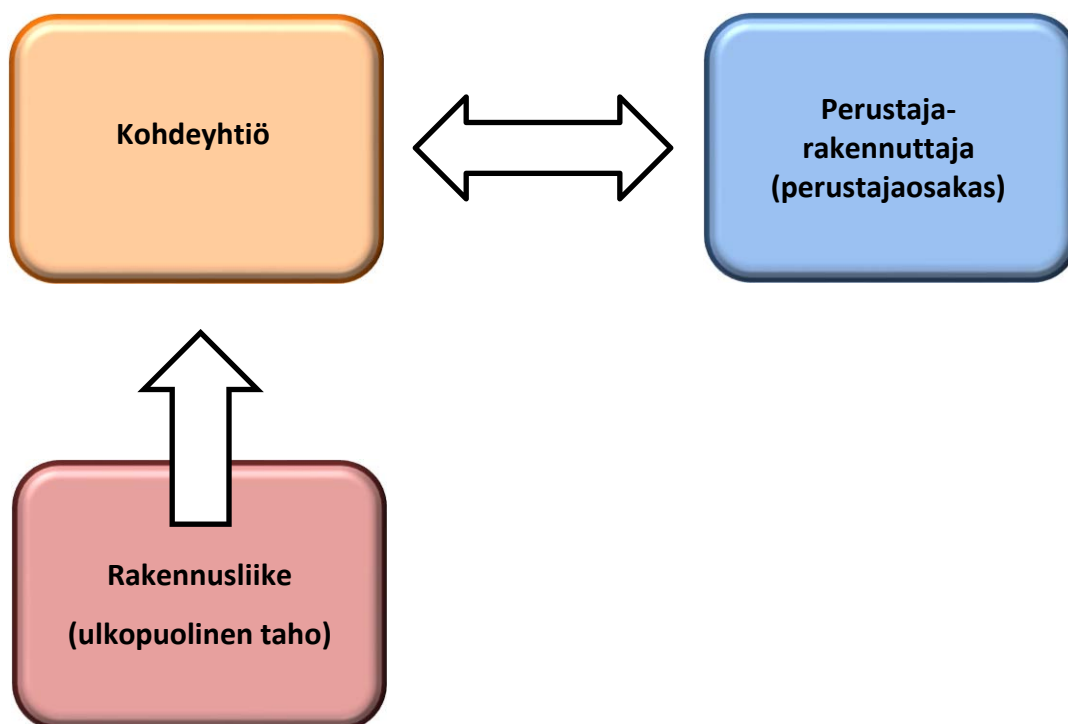
Vaikka perustettava yhtiö ei rakentamisvaiheessa harjoita taloudellisesti riippumatonta toimintaa grynderiyhtiöön nähden, on se perustamishetkestä lähtien juridisesti itsenäinen yhtiö. Täten perustettavalle yhtiölle muodostuu kirjanpitovelvollisuus, joka alkaa tavallisesti osakepääoman maksun jälkeen. Tilinpäätös ei sisällä tuloslaskelmaa, sillä rakentamisvaiheessa kohdeyhtiölle ei synny tuloja ja menoja. Perustajaosakkaan tehtävänä on vastata perustetun yhtiön hallinnosta ja kustannuksista, kuten esimerkiksi perustetulle yhtiölle rakentamiseen nostetuista velkojen koroista. (Lahti ym. 2013:142.)

Kohdeyhtiön tavallisia rakennusaikaisia liiketapahtumia ovat osakepääoman maksu, tontin hankinta (omistustontti) ja rakennusrahaston perustaminen sekä sen korottaminen mahdollisuuksien mukaan. Muita tapahtumia ovat rakennusurakan laskutustyöt (grynderi laskuttaa) ja velkojen nostot. Perustajaurakoitsija ja kohdeyhtiö muodostavat eräänlaisen taloudellisen kokonaisuuden, josta seuraa, että esimerkiksi keskinäisten saamisten ja velkojen on täsmättävä toisiinsa. Urakan valmistuttua, keskinäiset saamisten ja velkojen pitäisi olla nolla. (Lahti ym. 2013: 142.)

2.3 PERUSTAJARAKENNUTTAMINEN

Perustajarakennuttaminen eroaa oleellisesti varsinaisesta perustajaurakointiliiketoiminnasta, sillä perustajarakennuttamisessa kohdeyhtiön (kiinteistöyhtiön) perustajaosakkaana toimii muu taho kuin rakennusliike toisin, kuin perustajaurakoinnissa, jossa rakennusliike ja kohdeyhtiön perustajaosakas ovat yksi ja sama taho (ks. kuvio 2 alla). Tavallisesti perustajarakennuttajana toimii esimerkiksi jokin yleishyödyllinen rakennuttajayhteisö tai jokin muu yhteisö tai yritys. Toisaalta on mahdollista, ettei perustettava yhtiö (kiinteistöyhtiö) ole edes rakennusurakan sopimusosapuolena, vaan osapuolet ovat rakennusurakan suorittava

urakoitsija ja rakennuttajana toimiva ulkopuolinen yhteisö. Perustajarakennuttamisessa käytetään ulkopuolista urakoitsijaa, joka tekee kohdeyhtiön kanssa sopimuksen rakentamispalvelun tarjoamisesta. (HE 14/1994.)



Kuvio 2. Perustajarakennuttamisen osapuolet (mukaien Kallio & Hämäläinen 2012: 24).

Perustajarakennuttamisessa rakennuttaja tavallisesti vastaa rakennusurakkaan liittyvistä velvoitteista, kuten tontin ja rakennusluvan hankinnasta, perustettavan yhtiön perustamisesta, rakennusurakan rahoituksen järjestämisestä ja rakennussopimusten valmistelamisesta. Mikäli perustajarakennuttajakohteessa rakennusliike suorittaa kohdeyhtiön (kiinteistöyhtiön) perustamisen, on kyseinen toiminta juridisesti perustajaurakointia. Tässä tapauksessa siis kohdeyhtiön perustajaosakas ja rakentaja ovat sama taho. (Lahti ym. 2013: 27, 140.)

2.4 PERUSTAJAURAKOITSIJAN KATE

Nykyisen verotuskäytäntöön pohjautuen, perustajaurakoitsijalle syntyy rakennuskohteesta tuloa katteen muodossa joko kohdeyhtiön osakkeista tai kohdeyhtiölle luovutettavasta rakennusurakasta (Verohallinto 2012). Kate tarkoittaa projektin voittoa eli hinnan ja kustannusten välistä erotusta. Yksinkertaisen, perinteisen hinnoittelumallin mukaan valmistuksesta aiheutuvien kustannusten päälle lisätään yrityksen haluama kate, jolloin saadaan myytävän suoritteiden hinta. (Ikäheimo, Malmi & Walden 2016: 161.)

2.4.1 KATE URAKKASOPIMUKSELLA

Perustajaurakoitsijan kate muodostuu urakkasopimuksen hinnan ja rakentamisen kustannusten erotuksena, jolloin syntyy verotettavaa katetta. Osatuloutuksen yhteydessä kate tuloutetaan vaiheittain, mutta viimeistään kohdeyhtiölle luovutettavan rakennuskohteen yhteydessä. (Verohallinto 2012.)

Perustajaurakointitoiminnan niin kutsutun vakiintuneen käytännön mukaan perustajaurakoitsija siirtää yleensä katteen rakennusurakkaan. Katteen sisällyttäminen rakennusurakkaan toteutetaan niin, että taloussuunnitelmaan ilmoitetaan kohdeyhtiön sijoitettava oma pääoma, jota käytetään pohjana osakkeiden myyntihintojen määrittämisessä. Käytännössä perustajaurakoitsija asettaa osakkeiden myyntihinnat vastaamaan taloussuunnitelman mukaista kohdeyhtiön oman pääoman määrää. Tällöin kate ei realisoidu osakkeiden myynnistä, vaan rakentamisurakasta. (KILA 1994/1267.)

Osakeluovutusten yhteydessä perustajaurakoitsija saa vähentää osakkeiden hankintamenoja eli sen menon, mitä grynderi on päättänyt sijoittaa kohdeyhtiön taloussuunnitelman mukaisesti. Kohdeyhtiön osakkeiden hankintamenoiksi luetaan kohdeyhtiön osakepääoma ja rakennusrahostosuoritukset, joille on olemassa suorittamisvelvoite. Suorittamisvelvollisuuden katsotaan syntyneen perustajaurakoitsijan urakoiman rakennuksen valmiusasteen mukaan, jolloin tietyn valmiusasteen perusteella yhtiöjärjestys tai muu sopimus velvoittaa

perustajaurakoitsijan suorittamaan maksusuorituksia rakennusrahastoon. (Verohallinto 2012.)

2.4.2 KATE KOHDEYHTIÖN OSAKKEILLA

Mikäli perustajaurakoitsija siirtää katteensa kohdeyhtiön osakkeisiin, asettaa se rakennusurakan hinnan vastaamaan rakentamisen kustannuksia, jolloin rakentamisurakan kate on nolla. Tämä on tuloverotuksessa hyväksyttävä menettely, josta keskusverolautakunta antoi ennakkoratkaisun vuonna 1992. Hakijayhtiön oli mahdollista asettaa rakentamisurakan hinnan vastaamaan rakentamisesta aiheutuneita muuttuvia kustannuksia. (KVL 83/1992.)

Tällöin kohdeyhtiön osakkeiden luovutushinnat asetetaan korkeammaksi kuin niitä vastaava hankintameno, jolloin perustajaurakoitsijalle syntyy katetta osakeluovutusten yhteydessä. Perustajaurakoitsija tulouttaa kirjanpidossa, luovutuksen mukaisessa tuloutuksessa osakeluovutukset vasta, kun rakennuskohde luovutetaan kohdeyhtiölle. Vastaavasti tuloverotuksessa osakeluovutuksista realisoituu tuloa jo perustajaurakoitsijan tehtyään kaupat osakkeen ostajien kanssa. (Verohallinto 2012.)

3 PERUSTAJAURAKOITSIJAN KIRJANPITO- JA TILINPÄÄTÖSKÄSITTELY

3.1 HISTORIA

Aikaisemmin perustajaurakointiliiketoimintaa harjoittavat yhtiöt sovelsivat kirjanpitolautakunnan (KILA) 14.3.1994 antamaa lausuntoa (1267/1994), jonka tarkoituksena oli selkiyttää perustajaurakointiliiketoimintaa koskevia kirjanpidollisia seikkoja. Siinä käydään läpi esimerkiksi perustajaurakoitsijan rakennushankkeiden osatulouttamista, konsernitilinpäätöksen soveltamista ja liikevaihdon esittämistapaa. (KILA 2006.)

Perustajaurakointiliiketoimintaa harjoittavien yritysten kirjanpitokäytäntö koki merkittävän uudistuksen viimeisen vuosikymmenen aikana, jolloin otettiin käyttöön Rakennusteollisuus RT ry:n mallin mukainen kirjauskäytäntö. Tästä uudesta kirjanpitokäytännöstä kirjanpitolautakunta on kirjoittanut perustajaurakointia koskevan yleisohjeen *Perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa* 17.1.2006. Tätä ennen perustajaurakoinnissa sovellettiin kirjanpitolautakunnan (1267/1994) lausuntoa. (Lahti ym. 2013: 139.)

Uuden perustajaurakointia koskevan yleisohjeen (17.1.2006) taustalla oli kirjanpitolautakunnan mukaan selkeyttää ja yhdenmukaistaa hyvää kirjanpitotapaa. Huomionarvoista on se, että nyt voimassa oleva kirjanpitolautakunnan yleisohje käsittää ainoastaan perustajaurakoitsijan liiketapahtumien esittämistapaa tilinpäätöksessä eikä se sovellu muuhun rakentamispalveluun. Yleisohje ei itsessään vaikuta perustajaurakoitsijoiden pääkirjanpitoon eikä arvonnalis- ja tuloverotukseen, koska nämä eivät kuulu kirjanpitolautakunnan toimivaltaan. (KILA 2006.)

Perustajaurakointiliiketoimintaa koskevaa osatuloutusmenettelyä on uudistettu kaksi kertaa. Osatuloutusmenettelystä annettiin ensimmäinen yleisohje *tulon kirjaamisesta tuotoksi valmistusasteen perusteella* 4.9.2000, joka käsittelee pitkän aikavälin projektista saatavien tulojen kirjaamista valmistumisasteen mukaisesti. Tämä yleisohje korvattiin myöhemmin kirjanpitolautakunnan 30.9.2008 yleisohjeella *tulon kirjaamisesta tuotoksi valmistumisasteen perusteella*, jota sovelletaan tänäkin

päivänä. Aikaisempaa (4.9.2000) yleisohjetta muutettiin niin, että se saatiin vastaamaan kirjanpitolautakunnan uudempaa ohjeistusta (KILA 1750/2005), joka koskee tilinpäätösperiaatteiden muutosten käsittelyä tilinpäätöksessä. (KILA 2008.)

3.2 PERUSTAJAURAKOITSIJAN LIIKEVAIHTO

Kirjanpitolain 4 luvun 1 § määrittelee liikevaihdon tuotteiden ja palvelujen myynnistä saataviksi tuloiksi, joista on vähennetty asiakkaalle myönnetty alennukset, arvonlisäverot ja muut myyntiin välittömästi liittyvät verot. Tämä on liikevaihdon yleinen esittämistapa. Perustajaurakoitsija saa tulonsa kohdeyhtiön osakkeiden myynnistä ulkopuolisille osapuolille, joka esitetään perustajaurakoitsijan liikevaihtona. (Kallio ym. 2013: 219.)

Tulojen kirjaamisedellytyksistä säädetään kirjanpitolain 2 luvun 3 §:ssä, jonka mukaan tulojen kirjaamisperusteena käytetään suoriteperustetta. Suoriteperusteena kirjattavan tulon perustana on tavaran tai palvelun luovutus vastaanottajalle eli tavaran tai palvelun ostajalle. Tulouttaminen tehdään siis luovutuksen perusteella ja se voi käytännössä tapahtua kirjanpitolain 5 luvun 1 §:n ja 4 §:n tarkoittamalla tavalla, joista 5 luvun 1 §:ää sovelletaan rakennusliikkeeseen luovutuksen mukaisessa tuloutuksessa ja 5 luvun 4 §:ää osatulouttamisessa (valmistumisasteen mukainen tuloutus).

Kirjanpitolautakunnan (KILA) perustajaurakointia koskevan yleisohjeen (2006) mukaan, perustajaurakoitsija esittää liikevaihdossaan ainoastaan kiinteistöyhtiön osakkeista saatavan velattoman myyntihinnan, joka muodostuu osakkeen myyntihinnasta ja siihen kohdistuvasta yhtiölainaosuudesta. Aiemmin kirjanpitolautakunta mahdollisti perustajaurakoitsijalle menettelyn, jossa perustajaurakoitsija kirjasi liikevaihtoon kiinteistöyhtiön osakkeiden myyntihinnan sekä urakointityöstä laskutettavat maksuerät. Esittämistavan muutoksen taustalla on kirjanpitolain tarkoittama varovaisuuden periaate, sekä kansainvälisen tilinpäätösstandardin (IAS 18) asettamat säädökset. (KILA 2006.)

3.2.1 LUOVUTUKSEN MUKAINEN TULOUTTAMINEN

Mikäli perustajaurakoitsija tulouttaa rakentamistyön rakennuskohteen valmistuttua, soveltaa se kirjanpitolain 5 luvun 1 §:ää. Edellä mainittua säännöstä sovelletaan pääsääntönä luovutuksen mukaiseen tulouttamiseen suomalaisessa kirjanpitokäytännössä.

Kirjanpitolautakunnan perustajaurakointia koskevan yleisohjeen mukaan säännöstä (KPL 5:1 §) sovelletaan käytännössä silloin, kun perustajaurakoitsija luovuttaa rakennusurakan kohdeyhtiölle erikseen pidettävässä luovutuskokouksessa, jota pidetään nimenomaisena urakan luovutusajankohtana. (KILA 2006.) On myös tavallista, että urakkasopimuksessa sovitaan erikseen luovuttamishetkestä, jolloin rakennettavat tilat on tarkoitus luovuttaa kohdeyhtiölle. (Lahti ym. 2013: 24.)

On mahdollista, että osa kiinteistöyhtiön osakkeista on myymättä vielä kohdeyhtiölle tapahtuvan luovutuksen jälkeen, jolloin nämä myymättä olevat kohdeyhtiön osakkeet jäävät perustajaurakoitsijan taseeseen. Myymättä olevien osakkeiden arvostus tapahtuu niin, että perustajaurakoitsija selvittää kuinka suuren osan myymättä olevat osakkeet muodostavat rakennushankkeen kokonaiskustannuksista (ml. tontti), ja käyttää tästä saatavaa arvoa tasearvostuksessa. Mikäli rakennuksen ja tontin yhteinen todellinen hankintameno (perusteena aikaisemmin luovutetut osakkeet) on taseessa olevaa, myymättä olevien osakkeiden hankintamenoa suurempi, kirjataan erotus kuluksi kirjanpitolain varovaisuuden periaatteen nojalla. (KILA 2006.)

3.2.2 OSATULOUTTAMINEN

Kirjanpitolain 5 luvun 4 §:n mukaan pitkän projektin hankkeet saadaan kirjata tuotoksi tuloslaskelmaan projektin valmistumisasteen perusteella ja kirjanpitovelvollisen on noudatettava samaa perustetta kaikkiin, tässä lakipykälässä tarkoitettuihin tuloihin niitä tuotoiksi kirjattaessa. Kirjanpitolain 5 luvun 4 §:ssä on lisäksi ehto, jonka mukaan projektin erilliskate täytyy olla luotettavasti selvitettävissä. Huomionarvoista on se, että osatulouttaminen poikkeaa kirjanpitolain 2 luvun 3 §:n mukaisesta suoriteperusteesta, sillä osatuloutuksen yhteydessä

valmistettua hyödykettä ei vielä luovuteta vastaanottajalle (Leppiniemi & Kaisanlahti 2016: 142).

Pitkällä hankkeella viitataan yleisesti hankkeeseen, jonka kesto on noin vuosi. Kuitenkin merkittävässä projektissa (alle yksi vuosi), jotka jakaantuvat useammalle eri tilikaudelle, täytyy käsitellä osatuloutusmenetelmää hyväksi käyttäen, jos menetelmää sovelletaan kirjanpitovelvollisen liiketoiminnassa. (Lahti ym. 2013:192.) Tämä perustuu siihen, että alle vuoden mittaisten hankkeiden tuotoilla on olennainen vaikutus perustajaurakoitsijan tuloslaskelman liikevaihtoon ja tilikauden tulokseen (KILA 2008).

Pitkäaikaisen hankkeen katsotaan tapahtuvan aloitus- ja lopetuspäivän välisellä ajanjaksolla. Rakennushankkeen aloittamispäiväksi määritetään tavallisesti sitovan sopimuksen allekirjoitushetki ja lopettamispäiväksi päivä, jolloin rakennushanke luovutetaan olennaisilta osin tilaajalle ja hyväksytään vastaanotetuksi. (KILA 2008.)

Osatuloutusmenettelyn etu on, että perustajaurakoitsijan liikevaihto ja tulos eivät heittele vuodesta toiseen epätasaisesti, kuten luovutuksen mukaisessa tuloutustavassa, vaan liikevaihtoa ja tulosta kertyy tasaisesti vuodesta toiseen. Osatuloutusmenettelyn merkitys korostuu etenkin, jos perustajaurakoitsijan liiketoiminta käsittää ainoastaan muutamia suuria ja pitkäkestoisia rakennushankkeita. (Lahti ym. 2013:193.)

Osatulouttamisen laskemisessa otetaan huomioon rakennusurakan valmistumisaste sekä myytyjen osakkeiden myyntiaste, joiden yhteisvaikutuksesta saadaan selville perustajaurakoitsijan tulouttama projektikohtainen valmistumisaste, kaavan (1) mukaisesti, joka kirjataan tuloslaskelman tuotoksi. Osakkaiden myyntiaste kuvaa myytyjen osakkeiden velattomien myyntihintojen osuutta kaikista myytävissä olevista velattomien osakkeiden kokonaismyyntihinnasta. (KILA 2006.)

$$\begin{aligned} \textit{Tuloutettava projektikohtainen valmistusaste} & \qquad (1) \\ & = \textit{Rakentamisen valmistusaste} \times \textit{Osakkeiden myyntiaste} \end{aligned}$$

Kirjanpitolautakunta toteaa ratkaisussaan (2010/1851), ettei siirtyminen tuloutustavasta toiseen erilaisten suoritteiden välillä ole hyvän kirjanpitotavan vastaista. Lausunnon hakija halusi tietää, onko hyvän kirjanpitotavan vastaista tulouttaa osa rakennusprojekteista luovutuksen mukaisesti ja osa osatuloutusmenettelyä hyväksi käyttäen. Kirjanpitolautakunta toteaa ratkaisussaan (2010/1851), ettei kirjanpitolain 5 luvun 4 §:stä seuraa, että tulouttamistavan tulee olla yhdenmukainen kaikille, samanlaisille rakennusyriityksen suoritteille. Kirjanpitolautakunta huomauttaa kuitenkin, että hankkeelle valittua tuloutustapaa on harjoitettava systemaattisesti tilikaudesta toiseen ja keskeneräisten hankkeiden tulouttamistapa on muutettava vastaamaan hankkeelle valittua tulouttamistapaa. Käytännössä tämä tarkoittaa tuloslaskelman ja taseen oikaisemista. (KILA 2010/1851.) Lopputuloksena tästä seuraa kirjanpitovelvollisen mahdollisuus soveltaa esimerkiksi perustajaurakointiliiketoiminnalle luovutuksen mukaista tuloutustapaa ja muulle liiketoiminnalle osatuloutustapaa (Leppiniemi 2012: 410).

3.3 RAKENNUSPROJEKTIN KUSTANNUKSET

Rakennushankkeen kustannukset kohdistetaan projektin aloitus- ja lopettamispäivän väliselle ajalle. Ennen alkamispäivää aiheutuvat kustannukset jäävät projektin ulkopuolelle eikä niitä kohdisteta hankkeelle. Mikäli hankkeen lopettamispäivänä on ennakoitavissa vielä suoriteperusteisesti toteutumattomia kustannuksia, kohdistetaan nämä kustannukset projektille pakollisena varauksena. Menoa, joka on luotettavasti arvioitavissa ilman tietoa sen toteutumisajankohdasta, kohdistetaan rakennushankkeelle pakollisena varauksena. Pakollisen varauksen ideana on kohdistaa rakennushankkeelle aiheutuva vastainen meno tai menetys, koska sen toteutuminen on todennäköistä varovaisuuden periaatteen nojalla. (KILA 2008.)

Perustajaurakoitsijan rakennushankkeen kustannukset muodostuvat rakennus- ja tonttikustannuksista. Kustannusten perustana käytetään erityistä projektiseurantaa, joka osoittaa hankkeen kustannusten kumulatiivisen kertymän. Tontin kustannukset lasketaan rakennushankkeen kustannuksiksi siitä saakka, kun hanke on päätetty aloittaa ja rakennuslupa on saatu. Joissakin tapauksissa tonttia ei hyväksytä projektin kustannuksiksi ja näin on esimerkiksi, silloin jos perustajaurakoitsija rakentaa lisäosia jo olemassa olevaan kiinteistöön. (Lahti ym. 2013: 144.)

Projektin aktivointikelpoisiksi kustannuksiksi hyväksytään myös rakennushankkeen suunnittelukustannukset, sillä ehdolla, että tehtyjä suunnitelmia käytetään hyväksi rakentamistoiminnassa. Kohdeyhtiön osakkeiden myynnin yhteydessä aiheutuvat myynti-, markkinointi- ja välityskulut eivät ole projektin aktivointikelpoisia kustannuksia ja ne käsitellään tavallisina tuloslaskelman vuosikuluina. Lisäksi kohdeyhtiötä varten nostetun velan rakennusaikaiset korkokustannukset kuuluvat perustajaurakoitsijalle eikä niitä voida täten aktivoida projektille. (Lahti ym. 2013: 145.)

3.4 RAKENNUSAIKAINEN TASE

3.4.1 VARAT

Perustajaurakoitsijan rakennushanketta koskevat keskeiset varat muodostuvat keskeneräisestä hankkeesta ja osakkeiden myyntisaatavista. Myyntisaamiset muodostuvat perustajaurakoitsijan myydyistä kohdeyhtiön osakkeista, joista asiakas ei ole vielä tehnyt maksusuoritusta. Osatuloutusmenettelyssä keskeneräinen tuotanto (vaihto-omaisuus) sisältää rakennushankkeen hankintamenon, jota ei valmistus- ja myyntiasteen mukaisesti kirjata vielä kuluksi. (KILA 2006.) Tällöin tilikauden aikana syntyneitä projektin menoja oikaistaan, jolloin saadaan valmistusasteen mukainen menojen määrä (KILA 2008).

Vaihto-omaisuuden kirjanpidollisesta käsittelystä säädetään kirjanpitolain 5 luvun 5 §:n 2 momentissa, jonka mukaan taseeseen aktivoitavan hankintamenon valmistuksesta aiheutuvat kustannukset on voitava selvittää asianmukaisella kustannuslaskennalla. Lisäksi kirjanpitolain 5 luvun 6 §:n mukaan vaihto-omaisuus on aktivoitava tilinpäätöshetkellä ja aktivoimisessa on otettava huomioon tilinpäätöshetken todennäköinen hankintameno ja luovutushinta. Mikäli tilinpäätöshetken hankintameno on tätä todennäköistä hankintamenoa tai luovutushintaa suurempi, on tämä ylitse menevä osa kirjattava kuluksi tuloslaskelmassa. (KILA 2006.)

Luovutuksen mukaisessa tuloutuksessa, keskeneräinen tuotanto sisältää toteutuneet eli kertyneet rakentamistyöstä aiheutuneet kustannukset. Rakennushankkeen

valmistumisen jälkeen perustajaurakoitsijalla voi olla vielä valmiita myymättä olevia kohdeyhtiön osakkeita, jotka esitetään perustajaurakoitsijan taseessa valmiissa tuotteissa. (Lahti ym. 2013: 60-61.)

3.4.2 VELAT

On tavallista, että perustajaurakointikohteena valmistuvaan kohdeyhtiön osakkeeseen sisältyy velkaosuutta, jota muodostuu rakentamishankkeen rahoituksesta. Perustajaurakoitsija myy ja kirjaa osakkeista saatavan myyntitulon ”bruttomääräisenä”, jolloin myyntituloissa esitetään myös osakkeisiin kohdistuva velkaosuus. Tästä seuraa, että velkaosuus kirjataan myyntitapahtuman yhteydessä perustajaurakoitsijan lainaosuussaatava nimiselle tilille (myyntisaamisten tili), josta sitä kuitataan kohdeyhtiön nostamalla veloilla, jotka nostetaan kokonaisuudessaan rakentamisvaiheen aikana. Mikäli osakkeita, joihin kohdistuu tätä velkaosuutta, on myymättä vielä rakennushankkeen valmistuessa, esitetään näihin osakkeisiin kohdistuva velkaosuus perustajaurakoitsijan lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa. (Lahti ym. 2013: 146.)

Mikäli perustajaurakoitsijan rakentamishanketta varten nostama laina ylittää myytyihin osakkeisiin kohdistuvan lainaosuuden, kirjataan tämä erotus perustajaurakoitsijan velkapuolelle. Jos asetelma on toisinpäin, syntyy perustajaurakoitsijalle vastaavasti saaminen. (Lahti ym. 2013: 146-147.)

Kirjanpitolain 5 luvun 14 §:ssä käsitellään pakollista varausta, joka velvoittaa kirjanpitovelvollisen vähentämään tuloslaskelmassa vastaisuuden menot siten, kuinka 1-4 momenteissa säädetään. Perustajaurakoitsijan kohdalla tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että jos rakennushanke voidaan luotettavalla tavalla arvioida tappiolliseksi, tappio on vähennettävä ja niin edelleen kirjattava taseeseen pakolliseksi varaukseksi. Luotettava arvio perustuu esimerkiksi kustannusarvioon, mikäli rakennushankkeen urakkahinta on selvästi tiedossa. Osatuloutuksessa ja luovutuksen mukaisessa tulouksessa ennakoitavissa oleva tappio käsitellään eri tavalla. (Lahti ym. 2013: 202.)

Luovutuksen mukaisessa tuloutustavassa ennakoitu tappio kirjataan alas varastosta varaston muutoksen kautta tilikaudella, jolloin se huomataan. Tähän ei siis sovelleta pakollisen varauksen kirjaamista. Pakollinen varaus kirjataan ainoastaan osatuloutusmenettelyssä. (Lahti ym. 2013: 202.)

Mikäli perustaurakoitsija myy osakehuoneistoja rakentamisvaiheessa, myynneistä saadut suoritukset esitetään perustajaurakoitsijan taseessa saatuina ennakkoina velkapuolella. Ne kirjataan liikevaihtoon vasta, kun rakennusurakka on valmistunut ja se luovutetaan kohdeyhtiölle. Tässä tapauksessa urakka tuloutetaan luovutuksen mukaisesti. (Lahti ym. 2013: 18.)

3.5 KONSERNIN MÄÄRITELMÄ

Kirjanpitolain 1 luvun 5 §:ssä säädetään määräysvallasta, joka vallitsee konsernin erillisyhtiöiden välillä. Ensimmäisen momentin mukaan määräysvallan katsotaan syntyneen, mikäli yhtiö omistaa yli puolet sellaisia osakkeita tai osuuksia, jotka äänimäärällisesti tuottavat enemmistön kohdeyhtiön päättävissä elimissä. Toisen momentin mukaan määräysvalta todentuu myös sillä perusteella, mikäli yhtiöllä on oikeus nimittää tai erottaa kohdeyhtiön virassa oleva hallitus.

Kirjanpitolaki säättää erikseen 6 luvun 3 §:n 2 momentissa, että tytäryhtiö (kohdeyhtiö) saadaan jättää yhdistelemättä konsernitilinpäätökseen, jos omistaminen kohdistuu lyhyeen ajanjaksoon ja tytäryritys on tarkoitus luovuttaa kolmannelle osapuolelle. Perustajaurakoitsijan katsotaan kirjanpitolaissa täyttävän nämä ehdot, sillä rakennushanke kohdistuu yleensä lyhyeen ajanjaksoon ja kohdeyrityksen (tytäryrityksen) omistus on tarkoitus luovuttaa ulkopuolisille osakkeiden ostajille. (KILA 2006.)

Mikäli konsernitilinpäätöksen laatimatta jättäminen vaikeuttaisi oikean ja riittävän kuvan saamista perustajaurakoitsijan tilinpäätöksestä, tulee perustajaurakoitsijan antaa tarpeelliset lisätiedot liitetiedoissa. Tässä tilanteessa oikeaa ja riittävää kuvaa tulisi arvioida konsernin tilikauden tuloksen ja oman pääoman kautta, ja tutkia vääristäkö konsernitilinpäätöksen laatimatta jättäminen olennaisesti näitä tuloslaskelman ja taseen eriä. (KILA 2006.)

4 RAKENTAMISTOIMINNAN ARVONLISÄVEROKÄSITTELY

4.1 ARVONLISÄVEROTUKSEN HISTORIAA JA KÄYTÄNTÖÄ

Vuonna 1964 Suomessa otettiin käyttöön liikevaihtoveron järjestelmä, jota yritysten oli suoritettava saman prosentin mukaisesti kaikesta vaihdannastaan. Liikevaihtoveroa suoritettiin myytyjen ja ostettujen palveluiden ja tavaroiden erotuksesta, vaikka ostettujen palveluiden vähennysoikeus ei ollutkaan kovin laaja. Huomionarvoista on, että tällöin veron perusteena käytettiin verollista kuluttajahintaa, jolloin arvonlisäverosta suoritettiin arvonlisäveroa. Vähennysoikeus koski ainoastaan tavaroita ja palveluja, jotka oli tarkoitus myydä tai käyttää valmistettavan tavarain valmistuksessa. (Juanto & Saukko 2014: 13.)

Viides liikevaihtoverolain uudistus tehtiin vuonna 1991, jolloin vähennysoikeutta laajennettiin. Uudistuksen tarkoituksena oli saada silloinen liikevaihtoverolaki vastaamaan enemmän kansainvälistä liikevaihtoverotusta. Samalla poistettiin kuluttajahinnan verotus, jolloin yrityksillä oli oikeus suorittaa veroa myytyjen tavarain ja palvelujen verottomasta hinnasta. (Juanto ym. 2014: 14.)

Nykyinen arvonlisäverolaki säädettiin 30.12.1993 ja se otettiin käyttöön 1.6.1994. Lakiin on tehty kuitenkin paljon muutoksia muun muassa sen takia, että Suomesta tuli Euroopan Unionin jäsenmaa vuonna 1995 ja se aiheutti muutospaineita EU:n alueen sisäkaupan arvonlisäverotukselle. Arvonlisäverolakia on kuitenkin jouduttu uudistamaan tämän jälkeenkin ja esimerkiksi tuoreimpia muutoksia ovat rakennusalan käänteisen arvonlisäverotuksen ja kiinteistöinvestointien verotusta koskevat uudistukset. (Juanto ym. 2014: 14-15.)

Suomalaisessa veroluokittelussa verot voidaan jaotella kahteen ryhmään, välittömiin ja välillisiin. Välitön verotus kohdistuu esimerkiksi työntekijöiden palkkatuloihin (ennakonpidätys), yrityksen tulokseen (tuloverotus) ja pääomatuloihin (osingot, luovutusvoitot). Arvonlisävero on esimerkki välillisestä verosta, josta käytetään myös nimeä yleinen kulutusvero. (Äärilä, Nyrhinen & Hyttinen: 31.)

Kulutusverotuksen ideana on, että veroa kertyy tavaroiden ja palveluiden kuluttamisesta siihen valtioon, jossa tavaroiden ja palveluiden kuluttaminen tapahtuu. Tämä on kansainvälisen kulutusverojärjestelmän yksi päätavoite. Varsinaisesti kulutusveron käsite perustuu siihen, että veron maksajina toimivat kotitaloudet. (Äärilä ym. 2015: 31.)

Arvonlisäveron välillinen verotus toimii käytännössä niin, että elinkeinoharjoittajat siirtävät arvonlisäveron tavaroiden ja palveluiden hintoihin, jolloin vero jää maksettavaksi kuluttajille ja elinkeinoharjoittaja tilittää sen valtiolle heidän puolestaan. Elinkeinoharjoittaja suorittaa arvonlisäveroa verottomasta myyntihinnasta, jolloin veron peruste ei itsessään sisällä arvonlisäveroa. Yritysten välisessä kaupassa veron kertaantuminen estetään laajan vähennysoikeuden avulla. Vähennysoikeudella tarkoitetaan yksinkertaisesti sitä, että yrityksellä on vähennysoikeuden nojalla oikeus vähentää ostamiinsa tavaroihin ja palveluihin sisältyvä arvonlisävero. (Äärilä ym. 2015: 31-32.)

Suomessa arvonlisäveron verovelvollisuus syntyy elinkeinoharjoittajalle, jos se harjoittaa liiketoimintaa elinkeinotoimintanaan. Tällöin on nimenomaisesti erikseen arvioitava, tapahtuuko palveluiden ja tavaroiden myynti Suomessa elinkeinotoimintana ansaintatarkoituksessa. Tavaroiden ja palveluiden myyntiin liittyy kuitenkin poikkeussääntöjä, jolloin arvonlisäveroa ei suoriteta tavaroiden ja palveluiden myynnistä, vaan esimerkiksi suoritteen valmistamisen aiheuttavista kustannuksista. Tällä periaatteella tarkoitetaan arvonlisäverolain erityistä sääntöä, oman käytön arvonlisäverotusta. (Äärilä ym. 2015: 34-35.)

4.2 OMAN KÄYTÖN ARVONLISÄVERO

Arvonlisäverolain 4 luvun 31 §:n 1 momentin mukaan rakennustoimintaa on katsottava rakennusliikkeen omana käyttönä, kun elinkeinoharjoittaja rakentaa hallitsemalleen tontille rakennuksen tai rakennelman, joka on tarkoitus myydä eteenpäin. Edellä mainittuun pykälään (31 §:n 1 momentti) liittyy kuitenkin lisäsäädös, jonka mukaan rakentamistoiminnan ei tarvitse tapahtua myyntitarkoituksessa ulkopuolisille, vaan rakentamistoiminta katsotaan otettavan omaan käyttöön, jos edellä mainittu toiminta tapahtuu arvonlisäverolain 3 luvun 22

§:n tarkoittamalla tavalla. (AVL 4:31 §.) Arvonlisäverolain 3 luvun 22 §:n mukaan elinkeinotoimintaa harjoittava yritys ottaa palvelun omaan käyttöön, mikäli yritys suorittaa, luovuttaa tai muulla tavoin ottaa palvelun vastikkeetta oman tai henkilöstönsä yksityiseen kulutukseen taikka palvelu on muulla tavalla pois yrityksen tavanomaisesta liiketoiminnasta. Tällöin tavara tai palvelu ei ole elinkeinoharjoittajan myytävänä oleva suorite. (AVL 3:22 §.)

Omaan lukuun rakentamista ei käsitellä tässä tutkielmassa tämän enempää, vaan tutkielma keskittyy seuraavassa kappaleessa kuvattavaan arvonlisäverolain 4 luvun 31 §:n 2 momentin tarkoittamaan perustajaurakointitoimintaan. Kuitenkin oman käytön arvonlisäverotuksen perusidea on arvonlisäverolain 31 §:n ensimmäisessä ja toisessa momentissa sama.

Arvonlisäverolain 4 luvun 31 §:n 2 momentti velvoittaa elinkeinotoimintaa harjoittavan yhtiön käsittelemään arvonlisäveron omana käyttönä, mikäli rakentamistoimintaa harjoittava yhtiö rakentaa ja myy kohdeyhtiölle (asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö) uudisrakentamiseen liittyvän palvelun, johon sillä on olemassa määräysvalta. Edellä kuvatussa tapauksessa on kyse perustajaurakointitoiminnasta eli gryndauksesta. (AVL 4:31.2 §.)

Omasta käytöstä suoritettavan veron takana on idea, että veroa tilitetään valtiolle sitä mukaan, kun kustannuksia realisoituu projektille. Tämä mahdollistaa urakan tilaajan, tässä tapauksessa esimerkiksi kiinteistöyhtiön, vähentämään arvonlisäverovähennykset laskutetusta rakennustyöstä, mikäli kiinteistöyhtiöllä on osittainen tai kokonainen oikeus arvonlisäverovähennyksiin. Tämä riippuu kiinteistöyhtiön arvonlisäveron hakeutumisasteesta. (Kallio ym. 2012: 25-26.)

Asuintalojen rakentaminen on tavallisesti yleisempi perustajaurakoinnin harjoittamisen muoto verrattuna liiketilojen rakentamiseen. Syitä tähän on varmasti monia, mutta yksi oletettava syy on se, että mikäli perustajaurakoitsija rakentaa liike- tai toimistotiloja, sen rakennusurakan kate paljastuu. Tavallinen toimintatapa on se, että rakennukset myydään esimerkiksi sijoittajille, jotka lopulta vuokraavat nämä tilat arvonlisäverovelvollisille elinkeinoharjoittajille. Tämä johtaa siihen, että kiinteistöyhtiö ja sen osakkaat hakeutuvat lähes poikkeuksetta kiinteistön

käyttöoikeuden luovutuksesta arvonlisäverovelvolliseksi voidakseen saada vähennettyä rakennuskustannuksien perusteella tilitetyn oman käytön veron. (Kallio ym. 2012: 27.)

Perustajaurakoitsijan täytyy antaa kuukausittain kirjallinen erittely kiinteistöyhtiölle, josta selviää kuukausittain tilitetty oman käytön arvonlisäveron määrä, jotta kiinteistöyhtiö voisi tämän perusteella hakea suoritettun veron palautuksena verottajalta. Tämä johtaa tilanteeseen, missä suoritettun veron myötä paljastuu rakennusurakan kustannukset ja niin edelleen rakentamisen kate, mikä oletettavasti vaikuttaa perustajaurakoitsijoiden halukkuuteen rakentaa liiketiloja (Kallio ym. 2012: 27.)

4.2.1 PERUSTAJAURAKOITSIJA

Oman käytön arvonlisäverotusta sovelletaan tapauksessa, jossa rakennusliike myy uudisrakentamispalvelun perustamalleen kohdeyhtiölle, joka on tavallisesti asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö ja johon perustajaurakoitsijalla on olemassa määräysvalta. Tässä tapauksessa on kyse perustajaurakoinnista. Rakennusliike merkitsee perustamansa kohdeyhtiön osakkeet itse, joita se myöhemmin sitten kaupaa ulkopuolisille esimerkiksi asunto- tai liiketiloina. Tässä tapauksessa rakennusliike tekee perustamansa kohdeyhtiön kanssa urakkasopimuksen, jossa sovitaan esimerkiksi siitä, että kuinka suuren urakkasumman rakennusliike laskuttaa kohdeyhtiöltä. Rakennusliike voi tällöin päättää laskuttaako se rakennustyöstä muodostuvan katteen uudisrakentamispalvelun urakkahinnassa vai vasta osakkeiden myynnissä. (Äärilä ym. 2015: 471.)

Rakennuskohteesta voi muodostua perustajaurakoitsijalle tuloa käytännössä kolmesta eri lähteestä eli tontin myynnistä, urakkasopimuksen hinnasta ja osakkeiden myynnistä. Näistä rakentamistyö itsessään on arvonlisäverollista ja osakkeiden myynti sekä tontin myynti ovat arvonlisäverosta vapaita transaktioita. (Juanto ym. 2014: 84).

Käytännössä perustajaurakoitsijan ei tarvitse välttämättä ottaa rakentamaansa rakennusta omaan käyttöön, vaan oman käytön verottamisen takana oleva idea on

lakitekkinen. Oman käytön arvonlisäverotuksessa verotetaan rakentamistyöstä aiheutuvia kustannuksia, jolloin yhtiölle jäävä kate jää arvonlisäverottomatta. (Äärilä ym 2015: 471.)

Oman käytön arvonlisäverottamista sovelletaan myös sen takia, koska urakkahintana laskutettavan rakennustyön hinnoittelu saattaa poiketa ulkopuolisille tapahtuvasta rakennustyön hinnoittelusta (Äärilä ym. 2015: 471.) Toisaalta rakennustyöstä aiheutuvia kustannuksia verotetaan myös siksi, että tarkoituksena voi olla välttää urakan mukana tulevia valvonta- ja laskentavaikeuksia (Juanto ym. 2014: 84.)

Oman käytön arvonlisäveron soveltamisalassa on nykyisellä sääntelyllä merkityksetöntä, muodostuuko rakennusurakasta voittoa vai tappiota, joten tappiollisestakin urakasta joutuu suorittamaan arvonlisäveroa välittömien ja välillisten kustannuksien perusteella. Tässä tapauksessa osakkeiden myynnistä saatava tulo ei siis riitä kattamaan rakentamisesta aiheutuvia kustannuksia. (KHO 2004:638.) Nykyiseen käytäntöön saattaa kuitenkin tulla muutosta, sillä Helsingin hallinto-oikeuden ratkaisussa (2005:15/0802/4) oman käytön arvonlisäveron veron peruste rajattiin rakentamispalvelun käypään arvoon, jolloin käyvän arvon ylittävästä tappiosta ei tarvinnut suorittaa oman käytön arvonlisäveroa. Ratkaisu ei kuitenkaan ole vielä lainvoimainen ja on menossa korkeimman hallinto-oikeuden käsittelyyn todennäköisesti aikaisintaan loppuvuodesta 2016.

Gryndauksen arvonlisäverotus eroaa tavallisista, ulkopuolisille osapuolille myydyistä rakennusurakoista muun muassa sen takia, ettei omasta käytöstä tilitettävää veron määrää voida oikaista luottotappioilla tai myynnin oikaisuierillä, kuten annetuilla alennuksilla. Tämä poikkeaa oleellisesti normaalista liiketoiminnasta. (Kallio & Hämäläinen 2012: 25.)

Gryndauksessa rakennusliikkeellä täytyy olla määräysvalta urakkasopimusta tehtäessä, jolloin rakennusliike omistaa osake-enemmistön kohdeyhtiöstä. Mikäli rakennusliike menettää osake-enemmistön kohdeyhtiöstä ennen urakkasopimuksen tekemistä esimerkiksi myymällä osakkeet tai jos se ostaa osake-enemmistön kohdeyhtiöstä vasta urakkasopimuksen tekemisen jälkeen, sovelletaan rakentamistyöhön normaaleja urakatyöstä sovellettuja arvonlisäverosäännöksiä, jolloin rakentamista ei käsitellä enää oman käytön arvonlisäveronalaisena eikä

edelleen perustajaurakointina. (Äärilä ym. 2015: 472.) Perustajaurakoinniksi arvonlisäverotuksessa katsotaan myös tilanne, jossa konsernin emoyhtiö toimii rakennusurakan rakentajana ja tytäryhtiö rakennettujana koska emoyhtiö omistaa yli puolet tytäryhtiön osakkeista, joten määräysvallan katsotaan syntyneen. Tässä tapauksessa rakennetaan tytäryhtiön lukuun. (Lahti ym. 2013: 140.)

4.2.2 PERUSTAJARAKENNUTTAJA

Perustajarakennuttaja eroaa perustajaurakoitsijasta arvonlisäverokäsittelyn osalta. Niin, kuin aiemmin tässä tutkielmassa mainitaan, perustajarakennuttaja ei toimi sekä urakoitsijana että myyjänä kohdeyhtiön osakkeiden osalta, niin kuin perustajaurakoitsija. Perustajarakennuttaja voi toimia kohdeyhtiön perustajaosakkaana ja osakkeenomistajana, ja samalla liiketoimintanaan myy näitä osakkeita, muttei se itse toimi tällöin rakentajana. Tässä tapauksessa arvonlisäverolain 4 luvun 31 §:n edellyttämät omaan lukuun rakentamisen ehdot eivät täyty, jolloin rakentamistoimintaan sovelletaan perustajarakennuttajan osalta normaaleja arvonlisäverolain säännöksiä. (Lahti ym. 2013: 140.)

Oikeuskäytännössä on kuitenkin nähty tilanteita, joissa perustajarakennuttaja on joutunut soveltamaan oman käytön arvonlisäverotusta. Vastaavanlainen tilanne saattaa esiintyä esimerkiksi silloin, jos perustajarakennuttaja toimii perustajaosakkaana ja se antaa asuntokauppalain 2 luvun 17 § ja 19 §:n edellyttämiä vakuuksia rakentamisesta. Tätä tapausta käsitellään myöhemmin luvussa *4.3.2 välilliset kustannukset ja elinkeinoharjoittajan oman työn arvo*.

4.3 RAKENNUSKOHTEEN KUSTANNUKSET JA VERON PERUSTE

Kuten aiemmin tässä tutkielmassa tuodaan esille, ei perustajaurakointia harjoittavan yhtiön, joka ottaa rakentamispalvelun omaan käyttöönsä, veron peruste ole rakennuspalvelun veroton myyntihinta, vaan rakentamisesta aiheutuvat kustannukset (Lahti ym. 2013: 214). Nämä rakentamisen kustannukset voidaan jakaa käytännössä kolmeen osaan: välittömiin, välillisiin sekä elinkeinoharjoittajan oman työn arvoon (merkitys vähäinen) (HE 88/193).

Oman käytön arvonlisäveron veron peruste ei sisällä itsessään arvonlisäveroa ja se lasketaan niin, että rakennuskohteen kaikista oman käytön arvonlisäveronalaisten kustannuksien summasta saadaan veron peruste, joka kerrotaan aina voimassaolevalla arvonlisäverokannalla. Perustajaurakoitsijalla on oikeus vähentää arvonlisävero rakennusurakkaan kohdistuvista hankinnoista, mutta myös käännetyn arvonlisäveron alaisista aliurakointiostoista, sillä omaan lukuun rakentaminen katsotaan arvonlisäverotuksessa vähennykseen oikeuttavaksi toiminnaksi. Nämä oman käytön arvonlisäveron alaiset säännökset koskevat vain perustajaurakoitsijana toimivaa pääurakoitsijaa ja esimerkiksi aliurakoitsijoiden tekemät työt ovat aina urakka- tai laskutustyötä, joihin ei sovelleta oman käytön arvonlisäveroa. (Äärilä ym. 2015: 474, Huhtala & Sorvanto 2011: 113).

Kirjanpitolautakunnan perustajaurakointia koskevan yleisohjeen mukaan (2006) oman käytön arvonlisäveroa ei voida vähentää liikevaihdosta, vaan se esitetään hyödykkeen, tässä tapauksessa rakennuskohteen, valmistuksesta aiheutuneena muuttuvana kuluna tuloslaskelmassa. Lahden ym. (2013) mukaan parempi tapa olisi esittää oman käytön arvonlisävero rakennusliikkeen liikevaihdon oikaisuna, sikäli kun tässä tapauksessa on kyse välillisestä verosta (Lahti ym. 2013: 214.)

4.3.1 VÄLITTÖMÄT KUSTANNUKSET

Arvonlisäverotuksessa välittömistä rakennuskohteen kustannuksista on suoritettava arvonlisäveroa oman käytön verotuksen mukaisesti. Grynderi voi myös käsitellä rakennusmateriaaliostot ja aliurakointina ostettavat palvelut niin, että se jättää arvonlisäveron hankinnoista kokonaan vähentämättä, jolloin se ei vastedes huomioi niitä oman käytön arvonlisäveron veron perusteessa (Äärilä ym. 2015: 475).

Välittömiä kustannuksia ovat esimerkiksi rakennuskohteen valmistamiseen vaadittavat raaka-ainekustannukset ja rakennuskohteen maapohjan työt. Muita tällaisia kustannuksia ovat alihankintana ostetut rakentamispalvelut, jotka rakentamispalvelun myyjälle ovat käännetyn arvonlisäveron alaista myyntiä, työntekijöille ja työnjohdolle projektille kirjatut palkkakustannukset sosiaalikuluneen, rakennuskohteen valmiiksi saattamisesta aiheutuneet koneiden ja

laitteiden vuokrat sekä korvaukset, jotka aiheutuvat rakennuskohteen suunnittelusta ja valvonnasta. (Äärilä ym. 2015: 474, Huhtala ym. 2011: 113.)

Rakennuskohteeseen kuuluu joitakin välittömiä kustannuksia, joista ei tarvitse suorittaa arvonlisäveroa. Näitä kustannuksia ovat esimerkiksi maanhankinnasta aiheutuvat kustannukset, joita aiheutuu esimerkiksi rakennettavan tontin mittauksista tai tontin lohkomisesta. Tämä perustuu siihen, että rakennuspalvelun ostajalla on mahdollisuus ostaa nämä palvelut itsekin, jolloin hän välttyy suoritettavalta verolta. Arvonlisäverotuksessa nämä tunnetaan niin kutsuttuina läpikulkuerinä eli tällöin perustajaurakoitsija ostaa nämä palvelut rakennustyön tilaajan puolesta ja perii ne myöhemmin samalta taholta, minkä seurauksena perustajaurakoitsijan ei tarvitse suorittaa veroa oman käytön perusteella. (Äärilä ym. 2015: 454.)

Rakennuskohteeseen liittyy erilaisia liittymismaksuja, kun perustettava asunto-osakeyhtiö täytyy liittää esimerkiksi vesi-, viemäri- tai sähköliittymäverkkoon. Mikäli liittymismaksut ovat siirto- ja palautuskelpoisia, ovat ne rakennustyön tilaajan puolesta maksettuja läpikulkueria, joita ei lasketa perustajaurakoitsijana toimivan yhtiön oman käytön arvonlisäveron perusteeseen eikä niitä täten voida käsitellä rakennuskohteen kustannuksina. (Kallio ym. 2013: 442.)

Poikkeuksen muodostavat palautuskelvottomat liittymismaksut. Korkein hallinto-oikeus katsoi ratkaisussaan (2004/14), että palautuskelvottomat, siirtokelpoiset liittymismaksut ovat vastikkeellinen kertaluonteinen palvelu, ja täten niistä on suoritettava arvonlisäveroa. Vastaavasti palautuskelpoiset, siirtokelpoiset ovat luonteeltaan pääomansijoitusta, joten ne ovat arvonlisäverosta vapaita transaktioita. (KHO 2004:14.) Yhteenvedon voidaan siis esittää, että rakennusliikkeen vähentäessä palautuskelvottomien liittymismaksujen arvonlisäveron, täytyy sen suorittaa arvonlisäverottomasta liittymismaksujen määrästä oman käytön arvonlisäveroa. (Heiskala 2016: 28.)

Toisaalta rakennusliike saattaa maksaa rakennustyön tilaajan puolesta, tilaajan nimiin otettua, rakennuskohteeseen liittyvää lainaa ja tähän lainaan liittyviä erinäisiä kustannuksia. Täten lainaan liittyvien korkokustannusten ja muiden lainan

hoitokulujen ei voitane katsoa rakennuskohteesta aiheutuviksi kustannuksiksi, jolloin ne jäävät oman käytön veron perusteen ulkopuolelle. (Kallio ym. 2013: 423, 442.)

4.3.2 VÄLILLISET KUSTANNUKSET JA ELINKEINOHARJOITTAJAN OMAN TYÖN ARVO

Rakennusprojektin välilliset kustannukset koostuvat yksinkertaistetusti rakennuskohteen välillisten kustannusten ja kiinteiden kulujen ja poistojen laskennallisesta osuudesta. Näistä laskennallista osuutta (kiinteät kulut ja poistot) ei voida tarkasti määrittää, joten jokaisen yrityksen on itse arvioitava niiden määrä. Toisaalta laskettaessa kiinteiden kulujen ja poistojen laskennallista osuutta, kaikkia kiinteitä kuluja ei välttämättä tarvitse edes huomioida laskukaavassa, vaan käytettävä tekniikka riippuu erityisesti elinkeinoharjoittajan toiminnan laajuudesta ja koosta. (Heiskala 2016: 24.)

Välilliset kustannukset ovat usein hankalasti arvioitavissa, joten niiden kohdistaminen rakennusprojektille on hankalaa. Kustannuslaskennassa käytetään tavallisesti aiheuttamisperiaatetta, jonka pohjalta projektille kohdistetaan ainoastaan ne kustannukset, jotka aiheutuvat rakennuskohteen valmistamisesta. Käytännön rakentamisessa tullaankin usein tilanteeseen, jossa välillisiä kustannuksia ei pystytä luotettavasti kohdistamaan projektille, koska rakennuskohteen ja välillisten kustannusten syy-seuraussuhdetta ei kyetä riittävän luotettavasti muodostamaan. Tästä johtuen rakennuskohteen välillisten kustannusten määrä olisi parempi arvioida yläkanttiin varovaisuuden periaatteen nojalla. (Heiskala 2016: 24.)

Välillisiä kustannuksia voidaan käsitellä rakennuskohteen osalta niin, että yritys ei kohdistaa näitä kustannuksia tietylle rakennuskohteelle, vaan välillisten kustannusten osuus lasketaan esimerkiksi tietyntä osuutena kaikista kirjanpitovelvollisen välillisistä kustannuksista (Kallio ym. 2013: 442.) Perustajaurakoitsija voi soveltaa myös niin kutsuttua yleiskustannuslisää, jolloin rakennuskohteen välilliset kustannukset jaetaan projektin välittömällä kustannuksilla, jolloin selviää, kuinka monta välillistä kustannusta syntyy jokaista välitöntä kustannusta kohti (Raudasoja & Suomela 2014: 51).

Matemaattinen laskentatapa välillisten kustannusten prosentin laskemiseen voidaan kuvata kaavojen (2) ja (3) tavalla. Kaavassa (2) selvitetään ensin välillisten kustannusten määrä, jonka jälkeen kaavassa (3) lasketut välilliset kustannukset jaetaan kaikilla omaan lukuun rakentamiseen liittyvillä välittömillä kustannuksilla. (Heiskala 2016: 25.)

$$K \text{ (välilliset kustannukset, €)} = C + \left(\frac{B}{A} \times (D + E - C) \right) \quad (2)$$

mistä saadaan edelleen välillisten kustannusten prosenttiosuus välittömistä kustannuksista:

$$\text{Välillisten kustannusten \% -osuus} = \frac{K}{B} \times 100 \quad (3)$$

missä A on yrityksen koko toiminnan välittömät kulut (€), B omaan lukuun rakentamisen välittömät kulut (€), C suoraan omaan lukuun rakentamiseen kohdistettavat välilliset kulut (€), D käyttöomaisuuden laskennalliset poistot (€) ja E kiinteät kulut yhteensä (€) (Heiskala 2016: 25).

Välillisten kustannusten määrä vaihtelee elinkeinoharjoittajittain ja on tyypillisesti jossain neljän ja seitsemän prosentin välissä (4-7 %), joten yhtä oikeaa lukua on mahdotonta antaa (Lahti ym. 2013: 214). Käytännön työssä välillisten kustannusten prosentti määritetään tavallisesti edellisen vuoden tietoja hyväksi käyttäen, mikä ei välttämättä kuitenkaan kuvaa välillisten kustannusten osuutta tarpeeksi luotettavasti, jos perustajaurakoitsijan tuotannon volyyymilla on tapana vaihdella vuosittain. Tällöin käyttökelpoisempi tapa olisi laskea edellisvuosien, esimerkiksi viiden vuoden aikajänteellä, prosenteista keskiarvo, jota käytetään välillisten kustannusten määrittelyn perustana. (Heiskala 2016: 25.)

Välillisten kustannusten ryhmään kuuluvat rakennustyössä käytettävien työkalujen kustannukset, koneiden ja laitteiden poistot, sekä niiden korjaamiseen liittyvät huoltamiskustannukset. Kuljetuskustannukset, jotka aiheutuvat rakennusliikkeen omasta toiminnasta ovat myös välillisiä kustannuksia ja ne muodostuvat esimerkiksi rakennuskoneiden kuljettamisesta työmaille. (Äärilä ym. 2015: 475.)

Rakennuskohteeseen liittyvät hallinto- ja varastohenkilöstökunnan palkkakustannukset ovat myös rakennuskohteen välillisiä kustannuksia, joita on vaikea kohdistaa suoraan hankkeelle. Grynderi joutuu ottamaan rakennushanketta varten joitakin vakuutuskustannuksia, jotka lasketaan osaksi rakennuskohteen välillisiä kustannuksia. Välillisiksi kustannuksiksi lasketaan myös maaperän tutkimus- ja rakennuskohteen maapohjaan liittyvät mittauskustannukset, joiden ei voida katsoa liittyvän välittömästi rakennuskohteen kustannuksiksi. (Äärilä ym. 2015: 475, Kallio ym. 2013: 441.)

Asuntokauppalaan mukaan rakennusliikkeen on annettava tiettyjä vakuuksia ennen rakennuskohteen aloittamista. Näitä vakuuksia ovat muun muassa vakuus rakentamisesta, asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sääntöjen täyttämisestä (nk. RS-vakuus) ja suorituskyvyttömyysvakuutus. (AsKL 2:17 § & AsKL 2:19.)

Korkein hallinto-oikeus katsoo ratkaisussaan (2004:10), että perustajarakennuttajan antamien vakuuksien asettaminen liittyi läheisemmin perustajarakennuttajan rakentamispalveluun kuin asunto-osakkeiden myyntiin, jolloin suorituskyvyttömyysvakuutuksesta ja pankin perimästä RS-takausprovisiosta (pankin omavelkaisesta takauksesta) oli suoritettavan oman käytön arvonlisäveroa (KHO 2004:10.) Sen sijaan keskusverolautakunnan (KVL 085/2002) antaman ennakkoratkaisun mukaan perustajarakennuttajan pankille suorittamat RS-palkkiot, jotka ovat lähempänä osakkeiden myyntiä kuin rakentamista, ei lasketa oman käytön arvonlisäveron veron perusteeseen. RS-palkkioilla tarkoitetaan pankin perustajaosakkaalta perimää palkkiota asuntokauppalaan määrittelemistä turvasiakirjoihin liittyvistä tehtävistä. Päätös on lainvoimainen. (KVL 085/2002.)

Hallituksen esityksessä (283/1994) tuodaan esille, ettei elinkeinoharjoittajan oman työn arvoa laskettaisi mukaan oman käytön veron perusteeseen. Päätöstä perustellaan

yhdenmukaisuussyillä ja vähäisellä käytännön merkityksellä. (HE 283/1994.) Tämä koskee lähinnä toiminimiä, kommandiittiyhtiöitä ja avoimia yhtiöitä, joissa vastuunalainen yhtiömies tai yhtiön omistaja toteuttaa rakentamispalvelua eikä nosta työstään palkkaa (Äärilä ym. 2015: 476).

5 PERUSTAJAURAKOITSIJAN TULOVEROTUS

5.1 ELINKEINOVEROLAIN HISTORIAA JA SOVELTAMISALA

Alkuperäinen elinkeinoverolaki säädettiin alun perin 1960-luvun lopussa, jolloin sen tarkoituksena oli tarjota elinkeinoharjoittajille verotuksellisia etuja. Silloisen lainsäädännön tarkoituksena oli edistää työllisyyttä ja investointien tekemistä, sisältäen monia elinkeinotoimintaa edistäviä keinoja. Näistä seikoista johtuen, elinkeinoverolain ensisijainen tavoite oli suomalaisen yritystoiminnan helpottaminen. (Kukkonen & Walden 2010: 19.)

Huomionarvoista on, että tällöin Suomessa oli verrattain kova yhteisöverokanta, 60 %, mutta tätä korkeaa prosenttia kompensoitiin laajoilla tuloksenjärjestelyillä, kuten poistoilla ja varauksilla. Ideana oli saada aikaan mahdollisimman paljon menoja, jolloin luonnollisesti verotettava tulo pieneni. Mielenkiintoinen verolain yksityiskohta liittyy silloisten pitkäaikaisen omaisuuden (asunto-osakkeet, osakkeet yms.) myyntivoittojen verokohteluun, sillä ne käsiteltiin verovapaina aina vuoteen 1985 asti. (Kukkonen ym. 2010: 19.)

Vuonna 1993 Suomeen tuli eriytetty tuloverojärjestelmä, jonka myötä valtio pyrki saavuttamaan mahdollisimman laajan verotuspohjan. Vastaavasti tavoitteena oli pienentää yhtiöverokantaa, jonka seurauksena aiemmin käytössä olleen tuloksenjärjestelyerän joukkoa luonnollisesti pienennettiin ja veropohjaa laajennettiin. (Kukkonen ym. 2010: 19.)

Yhteenvetona voidaan sanoa, että elinkeinoverolaki on säilynyt päällisin puolin ennallaan koko 40-vuotisen historian ajan lukuun ottamatta pieniä muutoksia. Nykyiseen elinkeinoverolakiin liittyy jonkinlaista muutospainetta monimutkaisesta lakirakenteesta johtuen, mutta jotkin alkuperäiset elinkeinoverolain säädökset ovat verrattain hyvin rakennettuja ja asiansa ajavia. (Kukkonen ym. 2010: 22.)

Elinkeinoharjoittajien tuloverotukseen sovelletaan nykyään tulonlähdejakoja, jonka mukaan tulo on jaettava elinkeinotulonlähteeseen (EVL), maataloustulonlähteeseen (MVL) ja henkilökohtaiseen tulonlähteeseen (TVL), joista tämä tutkielma käsittelee

ainoastaan elinkeinotulonlähdeksi. Tulonlähdejaolla on iso merkitys valtiomme tuloverotuksen toteuttamisessa. (Andersson, Linnakangas & Frände 2016: 4-7.) Merkitys korostuu tulonlähteiden tappioiden käsittelyssä, jolloin esimerkiksi elinkeinotulonlähteessä syntynyttä tappiota ei voida vähentää henkilökohtaisen tulonlähteen verotettavasta tuloksesta (Kukkonen ym. 2010: 59).

Elinkeinotoiminnaksi katsotaan liiketoiminta tai ammattitoiminta, joista muodostuvat tulot käsitellään elinkeinotulonlähteessä. Liiketoiminnan määrittelyssä arvioidaan elinkeinoharjoittajan toiminnan pyrkimystä saavuttaa voittoa ja omaan lukuun tapahtuvuutta. Omaan lukuun tapahtumisella tarkoitetaan sitä, että elinkeinoharjoittajalla on määräysvalta ja kyky päättää yrityksen taloudellisen toiminnan järjestämisestä toisin kuin esimerkiksi työntekijällä. Muita tunnuspiirteitä ovat liiketoiminnan suunnitelmallisuus, liiketoimintaan liittyvät taloudelliset riskit ja liiketoiminnan suuntautuminen ulkopuolisille. (Myrsky & Malmgrén 2014: 81-83.)

Käytännössä elinkeinotoiminnan täyttymistä voidaan arvioida myös liiketoimintaan liittyvien lakisääteisten velvoitteiden kautta. Yksi tunnusmerkki liittyy elinkeinoharjoittajan kirjanpitovelvollisuuteen, joka velvoittaa elinkeinoharjoittajan pitämään kirjaa tilikauden aikaisista tapahtumista. Toisaalta yhtiö toimii yleensä palkanmaksajana ja se kuuluu kauppa- ja ennakonpidätysrekisteriin, mitkä indikoivat selvästi elinkeinotoiminnasta. Elinkeinotoiminnan täyttymisen arvioinnin täytyy kuitenkin pohjautua kokonaisuuteen, jolloin näiden kaikkien (tässä ja edellisessä kappaleessa mainittujen) osatekijöiden arvioimisella saadaan kattava kokonaiskuva yhtiön varsinaisesta toiminnasta. (Kukkonen ym. 2010: 61.)

5.2 PERUSTAJAURAKOITSIJAN VAIHTO-OMAISUUS

Elinkeinoverolain 10 §:n mukaan elinkeinoharjoittajan vaihto-omaisuutta ovat esimerkiksi valmiit tai jalostetut kauppavarat, raaka-aineet, puolivalmisteet ja muut hyödykkeet. Näiden lisäksi vaihto-omaisuuteen luetaan raaka-aineet, joita elinkeinoharjoittaja käyttää hyväksi elinkeinotoiminnassaan, kuten poltto- ja muut voiteluaineet. (EVL 10 §.)

Elinkeinoharjoittajan on jaksotettava vaihto-omaisuuden hankintameno sen verovuoden kuluksi, jolloin vaihto-omaisuudesta luovutaan, kulutetaan tai se menetetään (EVL 28.1 §). Luovuttamisella tarkoitetaan tapahtumaa, jossa elinkeinoharjoittaja luovuttaa valmistamansa suoritteen ulkopuoliselle ja vastaanottaa siitä tuloa, joka tässä tutkielmassa viittaa perustajaurakoitsijan kohdalla rakennusurakan luovuttamiseen kohdeyhtiölle sekä kohdeyhtiön osakkeiden luovuttamiseen. (Kukkonen & Walden 2010: 153.)

Elinkeinoverolain 28 § 1 momenttiin liittyy kuitenkin poikkeuksia. Elinkeinoharjoittajan täytyy kirjata todellisen hankintamenon tai todennäköisen luovutushinnan ylittävä osuus kuluksi tuloslaskelmaan verovuonna, jolloin se huomataan. Vaihto-omaisuuden arvoalentumiskirjauksen tekeminen on ehdotonta, mikäli siihen on olemassa selvät perusteet. (Myrsky ym. 2014: 251.)

Verovuoden kuluksi jaksottamisesta on olemassa keskusverolautakunnan ennakkoratkaisu (36/2011), jonka mukaan perustaurakoitsija oli tehnyt osakehuoneistoa koskevan luovutussopimuksen tahon A kanssa, joka allekirjoitettiin verovuonna 2010. Koska perustajaurakoitsijan tilikausi päättyi vuonna 2011, oli vaihto-omaisuutta kirjattava kuluksi verovuonna 2011, vaikka tulo oli syntynyt 2010. Päätös on lainvoimainen. (KVL 36/2011.)

Elinkeinoverotuksessa perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuuteen kuuluu rakennushankkeesta valmistuvat kohdeyhtiön osakkeet. Lisäksi vaihto-omaisuuteen lasketaan perustajaurakoitsijan kohdeyhtiön omistamalle tontille rakentaman rakennuskohteen kustannukset, jos rakentamisesta sovitaan erikseen urakkasopimuksessa. Tällöin keskeneräistä rakennusta käsitellään myytävänä hyödykkeenä. (Verohallinto 2012.)

Kohdeyhtiön osakkeiden vuokraaminen pitkäksi aikaa ei muuta kohdeyhtiön osakkeiden vaihto-omaisuus kohtelua, mikäli perustajaurakoitsija pystyy pätevästi osoittamaan aktiivisen myynnin tapahtumisen. Aktiivisella myynnillä tarkoitetaan perustajaurakoitsijan tavoitetta pyrkiä aktiivisesti ”pääsemään eroon” omistamistansa osakkeista, eikä vuokraustoimintaa ole tarkoitus jatkaa pysyvästi. Pyrkimystä aktiiviseen myyntiin puoltaa lisäksi se tosiseikka, että vuokraustoiminnalla

perustajaurakoitsija pystyy paremmin vakuuttamaan sijoittajat ja osoittamaan että kyllä urakointikohteen huoneistoille tosiasiallisesti löytyy kysyntää, jolloin sijoittajat oletetusti ovat lähempänä ostopäätöstä. (KHO 1991:2277.)

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa (1984/1076) perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuuteen voidaan lisäksi laskea sellaisen osakeyhtiön osakkeet, jonka taloudellinen toiminta muodostuu kiinteistön omistamisesta ja hallinnasta sekä ravintola- ja majoitustoiminnan vuokraamisesta. Tässä tapauksessa perustajaurakoitsija omisti osakeyhtiön osake-enemmistön. (KHO 1984:1076.)

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun (1973:4922) mukaan, perustajaurakoitsijan kohdeyhtiön osakkeet katsotaan perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuudeksi siitä lähtien, kun perustajaosakas merkitsee kohdeyhtiön kaupparekisteriin. Vastaavasti kohdeyhtiön osakkeita ei tule käsitellä enää vaihto-omaisuutena, kun kohdeyhtiön osakkeista tehdään luovutussopimus. (KHO 1973:4922.)

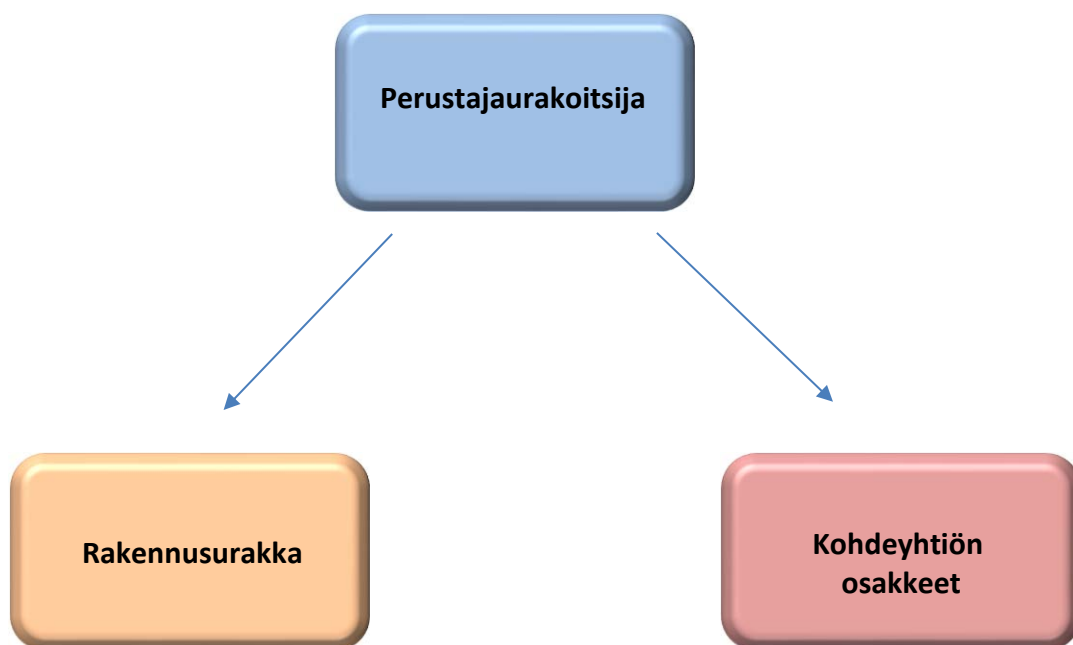
Perustajaurakoitsijan kiinteistöyhtiön lukuun hankittavaa tonttia ei lueta perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuuteen, mikäli kohdeyhtiö hyväksyy tonttikaupan itseään sitovaksi tai perustajaurakoitsija on urakoinut urakkasopimuksen mukaisesti kohdeyhtiön tontilla tai rakentamistyöhön ja tonttiin liittyvät muut yleiset seikat yhdessä osoittavat tontin tulleen luovutetuksi EVL 13 §:n tarkoittamalla tavalla. (KHO 1970:5833.) Kohdeyhtiön lukuun hankittavaa tonttia ei täten voi käsitellä perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuutena kiinteistöyhtiölle tapahtuvan luovutuksen jälkeen. Mikäli perustajaurakoitsija tosiasiallisesti aloittaa rakentamistyöt ennen urakkasopimuksen tekemistä (esimerkiksi puoli vuotta etukäteen) ja jopa ennen kohdeyhtiön merkitsemistä kaupparekisteriin, katsotaan tontti tulleen luovutukseksi rakentamistöiden aloittamisen jälkeen, jolloin tosiasiallisen luovutuksen katsotaan tapahtuneen. (KHO 1981:474.)

5.3 TULOUTTAMINEN

Yleisesti elinkeinoharjoittajan tulona pidetään rahasuoritusta tai siihen verrattavaa rahanarvoista etua. Vastaavasti elinkeinoverotuksessa tuotolla tarkoitetaan tuloa, joka jaksotetaan sille verovuodelle, jona sen katsotaan syntyvän. (EVL 3 & 4 §.)

Tulojen kirjaamiseen liittyy jaksottamisongelma, jonka ratkaiseminen on verotuksen kannalta olennaista, sillä se määrittelee ajankohdan, milloin tulo katsotaan tuloverotuksessa tuotoksi. Normaalisti tämä ei kuitenkaan ole ongelma, sillä jaksottaminen tapahtuu tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä (Myrsky ym. 2014. 51.)

Tuloverotuksessa sovelletaan vanhaa periaatetta, jonka mukaan rakennusurakan luovutus ja ulkopuolisille myytävät kohdeyhtiön osakkeet verotetaan erillisinä myynteinä (ks. kuvio 3 alla). Tämä saattaa johtaa harvinaiseen tilanteeseen, jossa kummankin (osakkeiden myyntiä ja rakennusurakan luovutus) myyntitapahtuman tulot altistuvat verotukselle. Verokohtelun taustalla on käytäntö, jonka mukaan perustajaurakoitsija ja kiinteistöyhtiö (kohdeyhtiö) ovat itsenäisiä verovelvollisia, joille vahvistetaan omat verotettavat tulonsa. Tällöin perustajaurakoitsijaa verotetaan elinkeinotulonlähteessä ja kiinteistöyhtiötä (kohdeyhtiö) henkilökohtaisessa tulonlähteessä. (Pelkonen 2010: 46.)



Kuva 3. Perustajaurakoitsijan luovutukset tuloverotuksessa.

Keskusverolautakunnan ennakkoratkaisun mukaan (KVL 073/2009) perustajaurakoitsijan katsotaan luovuttavan rakennuskohteen kohdeyhtiölle

verovuonna, jona rakennuskohde valmistui ja perustajaurakoitsija on täten elinkeinoverolain 13 §:n ja 19 §:n 1 momentin mukaisesti tuloverovelvollinen rakennuskohteen luovutushinnasta. Vastaavasti kohdeyhtiön osakkeiden luovutus katsotaan tapahtuneen verovuonna, jolloin ne luovutetaan ulkopuolisille osakkeen ostajille ja siten tulevat verotetuksi elinkeinoverolain 13 §:n ja 19 §:n 1 momentin mukaisesti luovutushinnastaan. Osakkeiden hankintameno katsottiin sen verovuoden kuluksi, jolloin luovutus tapahtui, joka oli niin edelleen vähennettävissä luovutushinnasta. Päätös on lainvoimainen. (KVL 073/2009.)

Edellä mainittu keskusverolautakunnan ratkaisu (073/2009) vahvistaa vanhan verotuskäytännön, jonka mukaan osakkeiden ja rakennusurakan luovutus käsitellään toisistaan erillisinä olevina tapahtumina. Perustajaurakoitsija saa tällöin itse päättää siirtääkö se katteen kiinteistöyhtiöltä laskutettavaan rakennusurakkaan vai kohdeyhtiön osakkeisiin. (Pelkonen 2010: 47.)

Elinkeinoverotuksessa perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuudessa olevat kohdeyhtiön osakkeet katsotaan vaihto-omaisuudeksi urakan luovutukseen asti. Ei ole tavatonta, että kohdeyhtiölle tapahtuneen rakentamisurakan luovutuksen jälkeen osa kohdeyhtiön osakkeista jää myymättä ulkopuolisille ja ovat täten perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuutta rakennusurakan valmistumisen jälkeenkin. Verotuksessa noudatetaan kuitenkin käytäntöä, jonka mukaan myymättömien kohdeyhtiön osakkeiden hankintameno ei voida lukea rakennusurakan ja tontin kustannuksia, vaan rakennusurakan toteutuneet menot kirjataan verotuksessa kuluksi samaan aikaan kun rakennusurakka luovutetaan kohdeyhtiölle. (Verohallinto 2012.)

Käytännössä myymättä olevat valmiit kohdeyhtiön osakkeet aiheuttavat perustajaurakoitsijalle etukäteisen verojen maksun, mikäli perustajaurakoitsija siirtää katteensa rakennusurakkaan. Tämä perustuu ideaan, että perustajaurakoitsija joutuu rakennusurakan luovutuksen yhteydessä tulouttamaan koko rakennusurakkaan sisältyvän katteen, vaikka yhtään kohdeyhtiön osaketta ei olisi myyty. Rakennusurakasta realisoituu siis fiktiivistä tuloa, jota vastaavaa tuloa ei ole vielä tosiasiasiallisesti syntynyt (osakkeista). (Pelkonen 2010: 48.)

5.3.1 LUOVUTUKSEN MUKAINEN TULOOUTUS

Elinkeinoverolain 13 §:n mukaan rakennus tai rakennelma, jonka työn tilaaja ottaa vastaan erityisen tarkastuksen tekemisen jälkeen, on katsottava luovutetuksi. Erityinen tarkastus viittaa rakentamistoiminnassa yleisesti vastaanottotarkastukseen. (EVL 13 §.)

Luovutusajankohta on keskeisessä asemassa rakennusurakan tuloverotuksessa. Tulouttamisen lähtökohtana pidetään elinkeinoverolain 13 §:n tarkoittamaa, tilaajan rakennusurakointikohteen tiloihin tekemää vastaanottotarkastusta. Perustajaurakoitsija tulouttaa rakennusurakan siltä osin, kun kohdeyhtiö (tilaaja) on tehnyt tiloihin vastaanottotarkastuksen. Joissakin tapauksissa tulouttaminen voidaan tehdä esimerkiksi rapuittain, mikäli kohdeyhtiö tosiasiallisesti ottaa käyttöönsä oleellisen osan rakennuksesta. (Verohallinto 2012.)

Vastaanottotarkastusta ei käytännössä kuitenkaan aina pidetä luovutusajankohtana, jos on mahdollista osoittaa tilojen tulleen tosiasiallisesti luovutetuksi rakentamisurakan tilaajalle. Korkein hallinto-oikeus katsoo ratkaisussaan (1984/5517), että perustajaurakoitsijan oli tuloutettava, EVL 13 §:n mukaan, valmistuneet liike- ja autopaikat, jotka etukäteen sovittuna päivänä luovutettiin osakkeenomistajille maistraatin tekemän tilojen tarkastuksen jälkeen, vaikka kaikki rakennukseen kuuluvat osat eivät olleet valmiina. Oikeustapaus osoittaa, ettei myöhemmin tehtävällä erityisellä vastaanottotarkastuksella ole käytännössä juurikaan painoarvoa, jos rakennettavat tilat on jo luovutettu tilaajalle. Täten luovutetut rakennuksen osat on tuloutettava luovutetuilta osin, eikä niitä voida laskea enää rakennusliikkeen vaihto-omaisuuteen. (KHO 1984:5517.)

Rakennusurakkaan saattaa liittyä ulkopuolisia töitä ja jos näitä ulkopuolisia töitä ei ole pidettävä vähäisenä, voidaan urakka jakaa kahteen erilliseen osaan. Tällöin varsinainen rakennusurakka tuloutetaan ensimmäisessä vaiheessa ja muut ulkopuoliset työt toisessa vaiheessa, jos ne nimenomaisesti muodostavat oleellisen osan rakennusurakasta. (KHO 1984:1972.)

Tuloverotuksessa kohdeyhtiön osakkeiden hintana pidetään osakkeiden kauppahintaa ilman yhtiölainaosuutta eli myyntihinnaksi ei katsota osakkeiden velatonta hintaa (kauppahinta + yhtiölainaosuus) niin kuin kirjanpitolaissa. Kauppahinta kuvaa ainoastaan sitä hintaa, jonka ostaja sitoutuu maksamaan perustajaurakoitsijalle. Kaikki tämä perustuu siihen, että yhtiölaina on osakkeenomistajan ja kohdeyhtiön välinen velka, jonka ostaja sitoutuu kohdeyhtiölle suorittamaan kohdeyhtiön yhtiöjärjestyksen perusteella. (Verohallinto 2012.)

Elinkeinoverotuksessa perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuudessa olevat rakennetun kohdeyhtiön osake katsotaan luovutetuksi, kun luovutussopimus tehdään osakkeen ostajan kanssa. Perustajaurakoitsija voi käytännössä pidättää omistusoikeuden osakkeiden hallintaan siihen asti, kun koko kauppahinta on suoritettu, mutta tuloverotuksessa tälle ei anneta juurikaan painoarvoa, vaan luovutus katsotaan yksinkertaisesti tapahtuneen luovutussopimuksen tekemisen jälkeen. (Verohallinto 2012.)

Osakeluovutuksissa ei myöskään ole merkitystä onko rakennuskohde valmis vai vielä rakenteilla, vaan tulouttaminen on tehtävä tilikaudella, jolloin perustajaurakoitsija on tehnyt osakkeista kaupat ostajan kanssa. Mikäli rakennusurakka ei ole vielä edes rakenteilla ja perustajaurakoitsija onnistuu myymään tulevan rakennuskohteen osakkeita, kohdellaan näitä osakeluovutuksia täysin samalla tavalla kuin muita osakeluovutuksia ja ne verotetaan sinä vuonna, jona kaupat syntyvät. (Peltonen 2010: 48.)

5.3.2 OSATULOUTUS

Perustajaurakoitsija saa käsitellä suoritteista saatavat tuotot elinkeinoverotuksessa osatulouttamalla, jos se soveltaa kirjanpidossaan kirjanpitolain 5 luvun 4 §:n mukaista valmistumisasteeseen perustuvaa tuloutusta. Tulo käsitellään sen verovuoden tuottona, jolloin se kirjataan. (EVL 19.2 §.) Tästä seuraa, että tuloverotuksessa perustajaurakoitsija saa vähentää, tuloutusta vastaavan osan, vaihto-omaisuushyödykkeestä kuluna tuloslaskelmassa. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että tuloverotuksessa vaihto-omaisuudesta kirjataan kuluksi hyödykettä, jonka luovutus tapahtuu myöhemmillä tilikausilla. (Myrsky ym. 2014: 253.)

Nykyisessä verotuskäytännössä osatuloutusta voidaan soveltaa ainoastaan rakennusurakkaan, joten osatuloutusta ei sovelleta osakeluovutuksiin. Täten verotuksessa huomioidaan ainoastaan rakennusurakan valmistumisaste ja vastaavasti osakehuoneistojen myyntiaste jää huomioimatta. (Pelkonen 2010: 48.)

Osatuloutusmenettelyssä arvioidaan projektin erilliskatetta eli tuottaako rakennushanke voittoa vai tappiota. Mikäli kirjanpidossa rakennushankkeen huomataan tuottavan tappiota erilliskatteen ollessa negatiivinen, kirjataan tappio kuluksi tuloslaskelmaan ja pakolliseksi varaukseksi taseeseen. Tuloverotus ei kuitenkaan salli vastaavanlaisen pakollisen varauksen muodostamista, joten tappiota ei pystytä vähentämään verotuksessa. (Kukkonen ym. 2010: 189.)

6 PERUSTAJAURAKOITSIJAN ARVONLISÄ- JA TULOVEROTUKSEN UUDISTAMISTARPEET

6.1 ARVONLISÄVEROTUS

Nykyinen perustajaurakoitsijan arvonlisäverolainsäädäntö (AVL 31.2 §) käsittää ainoastaan määräysvaltasuhteessa tapahtuvan uudisrakentamisen eikä nykyisellä muotoilullaan koske määräysvallan kautta tapahtuvaa korjausurakointia. Mikäli korjausurakka luovutettaisiin etuyhteyteen nojaten huomattavasti alihintaan, nykyinen arvonlisäverolainsäädäntö kykenisi puuttumaan asiaan niin kutsutun siirtohintasäännöksen kautta. (Kallio ym. 2012: 26.)

Arvonlisäverolain 73 c §:n mukaan, mikäli ostajan suorittama vastike (ilman arvonlisäveroa) on huomattavasti käypää arvoa alempi, veron peruste määräytyy käyvän arvon perusteella. Tätä (73 c §) sovelletaan vain, jos myyjän ja ostajan välissä on olemassa etuyhteys AVL 73 d §:n tarkoittamalla tavalla. (AVL 73 c & d §.) Käytännössä edellä kuvattavan tapauksen perusteella, rakennusliikkeen alihinnoittelemat korjaus- ja perusparannustyöt tapahtuvat kohdeyhtiöön nähden määräysvallan alaisena, jolloin AVL:n 73 c § ja 73 d § siirtohintoja koskevat säännökset täyttyvät.

Kallion ym. (2012) viesti onkin, että pitäisikö nykyistä arvonlisäverolainsäädäntöä muuttaa määräysvallassa tapahtuvaan korjaustyöhön. Tältä osin vastaavat työt tulisivat kohdeltua, määräysvallan toteutuessa, uudisrakentamiseen rinnastettavana palveluna, joihin sovellettaisiin oman käytön arvonlisäverotusta.

Kallio ym. (2012) nostavat lisäksi esille mielenkiintoisen kysymyksen, että tarvitaanko nykyistä oman käytön arvonlisäverotusta, sillä vakiintuneen käytännön mukaan perustajaurakoitsijat siirtävät nykyisin katteensa rakennusurakan puolelle. Samaan lopputulokseen (katteen siirtämisestä) kirjanpitolautakunta tuli lausunnossaan. (1994/1267.) Oman käytön arvonlisäverotushan säädettiin ensisijaisesti niitä tapauksia varten, jolloin perustajaurakoitsija siirtää katteensa osakkeisiin, jolloin arvonlisäverotulot jäävät saamatta. (Kallio ym. 2012: 25-26.)

Rakennusurakoiden huomattavissa alihinnoittelutilanteissa olisi verottajalla käytössään silti arvonlisäverolain 73 c § siirtohintasäännös, mikäli kate tuloutettaisiin rakennusurakassa eikä osakkeissa. Tämä huolehtisi valtion verotulojen kertymisen näissä tilanteissa. (Kallio ym. 2012: 26.)

Oman käytön arvonlisäverotuksen välillisten kustannusten määrittäminen on hankalaa ja se vaihtelee, kuten aiemmin mainitaan, yrityksittäin, joten kaiken kattavaa yleisarvoa on mahdotonta antaa. (Lahti ym. 2013: 214.) Kallio ym. (2012) nostavatkin tämän esille artikkelissaan esittäessään, että verohallinnon tulisi antaa yksityiskohtaisempia ohjeita välillisten kustannusten määrittelystä ja laskentatavoista. Tämän lisäksi erityinen ongelmakohta liittyy välillisten kustannusten verotukseen, mikäli perustajaurakoitsija harjoittaa tavallista urakointia (ei oman käytön arvonlisäveron piirissä) ja omaan lukuun rakentamista. Jos tavallinen urakka on tappiollinen, ei siitä aiheutuneita välillisiä kustannuksia voida siirtää perustajaurakointikohteisiin, jolloin on mahdollista, etteivät kaikki välilliset kustannukset ole perustajaurakointikohteen arvonlisäverotuksen piirissä. (Äärilä ym. 2015: 475.)

Oman käytön arvonlisäverotuksen soveltaminen tappiollisiin rakennusurakoihin on ongelmallista perustajaurakoitsijan lähtökohdilta katsottuna. Suoritettava arvonlisäveron määrä muodostuu suuremmaksi kuin urakkasummasta maksettava arvonlisävero, vaikka lähtökohtaisesti perustajaurakoitsijakohteen tappio ei aiheudu rakennusurakasta vaan osakkeiden myynnistä. (Äärilä ym. 2015.) Korkein hallinto-oikeus on kuitenkin katsonut ratkaisussaan (2004:638) asian yksiselitteiseksi, mutta tähän tilanteeseen saattaa tulla muutosta Helsingin hallinto-oikeuden (2005:15/0802/4) antaman poikkeavan päätöksen myötä, jonka käsittely jatkuu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

6.2 TULOVEROTUS

Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen mukaan myymättä olevat kohdeyhtiön osakkeet arvostetaan taseeseen todennäköiseen luovutushintaan kohdeyhtiölle tapahtuvan luovutuksen jälkeen. (KILA 2006.) Vastaavasti tuloverotuksessa myymättä olevia kohdeyhtiön osakkeisiin kohdistuvia tontti- ja rakentamiskustannuksia ei voida

käsitellä enää perustajaurakoitsijan taseessa kohdeyhtiölle tapahtuvan rakennusurakan luovuttamisen jälkeen. (Verohallinto 2012.)

Tältä osin nykyinen verotuskäytäntö ei vastaa realisoituvan elinkeinotulon periaatteita (EVL 4 ja 19 §), vaan tuloverotuksessa perustajaurakoitsijan rakennusurakan kate tuloutuu, vaikkei perustajaurakoitsija olisi onnistunut myymään ainuttakaan kohdeyhtiön osaketta. Täten myymättä olevista kohdeyhtiön osakkeista maksetaan nykyisellä verotuskäytännöllä (EVL 4 ja 19 §) etukäteisesti tuloverot, vaikka niitä vastaavaa tuloa ei ole tosiasiallisesti syntynyt. (Malmlund 2012: 48-49.)

Huomionarvoista on se, että tämä voi tapahtua myös osakekaupan puolella, mikäli perustajaurakoitsija päättää siirtää katteensa osakkeisiin. Kirjanpidossa rakentamisvaiheessa myydyt osakkeet käsitellään saatuina ennakkoina vieraassa pääomassa ja ne tuloutetaan sieltä vasta kohdeyhtiölle luovutettavan rakennusurakan yhteydessä. Vastaavasti verotuskäytännössä myytävät (oletetaan urakan valmistuvan myöhemmillä tilikausilla) kohdeyhtiön osakkeet tuloutetaan tuloverotuksessa sille vuodelle, jolloin niiden luovutus (kaupat ovat syntyneet) on tapahtunut. Vastaava ilmiö aikaistaa veronmaksua, mutta nykyisellä perustajaurakointikäytännöllä se ei ole ongelma, sillä tavallisesti grynderi tulouttaa katteensa rakennusurakassa. (Pelkonen 2010: 48.)

Malmlund (2012) painottaa, että nykyistä tuloverotuskäytäntöä pitäisi uudistaa kiireellisesti, mikäli nykyisen käytännön mukaisesti perustajaurakoitsija maksaa realisoitumattomasta tulosta veroa. Malmlund (2012) ehdottaa ratkaisuksi, että perustajaurakoitsijan rakennuskohteen osakkeet myytäisiin kiinteistön määräosina, jolloin tuloverotus ei kohdistuisi kohdeyhtiölle luovutettavan rakennusurakan luovutukseen. Tällöin perustajaurakoitsijan veronalaiset tulot realisoituisivat kiinteistön määräosien yhteydessä. Vastaavaa menetelmää sovelletaan monissa muissa maissa. (Malmlund 2012: 48-49.)

Pelkosen (2010) mukaan nykyinen tuloverotuskäytäntö aiheuttaa paljon lisää työtä perustajaurakoitsijoiden taloudesta vastaaville henkilöille, sillä tilinpäätöksen lukuja ei voida käyttää sellaisenaan, vaan tulot ja menot on laskettava erikseen

tilinpäätöksessä ja tuloverotuksessa. Pelkonen (2010) on samalla linjalla Malmlundin (2012) kanssa, että nykyisen verotuskäytännön uudistamista pitäisi harkita.

Nykyisestä etupainotteisesta tuloverotuksesta voi huonoimmassa tapauksessa seurata vahvaa tulosta tekeväällekin perustajaurakoitsijalle maksukykyongelmia. Tämä korostuu etenkin huonossa taloustilanteessa, jolloin valmistuneita osakehuoneistoja ei onnistuta myymään vallitsevan, huonon markkina- ja rahoitustilanteen myötä. (Malmlund 2012: 49.)

Malmlund (2012) alleviivaa artikkelin loppuun, että nykyisen verotuskäytännön pitäisi pohjautua Kirjanpitolautakunnan perustajaurakointia koskevan yleisohjeen mukaiseen tilinpäätöksen laatimiseen. Tällä tavoin kirjanpito ja verotus kulkisivat käsi kädessä, ja sillä estettäisiin realisoitumattoman tulon verotus.

7 HAASTATTELUTUTKIMUS

Luvun idea on tuoda esille keskeisiä arvonlisä- ja tuloverotuksen epäkohtia ja uudistamistarpeita asiantuntijahaastatteluiden avulla. Tämä luku on ikään kuin jatkoa edelliselle luvulle, mutta ainoastaan asian lähestymistapa on käytännönläheisempi. Haastattelun muoto on puolistrukturoitu haastattelu, jossa haastateltaville esitetään arvonlisä- ja tuloverotukseen liittyviä täsmällisiä kysymyksiä.

7.1 HAASTATTELUN TOTEUTUS

Haastateltaviksi valittiin kolme suomalaisen perustajaurakoitsijan kirjanpito- ja verotuskäytännön tuntevaa ammattilaista, jotka työskentelevät erilaisissa tehtävissä. Erilaisten työtehtävien valinnalla halutaan haastattelututkimuksessa tuoda esille mahdollisesti esiintyviä näkökulmaeroja.

Haastateltavana on vuoden 2015 kirjanpitäjäksi (KLT) valittu Minna Seppänen, jolla on pitkä kokemus suomalaisesta perustajaurakointiliiketoiminnan kirjanpito- ja verotuskäytännöstä. Lisäksi tutkielmaan haastateltiin yritysverotuksen spesialisti Pirjo Vaarala, jolla on yli 30 vuoden kokemus erilaisista yritysverotukseen liittyvistä tehtävistä. Tutkielmaan valikoitui myös yksi rakennusliikkeen päivittäisistä talousasioista vastaava ammattilainen, Marita Häkkilä, joka on työskennellyt erilaisissa taloushallinnon tehtävissä 21 vuotta ja nykyisin toimii Oulun Rakennusteho Oy:n, tuttavallisemmin Rakennustehon, taluspäällikkönä.

Taulukko 1. Haasteltavien taustaa

Haastateltava	Yhtiö	Nykyinen työtehtävä	Kokemus
Minna Seppänen	Tilitoimisto K.Ollila Oy	Kirjanpitäjä	15 vuotta
Pirjo Vaarala	Vero ja Laki Vaarala Oy	Osakas, Asianajaja	30 vuotta
Marita Häkkilä	Oulun Rakennusteho Oy	Taluspäällikkö	21 vuotta

Tutkielman haastatteluosio toteutetaan puolistrukturoituna haastatteluna, joka tunnetaan myös nimellä puolistandardoituhaastattelu. Se on eräänlainen strukturoimattoman ja strukturoidun haastattelun välimuoto. Strukturoimaton haastattelun kysymykset ovat avoimia ja haastattelu eteneekin keskustelun kautta. Vastaavasti strukturoidulle haastattelulle on tyypillistä sen täsmälliset kysymystenasettelut ja vastausvaihtoehdot. Siispä puolistrukturoitu haastattelumenetelmä valittiinkin puhtaasti sen takia, että strukturoitu haastattelu ei mahdollista haastateltavan vapaata kertomista aihealueesta ja vastaavasti strukturoimaton haastattelu ei hyväksy kysymysten ja aihealueiden tarkkaa rajaamista. (Hirsijärvi 44-47.)

Puolistrukturoidussa haastattelussa kysymykset ovat kaikille haastateltaville samat, mutta mahdollisesti kysymysten sanajärjestystä muutetaan. Puolistrukturoidun haastattelumuodon ehdoton etu on se, ettei vastausvaihtoehtoja sidota tiukasti kysymyksiin, vaan haastateltavilla on mahdollisuus kertoa tutkittavasta ilmiöstä vapaammin. Ainoastaan haastattelun tietty näkökulma on rajattu, mutta ei kaikkia. (Hirsijärvi 47.)

7.2 HAASTATTELUN TULOKSIA

7.2.1 ARVONLISÄVEROTUS

Haastateltavilta kysyttiin mielipiteitä oman käytön arvonlisäveron välillisten kustannusten määrittelystä ja niiden laskentatavoista. Toisaalta haluttiin saada selville, onko nykyisellään, viranomaisten puolesta, tarjolla riittävää ohjeistusta edellä mainituista seikoista.

Vaaralan mukaan oikeuskirjallisuus ehdottaa juurikin tuota 4-7 % välillisten kustannusten prosenttiosuutta välittömistä, mutta käytännössä hän on huomannut, että prosentti voikin tosiasiaassa olla yli 20 %. Hänen mukaansa ohjeistus ei ole riittävää, sillä vastaavia tilanteita pääsee syntymään, jolloin prosentti yhtäkkiä nousee noin 20 prosenttiin verottajalle esimerkiksi verotarkastuksissa annettujen jälkikäteisten selvitysten perusteella, kulujen jakautuessa välillisiin ja välittömiin. Pienissä yrityksissä eroa saattaa myös muodostua siitä, että lain esitöiden ja

oikeuskirjallisuuden mukaan yksityisen yrityksen ja henkilöyhtiöiden yrittäjän oman työn arvoa ei tulisi ottaa huomioon, mutta tästä seurannee, että esimerkiksi niin kutsutun yhden miehen osakeyhtiöissä se tulisi ottaa huomioon, vaikka tosiasiallinen tilanne ei arvonlisäverotuksen osalta eronne näissä yrityksissä juuri toisistaan. Ohjeistuksessa yksityisyrietykset, henkilöyhtiöt ja pienet osakeyhtiöt olisi ehkä Vaaralan mielestä hyvä asettaa tältä osin samaan asemaan.

Seppänen alleviivaa, ettei tuo 4-7 % sääntö mitä kirjallisuudessa on esitetty vastaa juurikaan todellisuutta, vaan on liian pieni. Häkkinen esittää myös, ettei ohjeistusta ole tarjolla riittävästi. Hän sanoo, että kustannuksiin liittyy tulkittavuutta, jolloin täytyy päättää, otetaanko tuota tai jätetäänkö tuo kustannuserä pois veron perusteesta.

Oikeastaan edelliseen kysymykseen liittyen, haastateltavilta kysyttiin välillisten kustannusten mahdollisuudesta kohdistua liian alhaisena grynderikohteelle. Kaikki haastateltavat vastasivat sen olevan mahdollista.

Seppäsen mukaan se voi tulla esille esimerkiksi tilanteessa, jossa prosentti automaattisesti asetetaan neljäksi. Hän korostaa, että mikäli laskemisenkin jälkeen se jäisi tuohon neljään prosenttiin, niin ei sitä tietoisesti pidä nostaa ylöspäin.

Tämän jälkeen haastateltavilta kysyttiin mielipidettä nykyisestä arvonlisäverotuksen käytännössä verottaa tappiollisiakin grynderiurakoita. Nykyinen käytäntö perustuu KHO:n ratkaisuun (2004:638).

Vaaralan mukaan rakennusurakan tappiollisuus pitäisi ottaa arvonlisävero vähentävänä tekijänä huomioon eli perustajaurakoitsija saisi arvonlisäveron palautusta tappion osalta. Nykyinen menettely on kuitenkin olemassa olevan oikeuskäytännön mukainen, mutta voi olla, että käytäntöön tulee muutosta, koska Helsingin hallinto-oikeus on katsonut asian toisin ratkaisussaan, joka on haastattelua tehtäessä KHO:n ratkaistavana. Vaaralan mukaan hallinto-oikeuden päätöstä ei tulisi muuttaa, mutta se jää nähtäväksi.

Häkkinen mielestä nykyinen käytäntö on vähän huono, sillä arvonlisävero tulee projektin kustannukseksi, eikä sitä pystytä hyödyntämään missään. Seppänen on

samoilla linjoilla, että nykyinen arvonlisäverotuskäytäntö johtaa epäedulliseen tilanteeseen perustajaurakoitsijan näkökulmasta, eikä arvonlisäveroa pitäisi tilittää enää tappion ylittävältä osalta.

Lopuksi haastateltavilta kysyttiin, että onko perustajaurakoitsijan oman käytön arvonlisävero tarpeellinen otettaessa huomioon, että nykyinen vakiintunut käytäntö on katteen tuloutuminen rakennusurakassa ja tappiollisten rakennusurakoiden verotus. Tämä näkökulma perustuu Kallion ym. (2012) julkaisemassa artikkelissa esitettyyn lähestymistapaan.

Vaarala pitää nykyistä oman käytön arvonlisäverojärjestelmää tarpeellisena sen logiikan täyttyminen vuoksi. Tällä tavoin hänen mielestään arvonlisäverotusmenettely on neutraalia. Seppänen on samalla linjalla Vaaralan kanssa, että kyllä arvonlisäverotus on tarpeellinen ja hän ehkä jollakin tavalla uudistaisi nykyistä käytäntöä kuin luopuisi siitä kokonaan. Häkkilä yksinkertaistaisi nykyistä oman käytön arvonlisäverotusta jollakin tapaa, sillä hänen mielestään etenkin monelle uudelle työntekijälle asia on vaikea hahmottaa eikä ole luonnostaan tuttu.

7.2.2 TULOVEROTUS

Haastateltavilta kysyttiin ensimmäiseksi mitä mieltä he ovat nykyisestä tuloverotuksen käytännöstä kohdella rakennusurakan luovutusta ja osakkeiden myyntiä toisistaan erillään olevina suorituksina. Tämä perustuu verotuksen vanhaan käytäntöön.

Rakennusurakka ja osakkeet ovat rakennusliikkeen vaihto-omaisuutta ja niiden luovutukset tuloutetaan. Vaaralan mukaan tulouttamisen lopputuloksena ei pitäisi aiheutua kaksinkertaista verotusta verotuksessa hyväksyttävien vähennysten vuoksi. Etenkin Häkkilän & Seppäsen mukaan nykyinen tuloverotuksen järjestely (kohdella luovutuksia erillisinä) on työläs ja aiheuttaa paljon laskemista. Seppänen alleviivaa eriytetyn käytännön olevan huono, koska useasti esiintyy tilanteita, joissa kohdeyhtiön osakkeita ei saada heti myytyä, mikä johtaa grynderin kannalta epäedulliseen tilanteeseen.

Haastateltavilta kysyttiin lisäksi, että mitä vaikutuksia heidän mielestään seuraa realisoitumattoman tulon verotuksesta pienille rakennusliikkeille ja vastaukset olivat pääpiirteissään yhtenäisiä toistensa kanssa. Suurimmaksi teemaksi nousi rahoituskysymys, mikä seuraa realisoitumattoman tulon verotuksesta.

Vaaralan mukaan tästä seuraa rakennusliikkeelle tietysti rahoituskysymys, jolla varsinkin pienelle rakennusliikkeelle voi olla suurikin merkitys, jos se ei ota katetta urakasta vaan vasta osakekaupasta. Rahoituskysymyksestä samaa mieltä on myös Häkkilä, kertoessaan esimerkinomaisesti kuvitteellisesta tilanteesta, jossa pieni perustajaurakoitsija ei ole saanut euroakaan valmistuneesta (ja niin edelleen luovutetusta) rakennusurakasta samalla kun verot menevät maksuun. Lisäksi Seppänen toi esille erityisen ongelmallisen tilanteen, jossa huonosta taloudellisesta tilanteesta johtuen osakkeet voivat jäädä myymättä muutamaksi vuodeksikin, jolloin myynnin edistämiseksi perustajaurakoitsija saattaa turvautua myyntihintojen alennuksiin, mikä johtaa perustajaurakoitsijan kohdalla käytännössä siihen, että etukäteisesti maksetut tuloverot on maksettu puhtaasti toteutumattomasta tulosta.

Haastattelun tarkoituksena oli myös saada selville, että päteekö niin kutsuttu verotuksen vakiintunut käytäntö, jonka mukaan kate tuloutuisi rakennusurakassa vai onko yhä havaittavissa katteen siirtämistä osakkeisiin. Vastauksissa oli jonkin verran hajontaa vastaajien kesken.

Vaaralalla on kokemusta tilanteista, joissa rakennusurakan katetta ei ole tuloutettu ollenkaan eli kirjanpitäjät eivät ole alun perin miettineetkään, että missä se perustajaurakoitsijan kate tosiasiallisesti on tai hoksanneet, että urakan kate pitää tulouttaa. Hänen mielestään etukäteinen veronmaksu puoltaa sitä, että kate tuloutuisi rakennusurakassa eli vakiintuneen käytännön mukaan, mutta hän alleviivaa, ettei asiaa voida näin yksinkertaisesti kategorioida vaan yhä on olemassa tilanteita, jolloin kate on osakkeissa. Tämä johtunee siitä, että verotus ja kirjanpito eroavat toisistaan. Tosin KILA (kirjanpitolautakunta) on antanut asiasta ohjeen 2006, KVL (keskusverolautakunta) on sen jälkeen pari ennakkoratkaisua ja Verohallinto ohjeen verotuksen ja kirjanpidon eroista sekä siitä, miten verotuksessa on meneteltävä. Täten Vaaralan mukaan veroilmoituksia ei voi täyttää suoraan kirjanpidon tuloslaskelman ja taseen perusteella.

Seppänen ei myöskään ole samaa mieltä vakiintuneesta käytännöstä, vaan hän tuo esille tosiasian, jonka mukaan perustajaurakoitsija saa itse valita sisällyttääkö katteensa urakkaan vai osakkeisiin. Seppäsen mukaan yksi oleellinen katteen kategorioimiseen vaikuttava tekijä on se, että onko kyseessä RS-kohde vai ei. Jos kohde on RS-kohde, niin rakennusurakkahinnassa on useimmin ainakin jonkun verran katetta, koska pankki ei yleensä anna taloyhtiölainaa niin, että se vastaisi 100% rakennusurakan kokonaishintaa. Laina taas on perustajaurakoitsijalle monesti se tärkein rahanlähde, millä rahoitetaan valmistuvaa kohdetta, joten lainamäärä pyritään saamaan mahdollisimman suurena.

Viimeiseksi haastateltavilta kysyttiin tuloverotuksen uudistamistarpeista, että muuttaisivatko he jotakin nykyisessä verotuskäytännössä. Vastaukset olivat odotettuja suurimmalta osin.

Joissakin Euroopan maissa on käytäntö, että asuntoja kohdellaan kiinteistön määräosina ja Häkkinen mielestä Suomessakin tuota voisi aivan hyvin kokeilla, sillä eihän nykyisen käytännön tarvitse olla kiveen hakattu. Kuitenkin hän alleviivaa, että sen toimivuus pitäisi ensin testata. Vaarala muuttaisi nykyistä tuloverotuskäytäntöä niin, että kirjanpito ja verotus kulkisivat käsi kädessä, sillä nykyinen järjestelmä tuottaa ongelmia esimerkiksi sen suhteen, että kirjanpidon tuloslaskelma ja tase eivät kelpaa sellaisenaan tuloverotuksen pohjaksi, mikä on omiaan lisäämään työtä esimerkiksi tilintarkastajille ja kirjanpitäjille, ja mitä ilmeisimmin lisäkuluja yrittäjille. Seppänen toivoisi myös, että kirjanpito ja verotus olisivat yhteneväisempiä ja hän luopuisi rakennusurakan ja osakkeiden verotuksen erilliskohtelusta, jolloin niitä kohdeltaisiin yhtenä kokonaisuutena.

8 YHTEENVETO

Tässä tutkielmassa on avattu Suomessa voimassaolevaa perustajaurakoitsijaliiketoimintaa harjoittavien yhtiöiden arvonlisä- ja tuloverotussääntelyä. Nykyinen grynderin arvonlisä- ja tuloverotussääntely poikkeaa paljon tavallista liiketoimintaa harjoittavien yhtiöiden arvonlisä- ja tuloverotuksesta ja perustajaurakoitsijan verotuskäytäntö on eräänlainen erityistapaus. Tutkielman tarkoituksena on ollut esittää mahdollisimman kattavasti perustajaurakoitsijan kannalta olennaiset arvonlisä- ja tuloverotuksen yksityiskohdat, joihin liittyy nykyisellä sääntelyllä epäkohtia ja tarjota niihin mahdollisia, vaihtoehtoisia ratkaisuja.

Suomalainen perustajaurakoitsijaliiketoimintaa säätelevä kirjanpito- ja verotuskäytäntö ovat erkaantuneet toisistaan. Tällä hetkellä perustajaurakoitsijan talousraportoinnista (tilinpäätös ja veroilmoitus) vastaavat henkilöt joutuvat laskemaan grynderikohteiden tulot ja menot erikseen veroilmoitukselle, eikä nykyinen kirjanpidosta saatava tilinpäätös kelpaa veroilmoituksen pohjaksi sellaisenaan. Tästä seuraa luonnollisesti ylimääräistä työtä ja yhtiölle lisää hallinnollisia kustannuksia. Sama näkemys tuli laajasti esille haastattelututkimuksessa, joiden mukaan nykyinen käytäntö on hyvin raskas ja aiheuttaa paljon ylimääräistä työtä.

Tuloverotuksen tapa käsitellä luovutuksia erillisinä johtaa realisoitumattoman/fiktiivisen tulon verotukseen, mitä on laajasti avattu tässä tutkielmassa. Realisoitumattoman tulon verotuksessa voi olla pitkäaikaisia ja vakavia seurauksia etenkin nykyisessä huonossa taloustilanteessa, jolloin useatkin valmistuneet asuinhuoneistot tai liiketilat saattavat jäädä myymättä, mikä voi johtaa perustajaurakoitsijan talousvaikeuksiin. Talousvaikeudet ilmenevät etenkin pienten perustajaurakoitsijoiden rahoitus- ja maksukykyongelmina. Tilanne on erityisen ongelmallinen silloin, kun asunnot- tai liiketilat jäävät pitkäksi ajaksi myymättä ja rakennusliike joutuu turvautumaan alennuksiin myynnin tehostamiseksi. Tästä seuraa perustajaurakoitsijalle epäedullinen tapahtumaketju, missä perustajaurakoitsija maksaa puhtaasti tulevaisuudessa realisoitumattomasta tulosta tuloveroa (katteen olleessa urakassa). Valtion keino verotulojen turvaamiseen on tässä tapauksessa

ylimitoitettu, eikä vastaa alun perin säädettyjä verotuksen realisoituvan tulon peruseriaatteita.

Ehdottomasti yksinkertaisin ratkaisu edellä mainittuihin tuloverotuksen epäkohtiin olisi yhdenmukaistaa nykyinen tuloverotussääntely kirjanpitolain kanssa niin, että suomalaisen voimassaolevan kirjanpitolain mukaan laadittu tilinpäätös kelpaisi sellaisenaan perustajaurakoitsijan tuloverotuksessa. Vaihtoehtoisesti perustajaurakoitsijaa ja kohdeyhtiötä pitäisi kohdella yhtenä verosubjektina, jolloin niille ei enää vahvistettaisi erikseen verotettavia tuloja, koska perustajaurakoitsija tosiasiaassa rakentaa itselleen. Tällä tavoin perustajaurakoitsijan luovutuksia kohdeltaisiin yhteisenä kokonaisuutena, eikä tuloverotuksessa jaoteltaisi rakennusurakkaa ja osakkeita erillisiksi suorituksiksi.

Arvonlisäverotuksen osalta perustajaurakoitsijat soveltavat niin kutsuttua oman käytön arvonlisäverotusta, joka on eräänlainen arvonlisäverotuksen erikoistapaus. Oman käytön arvonlisäverotus vaatii laajaa tietämystä rakennusalan veronalaisten ja verottomien kustannusten määrittelystä. Oman käytön arvonlisäveron selvä epäkohta liittyy välillisten kustannusten määrittelyyn, sillä nykyisellä lainsäädännöllä välilliset kustannukset saattavat vaihdella laajastikin yrityksittäin, eikä esimerkiksi yleispätevää yleiskustannuslisänä käytettävää prosenttia voida antaa. Käytännössä oikeuskirjallisuudessa esitetty (4-7 %) prosenttiosuus ei aina vastaa perustajaurakoitsijan todellisuutta, vaan todellisuudessa prosentti voi olla jopa yli 20 prosenttia.

Tältä osin Verohallinnon tulisi antaa selkeämpiä ohjeita, esimerkiksi perustajaurakointia koskevassa syventävissä ohjeissa, jossa määriteltäisiin yhdenmukainen välillisten kustannusten laskentatapa. Nykyinen käytäntö johtaa tulkintatilanteisiin, joita ei saisi ideaalimaailmassa esiintyä, mikä saattaa aiheuttaa välillisten kustannusten kohdistumisen liian alhaisina grynderikohteelle.

Perustajaurakoitsijan kirjallisuuden mukaan vakiintunut käytäntö on, että perustajaurakoitsija tulouttaa grynderikohteeseen liittyvän katteen rakennusurakan muodossa osakkeiden hankintamenon vastatessa myytävien kohdeyhtiön osakkeiden hankintamenoa. Mielenkiintoinen ja pohdittava kysymys liittyy tällöin oman käytön

arvonlisäverotuksen tarpeellisuuteen, koska se säädettiin alun perin niiden tilanteiden varalta, että grynderi päättää tulouttaa katteensa osakkeiden myynneissä, jolloin valtio jäisi verotuloitta. Näiltä osin, oman käytön arvonlisäverotuksen tarpeellisuutta olisi syytä pohtia, mutta toteutuessaan se johtaisi luonnollisesti rajuun uudistukseen aliurakoitsijoiden soveltaman käänteisen arvonlisäveron osalta, mikä otettiin käyttöön vasta 1.4.2011. Poistamisen myötä grynderin olisi tuloutettava kate rakennusurakassa, jonka myynnistä sen olisi suoritettava veroa voimassaolevan arvonlisäverokannan mukaisesti.

Haastattelututkimuksessa tuli kuitenkin esille se tosiasia, että näin aukotonta totuutta vakiintuneesta käytännöstä (kate rakennusurakassa) ei kuitenkaan voida muodostaa, vaan katetta tänäkin päivänä siirretään yhä osakepuolelle, jolloin nykyinen oman käytön arvonlisäverotus on ehdottomasti tarpeellinen. Osakepuolen kate seuraa esimerkiksi perustajaurakoitsijan omasta päätöksestä. Toisaalta haastattelututkimuksessa tuli esille se mahdollisuus, ettei rakennusliikkeen talousraportoinnista vastaavilla henkilöillä ole välttämättä kykyä ymmärtää perustajaurakoitsijan katteen tosiasiallista luonnetta, jonka johdosta kate jää tulouttamatta rakennusurakassa, vaikka niin oli ensisijaisesti tarkoitus tehdä.

Tappiollisten rakennusurakoiden arvonlisäverotus on nykyisellä sääntelyllään ehkäpä suurin yksittäinen perustajaurakoitsijan arvonlisäverotuksen epäkohta, joka asettaa perustajaurakoitsijan erittäin epäedulliseen asemaan. Nykyinen käytäntö perustuu korkeimman hallinto-oikeuden vuonna 2004 antamaan ratkaisuun (2004:638), mutta tähän sääntelyyn saattaa olla tulossa muutosta Helsingin hallinto-oikeuden antaman poikkeavan ratkaisun myötä (2005:15/0802/4), jonka myötä jatkossa oman käytön veron peruste saatetaan rajata rakennuspalvelun käypään arvoon. Tältä osin rakennuspalvelun käyvän arvon ylittävien kustannuksien osalta ei tarvitsisi suorittaa arvonlisäveroa ja ylittävien kustannuksien osalta arvonlisäverot voitaisiin hakea verottajalta palautuksina. Tämä suuntaus on erittäin positiivinen ja vastaisi enemmän arvonlisäverotuksen perimmäistä luonnetta. Nykyiseen epäkohtaan tämä olisi ehdottomasti yksi parhaimmista ratkaisuista. Päätös ei kuitenkaan ole vielä gradun kirjoittamishetkellä (25.10.2016) lainvoimainen ja asiaa on tiedosteltu korkeimmasta hallinto-oikeudesta puhelimitse, jonka mukaan lainvoimainen päätös olisi todennäköisesti tulossa loppuvuodesta 2016.

Perustajaurakoitsijan katteen paljastuminen on yksi tutkielman mielenkiintoisimpia käsiteltäviä aihealueita. Nykyisellä sääntelyllään grynderi on velvollinen ilmoittamaan kuukausittain kohdeyhtiölle tilittämänsä arvonlisäveron määrän, tilojen tullessa vähennykseen oikeuttavaan käyttöön, jonka mukaan kohdeyhtiön osakkeenomistajat voivat hakea arvonlisäveron palautuksena hakeutumisasteensa mukaisesti. Käytännössä tästä saadaan tarvittavat parametrit paljastamaan grynderin urakalle asettaman katteen, mikä oletettavasti vaikuttaa perustajaurakoitsijan halukkuuteen suorittaa rakennusurakat perustajaurakointikohteina. Tyypillisesti tätä esiintyy liiketilarakentamisen kohdalla tilojen tullessa vähennykseen oikeuttavaan käyttöön.

Tämä tutkielma on käyttökelpoinen perustajaurakoitsijan arvonlisä- ja tuloverotusmenettelystä kiinnostuneille tarjoten samalla laajan joukon suomalaisessa oikeuskäytännössä ratkaistuja korkeimman hallinto-oikeuden ja keskusverolautakunnan perustajaurakointitapauksia. Käytettyjen oikeustapauksien, haastattelujen ja ammattikirjallisuuden perusteella tutkielmalla on läheinen suhde perustajaurakoitsijan arvonlisä- ja tuloverotuksen käytännön työhön. Tutkielma on laajennettavissa oman käytön arvonlisäverotukseen, jota voitaisiin tutkia tarkemmin esimerkiksi välillisten kustannusten määrittelyn ja laskentatapojen osalta.

Lopuksi haluan erityisesti kiittää tutkielman haastatteluosioon osallistuneita Pirjo Vaaralaa, Minna Seppästä ja Marita Häkkilää. Heidän vaivannäkönsä ansiosta kykenin syventymään perustajaurakointiliiketoimintaan paremmin ja ymmärtämään liiketoiminnan verotusta käytännönläheisemmin. Lisäksi erityiset kiitokset kuuluvat myös graduohjaajalleni, Markku Pulkkiselle, joka antoi hyviä vinkkejä gradun kirjoittamistyön aikana.

LÄHTEET

Arvonlisäverolaki 30.12.1993/1501

Andersson, E., Linnakangas, E. & Frände, J. (2016). *Tuloverotus. (8.uud.painos)*. Helsinki: Talentum.

Andersson, E. & Penttilä, S. (2014). *Elinkeinoverolain Kommentaari, (14.uud.painos)*. Helsinki: Talentum.

Asuntokauppalaki 23.9.1994/843

HE 88/1993 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle arvonlisäverolaiksi

HE 14/1994 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi

HE 283/1994 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi arvonlisäverolain muuttamisesta

Heiskala, J. (2016). *Rakennusliikkeen arvonlisävero-opas 2016*. Helsinki: Rakennustieto Oy.

Helsingin Hallinto-oikeus 28.9.2015 t. 15/0802/4

Hirsjärvi, S. & Hurme, H. (2015). *Tutkimushaastattelu teemahaastattelun teoria ja käytäntö*. Helsinki: Gaudeamus Helsinki University Press.

Huhtala, H. & Sorvanto, K (2011). *Rakentamisen käännetty arvonlisävero käytännössä*. Jyväskylä: KPMG & Edita Publishing Oy.

Häkkilä, M. (2016). Talouspäällikkö, Oulun Rakennusteho Oy. Haastattelu 27.9.2016

Ikäheimo, S., Malmi, T. & Walden, R. (2016). *Yrityksen laskentatoimi, (6.uud.painos)*. Helsinki: Talentum.

Juanto, L. & Saukko, P. (2014). *Arvonlisäverotus ja muu kulutusverotus. (8.uud.painos)*. Helsinki: Talentum.

Kallio, M. & Hämäläinen, P. (2012). Perustajaurakoinnin arvonlisäverotus. *Tilisanomat* 33(2), 24-27.

Kallio, M., Nielsen, A., Ojala, M. & Säaskilahti, J. (2013). *Arvonlisäverotus 2013*. Porvoo: KPMG & Edita Publishing Oy.

Keskusverolautakunnan ennakkoratkaisu 5.3.1992/083.

Keskusverolautakunnan ennakkoratkaisu 13.11.2002/085

- Keskusverolautakunnan ennakkoratkaisu 2.12.2009/073.
- Keskusverolautakunnan ennakkoratkaisu 18.5.2011/036.
- Korkein hallinto-oikeus 18.12.1970 t. 5833
- Korkein hallinto-oikeus 10.12.1973 t. 4922
- Korkein hallinto-oikeus 30.1.1981 t. 474
- Korkein hallinto-oikeus 23.3.1984 t. 1076
- Korkein hallinto-oikeus 8.5.1984 t. 1972
- Korkein hallinto-oikeus 28.11.1984 t. 5517
- Korkein hallinto-oikeus 28.6.1991 t. 2277
- Korkein hallinto-oikeus 5.2.2004 t. 208
- Korkein hallinto-oikeus 11.2.2004 t. 257
- Korkein hallinto-oikeus 18.3.2004 t. 638
- Kirjanpitolaki 30.12.1997/1336
- Kirjanpitolautakunta, lausunto 14.3.1994/1267.
- Kirjanpitolautakunta, ratkaisu 16.3.2010/1851.
- Kirjanpitolautakunta, yleisohje. 17.1.2006. *Yleisohje perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa.*
- Kirjanpitolautakunta, yleisohje. 30.9.2008. *Yleisohje tulon kirjaamisesta tuotoksi valmistusasteen perusteella.*
- Kukkonen, M. & Walden, R. (2010). *Elinkeinoverolaki käytännössä. (2.uud.painos).* Helsinki: Talentum.
- Laki elinkeinotulon verottamisesta 24.6.1968/360
- Lahti, P. & Viljaranta, J. (2013). *Rakennusyrityksen kirjanpito ja tilinpäätös. (5.uud.painos).* Helsinki: Suomen Rakennusmedia Oy.
- Leppiniemi, J. (2012). *KILAN ratkaisut ja kirjanpitolaki käytännössä.* Helsinki: Talentum
- Leppiniemi, J. & Kaisanlahti, T. (2016). *Kirjanpitolaki kommentaari, (4.uud.painos).* Helsinki: Talentum.

- Malmlund, H. (2012). Perustajaurakointiliiketoiminnan verotus – muutostarpeet realisoitumattoman tulon verottamisen välttämiseksi. *Tilisanomat* 33(1), 46-49.
- Myrsky, M. & Malmgrén, M. (2014). *Elinkeinotulon verotus. (4.uud.painos)*. Helsinki: Talentum.
- Nevala, T. (2016). *Asuntokauppalaki, (3.uud.painos)*. Helsinki: Talentum.
- Niemi, M. (2016). *Maakaaren järjestelmä 1 Kiinteistökauppa ja muut luovutukset. (2.uud.painos)*. Helsinki: Talentum
- Pelkonen, H. (2010). Perustajaurakoinnin verotuksessa palataan vanhaan verotuskäytäntöön. *Tilintarkastus* 2/2010, 46-49.
- Raudasoja, K. & Suomela, U. (2014). *Kustannuslaskennasta Kustannusten hallintaan – valtion viraston kustannuslaskenta*. Helsinki: Talentum.
- Seppänen, M. (2016). Kirjanpitäjä, Tilitoimisto K.Ollila Oy. Haastattelu 28.9.2016
- Vaarala, P. (2016). Osakas, Vero ja Laki Vaarala Oy. Haastattelu 26.9.2016.
- Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa 20.10.2005/835
- Verohallinto (2012). *Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa*. Saatavilla: <
https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Elinkeinoverotus/Perustajaurakointiliiketoiminta_verotuks>. Viitattu 24.8.2016.
- Äärilä, L., Nyrhinen, R. & Hyttinen, P. (2015). *Arvonlisäverotus käytännössä. (10.uud. painos)*. Helsinki: Talentum.