

Marita Haaranieniemi & Jenna Keskimäinen

VUOKRAUSTOIMINNAN YHTIÖITTÄMINEN

VUOKRAUSTOIMINNAN YHTIÖITTÄMINEN

Marita Haaraniemi & Jenna Keskimäinen
Opinnäytetyö
Kevät 2021
Liiketalouden koulutusohjelma
Oulun ammattikorkeakoulu

TIIVISTELMÄ

Oulun ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma, taloushallinnon sv

Tekijät: Marita Haaranieniemi & Jenna Keskimäinen
Opinnäytetyön nimi: Vuokraustoiminnan yhtiöittäminen
Työn ohjaaja: Leena Yrttiaho
Työn valmistumislukukausi ja -vuosi: Kevät 2021

Sivumäärä: 47

Opinnäytetyön aiheena on vuokraustoiminnan yhtiöittäminen. Toimeksiantajanamme on pariskunta, joka vuokraa henkilökohtaisessa omistuksessa olevaa rakennusta ja maa-aluetta kuudelle eri yritykselle. Laskelmien avulla selvitettiin, onko taloudellisesti järkevää muuttaa henkilökohtaisessa omistuksessa oleva kiinteistö vuokraustoimintaa harjoittavaksi osakeyhtiöksi. Tarkoituksena oli tutkia yhtiöittämiseen liittyviä vaiheita verotuksen, kustannusten, omaisuuden myymisen ja kannattavuuden kannalta. Tämä opinnäytetyö on laadullinen tapaustutkimus, jossa perehdytään toimeksiantajan tapaukseen perusteellisesti.

Tietoperusta pohjautuu verohallinnon ohjeisiin, verotukseen liittyvään kirjallisuuteen sekä aihetta koskevaan lainsäädäntöön. Tietoperustassa on kerrottu vuokratulon verotuksesta niin luonnollisen henkilön kuin osakeyhtiön näkökulmasta, osakeyhtiön perustamisen vaiheista ja perustietoa osakeyhtiöstä. Lisäksi siinä kerrotaan teoretista tietoa kiinteistön myymisestä osakeyhtiölle ja siihen liittyvistä veroseuraamuksista sekä vapaaehtoisesti arvonalisäverovelvolliseksi ilmoittautumisesta. Laskelma-osiossa lasketaan myytävän kiinteistön arvo, vuokratulon verotus luonnollisena henkilönä ja osakeyhtiönä viiden vuoden ajalta sekä vertaillaan osakeyhtiöstä nostettavan osingon määrää luonnollisena henkilönä saatuun vuokratuloon.

Toimeksiantajamme kohdalla yhtiöittäminen ei ole kannattavaa taloudellisesti ilman, että huomioidaan kiinteistön myynnistä saatua voittoa. Osakeyhtiö ei tuota samaa rahamäärää kuin nykytilanteessa, mutta myynnistä saadulla voitolla kompensoidaan menetettyä vuokratuloa kahdeksan vuoden ajan. Tämän jälkeen yhtiöstä on mahdollista nostaa osinkoina vuokratuloa vastaava summa. Yhtiöittämisellä saavutetaan toimeksiantajan toivoma henkilökohtaisen riskin pieneneminen.

Asiasanat: osakeyhtiö, yhtiöittäminen, verotus, vuokraustoiminta

ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences
Degree Programme in Bachelor of Business Administration (BBA), Option of Financial Administration

Authors: Marita Haaraniemi & Jenna Keskimäinen
Title of thesis: Incorporation of Rental Business
Supervisor: Leena Yrttiaho
Term and year when the thesis was submitted: Spring 2021
Number of pages: 47

The purpose of this thesis is to examine the incorporation of rental business. The client of this thesis has been in rental business for years and they wanted to know if it's profitable for them to set up a limited company for the rental business. They also wanted to know how to set up the limited company. The main subjects are taxation and deductions of expenses in rental business both as a natural person and as a corporation. Thesis also reviews the establishment of a limited liability company and the costs related to the process. This thesis is divided in three sections: theory, calculations and conclusions. Theory for this thesis has gathered from literature, legislation and tax guidelines.

The main results of the thesis consisted of the comparison calculations. In this case it is profitable to set up the corporation because customer will get money when they sell property to the limited company. That money compensates for the lower net rental income. As a limited company, the customer's personal risk would be reduced. The customer received different perspectives and calculations, as well as information on how to set up a limited company in practice.

Keywords: limited company, incorporation, taxation, rental business

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	7
2	LUONNOLLISEN HENKILÖN VUOKRATULON VEROTUS	9
2.1	Vuokratulo ja verotusajankohta	10
2.2	Vuokratulon vähennykset ja poistot.....	11
2.2.1	Vastikkeet	11
2.2.2	Korjausmenot.....	12
2.2.3	Kalusteet ja kodinkoneet.....	12
2.2.4	Muut kulut	13
2.2.5	Poistot.....	13
2.3	Vuokratulon veroilmoitus	15
3	VUOKRAUSTOIMINTA OSAKEYHTIÖNÄ.....	17
3.1	Osakeyhtiön perustaminen.....	18
3.2	Toimielimet ja hallinto.....	20
3.3	Rahoitusvaihtoehdot osakeyhtiötä perustettaessa	21
3.4	Osakeyhtiön vuokratulon verotus	23
3.4.1	Vuokratulon vähennykset osakeyhtiössä	24
3.4.2	Varojen jako ja osakkaan verotus	25
3.4.3	Matemaattinen arvo ja nettovarallisuus.....	26
4	VUOKRAUSTOIMINTA VAPAAEHTOISESTI ARVONLISÄVEROVELVOLLISENA	29
5	KIINTEISTÖN MYYNTI OSAKEYHTIÖLLE	30
5.1	Kiinteistön arvon määrittäminen	31
5.2	Luonnolliselle henkilölle syntyvä luovutusvoittovero.....	32
5.3	Osakeyhtiölle muodostuva varainsiirtovero	33
6	LASKELMAT	35
6.1	Kiinteistön arvo.....	35
6.2	Luovutusvoittovero ja varainsiirtovero	36
6.3	Vuokratulon verot luonnollisena henkilönä	37
6.4	Vuokratulon verot osakeyhtiönä	38
6.5	Tuloslaskelma ja tase.....	39
6.6	Osingonjako	40
7	JOHTOPÄÄTÖKSET	43

8	POHDINTA.....	45
	LÄHTEET.....	47

1 JOHDANTO

Opinnäytetyön aiheena on vuokraustoiminnan yhtiöittäminen osakeyhtiöksi. Toimeksiantajana toimii kiinteistön vuokraustoimintaa harjoittava pariskunta. He vuokraavat kuudelle eri yritykselle henkilökohtaisessa omistuksessa olevia hallirakennuksia (1200 m²) ja maa-alaa (n. 4,2 hehtaaria), jossa hallit sijaitsevat. Omistajat haluavat selvittää vuokraustoiminnan muuttamista osakeyhtiöksi, koska toiminnasta saatu vuokratulo käsitellään henkilökohtaisena pääomatulona, jossa verotus on korkeampi kuin osakeyhtiössä. Toimeksiantaja haluaisi myös henkilökohtaisen riskin ja taloudellisen vastuun pienemmäksi. He toivovat saavansa tiedon yhtiöittämisen kannattavuudesta, sillä heillä itsellään ei ole löytynyt aikaa eikä taitoa laskelmien tekemiseen. He haluavat tiedon yhtiöittämisen toteuttamisen tavasta ja siihen liittyvistä kustannuksista sekä käytännön toimenpiteistä. Toimeksiantaja haluaa perustaa yksityisen osakeyhtiön.

Opinnäytetyömme tarkoituksena on tutkia kiinteistön vuokraustoiminnan yhtiöittämiseen liittyviä vaiheita verotuksen, kustannusten, omaisuuden myymisen ja kannattavuuden kannalta. Tavoitteena on selvittää, miten vuokraustoiminnan yhtiöittäminen käytännössä toteutetaan ja onko se taloudellisesti kannattavaa.

Teoriaosiossa käymme läpi luonnollisen henkilön vuokratulon verotusta koskevia asioita ja kerromme vähennyksistä ja poistoista tähän liittyen. Sen jälkeen siirrymme osakeyhtiöön; käymme läpi osakeyhtiön perustamiseen liittyviä asioita ja rahoitusvaihtoehtoja, tarkastelemme osakeyhtiön toimielintä ja kerromme osakeyhtiön verotuksesta. Koska toimeksiantajamme on ilmoittautunut vapaaehtoisesti arvonlisäverovelvolliseksi, avasimme myös tätä koskevaa teoretietoa. Lopuksi käsittelemme kiinteistön arvon määrittämistä ja myymistä osakeyhtiölle sekä luovutusvoitto- ja varainsiirtoveroa.

Laskelmissa määrittelemme omaisuuden arvon, luonnolliselle henkilölle myynnistä muodostuvan luovutusvoittoveron ja osakeyhtiölle ostosta muodostuvan varainsiirtoveron. Teemme myös verotuslaskelmat niin luonnollisena henkilönä kuin osakeyhtiönä sekä tuloslaskelmat ja tase-ennusteet osakeyhtiölle seuraavalle viidelle vuodelle. Vertailemme nykyistä vuokratuloa osakeyhtiöistä nostettavaan osinkoon.

Tutkimusmenetelmä opinnäytetyössämme on kvalitatiivinen eli laadullinen menetelmä. Laadullinen tutkimus etsii yleensä vastauksia kysymyksiin “miksi” ja “miten”. Siinä pyritään kuvaamaan jotakin tapahtumaa, ymmärtämään tiettyä toimintaa tai antamaan teoreettisesti mielekäs tulkinta jostakin ilmiöstä. Lähestymistapana on tapaustutkimus, mikä tarkoittaa sitä, että haluamme ymmärtää toimeksiantajamme tilanteen yksityiskohtaisesti ja perehtyä siihen, mikä juuri tässä tapauksessa olisi järkevä tapa jatkaa toimintaa. Lähteinä käytämme keskeisiä lakeja, verohallinnon ohjeita, sekä ajantasaista kirjallisuutta.

2 LUONNOLLISEN HENKILÖN VUOKRATULON VEROTUS

Luonnollinen henkilö maksaa ansio- ja pääomatuloistaan veroa. Suomessa on käytössä erillisverotus, mikä tarkoittaa, että jokainen maksaa veroja omista tuloistaan. Vuodesta 1993 on Suomessa sovellettu eriytettyä tuloverojärjestelmää, jossa tulot jaetaan ansio- ja pääomatuloihin. (Tuloverolaki 1535/1992 1 § & Valtiovarainministeriö 2020, viitattu 29.9.2020.)

Ansiotuloa ovat mm. palkkatulo, yrittäjätulon ansiotulo-osuus, eläketulo ja muut veronalaiset sosiaalietuudet. Maksettavat verot määräytyvät verotettavan tulon, siihen kohdistetun veroprosentin ja veroluonteisten maksujen perusteella. (Valtiovarainministeriö 2020, viitattu 29.9.2020.) Tuloverolain (1535/1992) 124 §:n mukaan ansiotulosta valtiolle maksetaan valtion tuloveroa progressiivisen tuloveroasteikon mukaan sekä kunnalle kunnallisveroa kunnallisveroprosentin mukaan (Tuloverolaki 1535/1992 130.1 §). Lisäksi evankelisluterilaisten ja ortodoksisten seurakuntien jäsenet maksavat kirkollisveroa. Kansaneläkelaitos perii ansiotulosta sairausvakuutusmaksua, joka koostuu sairausvakuutuksen sairaanhoito- ja päivärahamaksusta. Palkkatulosta menee vielä lisäksi työttömyysvakuutusmaksu ja työntekijän eläkemaksu. (Tuloverolaki 1535/1992 96.1 § & Valtiovarainministeriö 2020, viitattu 29.9.2020.)

Pääomatuloa ovat mm. osinkotulo, yrittäjän pääomatulo-osuus, vuokratulo, voitto-osuus ja luovutusvoitto, maa-aineksesta saatu tulo, puunmyyntitulo ja eräät korkotulot (Tuloverolaki 1535/1992 32 §). Pääomatuloa verotetaan progressiivisesti; pääomatulosta maksetaan veroa 30% 30 000 euron saakka ja 30 000 euron ylittävältä osuudelta 34%. Verotettava pääomatulo määräytyy bruttotulon ja siitä tehtävien vähennysten perusteella. (Tuloverolaki 1535/1992 124.2 §.)

Kun luonnollinen henkilö saa vuokratuloa, tulee siitä maksaa veroa. Vuokratulot ovat pääsääntöisesti henkilökohtaisen tulolähteen tuloja, jolloin sen verotukseen sovelletaan tuloverolakia. Vuokratulot voivat myös sisältyä elinkeinotoiminnan tuloon, jolloin sovelletaan verotettavan tulon laskeamisessa lakia elinkeinotulon verottamisesta. Tällöin tulo jakaantuisi ansio- ja pääomatuloksi. (Verohallinto 2020b, viitattu 29.9.2020.) Toimeksiantajamme tapauksessa vuokraustoiminta katsotaan henkilökohtaisen tulolähteen tuloksi, joten keskitymme opinnäytetyössämme siihen.

2.1 Vuokratulo ja verotusajankohta

Vuokratuloksi sanotaan korvausta esineen käyttöoikeuden luovuttamisesta. Yleisimmin vuokrauskohteena on huoneisto tai kiinteistö, mutta se voi olla myös esimerkiksi työkalu tai kulkuneuvo. Vuokratulo voi olla muutakin kuin rahaa, esimerkiksi työsuoritus, jolloin tulon määrä on vastikkeena annetun omaisuuden tai muun vastikkeen käypä arvo. (Verohallinto 2020b, viitattu 29.9.2020.) Varsinaisen vuokran lisäksi vuokratuloksi luetaan myös vuokralaisen vuokranantajalle maksamat maksut, kuten vesi- ja sähkömaksut. Vuokravakuus on maksu, joka suoritetaan vuokranantajan osoittamalle tilille vakuudeksi vahingon varalle ja palautetaan maksajalle hänen päätettyään vuokrasopimuksen, mikäli korvattavaa ei ole syntynyt. Vakuusmaksua ei pidetä vuokratulona, paitsi siinä tapauksessa, jos se myöhemmin käytetään vuokran maksamiseen. Jos vakuusmaksu käytetään aiheutetun vahingon korjaamiseen, on se tällöin vuokranantajalle verovapaa vahingonkorvaus. (Räbinä, Myllymäki & Myrsky 2019, 136-138.)

Maan, huoneen, tai muun niihin verrattavan kiinteistön vuokraamisesta ei suoriteta arvonlisäveroa. (Arvonlisäverolaki 1501/1993 27 §). Vuokraustoiminta voi kuitenkin olla arvonlisäverollista majointustoimintaa tai vuokranantaja voi hakeutua vapaaehtoisesti arvonlisäverovelvolliseksi (Arvonlisäverolaki 1501/1993 29-30 §:t). Hakeutumisesta vapaaehtoisesti arvonlisäverovelvolliseksi kerromme lisää luvussa 4.

Vuokratulo katsotaan tuloksi sille vuodelle, jona se on nostettu, merkitty verovelvollisen tilille tai muutoin saatu vallintaan. (Tuloverolaki 1535/1992 110 §). Jos vuokralainen tekee omalla kustannuksellaan omaisuuden arvoa lisäävän peruskorjauksen vuokrasopimukseen perustuen, ovat vuokralaisen korjauksesta maksamat kulut vuokranantajalle veronalaista tuloa sinä vuonna, jona kulut maksetaan. Tuloksi luettava määrä käsitellään vuokranantajalle peruskorjausmenoina, jotka voidaan joko lisätä hankintamenoon tai vähentää tasapoistoina. Mikäli vuokralainen tekee vuokranantajan luvalla korjauksia, jotka eivät perustu vuokrasopimukseen, syntyy vuokranantajalle veronalaista tuloa vasta sinä vuonna, kun vuokrasopimus päättyy. Tällöin veronalaisen tulon määrä on se arvo, jolla omaisuuden arvo on lisääntynyt vuokrasopimuksen päättymishetkellä tarkasteltuna. (Verohallinto 2020b, viitattu 29.9.2020.)

2.2 Vuokratulon vähennykset ja poistot

Verovelvollinen on oikeutettu vähentämään tuloistaan niiden hankkimisesta tai säilyttämisestä aiheutuneita menoja, näitä sanotaan luonnollisiksi vähennyksiksi. (Tuloverolaki 1535/1992 29.1 § & 54.1 §). Menot vähennetään samalla tavoin kuin vuokratulo verotetaan, eli omistusosuuksien suhteessa. Jos siis vuokrattu omaisuus omistetaan puoliksi, vähennetään vuokratulon hankkimisesta aiheutuneet menot puoliksi kummallakin omistajalla, vaikka toinen olisi maksanut kustannukset yksin. Vähennyskelpoisuuden edellytyksenä on, että meno on suoritettu tulonhankkimis- tai säilyttämistarkoituksessa, eli jos osa vuokratusta omaisuudesta on omassa käytössä, ovat tältä osin menot vähennyskelvottomia. (Verohallinto 2020b, viitattu 29.9.2020.) Vähennykset vähennetään sinä verovuonna, jona maksu on suoritettu (Tuloverolaki 1535/1992 113 §).

Menot ovat vähennyskelpoisia vuokraustoiminnan alkamisesta saakka. Vuokraustoiminnan katsotaan alkaneen siitä hetkestä lähtien, kun aktiivinen toiminta vuokralaisen saamiseksi asuntoon aloitetaan. Menot ovat vähennyskelpoisia vuokraustoiminnan päättymiseen asti. Vuokraustoiminta katsotaan päättyneeksi, kun kiinteistö tai huoneisto laitetaan myyntiin tai otetaan omaan käyttöön. Menot voidaan lähtökohtaisesti vähentää myös kiinteistön tai huoneiston ollessa tyhjiällä esimerkiksi remontin aikana, kunhan tila on vuokraustoiminnan käytössä. Verovelvollisen tulee osoittaa vuokraustarkoitus esimerkiksi vuokrausilmoituksin tai välityssopimuksin. (Verohallinto 2020b, viitattu 29.9.2020.)

2.2.1 Vastikkeet

Tavanomaisin osakehuoneiston vuokratulosta tehtävä vähennys on yhtiövastike, joka koostuu hoito- ja rahoitusvastikkeesta. Osakehuoneistosta saadusta vuokratulosta vähennyskelpoista menoa on vastike, joka on kirjattu tuloksi asunto-osakeyhtiön tai kiinteistöosakeyhtiön kirjanpidossa. Tällaisia ovat yleensä hoitovastikkeet, joita osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiön menojen kattamiseksi. Pääomavastike eli rahoitusvastike voidaan myös vähentää, mikäli se luetaan yhtiölle tuloksi. Yhtiön kirjanpidossa vastike voidaan lukea yhtiön tuloksi eli tulouttaa tai se voidaan käsitellä yhtiön osakkaan pääomasijoituksena eli rahastoida. Vastike, joka on yhtiön kirjanpidossa käsitelty pääomasijoituksena (rahastoitu vastike), ei ole vähennyskelpoinen meno vuokratulosta. Rahastoitu vastike lisätään osakkeen hankintamenuun ja huomioidaan osakehuoneiston mahdollista luovutusvoittoa- tai tappiota laskettaessa. (Verohallinto 2020b, viitattu 12.10.2020.)

2.2.2 Korjausmenot

Korjausmenojen osalta vähennysoikeuteen vaikuttaa se, onko kyseessä vuosikorjaus vai perusparannus. Oman työn osuutta ei luonnollinen henkilö voi vähentää missään tilanteessa. Vuosikorjausmenoiksi luokitellaan rakennuksen tai huoneiston alkuperäiseen kuntoon saattaminen, esimerkiksi lattiamateriaalin vaihto vastaavaan lattiamateriaaliin, seinien tapetointi ja maalaus sekä ikkunoiden, ovien tai keittiön kaappien uusiminen. Vuosikorjausmenot vähennetään vuokratulosta sinä vuonna kuin ne on maksettu. (Verohallinto 2020b, viitattu 12.10.2020.)

Perusparannukseksi katsotaan omaisuuden laajennus-, muutos-, uudistus- ja muut vastaavat toimenpiteet, ja se eroaa vuosikorjauksesta siten, että siinä rakennusta laajennetaan tai muutetaan tasokkaammaksi. Esimerkkeinä kylmän varastotilan muuttaminen saunatilaksi tai varastotilaan uima-altaan rakentaminen. Perusparannusmenot voidaan lisätä rakennuksen tai huoneiston poistamattomaan hankintamenuun tai vähentää poistoina vuokratulosta tilanteesta riippuen. (Verohallinto 2020b, viitattu 12.10.2020.)

Laajoissa remonteissa voi olla kyse yhtäaikaisesti sekä perusparannuksesta, että vuosikorjauksesta, jolloin remontin kulut jaetaan remontin laajuuden ja laadun mukaan. Jotta vähennyksen voi vuosikorjauksesta tai perusparannuksesta saada, on sen oltava verovelvollisen itse tekemä tai teettämä ja maksama. (Verohallinto 2020b, viitattu 12.10.2020.)

2.2.3 Kalusteet ja kodinkoneet

Kalusteiden ja kodinkoneiden kohdalla hankintamenu voidaan vähentää joko vuosimenona tai poistona. Jos kalusteen tai kodinkoneen todennäköinen taloudellinen käyttöaika on yli kolme vuotta, vähennetään hankintamenu lähtökohtaisesti poistona, mutta mikäli sen hankintamenu on enintään 1000 euroa, voidaan se vähentää myös vuosimenona. Poisto tehdään esinekohtaisesti ja poiston määrä on enintään 25 prosenttia kalusteen tai kodinkoneen menojäännöksestä. Poistamattoman hankintamenu voi vähentää vuosimenona sinä vuonna, kun poistamaton hankintamenu on verovuoden alussa enintään 1200 euroa. (Elinkeinotuloverolaki 360/1968 30 §.) Mikäli kaluste tai kodinkone tuhoutuu, voidaan myös tällöin jäljellä oleva poistamaton hankintamenu vähentää kokonaisuudessaan. Jotta hankintamenu vähennys voidaan tehdä, tulee kalusteista ja kodinkoneista

pitää luetteloa, joista käy ilmi niiden määrä, laatu ja poistamaton hankintameno. (Verohallinto 2020b, viitattu 17.11.2020.)

2.2.4 Muut kulut

Muita vähennyskelpoisia kuluja vuokranantajalle ovat hänen maksamansa ylläpidosta aiheutuneet vuosikulut; muun muassa vesi-, sähkö-, jätevesi-, tie-, lämpö ja vakuutusmaksut. Myös vuokralaisen hankkimisesta aiheutuneet kulut, kuten vuokravälityspalkkio ja vuokrailmoitusten kustannukset ovat vähennyskelpoisia. (Räbinä, Myllymäki & Myrsky 2019, 141-142.) Kiinteistöveron kiinteistön omistaja saa vähentää siltä osin kuin kiinteistö on vuokrattuna. Luonnollinen henkilö voi vähentää vuokraustoimintaan liittyvistä matkoista aiheutuneet menot vuokratuloista. Tällaisia matkoja ovat esimerkiksi esittely-, tarkastus- ja huoltokäynnit sekä vuokrasopimuksen tekemiseen liittyvät matkat. Vähennyksen perusteena on matkoista aiheutuneet todelliset kustannukset. (Verohallinto 2020b, viitattu 12.10.2020.)

Verovelvollinen voi vähentää pääomatuloistaan velkojensa korot, mikäli velka kohdistuu veronalaisen tulon hankkimiseen (Tuloverolaki 1535/1992 58.1§). Velan korot vähennetään erikseen verovelvollisen kaikista pääomatuloista, ei suoraan vuokratulosta. Velan korot saa vähentää, jos vuokraustoiminnalla on vakaa tulonhankkimistarkoitus. (Verohallinto 2020b, viitattu 29.9.2020.)

2.2.5 Poistot

Pysyviä vastaavia (koneet, kalusto, rakennukset, maa-alueet, liikehuoneisto-osakkeet ja muut hyödykkeet) hankitaan tuottamaan tuloa useammalle kuin yhdelle tilikaudelle. Ne vaikuttavat yrityksen toiminnassa usean vuoden ajan ja sen vuoksi niiden hankintamenoa ei voida kirjata kokonaan kuluksi ainoastaan hankintavuodelle. Hankintameno jaksotetaan poistoina kuluksi niille tilikausille, joiden aikana hankinta vaikuttaa yrityksen toiminnassa. Poisto voidaan tehdä menojäännöspois-
tona tai tasapoistona. Silloin kun omaisuuserän vaikutus yritystoiminnassa on ensimmäisinä käyttövuosina myöhempinä vuosina suurempi, voidaan poistaminen tehdä etupainoisesti menojäännöspois-
tona. Poistoprosentti on aina sama, mutta euromääräinen poiston määrä pienenee vuosittain menojäännöksen pienentyessä. Tilanteissa, joissa omaisuuserän katsotaan vaikuttavan yrityksen

tulonhankkimisessa yhtä merkittävästi jokaisena poistovuotena, voidaan käyttää poistomenetelmänä tasapoistoa. Tällöin hankintameno jaetaan arvioidulla käyttöajalla ja poistetaan euromääräisesti samalla summalla vuosittain. (Tomperi 2018, 33-36.)

Koska tuloverolaissa ei ole omia säännöksiä poistoista, sovelletaan tulonhankinnassa käytettyjen rakennusten, koneiden ja kaluston poistoihin liittyen soveltuvin osin elinkeinotulon verottamisesta annetun lain säännöksiä ja vähennetään nämä vuotuisina poistoina suunnitelman mukaan. Hankintameno voi vähentää ainoastaan aidosta tulonhankkimistoiminnasta. (Verohallinto 2020b, viitattu 29.9.2020.)

Vuokratulojen verotuksessa poistolla tarkoitetaan vuokraustoiminnan käytössä olevien rakennusten, pitkävaikutteisten menojen ja kalusteiden/kodinkoneiden hankintamenojen vähentämistä ja jaksoittamista. Maapohja on kulumatonta omaisuutta ja sen vuoksi sen hankintamenoa tai perusparannusmenoja ei voi vähentää poistoina vuokratulosta, mutta tontilla voidaan tehdä perusparannustöitä (esim. tieliittymän asfaltointi), joista aiheutuneet kulut voidaan pitkävaikutteisina menoina vähentää tasapoistoina. (Verohallinto 2020b, viitattu 29.9.2020.)

Kaluston poisto voi olla korkeintaan 25 prosenttia menojäännöksestä (Elinkeino- tuloverolaki 360/1968 30.3 §.). Rakennuksen vuotuinen poisto on joko neljä tai seitsemän prosenttia rakennus- tyyppin mukaan seuraavasti:

- 7% poistamattomasta hankintamenosta, kun kyseessä on myymälä-, varasto-, tehdas-, työpaja-, talous-, voima-asema- tai muu niihin verrattava rakennus.
- 4% poistamattomasta hankintamenosta, kun kyseessä on asuin-, toimisto- tai muu niihin verrattavissa oleva rakennus. (Elinkeino- tuloverolaki 360/1968 34 §.)

Koneiden ja kaluston hankintameno voidaan kirjata kokonaan kuluksi hankintavuodelle, mikäli esi- neen todennäköinen taloudellinen käyttöaika on enintään kolme vuotta tai esineen tai esineen muo- dostaman kokonaisuuden hankintameno on enintään 1200 euroa. Tällaiset hankinnat ovat pien- hankintoja ja niitä saa yhtenä verovuonna poistaa yhteensä enintään 3600 euroa. (Elinkeino- tuloverolaki 360/1968 33 §.)

Poisto tehdään aina poistamattomasta hankintamenosta (Elinkeino- tuloverolaki 360/1968 34 §.) ja sen tekeminen vaatii luotettavan selvityksen rakennuksen hankintamenosta. Hankintameno mää-

räytyy eri tavoin sen mukaan, miten omaisuus on aikanaan saatu. Hankintameno pienenee vuosittain tehtyjen poistojen määrällä eikä poistoina vähennettyä osaa hankintamenosta voida vähentää enää luovutusvoittoa tai -tappiota laskettaessa. Poiston voi tehdä vain kiinteistön omistaja. Poistoa tulee vaatia veroilmoituksella, sitä ei myönnetä automaattisesti. Verovelvollinen voi enimmäismäärien rajoissa päättää, kuinka suuren poiston hän haluaa tehdä ja sen voi jättää myös tekemättä. (Verohallinto 2020b, viitattu 29.9.2020.)

2.3 Vuokratulon veroilmoitus

Vuokratulosta maksettava vero maksetaan tulon syntymisvuonna ennakonkantonana ennakkoveroliipulla. Palkan tai eläkkeen ennakonpidätysprosenttiin voidaan sisällyttää ainoastaan enintään 7000 euron suuruinen arvioitu verotettavasta vuokratulosta menevä vero. (Korpela 2020, 31.) Tällöin ennakonpidätyksenalaisten tulojen pidätysprosenttia korotetaan sen mukaan, että pidätyksin kertyvä vero kattaa myös ennakonkannonalaisen vuokratuloista koituvan veron. Ennakkoveron maksamiseen ei ole veronmaksajalla velvollisuutta, mutta siitä ei voi kieltäytyä, ellei hän voi osoittaa, että kyseiseltä vuodelta ei jää verotettavaa vuokratuloa. Verohallinto lähettää verovuoden alussa verovelvollisille selvityksen mahdollisesta ennakkoverosta ja ennakon pidätyksen perusteista. Vuokratuloja saavan on tarkistettava, että perusteet ovat oikein ja ilmoitettava tarvittaessa muuttuneista perusteista ennakonpidätyksen tai ennakkoveron muuttamiseksi. Toteutuneet vuokratulot ja menot tulee ilmoittaa aina veroilmoituksella, vaikka arvioitu vuokratulo on ilmoitettukin ennakkopeerintää varten. (Verohallinto 2020b, viitattu 17.11.2020.)

Mikäli vuokratulosta ei ole määrätty ennakkoeroa, eikä sitä ole huomioitu ennakonpidätysprosenttia määrätessä, tulee veronmaksajan ilmoittaa vuokratulonsa vasta seuraavana vuonna täydentämällä esitetyt veroilmoitus. Vuokratulo tulee maksettavaksi jäännösverona, josta peritään 2 prosentin verotuksessa vähennyskelvoton korko. Korko lasketaan vuotuisena korkona verovuotta seuraavan vuoden helmikuun alusta jäännösveron ensimmäiseen eräpäivään tai lisäennakon maksupäivään, josta vähennetään 20 euroa. Koron maksun välttämiseksi tulee Omaverossa hakea lisäveroa viimeistään verovuotta seuraavan vuoden tammikuussa. (Korpela 2020, 31.)

Omaverossa vuokratulot ilmoitetaan kohdassa muut tulot ja paperisena ilmoittaessa kiinteistöjen vuokratulot lomakkeella 7K. (Korpela 2020, 32). Muun kuin kirjanpitovelvollisen on annettava ve-

rohallinnolle vuokralaisia koskevat tarvittavat tiedot, eritelty selvitys perityistä vuokrasta ja vuokratuloon kohdistuvat vähennykset eriteltyinä vuokrauskohteittain. Verotusmenettelylain (1558/1995) 12 §:n mukaan vuokraustoimintaa harjoittava on muistiinpanovelvollinen ja muistiinpanot on perustuttava tositteisiin, jotka tulee säilyttää kuusi vuotta verovuoden päättymistä seuraavan vuoden alusta. (Verohallinto 2020b, viitattu 17.11.2020.)

3 VUOKRAUSTOIMINTA OSAKEYHTIÖNÄ

Osakeyhtiö on Suomen suosituin yhtiömuoto lukumäärällisesti ja liiketoiminnan laajuudessa mitattuna. Osakeyhtiöiden koot, liiketoiminta ja omistusrakenne vaihtelevat, sillä suurin osa on perustettu vähimmäisosakepääomalla ja samalla suurimmat yritykset ovat osakeyhtiöitä. Toiminnalliset ja rakenteelliset erot asettavat lain joustavuudelle isoja vaatimuksia ja sen tuleekin palvella pieniä ja myös pörssinoteerattuja osakeyhtiöitä. (Villa 2018, 56.) Osakeyhtiön voi perustaa Suomesta tai ETA-alueen ulkopuolelta tuleva yksi tai useampi luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö. (Holopainen 2018, 29). Osakeyhtiölain (624/2006) 1 luvun 5§:n mukaan osakeyhtiön toiminnan tarkoituksena on tuottaa voittoa osakkeenomistajille, jollei yhtiöjärjestyksessä ole toisin määrätty.

Osakeyhtiömuotoja on Suomessa kaksi osakeyhtiölain (624/2006) ensimmäisen luvun 1.1 §:n mukaan. Ne ovat yksityinen osakeyhtiö ja julkinen osakeyhtiö. Molemmat yhtiömuodot ovat rekisteröimisestään lähtien osakkeenomistajistaan erillisiä oikeushenkilöitä. (Villa 2018, 216-217.) Osakkeenomistajat eivät vastaa yhtiön velvoitteista henkilökohtaisesti, mutta yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä osakkeenomistaja suorittamaan erityisiä maksuja yhtiölle. Yksityisen osakeyhtiön perustamiseen ei vaadita 1.7.2019 voimaantulleella osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:n muutoksella vähimmäisosakepääomaa, mutta julkisen osakeyhtiön vähimmäisosakepääoma on edelleen 80 000 euroa. (Osakeyhtiölaki 624/2006 1:2-3 §:t.)

Osakeyhtiö voidaan ajatella apuvälineenä, jonka avulla omistajat voivat harjoittaa yhteistä liiketoimintaa yhteisen tavoitteiden toteuttamiseksi, ja sen lukuun voidaan kerätä pääomaa yrityksen toiminnan tarkoituksen toteutumiseksi. Keskeisimpiä tunnusmerkkejä osakeyhtiölle ovat oikeushenkilöllisyys, pääoman pysyvyys, osakkeenomistajan rajoitettu vastuu sekä osakkeen vapaa vaihdanta. Näillä piirteillä halutaan erottaa osakeyhtiö muista yhtiömuodoista. Osakeyhtiön oikeudet ovat erillään osakkeenomistajan oikeuksista ja velvollisuuksista, ja tästä syystä hallinto on järjestetty itsenäiseksi ja erilleen osakkeenomistajista. Tämä tarkoittaa, että osakeyhtiön omaisuus ei ole sellaisenaan käytettävissä osakkeenomistajien velkojen saatavien maksamiseen. (Villa 2018, 220-221.)

3.1 Osakeyhtiön perustaminen

Osakeyhtiön perustaminen sisältää neljä eri vaihetta, joita ovat perustamissopimuksen laatiminen, osakkeiden merkitseminen, osakkeiden maksaminen ja yhtiön merkitseminen kaupparekisteriin. Kolmen kuukauden kuluttua perustamissopimuksen allekirjoituksesta yhtiö on ilmoitettava rekisteröitäväksi, muuten perustaminen raukeaa. Osakeyhtiö syntyy, kun yhtiö on rekisteröity ja kaupparekisteri on kuuluttanut rekisteröinnin. (Villa 2018, 234, 241.) Osakeyhtiön perustamismaksu on sähköisellä ilmoituksella 275 euroa ja paperisella ilmoituksella 380 euroa. (BusinessOulu 2020, viitattu 20.10.2020).

Osakeyhtiön perustaminen aloitetaan perustamissopimuksen laatimisella. Perustamissopimus laaditaan kirjallisesti, jonka kaikki osakkeenomistajat allekirjoittavat. Osakkeenomistaja merkitsee allekirjoituksellaan perustamissopimuksessa ilmenevän määrän osakkeita. Kun kaikki osakkeet on merkitty ei merkintää voida enää peruuttaa, mikäli ei toisin sovita. Perustamissopimuksen allekirjoittamisen jälkeen alkaa johdon jäsenten ja tilintarkastajien toimikausi ja tehtävät. (Osakeyhtiölaki 624/2006 2:1 §.) Osakkeen omistajat saavat Osakeyhtiölain 1:9 §:n mukaan ja lain rajoissa sopia vapaasti yhtiön toimialaan sijoitettavasta omasta pääomasta, organisaatiosta ja yhtiössä noudatettavista säännöistä. (Villa 2018, 233).

Perustamissopimuksen sisältö määritellään osakeyhtiölaissa. Sopimuksessa tulee aina olla mainittuna sopimuksen päivämäärä, kaikki osakkeenomistajat ja jokaisen osakkeenomistajan merkitsemät osakkeet, yhtiölle osakkeesta maksettava määrä, osakkeen maksuaika, hallituksen jäsenet ja yhtiön tilintarkastajat. (Osakeyhtiölaki 624/2006 2:2 §.) Tilintarkastaja voidaan jättää valitsematta, mikäli päättyneellä tai välittömästi edeltäneellä tilikaudella täyttyy enintään yksi seuraavista edellytyksistä; taseen loppusumma ylittää 100 000 euroa, liikevaihto tai vastaava tuotto ylittää 200 000 euroa tai keskimääräisesti on yli kolme henkilöä palveluksessa. Toimintaa aloittava yhteisö voi jättää myös valitsematta tilintarkastajan, mikäli ei ole edellytyksiä valitsematta jättämiseen. (Tilintarkastuslaki 1141/2015 2:2 §.) Tilikaudesta on määrättävä joko perustamissopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä. Perustamissopimuksessa tulee tarvittaessa mainita toimitusjohtaja ja hallituneuvoston jäsenet, myös hallitus ja hallituneuvoston puheenjohtaja voidaan nimetä perustamissopimuksessa. (Osakeyhtiölaki 624/2006 2:2 §.)

Perustamissopimukseen on yksilöitävä kaikki osakkeenomistajat. Osakeyhtiölaissa ei määrätä paljonko osakkeita tulee olla ja kuka ne saa merkitä, mutta yhtiössä on oltava ainakin yksi osakkeenomistaja ja merkittävä ainakin yksi osake. Osakkeesta maksettava määrä tarkoittaa osakkeen määrättyä merkintähintaa ja se maksetaan rahassa yhtiölle. Mahdollista on maksaa merkintähinta myös omaisuudella eli apportina. (Villa 2018, 235.) Mikäli osakkeista ei makseta mitään, tulee perustamissopimukseen merkintä maksettavaksi määräksi nolla euroa. (Patentti- ja rekisterihallitus 2019, viitattu 11.9.2020).

Yhtiöjärjestyksessä tulee mainita aina yhtiön toiminimi, kotipaikkana oleva Suomen kunta ja toimiala. Mikäli yhtiö käyttää toiminimeään kaksi- tai useampikielisenä, tulee jokainen ilmaisu mainita yhtiöjärjestyksessä. Perustamissopimukseen on otettava tai liitettävä yhtiöjärjestys. (Osakeyhtiölaki 624/2006 2:2-3 §:t). Tilikaudesta tulee määrätä joko perustamissopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä. Yrityksen toimiala tulee käydä selväksi, millä alalla yritys toimii ja suunnittelee jatkossa toimivan. Tarvittaessa voidaan ilmoittaa myös yleistoimiala, joka kattaa kaiken laillisen liiketoiminnan, mutta PRH suosittelee yksilöityä toimialaa rekisteröinnin helpottamiseksi. (Holopainen 2018, 45.)

Osake on osuus osakeyhtiöstä ja sen omistaja omistaa osakkeen oikeudet ja velvollisuudet. Osakkeen omistaminen ei oikeuta omistamaan yhtiön omaisuutta, eikä muodosta velkasuhdetta yhtiön ja osakkeenomistajan välille. (Villa 2018, 247.) Kaikki osakkeet yhtiössä tuottavat yhtäläiset oikeudet, mikäli yhtiöjärjestyksessä ei toisin määrätä. Osakkeiden poiketessa toisistaan koskien oikeuksia ja velvollisuuksia, tulee erot käydä ilmi yhtiöjärjestyksessä. Osakkeet voivat poiketa toisistaan osakkeen tuottaman äänimäärän tai yhtiön varoja jaettaessa tuottaman oikeuden suhteen. (Osakeyhtiölaki 624/2006 3:1 §.)

Osakkeesta maksettava rahamäärä ja merkintämaksun maksuaika on mainittava perustamissopimuksessa. Maksu on suoritettava yhtiön Suomessa olevalle pankkitilille tai talletusten vastaanottamiseen oikeutetun ulkomaalaisen luottolaitoksen sivukonttorin tai vastaavalle ulkomailla olevalle tilille. Osakkeiden merkintämaksua ei voi maksaa käteisenä rahana yhtiölle, koska säännös on pakottava. Merkintämaksu voidaan suorittaa myös apporttimaksuna eli rahan sijasta kokonaan tai osittain muulla omaisuudella. (Villa 2018, 237-239.) Merkintähinta voidaan merkitä 1.7.2019 voimaan tulleen lakimuutoksen jälkeen kokonaan sijoitetun vapaan pääoman rahastoon, mikäli yhtiöjärjestyksessä ei ole määrätty osakkeen nimellisarvosta. (Patentti- ja rekisterihallitus 2019, viitattu 11.9.2020).

3.2 Toimielimet ja hallinto

Hallitus on osakeyhtiön pakollinen toimielin, jonka tehtävänä on huolehtia yhtiön toiminnan järjestämisestä, johtamisesta ja edustamisesta (Villa 2018, 292). Yhtiöllä voi olla lisäksi myös toimitusjohtaja ja hallintoneuvosto (Osakeyhtiölaki 624/2006 6:1 §). Osakeyhtiössä hallitukseen voi kuulua yksi tai useampi luonnollinen henkilö. Hän ei voi olla oikeushenkilö eikä alaikäinen, tai henkilö, jolle on määrätty edunvalvoja. Myöskään henkilö, jonka toimintakelpoisuutta on rajoitettu tai joka on konkurssissa, ei kelpaa hallitukseen. Hallitukseen on valittava puheenjohtaja, mikäli siinä on vähintään kaksi varajäsentä. Valinnan tekee hallitus, ellei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. (Villa 2018, 292.)

Hallituksen tehtävänä on huolehtia yhtiön hallinnosta ja asianmukaisesta toiminnan järjestämisestä ja vastata kirjanpidon sekä varainhoidon asianmukaisesta järjestämisestä. (Osakeyhtiölaki 624/2006 6:2 §). Hallituksen tehtävänä on pitää osakasluetteloa, johon merkitään osakkeet tai osakkekirjat numerojärjestyksessä, osakkeenlaji mikäli niissä erilaisia osakkeita, niiden antamispäivä ja osakkeenomistajan nimi ja osoitetiedot. (Holopainen 2018, 46). Hallituksen tulee kutsua yhtiökokous koolle, riippumatta onko kyseessä varsinainen yhtiökokous tai ylimääräinen yhtiökokous. (Villa 2018, 278). Hallitus on päätösvaltainen, kun yli puolet jäsenistä on paikalla, mikäli yhtiöjärjestys ei määrää suurempaa osallistujamäärää. Päätökset tehdään enemmistön mielenpiteellä, mutta äänen mennessä tasan puheenjohtajan ääni ratkaisee. Hallituksen kokouksesta on laadittava pöytäkirja, jonka puheenjohtaja ja vähintään yksi hallituksen jäsen allekirjoittavat. Pöytäkirjat tulee merkitä juoksevasti ja säilyttää luotettavalla tavalla. (Osakeyhtiölaki 624/2006 6:3,5,6 §:t.)

Yhtiökokous on osakeyhtiössä ylin päättävä elin. Osakkeenomistajat käyttävät päätäntävaltaansa yhtiökokouksessa ja voivat myös ilman yhtiökokouksen pitämistä päättää yhtiökokoukselle kuuluvasta asiasta. Jokaisella osakkeenomistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen. Hallituksella, toimitusjohtajalla ja hallintoneuvoston jäsenellä on myös oikeus osallistua kokoukseen, ellei yhtiökokous yksittäistapauksessa päättä toisin. (Osakeyhtiölaki 624/2006 5:1,6,10 §:t.)

Varsinainen yhtiökokous tulee pitää kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Siellä päätetään tilinpäätöksen vahvistamisesta, taseen osoittaman voiton käyttämisestä, vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille, toimitusjohtajalle ja hallintoneuvoston jäsenille. Varsinaisen yhtiökokouksen tehtävänä on valita hallituksen ja hallintoneuvoston jäsenet ja heidän palkitsemisensa sekä päättää tilintarkastajan valinnasta, jos yhtiöjärjestyksessä ei toisin määrätä. Varsinaisessa

yhtiökokouksessa tulee päättää lisäksi muista yhtiöjärjestykseen kuuluvista asioista. Ylimääräinen yhtiökokous tulee pitää, jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään, hallitus katsoo siihen olevan aihetta, osakkeen omistaja tai tilintarkastaja sitä vaatii tai hallintoneuvosto katsoo sille olevan aihetta. Hallintoneuvostolla on yhtiöjärjestyksen mukaan oikeus päättää kokouksen pitämisestä. (Osakeyhtiölaki 624/2006 5:3 §.)

Jos osakeyhtiössä on toimitusjohtaja, on hänen tehtävänänsä vastata yhtiön päivittäisen toiminnan johtamisesta hallituksen ohjauksessa ja valvonnassa. Hän hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden mukaan ja vastaa siitä, että yhtiön kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito on järjestetty luotettavasti. Hallitus valitsee toimitusjohtajan ja voi myös erottaa hänet, milloin vain. Toimitusjohtajalla on oikeus erota halutessaan. Toimitusjohtajana voi olla vain luonnollinen henkilö ja hänen eduistaan sekä toimikaudesta voidaan sopia vapaasti. (Osakeyhtiölaki 624/2006 6:17,20§:t & Villa 2018, 301-302.) Toimitusjohtaja on siis hallituksen alainen toimielin. Hallintoneuvoston tehtävä on hallituksen ja toimitusjohtajan vastuulla oleva yhtiön hallinnon valvonta. Hallintoneuvosto ei ole osakeyhtiön pakollinen elin. Enää ei rajoiteta hallintoneuvoston perustamista sitomalla se osakeyhtiön vähimmäispääomamäärään, vaan se voi olla kaikissa osakeyhtiöissä. Hallintoneuvoston asettamisesta määrätään yhtiöjärjestyksessä, jossa siitä tulee mainita hallintoneuvoston jäsenten ja mahdollisten varajäsenten määrä sekä jäsenten toimikausi. (Osakeyhtiölaki 624/2006 6:21-23 §:t & Villa 2018, 302-303.)

3.3 Rahoitusvaihtoehdot osakeyhtiötä perustettaessa

Toimeksiantajamme perustaa osakeyhtiön ja osakeyhtiö ostaa toimeksiantajan henkilökohtaisessa omistuksessa olevan kiinteistön. Osakeyhtiö tarvitsee rahoituksen kiinteistön ostamiseen ja varainsiirtoveroon maksamiseen. Lainaa osakeyhtiö tarvitsee yhteensä 730 000 euroa. Kerromme alla toimeksiantajaamme koskevista eri rahoitusvaihtoehdoista, vakuuksista ja omistajan eri vaihtoehdoista yhtiöön sijoittamisesta.

Pankkilaina on suosituin ulkopuolinen rahoitusmuoto. Aloittava yritys ei välttämättä saa lainaa pankista, sillä lainaa myönnetään vain luottokelpoiselle yritykselle. Aloittavan yrittäjän haasteena onkin osoittaa pankille yrityksen kannattavuus. Yritykseltä tai yrittäjältä tulee myös löytyä lainan vakuudeksi omaisuutta. Mikäli yritys ei selviydy lainan takaisinmaksusta, pankki lunastaa vakuuden itsel-

leen ja muuttaa sen rahaksi pienentääkseen luottotappion riskiä. (Yrityksen-perustaminen.net, viitattu 13.1.) Yrityksen omaisuuden vakuusarvon määrittäminen onkin tärkeää osata arvioida oikein, jotta voidaan suunnitella saatavan lainan määrä. Teollisuuskiinteistön vakuusarvo vaihtelee riippuen sijaintipaikasta, toimitilojen koosta ja siitä onko toimitiloille paikkakunnalla kysyntää. Lainantaja voi vaatia osakkailta vakuuden lisäksi omavelkaista takausta yrityksen lainoille. (Holopainen 2019, 200.) Toimeksiantajamme tapauksessa tilanne on siinä mielessä hyvä, että heillä on kiinteistössä jo olemassa olevat vuokralaiset, eli kiinteistöstä tulee tuottoa ja heillä on antaa näyttöä vuokratuotosta jo viiden vuoden ajalta.

Pankkien ja rahoituslaitosten vaatimat vakuudet yrityslainoissa jaotellaan reaalivakuuksiin ja henkilövakuuksiin. Reaalivakuudella lainanmyöntäjän tarkoituksena on pyrkiä suojautumaan luottotappioilta. Reaalivakuuksia voivat olla esimerkiksi kiinteistökiinnitykset, yhtiön kalusto tai muu fyysinen omaisuus sekä erilaiset asiakirjat kuten pörssiosakkeet. Vakuuden arvostamisessa asunnon arvo on yleensä noin 70 prosenttia käyvästä arvosta ja liike- ja teollisuuskiinteistöjen vakuusarvo on yleensä 60 prosenttia kohteen käyvästä arvosta. Henkilövakuuksia ovat esimerkiksi takaus, luottovakuus tai remburssi, tällä tarkoitetaan ulkomaankaupan maksu- ja vakuusjärjestelyjä. Takaus on henkilövakuuksista yleisesti käytetyin muoto, ja se on sitoumus, jossa takaaja sitoutuu vastaamaan omalla henkilökohtaisella omaisuudella toisen henkilön tai yrityksen veloista. (Kasvurahoitus 2019, viitattu 3.3.2021.)

Pankin lisäksi rahoitusta voi hakea yksityisiltä yrityslainalaitoksilta. Lainaa on mahdollista saada ilman vakuuksia, mutta korkokulut ovat huomattavasti suuremmat kuin pankkilainassa. Myös Finnvera tarjoaa lainoja ja takauksia yritystoiminnan aloittamiseen liittyviin rahoitustarpeisiin. Se voi rahoittaa kaikkia muita toimialoja, paitsi rakennusliiketoiminnan perustajaurakointia ja maa- ja metsätalouden alkutuotantoa. Jos lainantarve on korkeintaan 50 000 euroa, voi Finnvera toimia yrityksen ainoana rahoittajana. Jos rahoitustarve on tätä suurempi, tarvitaan lisäksi muita rahoittajia sekä riittävä omarahoitusosuus. Finnveran lainojen alaraja on 10 000 euroa ja takauksen alaraja 5 000 euroa. Se takaa lainasta 50 prosenttia, eli pienin taattava pankkilaina on 10 000 euroa. (Holopainen 2019, 213-214.) Toimeksiantajamme tapauksessa rahoitusta tarvitaan enemmän, joten pelkästään Finnveran rahoitus ei ole yksinään riittävä.

Finnvera tarjoaa esimerkiksi alkutakausta luoton osittaiseksi vakuudeksi henkilöomisteiselle, korkeintaan kolme vuotta kaupparekisterissä olleelle yritykselle. Takausosuus voi olla enintään 80 prosenttia ja kuitenkin enintään 80 000 euroa. Pankki hakee alkutakauksen Finnveralta yrityksen

puolesta. He tarjoavat myös yrittäjälainaa, jolla voidaan täydentää yrityksen omaa pääomaa, jos omaa rahaa osakepääomaksi ei ole riittävästi. Yrittäjälainaa voidaan myöntää osakeyhtiön osakkaalle, jonka osuus osakepääomasta tai äänivallasta on yrittäjälainalla rahoitetun sijoituksen tai osakekaupan jälkeen vähintään 20 prosenttia. Lainaa voidaan myöntää useammalle saman yrityksen perustajalle. Enimmäismäärältään laina voi olla 100 000 euroa luotonsaajaa kohden ja laina-aika on enintään 10 vuotta. Lainan myöntäminen edellyttää vähintään 20 prosenttia omarahoitusosuutta. Edellä mainittujen lisäksi Finnvera voi myöntää Finnvera-lainaa yrityksen liiketoimintaan liittyvien rakennus-, kone- tai laitehankintojen rahoittamiseen. Rahoitusta voi saada myös muihin toiminnan aloittamis- tai laajennushankkeisiin ja yrityksen kehittämishankkeisiin. Investoinnin koosta ja luonteesta riippuen laina-aika on yleensä 3-15 vuotta. (Holopainen 2019, 214.)

3.4 Osakeyhtiön vuokratulon verotus

Suomessa on verotusoikeus valtiolla, kunnilla ja evankelisuterilaisella sekä ortodoksisella kirkolla. Eri yritysmuotoja verotetaan eri tavoin. Yritykset maksavat veroa voitostaan. On huomioitava, että verotuksellinen tulos ei vastaa aina kirjanpidollista tulosta, sillä näiden säännökset poikkeavat toisistaan. Esimerkiksi kaikki kulut eivät ole vähennyskelpoisia verotuksessa, eikä kaikki tulot ole veronalaisia. (Holopainen 2019, 166-167.)

Osakeyhtiö on itsenäinen verovelvollinen, ja toiminnasta saatu tulo verotetaan osakeyhtiön tulona. Näytettävästä verotettavasta tulosta peritään 20 prosentin suuruinen vero. (Tuloverolaki 1535/1992 124.2 §.) Tulojen suuruus ei vaikuta osakeyhtiön veroprosenttiin, vaan se pysyy aina samana. (Verotieto 2020, 97.) Yle-veroa joutuvat maksamaan osakeyhtiöt ja osuuskunnat, jotka harjoittavat elinkeinotoimintaa tai maataloutta. Yhteisön verotettavaan tuloon ja yleisradioveron laskentaperusteeseen luetaan myös muun toiminnan tulolähteen verotettava tulo elinkeinotoiminnan ja maatalouden verotettavan tulon lisäksi. Yleisradioveron (Yle-vero) suuruus on 140 euroa, jos osakeyhtiön verotettava tulo on 50 000 euroa, ja sen yli menevältä osalta veroa peritään 0,35 prosenttia. Yle-veron enimmäismäärä on kuitenkin 3000 euroa vuodessa. Mikäli verotettava tulo on alle 50 000 euroa, ei yhteisö ole Yle-verovelvollinen. (Laki yleisradioverosta 484/2012 3§.) Yleisradiovero on vähennyskelpoinen meno yhteisön elinkeinotulosta. (Elinkeinotuloverolaki 360/1968 8 §).

Vuoden 2020 alusta alkaen lainsäädäntö muuttui niin, että osakeyhtiöiden verotuksessa sovelletaan elinkeinotuloverolakia myös muuhun kuin elinkeinotoimintaan. Ulkopuolelle tästä jäivät

asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöyhtiöt. Ennen verovuotta 2020 oli mahdollista olla kolme eri tulonlähdetä, jotka olivat elinkeinotulonlähde, maatalouden tulonlähde ja henkilökohtainen tulonlähde. Muutoksen myötä henkilökohtainen tulonlähde poistui. (Verotieto 2020, 97.)

3.4.1 Vuokratulon vähennykset osakeyhtiössä

Verotettava tulo lasketaan erikseen tulolähteittäin. Veronalaisista tuloista vähennetään kyseisen tulolähteen vähennyskelpoiset menot (Tuloverolaki 1535/1992 54 §) ja aikaisemmilta verovuosilta vahvistetut saman tulolähteen tappiot (Tuloverolaki 1535/1992 119.2 §). Nämä kaksi eri tulolähteen tuloa lasketaan yhteen ja yhteismäärästä lasketaan yhteisön tulovero. Uutta verotussääntöä käytetään, mikäli yhtiön tilikausi päättyy 1.1.2020 tai sen jälkeen. Tämä merkitsee, että osakeyhtiö voi vähentää kaikki tulonhankkimismenot ja vähennyskelpoiset korkomenot elinkeinotulolähteen tuloista. Esimerkiksi vuokraustoiminta on samassa tulolähteessä, kuin tavaroiden ja palvelujen myyntitoiminta ja tarkoittaa, että myyntitoiminnasta aiheutunut tappio voidaan vähentää vuokraustoiminnan tuloista. Vahvistetut tappiot vähennetään pääsäännön mukaan seuraavan 10 verovuoden aikana sen tulolähteen tuloksesta, josta ne ovat syntyneet. (Verotieto 2020, 97-98.) Aikaisempien vuosien vahvistetut tappiot verohallinto vähentää automaattisesti verotuksessa, ja tätä ei tarvitse erikseen vaatia yhtiön veroilmoituksella. (Verohallinto 2020a, viitattu 16.9.2020).

Elinkeinotoiminnan vähennyskelpoisia menoja ovat tulon hankkimisesta ja säilyttämisestä johtuneet menot ja menetykset. Vähennyskelpoisia menoja ovat rahoitusomaisuuden, vaihto-omaisuuden, sijoitusomaisuuden ja muun omaisuuden hankintamenot. Rahoitusomaisuutta ovat rahat, tili- ja pankkisaamiset, saamavekselit tai muut rahoitusvarat. Sijoitus-, vaihto-, ja käyttöomaisuuden sekä muun omaisuuden hankintamenoksi katsotaan hyödykkeen hankinnasta ja valmistuksesta johtuneiden menojen määrä. (Elinkeinotuloverolaki 360/1968 2:7,8,14§:t.)

Kaikki menot ovat samalla tavalla vähennettävissä niin luonnollisen henkilön verotuksessa, kuin osakeyhtiön verotuksessa, näistä vähennyksistä kerroimme luonnollisen henkilön kohdalla tarkemmin. (Tuloverolaki 1535/1992 29§). Osakeyhtiössäkin matkakulut voidaan korvata. Jos yrittäjä käyttää omaa autoa yrityksen elinkeinotoiminnassa, on hän oikeutettu saamaan verottoman kilometrikorvauksen palkansaajaa koskevien ohjeistusten mukaisesti (vuonna 2020 0,43 euroa kilometriltä). Tällöin autosta aiheutuvia kustannuksia ei saa esiintyä yrityksen kirjanpidossa. Korvauksen saa-

miseksi yrittäjän tulee laatia matkalasku, jossa käy ilmi matkan tarkoitus ja miten se liittyy elinkeinotoimintaan sekä ajettu kilometrimäärä. Osakeyhtiö voi vähentää kilometrikorvaukset verotuksessa. Jos yrittäjä ei laskuta osakeyhtiöltä kilometrikorvauksia, hän voi vähentää omalla autolla tehdystä ajosta aiheutuneet kustannukset omassa verotuksessaan tulonhankkimismenona. Tuolloin matkakuluvähennyksenä hyväksytään tavallisesti 0,25 euroa kilometriltä. (Verotieto 2020, 23-24.)

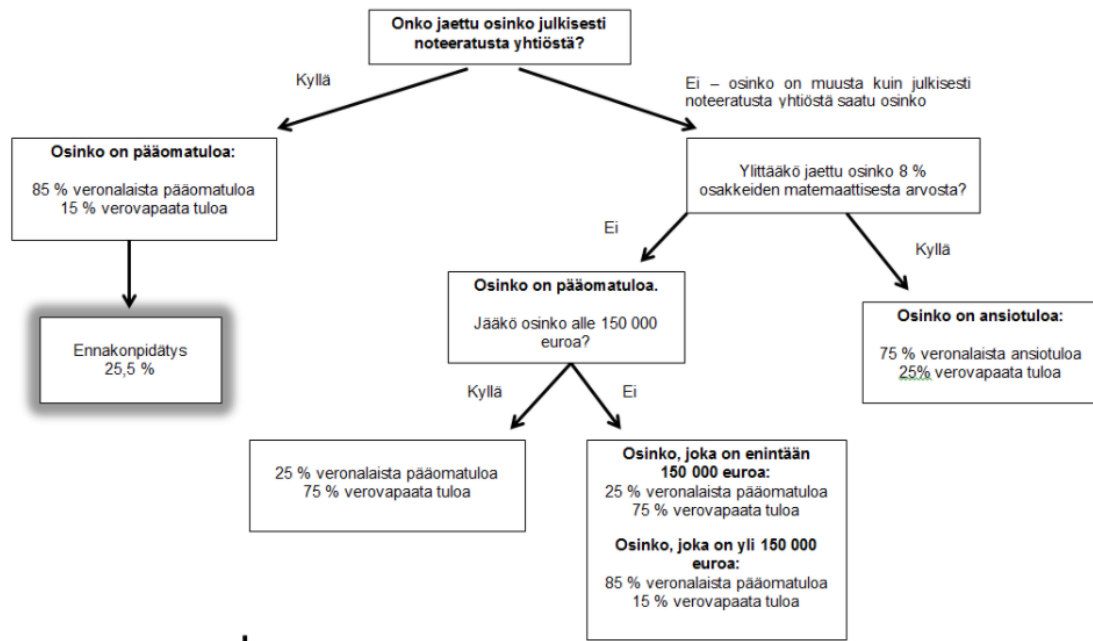
Yrittäjä voi nostaa osakeyhtiöstä palkkaa. Palkka on yrittäjän ansiotuloa ja verotetaan henkilökohtaisen veroprosentin mukaan. (Tuloverolaki 1535/1992 31§). Palkan nostaminen osakeyhtiöstä pienentää yhtiön tulosta ja sen myötä yhteisöveron määrää. Palkka ja siihen kuuluvat sosiaalimaksut ovat osakeyhtiölle verotuksessa vähennyskelpoista menoa. Osinko ei ole vähennyskelpoista.

3.4.2 Varojen jako ja osakkaan verotus

Osakeyhtiön osakkaita verotetaan, jos he nostavat yhtiöstä tuloa joko palkkana tai osinkona. Osakkaalle maksettu palkka tulee olla kohtuullinen osakkaan työpanokseen katsottuna. Verovapaat henkilökuntaedut ovat myös mahdollisia osakkaalle. Osakeyhtiön ja osakkaan välillä tulee käyttää aina käypää hintaa oikeustoimissa, alihintaan myyminen osakkaalle johtaa peiteltyyn osingon verotukseen ja siitä tulee veroseuraamuksia niin osakkaalle kuin yhtiölle. Peiteltyyn osingon verotuksessa 75 prosenttia tulee osakkaalle ansiotulona ja 25 prosenttia verovapaana tulona. (Tuloverolaki 33 d § & Holopainen 2018, 171.) Oikaisu peittelystä osingosta tehdään yhtiölle usein niin, että hyväksyttävän hinnan ja käytetyn hinnan ero lisätään yhtiön tuloon, jos yhtiö on myynyt alihintaan omaisuutta. Osakasta verotetaan myös saamastaan edusta. (Verotieto 2020, 106).

Listamattoman osakeyhtiön maksama osinko osakkeen omistajalle on joko verovapaata tuloa, pääomatuloa tai ansiotuloa. Verokohteluun vaikuttaa, onko osingonsaajana luonnollinen henkilö, henkilöyhtiö vai osakeyhtiö ja onko maksajana pörssiyhtiö vai muu yhtiö. (Holopainen 2018, 171). Listamattoman osakeyhtiön luonnolliselle henkilölle jakaman osingon verokohteluun vaikuttaa myös se, että maksetaanko osinkoa enemmän tai vähemmän kuin kahdeksan prosenttia osakkeen matemaattisesta arvosta. Mikäli osingon määrä on alle kahdeksan prosenttia, osinkotuloa verotetaan 25 prosenttia pääomatulona ja 75 prosenttia verovapaana tulona. Mikäli osinko on yli 150 000 euroa niin ylittävältä osalta verotetaan 85 prosenttia pääomatulona ja 15 prosenttia on verovapaata tuloa. Jos osinkoa maksetaan enemmän kuin kahdeksan prosenttia matemaattisesta arvosta, on

kahdeksan prosentin ylittävältä osalta 75 prosenttia ansiotuloa ja 25 prosenttia verovapaata tuloa. Osingosta osakeyhtiön on suoritettava aina 7,5 prosentin ennakonpidätys alle 150 000 euron osingosta, yli menevältä osalta ennakonpidätys on 28 prosenttia. Veroilmoituksessa ilmoitetaan osinkojen ennakonpidätys oma-aloitteisista veroista ja tilitetään sen ensimmäisen kuukauden mukaan, kun osinko on mahdollista nostaa. (Tuloverolaki 1535/1992 33 b § & Holopainen 2018, 171-172.)



KAAVIO 1. Osinkotulojen verotus (Verohallinto 2017).

3.4.3 Matemaattinen arvo ja nettovarallisuus

Matemaattinen arvo saadaan laskettua yhtiön verovuotta edeltävän vuoden tilinpäätöksen mukaisen tarkistetun nettovarallisuuden mukaan. (Verotieto 2021, 102). Osakkeen matemaattinen arvo lasketaan yhtiön edellisen vuoden nettovarallisuus (varat – velat) jaettuna osakkeiden lukumäärällä (Tuloverolaki 1535/1992 66 a §). Mikäli osinko jaetaan samana kalenterivuonna, milloin ensimmäinen tilikausi on päättynyt, käytetään matemaattisena arvona osakkeen nimellisarvoa tai osakkeen merkintähintaa, jos yhtiö tai osakas niin vaatii. (Holopainen 2018, 172.) Nettovarallisuuteen lasketaan yhtiön taseen vastaavan puolen varat ja vähennetään tästä taseen vastattavaa puolen velat. (Verotieto 2020, 102).

Varoja ovat pysyvien vastaavien aineettomat ja aineelliset hyödykkeet ja sijoitukset sekä vaihtuvien vastaavien vaihto-omaisuus, saamiset, rahoitusarvopaperit sekä rahat ja pankkisaamiset. Varoiksi ei katsota laskennallisia verosaamisia eikä pitkävaikutteisia menoja, joilla ei ole varallisuusarvoa.

Perustamis-, tutkimus- ja kehittämismenot eivät ole varallisuusarvoa, koska ne saa vähentää vuosikuluina. (Verotieto 2020, 102.)

Velkoja ovat taseessa merkitty vieraspääoma ja yleensä myös omistajayrittäjän yhtiöön sijoittama pääomalaina. Myös tuloverovelka on vierasta pääomaa, ellei veroa ole laitettu maksuun. Yhtiön omaa pääomaa, tilinpäätössiirtojen kertymää ja pakollisia varauksia ei katsota velaksi. Laskennallisia verovelkoja ei katsota velaksi kirjanpitolain 15:8 §:n mukaan. Tilikaudella päätetty osinkojen jaettavaa määrää ei vähennetä varoista, kun lasketaan osakkeen matemaattista arvoa. (Verotieto 2020, 103.) Velkana yleensä pidetään omistajayrittäjän yhtiöön sijoittamaa pääomalainaa. Velkojen arvoksi katsotaan nimellisarvo ja ulkomaan valuutassa oleva velka arvotetaan tilinpäätöspäivän kurssin mukaisella arvolla. (Verotieto 2021, 103.)

Nettovarallisuutta laskettaessa käyttöomaisuuden arvo on verotuksessa poistamaton hankintameno pääsäännön mukaan. Mikäli kirjanpidossa käyttöomaisuuden poistot ovat olleet suuremmat kuin verotukselliset poistot lasketaan nettovarallisuutta laskettaessa arvo korkeammaksi, kuin omaisuuden kirjanpitoarvo. Yritysvarallisuuteen kuuluvan käyttöomaisuuskiinteistön, -rakennuksen ja -rakennelman arvona pidetään nettovarallisuus laskelmia tehtäessä vertailuarvoa, mikäli se on suurempi, kuin verotuksessa poistamaton hankintameno. Vertailut verotuksessa poistamattoman ja verotusarvojen välillä tehdään kiinteistö, rakennus ja rakennelma kohtaisesti. (Ossa 2020, 236.)

Vaihto-omaisuuden arvona on hankintameno, josta on vähennetty EVL:n mukainen arvonalentumisvähennys, joka on niin kutsuttu epäkuranttiusvähennys. Arvonalentumisvähennys tehdään, jos vaihto-omaisuuden hankintameno on suurempi kuin verovuoden päättyessä vastaavaan tarvittava määrä tai saatava luovutushinta verovuoden päättyessä. Rahoitusomaisuus koostuu muun muassa seuraavista saamisista, kuten myyntisaamiset, lainasaamiset, siirtosaamiset, raha- ja pankkisaamiset ja muut saamiset. Rahoitusomaisuus saamisen arvoksi katsotaan nimellisarvo ja muun rahoitusomaisuuden arvoksi hankintameno, ja molempien osalta on tehty arvonalentumisvähennykset. (Ossa 2020, 237-238.)

Nettovarallisuuden laskennan pohjana on verovuotta edeltävän vuoden tase. Verovuodella tarkoitetaan osingonsaajan verovuotta, jolloin osinko on nostettavissa. Uudeksi yhtiöksi kutsutaan yritystä, jota ei ole perustettu jatkamaan jo aikaisemmin toimineeseen liiketoimintaan. Mikäli uudella yrityksellä ei ole yhtään päättynyttä tilikautta ennen verovuotta, matemaattisena arvona ja vertailuarvona pidetään nimellisarvoa. Jos yhtiö tai osakkaat vaativat voidaan matemaattisena arvona pitää nimellisarvoa korkeampaa osakkeiden merkintähintaa. Kun osakeyhtiön nettovarallisuus on

laskettu, niin ennen osakkaan saaman osingon ansio- ja pääomatulojen laskemista tulee nettovallisuudesta tehdä osakaskohtaiset vähennykset omistamien osakkeiden matemaattisesta arvosta. (Ossa 2020, 242-243.) Mikäli osingonsaajana on ns. omistajayrittäjä vähennetään matemaattisesta arvosta yhtiön varoihin kuuluva omassa tai perheen käytössä oleva asunnon arvo. Lisäksi, jos osakas tai perheenjäsen on saanut yhtiöstä osakaslainaa, niin tämä vähennetään myös matemaattisesta arvosta. (Verotieto 2021, 103.)

4 VUOKRAUSTOIMINTA VAPAAEHTOISESTI ARVONLISÄVEROVELVOL- LISENA

Toimeksiantajan vuokraustoimintaa on harjoitettu heidän olemassa olevan toiminimen y-tunnuksen kautta arvonlisäverovähennyksen vuoksi. Vuokralaiset saavat vähentää arvonlisäveron vuokrastaan ja vuokranantaja kiinteistöön kohdistuvista ostoista ja kuluistaan.

Kiinteistön vuokraaminen ja käyttöoikeuden muu luovuttaminen on pääsäännön mukaan verotonta toimintaa. Arvonlisäveroa ei tarvitse suorittaa vuokrasta eikä muista arvonlisäverollisten käyttöoikeuksien luovuttamisesta vuokralaiselle, kuten sähkön tai veden, riippumatta sisältyvätkö ne vuokraan vai veloitetaanko niistä erikseen. (Räbinä & Myllymäki 2016, 530.)

Vuokranantaja voi kiinteistön vuokraamisesta hakeutua vapaaehtoisesti verovelvolliseksi. Hakeutuja voi olla kiinteistön omistama yksityinen henkilö, joka vuokraa kiinteistöään arvonlisäverollisen toimijan liiketoiminnan käyttöön. Tämä tarkoittaa, että vuokranantaja voi vähentää kiinteistöä varten hankittujen tavaroiden ja palvelujen arvonlisäveron ostohinnasta, jotka ovat kohdistuneet verollisena luovutettuihin tiloihin ja suorittaa vero peritystä vuokrasta. Vuokralaisella on oikeus vähentää maksamastaan vuokrasta sisältyvän veron omassa arvonlisäverotuksessaan, kun vuokranantaja on hakeutunut verovelvolliseksi. (Räbinä & Myllymäki 2016, 530-532.) Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisessa on hyötyä, mikäli toimintaan liittyy arvonlisäverollisia kuluja ja ostoja. (Verotieto 2020, 133).

Arvonlisäverolain 30.1 §:n mukaan edellytyksenä hakeutumiselle on, että kiinteistössä oleva vuokralainen harjoittaa arvonlisäverovähennykseen oikeuttavaa toimintaa jatkuvaluonteisesti tai tietyssä ajankautana vuodesta, kuten kesäajan 1.5.-31.8. (Räbinä & Myllymäki 2016, 532). Verovelvolliseksi hakeutuminen tapahtuu täyttämällä Y-lomakkeen tarpeelliset kohdat tai mikäli ilmoittautuvalla on jo y-tunnus voi rekisteriin hakeutua sähköisesti YTJ-palvelun kautta. Verohallinto merkitsee arvonlisäverovelvolliseksi, jos katsoo ilmoituksen antajan harjoittavan arvonlisäverolaissa tarkoitettua toimintaa. (Verotieto 2020, 133.)

5 KIINTEISTÖN MYYNTI OSAKEYHTIÖLLE

Kiinteistöjen ostamista ja myyntiä ei pidetä elinkeinotoimintana vaan se on henkilökohtaiseen tulo-lähteeseen kuuluvaa toimintaa. Laajamittainen ja jatkuva kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden osto- ja myyntitoiminta voi täyttää elinkeinotoiminnan tunnusmerkit, mikäli siihen liittyy kohteiden saneerausta ja jalostamista. Vuokraustoimintaa voidaan pitää elinkeinotoimintana, jos toiminnasta pidetään kirjanpitoa, on kaupparekisterimerkintä ja annetaan elinkeinotoiminnan veroilmoitus. (Räbinä & Myllymäki 2016, 588.)

Luonnollista henkilöä verotetaan omista tuloistaan ja omaisuuden luovutuksesta syntyneestä voitosta. (Tuloverolaki 1535/1992 32 §). Nimiperiaatteen mukaan omaisuuden omistajana pidetään sitä, jonka nimiin omaisuus on hankittu laillisella saannolla. Yhteisesti omistetun omaisuuden myynnistä verotetaan kumpaakin omistajaa siitä osuudesta, joka hänellä oli luovutettuun omaisuuteen, sillä Tuloverolain (1535/1992) 14 §:n mukaan puolisoita verotetaan eri verovelvollisina. Tätä menettelyä käytetään, vaikka omistettua kiinteistöä olisi pidetty tuloverotuksessa verotusyhtymänä, sillä verotusyhtymä ei ole itsenäinen verovelvollinen eikä omista kiinteistöä. (Nykänen & Räbinä 2013, 11.)

Toimeksiantajamme kiinteistön vuokraustoimintaa harjoitetaan toiminimen y-tunnuksen kautta, josta kerroimme enemmän kappaleessa 4. Vuokraustoiminnasta pidetään kirjanpitoa ja sillä on kaupparekisterimerkintä, mutta elinkeinotoiminnan veroilmoitusta ei ole tehty. Vuokratulo on siis henkilökohtaista tulonlähdeä, eikä ole elinkeinotoimintaa. Vuokralla olevan kiinteistön myynnistä osakeyhtiölle syntyy toimeksiantajalle luovutusvoittoa. Tämän hetken käyvästä arvosta vähennetään hankintameno, jota pienentää tehdyt poistot. Käyvän arvon ja hankintamenon erotus tuloutuu pariskunnalle, ja siitä syntyy maksettavaksi luovutusvoittovero. Toimeksiantajamme tapauksessa paras ratkaisu on myydä kiinteistö perustettavalle osakeyhtiölle, sillä kiinteistö ja siihen kohdistuva velka ovat tällä hetkellä toimeksiantajan henkilökohtaisessa omistuksessa. Kiinteistön myynnistä saadulla rahalla toimeksiantajamme saa maksettua pois siihen kohdistuvan velan. (Veronmaksajien keskusliitto, puhelinkeskustelu 25.9.2020.)

Omaisuus olisi periaatteessa mahdollista siirtää perustettavalle osakeyhtiölle myös apporttisiirtona. Apportti tarkoittaa muuna kuin rahasisjoituksena osakeyhtiöön laitettua omaisuutta osakkeen merkintähintana. Apporttiosuudella tulee olla yhtiölle taloudellista arvoa. (Holopainen 2019, 42-43.)

Apporttisiirrossa toimeksiantaja ei kuitenkaan saisi rahaa, vaan vastikkeeksi yhtiön osakkeita, jolloin he eivät heti pääsisi eroon kiinteistöön kohdistuvasta velasta.

5.1 Kiinteistön arvon määrittäminen

Jotta kiinteistö voidaan myydä, täytyy sen arvo määrittää. Myyntihinta ei saa olla liian alhainen, tai verottaja katsoo kaupan olleen lahja ja ostajalle voi tulla veroseuraamuksia sen vuoksi. (Tuloverolaki 1535/1992 47 § & Verohallinto 2018, viitattu 1.12.2020.) Kiinteistön arvosta puhuttaessa tulee erottaa kiinteistön verotusarvo ja käypä arvo toisistaan. Kiinteistön verotusarvo on kaavamaisesti laskettu arvo, jonka Verohallinto vahvistaa kiinteistöverotusta varten. Se määräytyy rakennukselle määrättävän jälleenhankinta-arvon ja siitä tehtävän ikäalennuksen perusteella. Verotusarvo on yleensä kaavamaisen laskentatavan vuoksi käypää arvoa alempi ja siksi verotusarvoa ei yleensä voida käyttää käypänä arvona. (Verohallinto 2020c, viitattu 30.11.2020.)

Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka omaisuudella oli verovuoden päättyessä omistajan hallussa ja sillä paikalla, missä omaisuus oli tai omaisuuden todennäköistä luovutushintaa, mikäli se on aiemmin mainittua arvoa suurempi. (Laki varojen arvostamisesta verotuksessa 1142/2005 §32.) Arvostamisen lähtökohtana on Verohallinnon ohje "Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa", jonka pohjana on laki varojen arvostamisesta verotuksessa (2015/1142). Tässä kerrotaan yksityiskohtaisesti erilaisen omaisuuden arvostamisperusteista. (Räbinä & Myllymäki 2016, 153 & Verohallinto 2019b, viitattu 1.12.2020.)

Rakennukset arvostetaan ensisijaisesti yhtenä kokonaisuutena maapohjan kanssa kiinteistöstä tehdyn kauppahinnan perusteella tai kauppa-arvomenetelmällä. (Räbinä & Myllymäki 2016, 177.) Koska kiinteistöjen kohdalla ei yleensä ole tehty sellaista kauppaa, josta käypä arvo voidaan suoraan todeta, käytetään arvostamiseen usein kauppa-arvomenetelmää. Tällöin käypä arvo määritetään vertailukohteissa toteutuneiden kauppahintojen perusteella, jolloin siis edellytetään vertailukelpoisista kohteista tehtyjen kauppajen olemassaoloa. Käypä arvo määritetään tässä menetelmässä useiden vertailukelpoisten kauppahintojen perusteella. (Räbinä & Myllymäki 2016, 156-157.)

Toimeksiantajamme tapauksessa myytävä rakennus on teollisuusrakennus, jolloin arvostaminen tehdään muiden rakennusten tapaan ensisijaisesti koko kiinteistöä koskevan toteutuneen kauppahinnan ja toissijaisesti vertailukauppojen perusteella. Jos näitä menetelmiä ei voida käyttää, määritetään käypä arvo jälleenhankinta-arvoa hyödyntäen. Teollisuusrakennusten käypään arvoon vaikuttaa merkittävästi sellaiset tekijät, joita jälleenhankinta-arvon laskennassa ei huomioida, kuten rakennuksen ikä, kunto ja sijainti. Tämän vuoksi jälleenhankinta-arvon perusteella laskettua rakennuksen arvoa voidaan korottaa tai alentaa tapauskohtaisesti esimerkiksi keskeisen tai syrjäisen sijainnin perusteella. Alennus tai korotus voi olla enintään 50 prosenttia, mutta arvo ei voi olla kuitenkaan tasearvo pienempi. (Verohallinto 2019b, viitattu 1.12.2020.)

Mikäli rakennus on vuokrattuna, kuten tässä tapauksessa on, voi arvon määrittellä myös tuottoarvomenetelmää soveltaen nettovuokratuoton perusteella. (Räbinä & Myllymäki 2016, 184.) Tuottoarvomenetelmässä rakennuksen arvo lasketaan rakennuksen tulevaisuudessa todennäköisesti kerryttämien vuosituottojen pääomitettuna nykyarvona. (Verohallinto 2019b, viitattu 1.12.2020.)

5.2 Luonnolliselle henkilölle syntyvä luovutusvoittovero

Myytäessä vuokralla ollutta kiinteistöä, syntyy luonnolliselle henkilölle luovutusvoittoa. (Räbinä & Myllymäki 2016, 588). Luovutusvoittoa tulee, kun luovutetun omaisuuden myyntihinta ylittää hankintamenon ja voiton hankkimisesta syntyneet menot. Omaisuuden luovutuksesta saadut voitot ovat luonnolliselle henkilölle veronalaista pääomatuloa, mikäli niitä ei ole erikseen säädetty verovapaiksi (Tuloverolaki 1535/1992 45.1 §). Verovapaata luovutusvoittoa on lain asetusten mukaan esimerkiksi oman asunnon luovutusvoitto, ja sukupolvenvaihdosluovutuksissa syntyvät voitot tai kodin irtaimiston luovutusvoitot 5000 euroon saakka. (Verohallinto 2019a, viitattu 3.10.2020.)

Luovutusvoiton määrän laskemisessa pitää selvittää omaisuuden luovutushinta, joka ilmenee yleensä selvästi omaisuuden kauppakirjasta. Mikäli ostaja ottaa vastattavakseen osan myyjän veloista tai kauppakirjan allekirjoitusta edeltävään aikaan kohdistuvista koroista, katsotaan suoritukset osaksi kauppahintaa. Luovutushinnasta vähennetään luovutetun omaisuuden verotuksessa poistamaton hankintameno. Hankintakuluja ovat myös muun muassa ostoon ja vaihtoon liittyvät välittömät kustannukset, kuten ostajan maksama varainsiirtovero, kirjaukseen liittyvät kulut, maanmittauslaitokselle maksetut kulut ja ostajan maksamat välityspalkkiot. Kiinteistön hankintamenoa

ovat myös rakentamisesta aiheutuneet kustannukset, mutta oman työn osuutta ei lueta osaksi kiinteistön hankintamenoa. Aikaisemmin verotuksessa vähennettyjä hankintamenon osia ei voi vähentää toistamiseen luovutusvoiton verotuksessa. Perusparannusmenot lasketaan myös hankintamenoiksi, jos kulut ovat sellaisista toimenpiteistä, että omaisuus on saatu parempaan ja arvokkaampaan kuntoon kuin se on aiemmin ollut saman omistajan hallussa. Omaisuuden hankintameno ei voi lisätä vuosikorjauskuluja, vaan ne tulee vähentää suoraan esimerkiksi vuokratuloista. (Tuloverolaki 1535/1992 46 § & Verohallinto 2019a, viitattu 3.10.2020.)

Luovutusvoiton laskemisessa voidaan käyttää myös hankintameno-olettamaa, mikäli omaisuuden luovuttajana on luonnollinen henkilö, kotimainen kuolinpesä, yhteisetuus tai mikäli luovutusvoitto verotetaan tuloverolain mukaan. Hankintameno-olettama lasketaan aina bruttoluovutushinnasta ja sen suuruus on yleensä 20 prosenttia myyntihinnasta tai mikäli omaisuus on omistettu vähintään 10 vuotta, on hankintameno-olettama 40 prosenttia myyntihinnasta. (Tuloverolaki 1535/1992 46 §.) Luovutusvoiton määrää laskettaessa käytetään hankintameno-olettamaa, mikäli se on suurempi kuin todellinen hankintameno ja voitonhankkimiskulut yhteensä. (Verohallinto 2019a, viitattu 3.10.2020.) Mikäli luovutushinnasta vähennetään todellinen hankintameno ja voiton hankkimisesta johtuneet menot, on mahdollista syntyä myös luovutustappiota. Mikäli hankintameno-olettama vähennetään luovutushinnasta, syntyy aina luovutusvoitto. (Räbinä & Myllymäki 2016, 596.)

+ Luovutushinta	+ Luovutushinta
- Poistamaton hankintameno	- Hankintameno-olettama (20% tai 40 %)
- Voiton hankkimisesta johtuneet menot	
= Luovutusvoitto tai -tappio	= Luovutusvoitto

KUVIO 1. Luovutusvoiton tai -tappion laskukaava. (Räbinä & Myllymäki, 596)

5.3 Osakeyhtiölle muodostuva varainsiirtovero

Varainsiirtoverolain (931/1996) 1 §:n mukaan Varainsiirtoveroa on maksettava kiinteistön ja arvopaperin luovutuksesta avoimeen yhtiöön, kommandiittiyhtiöön, osakeyhtiöön tai muuhun yhteisöön osaketta tai osuutta vastaan tai muuna pääomansijoituksena. Vero on neljä prosenttia kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta kiinteistön luovutuksessa ja vero lasketaan luovutetun omaisuuden luovutushetkellä olevasta käyvästä arvosta (Varainsiirtoverolaki 931/1996 6 §). Arvopaperin luovutuksessa vero on 1,6 prosenttia kauppahinnasta (Varainsiirtoverolaki 931/1996 20 §). Mikäli

samaan aikaan luovutetaan muuta omaisuutta, lasketaan vero koko vastikkeesta. Kiinteistön luovutuksessa varainsiirtoveron suorittaa lain mukaan aina luovutuksensaaja eli ostaja (Varainsiirtoverolaki 931/1996 4 §). Myyjä ei ole vastuussa veron suorittamisesta kiinteistön luovutuksen yhteydessä. (Räbinä & Myllymäki 2016, 27.) Varainsiirtovero on suoritettava viimeistään lainhuutoa tai kirjaamista haettaessa tai jos näitä ei ole haettu tai haettava, niin viimeistään kuuden kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä. (Varainsiirtoverolaki 931/1996 7 §.) Vero tulee maksaa oma-aloitteisesti valtiovarainministeriön osoittamaan maksupaikkaan (Varainsiirtoverolaki 931/1996 27 §). Maksamatta jääneestä verosta peritään viivästyskorkoa. Veroa korotetaan 20 prosentilla jokaiselta alkavalta kuudelta kuukaudelta sitä päivästä alkaen, jolloin lainhuutoa tai kirjaamista olisi viimeistään pitänyt hakea. Veroa voidaan korottaa kuitenkin enintään 100 prosentilla. (Varainsiirtoverolaki 931/1996 8 §.)

Kiinteistön luovutuksesta on annettava selvitys veron suorittamisesta ja veron määrään vaikuttavista seikoista, kun lainhuutoa ja kirjaamista haetaan. Verohallinnolle tulee ilmoittaa luovutuksen kohde, osapuolet, kauppahinta, luovutuksesta suoritettavan veron määrä ja muut Verohallinnolle määräämät tiedot. (Varainsiirtoverolaki 931/1996 29-30 §:t.)

6 LASKELMAT

Oletamme laskelmissamme vuokratulon pysyvän samana. Laskemme verojen määrän viidelle vuodelle niin luonnollisena henkilönä kuin osakeyhtiönä. Avaamme tekstiin ensimmäisen vuoden laskelmat ja seuraavien vuosien osalta luvut löytyvät taulukoista.

Kiinteistönvälittäjän arvion mukaan kiinteistöjen arvo tällä hetkellä on 465 000 euroa ja maapohjan arvo 232 500 euroa. Maa-alueet ovat kulumatonta käyttöomaisuutta, joten niistä ei tehdä poistoja. Omistaja on tehnyt vuonna 2018 omana työnään maapohjalle maansiirto- ja maanrakennustöitä laskuttamatta omaa työtään. Tontilla on ollut maa-ainesharju, josta on raivattu puusto ja leikattu maa-ainesta pois n. 30 000 kuutiota ja näin tontille on saatu käyttöpinta-alaa ja käytettävyyttä lisää noin kaksi hehtaaria. Kiinteistöt on alun perin suunniteltu yhdelle toimijalle, mutta vuosien 2016–2019 aikana tehtyjen erilaisten muutostöiden kuten laajennusten, osastointien, sosiaalitilojen lisäyksien ja tilanjakojen vuoksi kiinteistöt mahdollistavat nyt yhdeksän eri toimijan toimimisen kiinteistöissä. Tämä on mahdollistanut myös vuokratulon kasvun.

6.1 Kiinteistön arvo

Olimme yhteydessä Verohallintoon, josta saimme ohjeeksi, että tässä tapauksessa kiinteistön arvo määritellään kiinteistön hankintahinnan ja siihen tehtyjen parannusten sekä nettovuokratuoton perusteella. Otamme näistä laskelmista muodostuneiden arvojen keskiarvon, jolloin saamme mahdollisimman luotettavan ja totuudenmukaisen arvon osakeyhtiöön myytävälle omaisuudelle.

Laskemme ensin kiinteistön arvon hankintahinnan ja kiinteistöön tehtyjen parannusten sekä laajennusten perusteella. Hallin hankintahinta tontteineen on 275 000 euroa ja siihen on tehty parannuksia sekä laajennuksia omistajan kertoman mukaan 250 000 euron arvosta (maa-alueisiin 100 000 euron arvosta ja rakennuksien perusparannusmenoihin 150 000 euron arvosta). Tällöin kiinteistön arvoksi saadaan 525 000 euroa.

Seuraavaksi selvitämme kiinteistön arvon nettovuokratuoton perusteella. Vuokratuloa on vuonna 2019 ollut 119 000 euroa. Kiinteistön ylläpitoon liittyviä kuluja ovat muun muassa toimitilakulut, hallintokulut, markkinointikulut ja ulkopuoliset palvelut. Vuonna 2019 kuluja on yhteensä 32 000

euroa ja kirjanpitäjän mukaan tämä on myös kulujen vuosittainen keskiarvo. Nettovuokratuotto saadaan vähentämällä vuokratuloista kulut, jolloin nettovuokratuotoksi saadaan 87 000 euroa vuodessa. Rabinä & Myllymäki opastaa kirjassaan (2015, 158) laskemaan kiinteistön arvon alla ovella kaavalla. Verohallinnon ohjeen mukaan laskemme arvon 10 prosentin pääomitus korkokannan eli vuotuisen tuotto prosentin mukaan.

$A = T / i$, jossa A= tuottoarvo, T= vuotuinen nettotuotto ja i= pääomitus korkokanta.

Tämän kaavan mukaisesti kiinteistön arvoksi saadaan $87\,000\text{ €} / 0,1 = 870\,000\text{ euroa}$.

Näiden kahden arvon perusteella laskemme keskiarvohinnan kiinteistölle, jolloin arvoksi saadaan 697 500 euroa.

Vuosituotto prosentti saadaan jakamalla nettovuokratuotto hankintamenolla: $87\,000\text{ €} / 525\,000\text{ €} = 16,6\%$. Nettovuokratuotto kuukaudessa on 7250 euroa.

6.2 Luovutusvoittovero ja varainsiirtovero

Kiinteistö on ollut toimeksiantajamme omistuksessa alle 10 vuotta, hankintameno-olettama on 20 prosenttia myyntihinnasta eli 139 500 euroa. Hankintameno-olettama jää reilusti alle poistamattoman hankintamenon, joten luovutusvoittoveron laskemisessa käytetään poistamatonta hankintamenoa.

Myyntihinta	697 500 €
- Poistamaton hankintameno (tontti, rakennus, tekniset laitteet, perusparannukset, varainsiirtovero)	- 297 500 €
= Luovutusvoitto	= 400 500 €

Myyntihinta	697 500 €
- Poistamaton hankintameno (tontti, rakennus, tekniset laitteet, perusparannukset, varainsiirtovero)	- 297 500 €
= Luovutusvoitto	= 400 500 €

KUVIO 2. Luovutusvoitto.

Myyjä maksaa saamastaan luovutusvoitosta luovutusvoittoveroa. Luovutusvoitto lasketaan vähentämällä poistamaton hankintameno ja perusparannusmenot myyntihinnasta. Luovutusvoitosta lasketaan luovutusvoittoveron määrä, joka on 30 prosenttia 30 000 euroon asti ja sen yltävältä osalta 34 prosenttia. Luovutusvoittoveron määräksi saadaan näin ollen 134 970 euroa. Varainsiirtovero tulee maksettavaksi ostajalle ja sen määrä on [Ostaja maksaa valtiolle varainsiirtoveroa](#) neljä prosenttia ostohinnasta, eli tässä tapauksessa osakeyhtiö maksaa varainsiirtoveroa 27 900 euroa.

6.3 Vuokratulon verot luonnollisena henkilönä

Verojen laskemiseksi laskemme ensin poistojen määrän. Nettovuokratulosta vähennetään poistot, jolloin saamme verotettavan vuokratulon ja siitä edelleen laskettua verojen määrän. Nettovuokratulo kiinteistöstä on 87 000 euroa. Ensimmäisenä vuonna rakennuksen menojäännös on 133 900 euroa, josta tehdään 7 prosentin poisto, jolloin poiston määrä on 9 373 euroa. Teknistenlaitteiden menojäännös on 19 305 euroa, tästä tehdään 25 prosentin poisto, joka on 4 826 euroa. Kaluston ja muun irtaimiston menojäännös on 3 750 euroa, josta myös tehdään 25 prosentin poisto, jolloin poisto on 938 euroa. Poistot ovat yhteensä 15 137 euroa.

Kun nettovuokratulosta vähennetään poistot, jää verotettavaksi vuokratuloksi 71 863 euroa. Verotettava vuokratulo jaetaan molemmille puolisoille ja näin verotettavaksi pääomatuloksi tulee 35 931,50 euroa per henkilö. Pääomatulon veroprosentti on 30/34 prosenttia, jolloin veron määräksi muodostuu $30\,000\text{ €} \times 30\% + (35\,931,50\text{ €} - 30\,000\text{ €}) \times 34\% = 11\,016,71\text{ euroa} / \text{henkilö} / \text{vuosi}$ ja puolisoilta yhteensä 22 033,42 euroa / vuosi.

Alla olevaan taulukkoon olemme laskeneet seuraavan viiden vuoden ajalle menojäännökset, poistojen määrän, verotettavan vuokratulon, verojen määrän ja nettovuokratulon verojen jälkeen.

€ / vuosi	1. vuosi	2. vuosi	3. vuosi	4. vuosi	5. vuosi
Menojäännös					
Rakennus	133 900,00	124 527,00	115 810,11	107 703,40	100 164,16
Tekniset laitteet	19 305,00	14 479,00	10 859,25	8 144,44	6 108,33
Kalusto ja muu irtaimisto	3 750,00	2 812,00	2 109,00	395,44	1 186,31
Poistot					
Rakennus	9 373,00	8 716,89	8 106,71	7 539,24	7 011,49
Tekniset laitteet	4 826,00	3 619,75	2 714,81	2 036,11	1 527,08
Kalusto ja muu irtaimisto	938,00	703,00	527,25	395,44	296,58
Poistot yhteensä	15 137,00	13 039,64	11 348,77	9 970,79	8 835,15
Verotettava vuokratulo	71 863,00	73 960,00	75 651,23	77 029,21	78 164,85
Verotettava vuokratulo / hlö	35 931,50	36 980,00	37 825,62	38 514,61	39 082,43
Verot/hlö	11 016,71	11 373,20	11 660,71	11 894,97	12 088,02
Verot yhteensä	22 033,42	22 746,40	23 321,42	23 789,93	24 176,05
Vuokratulo vähennysten jälkeen	87 000,00	87 000,00	87 000,00	87 000,00	87 000,00
Vuokratulo verojen jälkeen	64 966,58	64 253,60	63 678,58	63 210,07	62 823,95

TAULUKKO 1. Vuokratulon verotus luonnollisena henkilönä.

Luonnollisena henkilönä vuokratulon verotus on kovaa. Joka vuosi toimeksiantajamme maksaa reilusti yli 20 000 euroa veroja. Käteen jäävä vuokratulo verojen vähentämisen jälkeen on 63 000 – 65 000 euroa.

6.4 Vuokratulon verot osakeyhtiönä

Kiinteistön ostohinta on 697 500 euroa. Välittäjän arvion mukaan rakennuksen arvo on myyntihinnasta kaksi kolmasosaa, eli 465 000 euroa ja maapohjan arvo yksi kolmasosa, eli 232 500 euroa. Maapohjasta ei voi tehdä poistoja, joten laskemme ainoastaan rakennuksen poiston, joka on 7 prosenttia ensin ostohinnasta ja sitten menojäännöksestä. Lainaa otetaan lisäksi varainsiirtoveroon ja tämä lisätään samassa suhteessa rakennuksen ja maapohjan arvoon taseessa. Tällöin rakennuksen osuus on 483 600 euroa, saamme poiston määräksi ensimmäisenä vuonna 33 852 euroa. Nettovuokratulo on 87 000 euroa. Verotettavan tulon saamme vähentämällä nettovuokratulosta

poistot ja lainan korkokulut, joka tekee ensimmäisenä vuonna 31 386 euroa. Osakeyhtiön tulosta peritään 20 prosentin vero, jolloin verojen määrä on noin 6 000 – 9 000 euroa vuodessa.

€/ vuosi	1. vuosi	2. vuosi	3. vuosi	4. vuosi	5. vuosi
Hankintameno / menojäännös	483 600,00	449 748,00	418 265,64	388 987,05	361 757,96
Rakennuksen poisto	33 852,00	31 482,36	29 278,59	27 229,09	25 323,06
Vuokratulo	119 000,00	119 000,00	119 000,00	119 000,00	119 000,00
Liiketoiminnan muut kulut	32 000,00	32 000,00	32 000,00	32 000,00	32 000,00
Korkokulut	21 762,00	21 762,00	18 808,38	17 569,39	16 293,23
Verotettava tulo	31 386,00	33 755,64	38 913,03	42 201,52	45 383,71
Tulovero 20%	6 277,20	6 751,13	7 782,61	8 440,30	9 076,74
Vuokratulo verojen jälkeen	25 108,80	27 004,51	31 130,42	33 761,22	36 306,97

TAULUKKO 2. Vuokratulon verotus osakeyhtiönä.

6.5 Tuloslaskelma ja tase

Teimme osakeyhtiölle viiden vuoden pelkistetyn tuloslaskelman ja tase-ennusteen, jotta voimme arvioida osakeyhtiön perustamisen kannattavuutta taloudellisesta näkökulmasta. Taulukot ovat vain suuntaa antavia, sillä emme voi ennustaa tulevia hankintoja ja mahdollista vuokratulon muutosta. Tuloslaskelmassa olemme laskeneet, että osakeyhtiön lainan ensimmäinen vuosi on lyhennysvapaa, jolloin lainasta maksetaan vain korot. Aloittavalla yrityksellä ei useimmiten käynnistysvaiheessa vielä kerry riittävästi tulorahoitusta lainan lyhentämiseen. Lyhennysvapaan aikana saadaan kerrytettyä rahaa pankkitilille toiminnan vakauttamiseksi. Lainan korkokulut on vähennetty tuloslaskelmassa kuluna kokonaisuudessaan ja laskelmissa on huomioitu korot arvioidun 3 prosentin mukaan.

TULOSLASKELMA					
	Vuosi 1	Vuosi 2	Vuosi 3	Vuosi 4	Vuosi 5
LIKEVAIHTO	119 000,00	119 000,00	119 000,00	119 000,00	119 000,00
Poistot ja arvonalentumiset	33 852,00	31 482,36	29 278,59	27 229,09	25 323,06
Liiketoiminnan muut kulut	32 000,00	32 000,00	32 000,00	32 000,00	32 000,00
LIKEVOITTO	53 148,00	55 517,64	57 721,41	59 770,91	61 676,94
Korkokulut	21 762,00	21 762,00	18 808,38	17 569,39	16 293,23
VOITTO ENNEN VEROJA	31 386,00	33 755,64	38 913,03	42 201,52	45 383,71
Tuloverot	6 277,20	6 751,13	7 782,61	8 440,30	9 076,74
TILIKAUDEN VOITTO	25 108,80	27 004,51	31 130,42	33 761,21	36 306,97

TAULUKKO 3. Tuloslaskelma viidelle vuodelle.

Tase-ennusteessa on sisällytetty varainsiirtovero hankintamenoksi rakennuksiin ja maa-alueisiin samassa suhteessa kuin ostovaiheen arvostamisessa. Laskelmissa osakeyhtiö on ottanut lainaa kauppahinnan ja varainsiirtoveron verran. Lainan takaisinmaksuajaksi on laskettu 15 vuotta taseraämaksiin.

TASE-ENNUSTE					
	Vuosi 1	Vuosi 2	Vuosi 3	Vuosi 4	Vuosi 5
VASTAAVAA					
Rakennukset	449 748,00	418 265,64	388 987,05	361 757,95	336 434,90
Maa-alue	241 800,00	241 800,00	241 800,00	241 800,00	241 800,00
Pankkitili	58 960,80	79 101,67	98 211,06	116 662,76	134 478,02
VASTAAVAA YHTEENSÄ	750 508,80	739 167,31	728 998,11	720 220,71	712 712,92
VASTATTAVAA					
OMA PÄÄOMA					
Edellisten tilikausien voitto		25 108,80	52 113,31	83 243,73	117 004,94
Tilikauden voitto	25 108,80	27 004,51	31 130,42	33 761,21	36 306,97
VIERAS PÄÄOMA					
Pitkäaikainen					
Lainat rahoituslaitoksilta	665 292,00	626 946,00	585 646,38	543 107,77	499 293,00
Lyhytaikainen					
Lainat rahoituslaitoksilta	60 108,00	60 108,00	60 108,00	60 108,00	60 108,00
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	750 508,80	739 167,31	728 998,11	720 220,71	712 712,91

TAULUKKO 4. Tase-ennuste viidelle vuodelle.

6.6 Osingonjako

Selvitämme laskelmissa kuinka paljon osinkoja olisi mahdollista jakaa osakeyhtiöstä viiden vuoden jälkeen. Osakeyhtiölle otettu iso laina pienentää yhtiön nettovarallisuutta ensimmäisinä toimintavuosina, ja verovapaiden osinkojen osuus on pieni, joten laskimme tämän vuoksi viiden vuoden päähän osinkojen nostamisen yhtiöstä. Laskemme myös osingoista maksettavat verot ja arvioidun

summan, joka omistajille jää käteen verojen maksun jälkeen. Ansiotulo-osuudelle olemme laske-
neet veroprosentiksi 40 prosenttia. Arvion mukaan jakokelpoisia varoja on kertynyt viiden toiminta-
vuoden aikana noin 153 000 euroa. Nostamme osinkoja pankkitilillä olevien varojen mukaan, huo-
mioiden yrityksen osingosta maksaman 7,5 prosentin veron ja sen, että pankkitilille tulisi jäädä 10
prosenttia liikevaihdosta vastaava summa. Jaettavaksi osingoksi jää yhteensä noin 112 000 euroa.

Matemaattinen arvo määrittää osinkojen verotuksen. Nettovarallisuus on viidentenä vuonna noin
153 000 euroa ja matemaattinen arvo saadaan jakamalla nettovarallisuus osakkeiden lukumäärällä
(100 kpl), jolloin se on 1530 euroa. Osinkoa, jonka osuus on kahdeksan prosenttia osakkeiden
matemaattisesta arvosta (ja alle 150 000 euroa), verotetaan kevyemmin; 75 prosenttia verovapaata
ja 25 prosenttia pääomatulona. Kahdeksan prosentin ylittävältä osalta osingosta verotetaan 75
prosenttia ansiotulona ja 25 prosenttia on verovapaata tuloa. Toimeksiantajamme tapauksessa
puolisot omistavat yrityksen puoliksi, eli kummallakin on osakkeita 50 kpl. Laskemme osinkojen ja
verojen osuuden ensin yhtä henkilöä kohden ja lopuksi osingot yhteensä kummaltakin puolisolta.
Alla olevassa taulukossa on esitettyä osingonjaon verotus ja yrittäjille käteen jäävä osinko.

Osinkoa nostetaan yhteensä	112 265,00 €
Osinkoa nostetaan / hlö	56 132,50 €
Osinko 8% asti / hlö	6 132,48 €
75% verovapaa	4 599,36 €
25% pääomatuloa	1 533,12 €
josta veroa 30%	459,94 €
Osinko 8% ylittävältä osalta	50 000,02 €
75% ansiotuloa	37 500,02 €
josta veroa 40%	15 000,01 €
25% verovapaata	12 500,01 €
Osinkoa jää käteen verojen jälkeen / hlö	40 672,56 €
Osinkoa jää käteen verojen jälkeen / 2 hlöä	81 345,116 €

KUVIO 3. Osingon verotus.

Osakeyhtiö maksaa veroa osingosta hieman yli 8 400 euroa ja osingonjaon jälkeen pankkitilille jää noin 13 800 euroa. Viiden vuoden kuluttua yrittäjät voisivat siis saada yrityksestä ulos 81 000 euroa.

7 JOHTOPÄÄTÖKSET

Opinnäytetyömme tarkoituksena oli perehtyä yksityiskohtaisesti toimeksiantajan tilanteeseen ja muodostaa selkeä kuva siitä, miten henkilökohtaisessa omistuksessa olevan kiinteistön vuokraus-toiminta yhtiötetään, miten luonnollisen henkilön ja osakeyhtiön verotus poikkeavat toisistaan ja onko toimintaa taloudellisesti kannattavaa yhtiöittää.

Toimeksiantajamme halusivat tietää, kuinka yhtiöittäminen käytännössä toteutetaan. Ensin tulee perustaa uusi osakeyhtiö ja hakea rahoitusta kiinteistön ostamiseen. Osakeyhtiön perustamisvaiheessa laaditaan perustamissopimus, merkitään osakkeet, ja merkitään yhtiö kaupparekisteriin. Osakkeista ei tässä tapauksessa makseta merkintähintaa. Osakeyhtiön hallituksen jäseniksi valitaan toimeksiantajapariskunta. Tilintarkastajaa ei tarvita. Lainan saamiseksi toimeksiantajan tulee mahdollisesti antaa kiinteistön lisäksi lisävakuuksia. Vakuutena voi olla esimerkiksi kiinteistökiinnitys, muu fyysinen omaisuus tai erilaiset asiakirjat, kuten pörssiosakkeet. On mahdollista käyttää myös henkilötakausta, missä takaaja sitoutuu vastaamaan omalla henkilökohtaisella omaisuudellaan yrityksen veloista. Myytävälle kiinteistölle on nyt laskettu arvo kahden tavan keskiarvona ja lisäksi kiinteistönvälittäjä on käynyt arvioimassa hinnan. Olisimme voineet käyttää pelkästään kiinteistönvälittäjän arviota, koska kiinteistön myyjänä on luonnollinen henkilö. Verohallinto ohjeisti kuitenkin käyttämään eri laskentatapoja arvon määrittämiseksi, jotta myynnistä ei koituisi veroseurauksia myöhemmin toimeksiantajalle.

Maksettavien verojen määrä on osakeyhtiönä huomattavasti pienempi kuin luonnollisena henkilönä. Koska osakeyhtiön ottama lainamäärä ja tämän myötä lainanmaksuerät ovat suuret, ei verotushyöty näy käteen jäävässä voitossa ennen kuin laina on saatu maksettua. Viiden vuoden tarkastelujaksolla emme voi vertailla verotuksellista hyötyä, koska osakeyhtiön ja luonnollisen henkilön lainamäärät ovat niin eri suuruiset. Osakeyhtiön maksaman lainanlyhennyksen korkokulut pienentävät verotettavaa tuloa. Velkapääoman pienentyessä riittävästi verotuksen tuoma hyöty näkyy likvideissä varoissa.

Toimeksiantajan myydessä kiinteistön osakeyhtiölle, heille jää voittoa luovutusvoittoveron ja jäljellä olevan lainamäärän maksamisen jälkeen noin 267 000 euroa. Kiinteistön myyminen osakeyhtiölle ei ole toimeksiantajallemme tappiollinen kauppa.

Luonnollisena henkilönä toimeksiantajallamme jää verojen jälkeen vuositasolla voittoa noin 62 000 – 65 000 euroon. Kun huomioimme tästä maksettavan lainanlyhennyksen, joka on tällä hetkellä noin 30 000 euroa vuodessa, jää toimeksiantajallemme käytettävää pääomaa yhteensä n. 32 000 – 35 000 euroa vuosittain. Laina-aikaa heillä on jäljellä vielä 10 vuotta. Viidessä vuodessa voittoa jää omistajille yhteensä noin 160 000 euroa. Osakeyhtiöstä osinkoa on nostettavissa viiden vuoden kuluttua 112 000 euroa, josta verojen maksujen jälkeen omistajille jää yhteensä 81 000 euroa. Pelkästään näiden lukujen perusteella ei ole taloudellisesti kannattavaa yhtiöittää vuokraustoimintaa.

Toimeksiantajamme kohdalla yhtiöittäminen on kannattavaa taloudellisesti, kun huomioidaan kiinteistön myynnistä saatu voitto. Osakeyhtiö ei vielä alkuun tuota samaa rahamäärää omistajille kuin nykytilanteessa, mutta myynnistä saatu voitto riittää kompensoimaan nykyistä 32 000 – 35 000 euron vuosittaista vuokratuloa n. kahdeksan vuoden ajan. Kahdeksan vuoden jälkeen yhtiöstä on mahdollisuus nostaa osinkoa niin, että käytettävää pääomaa jää saman verran kuin luonnollisena henkilönä. Yhtiöittämisellä saavutetaan toimeksiantajan toivoma henkilökohtaisen riskin pieneeminen.

Toimeksiantajamme maksaa myymästään omaisuudesta luovutusvoittoveroa noin 135 000 euroa. Viiden vuoden kuluttua osakeyhtiön perustamisesta toimeksiantajamme voisivat nostaa osinkoa 112 000 euroa, josta verojen maksamisen jälkeen heille jää osinkoa 81 000 euroa. Viiden vuoden tarkastelujaksolla nostetuilla osingoilla ei saada maksettua luovutusvoittoveroa vielä takaisin.

8 POHDINTA

Opinnäytetyömme on laadullinen tapaustutkimus. Opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia kiinteistön vuokraustoiminnan yhtiöittämiseen liittyviä vaiheita verotuksen, kustannusten, omaisuuden myymisen ja kannattavuuden kannalta. Tavoitteena oli selvittää, miten vuokraustoiminnan yhtiöittäminen käytännössä toteutetaan ja onko vuokraustoiminta rahallisesti kannattavaa yhtiöittää.

Laskelmissa saimme selville, että euromääräisesti osakeyhtiö maksaisi veroja paljon vähemmän, kuin toimeksiantajamme luonnollisena henkilönä tällä hetkellä. Näitä lukuja vertaillen verotuksellinen hyöty osakeyhtiöksi muuttamisessa olisi kannattavaa. Lainamäärien ollessa näin eri suuruiset, osakeyhtiön suuren lainamäärän vuoksi päätimme, että emme vertaile työssämme verotushyötyjä, koska luvut eivät tällä hetkellä ole vertailukelpoisia.

Vuokralla oleva kiinteistö on tarkoitus myydä perustettavalle osakeyhtiölle. Toimeksiantajamme joutuu maksamaan myyntihinnasta luovutusvoittoveroa, joka myyntihinnan ja poistamattoman hankintamenoerotuksella muodostuu suureksi. Laskimme, milloin luovutusvoittoveroon menevä summa kuittaantuisi toimeksiantajalle takaisin nostettavien osinkojen kautta. Vielä viidessä vuodessa luovutusvoittoveroa ei osinkojen kautta saataisi takaisin, mutta toisaalta toimeksiantajalle jää kiinteistön myynnistä voittoa lainan- ja luovutusvoittoveronmaksun jälkeen, joka kompensoi menetettyä vuokratuloa. Juuri tämän myynnistä saadun voiton vuoksi yhtiöittäminen olisi toimeksiantajamme kohdalla kannattavaa.

Tulevaisuudessa toimeksiantaja voisi miettiä yhtiöittämistä uudelleen, kun kiinteistöön kohdistunut laina on maksettu, mikäli tämän hetken laskelmien tuloksilla ei yhtiöittäminen tunnu heistä kannattavalta. Mahdollisuutena heillä on myös luovuttaa kiinteistö apportisiirtona osakeyhtiölle, jolloin luovutusvoittoa ei syntyisi. Toinen vaihtoehto on käyttää viiden vuoden kuluttua myytäessä hankintameno-olettamaa, joka olisi 10 vuoden omistuksen jälkeen 40 prosenttia myyntihinnasta. Toisaalta lainan saaminen kiinteistön rakennusten kunnostamiseen tulevaisuudessa olisi helpompaa osakeyhtiönä, kuin luonnollisena henkilönä.

Opinnäytetyön laskelmissa on käytetty arvioituja lukuja, esimerkiksi vuokratulossa emme huomioineet mahdollisia tulevia korotuksia tai muita muutoksia. Laskelmissa ei ole huomioitu tulevaisuuden

investointeja tai kunnostustarpeita. Mikäli toimeksiantaja päättää yhtiöittää vuokraustoimintansa, tulee laskelmat tehdä käyttäen sen hetken todellisia lukuja.

Alkuperäinen aiheemme oli tarkastella toiminimen muuttamista osakeyhtiöksi, mutta työn edetessä osoittautui, että omaisuus on toimeksiantajan henkilökohtaista omaisuutta, ja ei ole ollut elinkeinotoimintaa, jolloin kyseessä olikin toiminnan yhtiöittäminen. Teimme paljon selvitystyötä miettiessämme, miten asian voisi ratkaista. Soittelimme muun muassa verotoimistoon, uusyrityskeskukseen, toimeksiantajan kirjanpitäjälle useita kertoja, luimme asiaa koskevia lakeja ja kirjallisuutta ja hetkittäin tuntui, että tapaus on liian erikoinen meidän ratkaistavaksemme. Lopulta päädyimme siihen, että omaisuuden siirtäminen osakeyhtiöön on parasta toteuttaa myymällä kiinteistö osakeyhtiölle apportisiirron sijaan, sillä toimeksiantajalla on jäljellä olevaa velkaa siirrettävästä omaisuudesta ja he haluavat osakeyhtiöksi muuttamisen myötä maksaa lainan pois. Kaikki tämä selvitystyö oli hyvin opettavaista. Opiskeluaikana läpikäytyt lait avautuivat uudella tavalla selatessamme niitä aina uudelleen ja uudelleen läpi. Tuntuu myös, että verotukseen ja yrityksen kirjanpitoon liittyviä asioita lokahteli paikalleen, kun teimme laskelmia, tuloslaskelmia ja tase-ennusteita. Olemme saaneet opinnäytetyön kautta paljon uutta tietoa ja monet keskeiset koulussa opiskelemamme asiakokonaisuudet ovat nivoutuneet yhtenäisemmäksi kokonaisuudeksi.

Opinnäytetyömme kaltaisia tutkimuksia ei ole tehty kovin paljon. Toisaalta koimme sen meille haasteeksi, koska emme löytäneet täysin samanlaisesta aiheesta aiemmin tehtyjä tutkimuksia. Uskomme, että opinnäytetyöstämme on hyötyä toimeksiantajalle ja muille vuokraustoimintaa harjoittaville yksityishenkilöille. Tutkimuksen perusteella he saavat käsityksen yhtiöittämisen vaiheista, käytännön toimenpiteistä ja näkökulmia siihen miten tarkastella kannattavuutta eri laskentatavoilla. Laskelmia olisi mahdollista jatkaa esimerkiksi siitä näkökulmasta, että yhtiöstä nostettaisiin vuosittain osinkoja tai maksettaisiin toimeksiantajalle palkkaa.

LÄHTEET

Arvonlisäverolaki 30.12.1993/1501.

BusinessOulu 2020. Osakeyhtiö. Viitattu 20.10.2020, <https://www.yritystulkki.fi/fi/alue/oulu/aloit-tava-yrittaja/yhtiomuodot/oy/>.

Elinkeinotuloverolaki 24.6.1968/360.

Holopainen, T. 2018. Yrityksen perustamisopas - Käytännön perustamistoimet. Asiatieto T. Holopainen Oy.

Holopainen, T. 2019. Yrityksen perustamisopas 2019. Turenki: Asiatieto Oy ja Holopainen T.

Kasvurahoitus 2019. Mitkä asiat kannattaa ottaa huomioon yrityslainojen vakuuksissa? Viitattu 3.3.2021, <https://www.kasvurahoitus.fi/tiedotteet/huomioita-yrityslainojen-vakuuksista/>.

Korpela, V. 2020. Sijoittajan verokirja. Helsinki: Verotieto Oy.

Laki yleisradioverosta 31.8.2012/484.

Nykänen, P. & Råbinä, T. 2013. Yksityishenkilöiden luovutusvoittojen verotus. Helsinki: Talentum Media Oy.

Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624.

Ossa, J. 2020. Yritystoiminnan verotus. Helsinki: Helsingin kamari Oy.

Patentti- ja rekisterihallitus 2019. Vaatimus osakepääomasta poistuu 1.7.2019. Viitattu 11.9.2020, https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/osakeyhtio/osakeyhtion_asunto-osakeyhtion_ja_keskinaisen_kiinteistoosakeyhtion_osakepaaomavaatimus_poistuu_1.7.2019.html.

Räbinä, T. & Myllymäki, J. 2016. Kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden verotus. Helsinki: Talentum Media Oy.

Räbinä T., Myllymäki, J. & Myrsky, M. 2019. Henkilökohtaisen tulon verotus. Helsinki: Alma Talent Oy.

Tilintarkastuslaki 18.9.2015/1141.

Tomperi, S. 2018. Kirjanpito ja tilinpäätöskirjaukset. Keuruu: Edita Publishing Oy.

Tuloverolaki 30.12.1992/1535.

Valtiovarainministeriö 2020. Henkilöverotus. Viitattu 29.9.2020, <https://vm.fi/verotus/henkiloverotus/>.

Varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931.

Verohallinto 2017. Osinkotulojen verotus. Viitattu 22.3.2020, <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47901/osinkotulojen-verotus/>.

Verohallinto 2018. Lahjanluonteinen kauppa. Viitattu 1.12.2020, https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/lahjanluonteinen_kaupp/.

Verohallinto 2019a. Omaisuuden luovutusvoitot ja –tappiot luonnollisen henkilön tuloverotuksessa. Viitattu 3.10.2020, <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48935/omaisuuden-luovutusvoitot-ja--tappiot-luonnollisen-henkil%C3%B6n-tuloverotuksessa/>

Verohallinto 2019b. Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa. Viitattu 1.12.2020, <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47834/varojen-arvostaminen-perint%C3%B6-ja-lahjaverotuksessa3/#3.6-rakennukset>.

Verohallinto 2020a. Osakeyhtiön tuloverotus. Viitattu 16.9.2020, <https://www.vero.fi/yriytykset-ja-yhteisot/tietoa-yriytysverotuksesta/tuloverotus/osakeyhtio-ja-osuuskunta/verovuosi-2020/>

Verohallinto 2020b. Vuokratulojen verotus. Viitattu 29.9.2020, <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49336/vuokratulojen-verotus2/>.

Verohallinto 2020c. Kiinteistöjen arvostaminen kiinteistöverotuksessa. Viitattu 30.11.2020, <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48219/kiinteist%C3%B6jen-arvostaminen-kiinteist%C3%B6verotuksessa4/#3-rakennusten-ja-rakennelmien-arvostaminen>.

Veronmaksajien keskusliitto 2020. Puhelinkeskustelu 25.9.2020.

Verotieto Oy 2020. Yrityksen verotietopaketti 2020. Helsinki: Verotieto Oy.

Villa, S. 2018. Henkilöyhtiöt ja osakeyhtiö. 5. uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent Oy.

Yrityksen-perustaminen.net 2020. Pankkilaina yrityksille. Viitattu 13.1.2020, <https://yrityksen-perustaminen.net/pankkilaina-yritykselle/>.