

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN PERUSTAMINEN

Yhtiömuoto, kirjanpito ja verotus

Mattila Krista

Opinnäytetyö

Liiketalouden koulutusohjelma
Tradenomi (AMK)

2024

Liiketalouden koulutusohjelma
Tradenomi

| | | | |
|-----------------------|---------------------------------|--------------|------|
| Tekijä | Krista Mattila | Vuosi | 2024 |
| Ohjaaja(t) | Tia Lämsä | | |
| Toimeksiantaja | | | |
| Työn nimi | Asunto-osakeyhtiön perustaminen | | |
| Sivumäärä | 58 + 1 | | |

Opinnäytetyössä oli tarkoitus perehtyä asunto-osakeyhtiön perustamiseen ja siihen liittyvään prosessiin uudistuotantona toteutettavaa rakennusprojektia varten. Tavoitteena oli selvittää suunniteltuun lomaosakehuoneistojen rakennusprojektiin soveltuvan yhtiömuodon perustamisen konkreettiset toimenpiteet ja niiden eteneminen peilaten tutkimuskysymyksiin yhtiömuodon soveltuvuudesta kyseiseen projektiin, käytännön perustamistoimista asunto-osakeyhtiössä, yhtiömuotoon liittyvistä kirjanpidon erityispiirteistä ja verotuksen toteutuksesta.

Tietoperustassa perehdyttiin käsitteeseen asunto-osakeyhtiö yhtiömuotona, yhtiömuotoon liittyvään lainsäädäntöön, asunto-osakeyhtiön hallintoon, toimintaan ja perustamiseen. Kirjanpidon osalta keskityttiin asunto-osakeyhtiötä koskeviin yleisiin kirjanpidon määräyksiin sekä yhtiömuotoon liittyviin erityiskysymyksiin huomioiden pääpiirteittäin myös rakennusaikainen kirjanpito. Verotuksen osalta perehdyttiin asunto-osakeyhtiön toimintaan olennaisesti vaikuttaviin osa-alueisiin.

Opinnäytetyö toteutettiin perehtymällä erilaisiin ammatillisiin tiedonlähteisiin, kuten ammattikirjallisuuteen sekä lainsäädäntöön kirjallisuuskatsauksen ja tapaus-tutkimuksen menetelmiä hyödyntäen kvalitatiivisella tutkimusotteella. Kirjallisuuslähteitä valittaessa kiinnitettiin erityisesti huomiota niiden laatuun ja ajantasaisuuteen, jotta työn avulla kyettiin syventämään ja laajentamaan omaa asiantuntijuutta aiheesta.

Yhtiömuodon soveltuvuudelle ja valinnalle kyseiseen rakennusprojektiin löytyi selkeät määritelmät lainsäädännöstä omien näkemyksien tueksi. Laadukkaiden tietolähteiden avulla saatiin luotua selkeä menettelyvaihekuvaus eri toimenpiteistä asunto-osakeyhtiön perustamista varten ja se palvelee useita eri sidosryhmiä vastaavissa projekteissa.

Avainsanat

Kiinteistöosakeyhtiö, asunto-osakeyhtiö, kiinteistötoiminta, asunto-osakeyhtiölaki, osakeyhtiölaki

Business and administration
Bachelor of business administration

| | | | |
|------------------------|------------------------------------|-------------|------|
| Author | Krista Mattila | Year | 2024 |
| Supervisor(s) | Tia Lämsä | | |
| Commissioned by | | | |
| Title | Establishment of a housing company | | |
| Number of pages | 58 + 1 | | |

The thesis aimed to explore the formation of a housing company and the associated processes for a new construction initiative. It sought to investigate the specific steps and progression in establishing a company structure appropriate for a planned vacation home building project. This was done by addressing research questions concerning the appropriateness of the company structure for the project, the practical measures involved in creating a housing company, the distinct accounting attributes of this type of company, and the execution of its taxation.

The theoretical part covered the concept of a housing company as a legal form of company, the legislation relating to the form of company, the management and establishment of a housing company. From an accounting point of view, the focus was on the general accounting rules for housing companies and the specific issues related to the company form, including accounting during construction. As regards taxation, the focus was on those aspects which have a significant impact on the operation of a housing company.

The thesis was prepared by consulting a wide range of professional literature and legislation, using a literature review and case study methods within the framework of qualitative research. The choice of literature sources was carefully considered, paying particular attention to their quality and relevance in order to enhance and broaden the understanding of the topic.

The legislation provided clear definitions of the suitability and choice of company form for the specific construction project, supporting their perspectives. Utilizing high-quality literature, a detailed procedural guide for the steps involved in establishing a housing company was developed, which will benefit various stakeholders in similar projects.

Keywords Real estate company, condominium, real estate operations, housing corporation act, the limited liability companies act

SISÄLLYS

| | | |
|-------|---------------------------------------|----|
| 1 | JOHDANTO | 6 |
| 2 | ASUNTO-OSAKEYHTIÖ | 8 |
| 2.1 | Sovellettava lainsäädäntö | 8 |
| 2.2 | Yhtiömuotona asunto-osakeyhtiö | 9 |
| 2.3 | Asunto-osakeyhtiön hallinto | 11 |
| 2.3.1 | Yhtiökokous | 11 |
| 2.3.2 | Hallitus | 14 |
| 2.3.3 | Isännöitsijä | 16 |
| 2.3.4 | Tilintarkastaja | 17 |
| 2.3.5 | Toiminnantarkastaja | 18 |
| 2.4 | Asunto-osakeyhtiön perustaminen | 19 |
| 2.4.1 | Perustamissopimus | 20 |
| 2.4.2 | Osakkeiden merkintä | 20 |
| 2.4.3 | Kaupparekisteri-ilmoitus | 21 |
| 2.4.4 | Perustamisen menettelyvaiheet | 22 |
| 2.5 | Yhtiöjärjestys | 25 |
| 3 | KIRJANPITO | 28 |
| 3.1 | Yleiset kirjanpidon määräykset | 28 |
| 3.2 | Eritykskysymykset | 29 |
| 3.2.1 | Vastikerahoituskalkelmat | 30 |
| 3.2.2 | Lainaosuuskalkenta | 31 |
| 3.2.3 | Rakennusaikainen kirjanpito | 32 |
| 4 | VEROTUS | 35 |
| 4.1 | Tuloverotus | 35 |
| 4.2 | Kiinteistövero | 37 |
| 4.2.1 | Verovelvollisuus | 37 |
| 4.2.2 | Kiinteistöveroprosentti | 38 |
| 4.3 | Varainsiirtovero | 42 |
| 5 | MENETELMÄT | 44 |
| 5.1 | Työelämän tutkimus | 44 |
| 5.2 | Aineistonkeruumenetelmä | 45 |

| | | |
|-----|---|----|
| 5.3 | Analyysimenetelmä..... | 47 |
| 5.4 | Aineiston laatu, luotettavuus ja pätevyys | 47 |
| 6 | POHDINTA JA JOHTOPÄÄTÖKSET | 50 |
| | LÄHTEET..... | 54 |
| | LIITTEET | 58 |

1 JOHDANTO

Uusia keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä ja asunto-osakeyhtiöitä on viimeisimpien viiden vuoden aikana Suomessa rekisteröity vuositason yhteensä 741–1489 kappaletta. Kaikista rekisteröidyistä uusista yrityksistä niiden yhteisösuudet ovat vaihdelleet 2–3,9 % välillä riippuen vuodesta. (Patentti- ja kaupparekisterihallitus 2024b.) Kerros-, rivi- ja paritalohuoneistot ovat pääosin yhtiömuotoisia osakehuoneistoja olipa sitten kyse vakituisessa asumiskäytössä olevasta tai vapaa-ajan asuntona käytetystä huoneistosta. Suomen lainsäädännön oma erikokoisuus on asunto-osakeyhtiö, josta määrätään asunto-osakeyhtiölaissa (2009/1599). (Alanen & Vuorenalusta 2013, 5.)

Asunto-osakeyhtiön perustamiseen ja kiinteistöyhtiön rakennusvaiheeseen liittyy useita yhtiöoikeudellisia, kirjanpidollisia ja verotuksellisia erityispiirteitä. Uudiskohteena perustettavan asunto-osakeyhtiön rakennusaikaa sääntelevät useat eri lait kuten esimerkiksi asuntokauppalaki (1994/843), asunto-osakeyhtiölaki (2009/1599), kirjanpitolaki (1997/1336), tilintarkastuslaki (2015/1141) ja useampia verolakeja. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 5.)

Opinnäytetyöni aihe ja tutkimustarve pohjautuu suunnitellun lomaosakehuoneistokokonaisuuden rakennusprojektiin Pohjois-Suomessa lähivuosina. Rakennusprojekti tullaan mitä todennäköisimmin toteuttamaan vaiheittain valmistuvana rakennuskohteena. Pääasiallinen tarkoitus on selvittää lomaosakehuoneistojen rakennusprojektiin soveltuvan yhtiömuodon perustamiseen liittyvät konkreettiset toimenpiteet ja menettelyvaiheet.

Yhtiömuotona työssä keskitytään käsittelemään ensisijaisesti asunto-osakeyhtiötä. Yhtiömuotoon liittyvän olennaisen teoriapohjan lisäksi käsitellään siihen liittyviä kirjanpidon vaatimuksia, sen toteutuksen erityispiirteitä ja verotusta. Aiheeseen liittyvää kirjallisuutta ja lainsäädäntöä on erittäin paljon, jonka vuoksi opinnäytetyön tavoitteena on koota olennainen asunto-osakeyhtiön perustamiseen liittyvä ajantasainen tietopohja helpottamaan yhtiön perustamisessa.

Teoriaosuuden pääasiallisina lähteinä ovat erilaiset asiantuntijateokset ja ammattikirjallisuus. Teoreettisena tietoperustana on käytetty myös useita eri lakeja ja

asetuksia, koska niiden osalta tiedon täytyy perustua viimeisimpään voimassa olevaan lainsäädäntöön.

Opinnäytetyön päätutkimuskysymyksenä on ”Miten yhtiömuotona asunto-osakeyhtiö soveltuu suunniteltuun rakennusprojektiin?” ja alatutkimuskysymyksiä eli metakysymyksiä ovat ”Miten yhtiö perustetaan?”, ”Minkälaiset kirjanpidon erityispiirteet liittyvät kyseiseen yhtiömuotoon?”, ja ”Miten verotus toteutetaan kyseisessä yhtiömuodossa?”.

Opinnäytetyön rakenne jakautuu kolmeen teorialukuun. Ensimmäisessä teoriaosuudessa luvussa 2 tarkastellaan yhtiömuotoon eli asunto-osakeyhtiöön olennaisesti vaikuttavaa lainsäädäntöä, asunto-osakeyhtiön hallintoa ja yhtiön perustamistoimia. Seuraavassa luvussa käsitellään kirjanpitoa asunto-osakeyhtiön näkökulmasta. Teoriaosuuden viimeinen luku pureutuu tärkeimpiin verotuksellisiin seikkoihin asunto-osakeyhtiön toimintaan liittyen huomioiden myös viimeisimpiä aluekohtaisia tilastoja kiinteistöverotuksen osalta.

Opinnäytetyö tulee hyödyttämään myös muita aiheesta kiinnostuneita tai vastaavaa projektia suunnittelevia. Lopputuloksena on ytimekäs, helppolukuinen ja ymmärrettävä kokonaisuus tärkeimmistä projektissa huomioonotettavista asioista yhtiötä perustettaessa.

2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖ

Kiinteistöalalla toimivilla yhtiömuodoilla eroavaisuuksia esiintyy muun muassa kirjanpidossa ja verotukseen liittyvissä kysymyksissä. Sekä asunto-osakeyhtiössä että keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä osakkaat ovat velvollisia maksamaan yhtiövastiketta mahdollisten yhtiön menojen kattamiseksi yhtiöjärjestyksessä määrättyihin perusteisiin pohjautuen. Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jossa yhtiöjärjestyksen mukaisesti osakas saa omistamiensa osakkeiden myötä hallintaoikeuden kiinteistössä sijaitsevaan huoneistoon tai muuhun osaan, joka oikeuttaa hänet vastaavasti käyttämään tiloja itse tai halutessaan vuokraamaan niitä. (Suulamo 2016, 17–18.)

Suunnitellussa lomahuoneistojen rakennusprojektissa lähtökohtaisesti vaihtoehtoina yhtiömuodoille oli keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö ja asunto-osakeyhtiö. Niin kutsuttu tavallinen kiinteistöyhtiö ei soveltunut missään vaiheessa vaihtoehdoksi, koska siinä osakkeet eivät oikeuta minkään huoneiston hallintaan, vaan osakkeilla omistetaan vain suhteellinen osuus koko yhtiöstä. Tämä käytännössä tarkoittaisi sitä, että mahdolliset osakehuoneiston vuokratulot tulisivat suoraan kiinteistöyhtiölle, mikä perustettavassa yhtiössä ei ole tarkoituksena.

Opinnäytetyön asunto-osakeyhtiö-osiossa perehdytään yhtiömuotoon liittyvään lainsäädäntöön, käsitteeseen asunto-osakeyhtiö yhtiömuotona, asunto-osakeyhtiön eri toimintaan hallinnollisesti ja yhtiön perustamiseen. Perustamiseen liittyviä seikkoja tarkastellaan lähtökohtaisesti varsinaisten perustamistoimien näkökulmasta: kuka voi toimia perustajana ja mitä käytännön toimenpiteitä perustaminen vaatii?

2.1 Sovellettava lainsäädäntö

Asunto-osakeyhtiölaki (2009/1599) ja Osakeyhtiölaki (2006/624) sääntelevät asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden keskeistä toimintaa. Kaikkiin Suomen lain mukaisesti asunto-osakeyhtiöiksi rekisteröityihin osakeyhtiöihin sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia (2009/1599). Keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä voidaan soveltaa osakeyhtiölakia (2006/624) ja asunto-osakeyhtiölakia (2009/1599).

Kyseisen yhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä miltä osin lakeja sovelletaan yhtiössä. (Suulamo 2016, 17–18.)

Suunniteltua rakennusprojektia ajatellen on lainsäädännön osalta perehdyttävä myös asuntokauppalakiin (1994/843), jossa säännellään asuntokaupoista ja useista siihen liittyvistä tärkeistä seikoista kuten esimerkiksi ostajan suojaamisesta rakentamisvaiheessa ja rakennusvaiheen jälkeisestä hallinnan sekä asiakirjojen luovutustilanteesta. Asuntokauppalakia (1994/843 § 1) sovelletaan lain mukaan asunto-osakkeiden ja muiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisöosuuksien kauppaan, ostajan oikeudellisen ja taloudellisen aseman suojaamiseksi rakentamisvaiheessa sekä eräitä muita edellä tarkoitettujen asuntojen ja asuntoyhteisön muiden tilojen tuotantoon ja myyntiin liittyviin oikeussuhteisiin. Rakennusalan yleiset sopimusehdot tulee huomioida myös, koska niissä säännellään uusien asuntojen tuottajien ja ostajien välisistä suhteista niin rakennusajankana kuin sen jälkeen (Alanen & Vuorenalusta 2013, 25).

Asunto-osakeyhtiölaissa (2009/1599) on yksityiskohtaisesti säädetty asunto-osakeyhtiötä sitovista olennaisista toimista, kuten yhtiön kunnossapidosta, perustamisesta, muutostöistä, vastikkeenmaksusta ja päätöksenteosta. Kyseinen laki luo asunto-osakeyhtiön varsinaiselle toiminnalle kehykset. Uuden asunto-osakeyhtiön perustamisvaiheessa tulee huomioida myös säännökset ja velvoitteet, joita kaupparekisterilaki (2023/564) ja toiminimilaki (1979/128) edellyttävät.

2.2 Yhtiömuotona asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiölain (2009/1599) 28 luvun 2§:n mukaan keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on sellainen muu osakeyhtiö kuin 1 luvun 2§:ssä tarkoitettu asuntoosakeyhtiö (Asunto-osakeyhtiölaki 2009/1599 § 28:2, 1:2). Lain mukaan asuntoosakeyhtiö eroaa keskinäisestä kiinteistöosakeyhtiöstä sen perusteella, että hallintaoikeuden mukaisesta huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi (Asunto-osakeyhtiölaki 2009/1599 § 1:2). Lattiapinta-alaksi luetaan huoneistojen varsinaisen huoneistoala. Yhtiö, joka täyttää asunto-osakeyhtiön tunnusmerkit ja on merkitty kaupparekisteriin asunto-

osakeyhtiönä, tulkitaan asunto-osakeyhtiöksi huolimatta määritellyä pienemmästä asuinkäytössä olevasta lattia-pinta-alasta. Asunto-osakeyhtiön ollessa kyseessä tulee yhtiön rekisteröidystä toiminimestä käydä ilmi yhtiömuoto ja yhtiön kotipaikka esimerkiksi Asunto Oy Hailuodon Tyrskypiha 1. Nimen yhteydessä sallitaan myös lyhenteen käyttö As.oy. (Suulamo 2016, 17; Furuholm, Kanerva, Kuhanen & Rosén 2023, 35; Toiminimilaki 1979/128 § 7.)

Tutkimusta aloittaessa vahvistui heti käsitys suunniteltuun rakennusprojektiin soveltuvasta yhtiömuodosta, joka osoittautui asunto-osakeyhtiöksi. Valinta perustui muun muassa asunto-osakeyhtiölaissa (2009/1599) määriteltyyn asuinhuoneistojen yhteenlaskettuihin lattiapinta-aloihin, jotka väistämättä tulevat kohteessa olemaan yli puolet kokonaispinta-alasta ja toisaalta myös asunto-osakeyhtiön tunnusmerkkien selkeä täytyminen. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön tarkoitus on omistaa ja hallita rakennusta tai sen osaa. Furuholm, Kanervan, Kuhasen ja Rosén (2023, 33) mukaan kyseinen säännös estää sellaisen asunto-osakeyhtiön perustamisen, jossa yhtiö hallitsee rakennusta tai sen osaa ainoastaan vuokraoikeuden perusteella.

Yhtiön omistaman omaisuuden ei tarvitse välttämättä olla kiinteää omaisuutta ja kuten esimerkiksi suunnitellussa rakennusprojektissa yhtiö tulee omistamaan vain toteutettavat rakennukset, kun vastaavasti maapohjan omistus tulee kuulumaan täysin toisen omistukseen (Furuholm ym. 2023, 33). Tässä rakennuskohhteessa maapohja tullaan vuokraamaan yksityiseltä maanomistajalta perustettavalle yhtiölle.

Asunto-osakeyhtiölaissa (2009/1599) asuinhuoneistoiksi tulkitaan huoneistot, jotka täyttävät Ympäristöministeriön asetuksissa (2017/1008) määritellyt tekniset sekä rakenteelliset ominaisuudet asuintiloista. Vapaa-ajan käyttöön tulevista huoneistoista koostuvasta yhtiöstä voidaan myös perustaa asunto-osakeyhtiö. Tällöin olennaista on asunnoille tähän tarkoitukseen käytettävien huoneistojen asetettujen vaatimusten täytyminen. Yhtiöjärjestyksessä myös määritellään huoneistojen tarkka lopullinen käyttötarkoitus. (Furuholm ym. 2023, 34–35.)

2.3 Asunto-osakeyhtiön hallinto

Merkittävimmissä rooleissa asunto-osakeyhtiön hallinnossa toimivat yhtiökokous, hallitus ja isännöitsijä heille astetuin oikeuksin ja velvollisuuksin. Asunto-osakeyhtiölain (2009/1599 § 7:1) mukaan on yhtiön hallituksen ja isännöitsijän huolellisesti toimien edistettävä koko yhtiön ja osakkaiden etua. Heidän toimintansa tulee noudattaa huolellisuusvelvoitetta, lojaliteettivelvoitetta ja yhdenvertaisuusperiaatetta (Asunto-osakeyhtiölaki 2009/1599 § 7:1, 1:11).

2.3.1 Yhtiökokous

Asunto-osakeyhtiölain (2009/1599) 6 luvun 1 §:ässä pääsäännöksi on kirjoitettu, että osakkaat käyttävät päätöksentekovaltaansa yhtiökokouksessa. Yhtiökokoukseen tulee kutsua kaikki yhtiön osakkaat. Yhtiökokouksessa osakkeenomistajat täten päättävät asunto-osakeyhtiötä koskevista tärkeistä ja laajakantoisista asioista, kuten esimerkiksi jatkossa toteutettavista perusparannuksista ja uudistuksista. Yleissäännös yhtiökokouksen toimivallasta on 6 luvun 2 §:ssä (Asunto-osakeyhtiölaki 2009/1599). Ylintä päätäntävaltaa asunto-osakeyhtiössä käyttää yhtiökokous, jollei sitä laissa tai yhtiömääräyksessä ole hallitukselle siirretty (Furuhjelm ym. 2023, 371). Osakkeenomistajien päätösvallan voidaan täten todeta olevan yksi tärkein kanava vaikuttaa asunto-osakeyhtiössä sen toimintaan.

Asunto-osakeyhtiölaki (2009/1599) määrittelee muun muassa varsinaisissa yhtiökokouksissa esitettävät ja päätettävät asiat, erittelee tilanteet jolloin on tarpeen järjestää ylimääräinen yhtiökokous, kenellä on oikeus vaatia ylimääräistä yhtiökokousta järjestettäväksi ja osakkaan oikeudesta saada asia yhtiökokoukseen käsiteltäväksi. Koolle kutsujana yhtiökokoukselle toimii hallitus. (Furuhjelm ym. 2023, 369, 441; Viiala & Rantanen 2015, 20.)

Tilikauden päätyttyä tulee asunto-osakeyhtiön pitää varsinainen yhtiökokous kuuden kuukauden sisällä sen päättymisestä eikä edes yhtiöjärjestyksen määräyksellä voida poiketa kyseisestä määräajasta. Asunto-osakeyhtiölaki (2009/1599 § 6:3) velvoittaa esittämään yhtiökokouksessa muun muassa

tilinpäätöksen, toimintakertomuksen, tilintarkastuskertomuksen ja toiminnantarkastuskertomuksen. Kokousta varten on hallituksen laadittava kirjallinen selvitys seuraavan viiden vuoden sisällä tapahtuvista merkittävistä rakennusten ja kiinteistön kunnossapitoon liittyvistä hankkeista ja tulevista tarpeista. Selvityksessä on mainittava hankkeet, jotka tulevat vaikuttamaan olennaisesti osakehuoneistojen käyttämiseen, yhtiövastikkeen määrään tai muihin osakehuoneiston käyttökustannuksiin. Selvityksestä tulee käydä ilmi myös mahdollisten hankkeiden toteuttamisajankohdat. (Viiala & Rantanen 2015, 19–20, 28.)

Hankkeiden vaikutusten olennaisuutta pohdittaessa Furuholm ym. (2023, 380) esittävät hankkeen taloudellisen vaikutuksen olevan olennaista, jos hoitovastiketta joudutaan korottamaan noin 30 prosenttia. Vastaavasti voidaan tulkita olennaisiksi niin kutsutut epätavalliset tai laajakantoiset hankkeet suhteutettuna yhtiön kokoon ja toimintaan (Viiala & Rantanen 2015, 27). Tällaisia hankkeita ovat erilaiset suuret korjaukset kuten putki-, ikkuna- ja julkisivuremontit. Selvitykseen on hyvä sisällyttää enemmän vähäisempiäkin kunnossapitohankkeita, jolloin jälkitarkastelussa vältytään tilanteelta jossa hanketta pidetään olennaisena poiketen siitä mitä alun perin oli arvioitu. (Furuholm ym. 2023, 380; Viiala & Rantanen 2015, 27.)

Varsinaisessa yhtiökokouksessa vahvistetaan edellisen tilikauden tilinpäätös, päätetään mahdollisen voiton käyttämisestä, päätetään vastuuvapauden myöntämisestä hallitukselle ja isännöitsijälle. Siinä päätetään myös talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä, mikäli se yhtiökokouksen päätäntävaltaan kuuluu. Hallituksen jäsenten, tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinta yleisesti tehdään varsinaisessa yhtiökokouksessa ellei siitä ole esimerkiksi yhtiöjärjestyksessä muutoin määrätty. Useimmiten yhtiökokouksessa päätetään hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista ja se tulee tehdä ennen näiden kyseisten toimien henkilövalintoja. Mahdollisen toiminnantarkastajan palkkion maksaminen vaatii myös päätöksen varsinaiselta yhtiökokoukselta. Yhtiöjärjestyksessä voi lisäksi olla lueteltu asioita, jotka tulee käsitellä erityisesti varsinaisessa yhtiökokouksessa. (Asunto-osakeyhtiölaki 2009/1599 § 6:3; Furuholm ym. 2023, 376, 385; Viiala & Rantanen 2015, 20.)

Ylimääräinen yhtiökokous asunto-osakeyhtiössä on pidettävä yhtiöjärjestyksen määräykseen perustuen, yhtiökokouksen tai hallituksen kokiessaan sen aiheelliseksi tai osakkaan, tilintarkastajan tai toiminnantarkastajan vaatimuksesta. Osakkaan vaatimukselle ylimääräisen yhtiökokouksen koollekutsumisesta on yleensä asetettu yhtiöjärjestyksessä määrävähemmistö. Laissa on säädetty tarkat muotomääräykset vaatimukselle. Tärkeimmät niistä ovat kirjallisesti laadittu vaatimus, käsiteltävän asian ilmeneminen vaatimuksesta ja koollekutsumista vaativien osakkaiden allekirjoitukset vaatimuksessa. Hallituksella on oikeus kieltäytyä yhtiökokouksen koollekutsumisesta, jos kyseinen asia ei kuulu asunto-osakeyhtiön toimialaan tai on vähäpätöinen, kun asian katsotaan kuuluvan yksinomaan hallituksen tai isännöitsijän toimivaltaan tai kyseessä on jo päätetyn asian uudelleen käsittelystä ilman merkittäviä muutoksia. (Asunto-osakeyhtiölaki 2009/1599 § 6:4, 6:5; Furuholm ym. 2023, 388–391; Järvinen & Salokorpi 2022, 349; Viiala & Rantanen 2015, 21).

Hallituksen jäsen, isännöitsijä, tilintarkastaja, toiminnantarkastaja tai osakkeenomistaja voi hakea aluehallintovirastolta oikeutusta kutsua koolle yhtiökokous, jos yhtiökokousta ei ole kutsuttu koolle, vaikka kutsu olisi lain, yhtiöjärjestyksen tai yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti pitänyt toimittaa tai kokouskutsua koskevia säännöksiä tai määräyksiä olisi olennaisesti rikottu (Asunto-osakeyhtiölaki 2009/1599 § 6:18). Kyseinen mahdollisuus ei kuitenkaan takaa oikeutusta aiemmin päätettyjen asioiden käsittelylle tätäkään kautta. (Järvinen & Salokorpi 2022, 349–350.)

Korkein oikeus on käsitellyt muutamia esimerkkitapauksia ylimääräisen yhtiökokouksen koolle kutsumisesta aluehallintoviraston oikeutukseen liittyen. Esimerkiksi Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä (2017:62) otetaan kantaa siihen, ettei ylimääräisen yhtiökokouksen koolle kutsumiseksi jo aiemmin päätetty asia ole muuttunut varsinaisessa yhtiökokouksessa käsittelyn jälkeen uudeksi asiaksi eikä täten oikeuta vaatimaan uutta yhtiökokousta. Kyseisessä tapauksessa jo aluehallintovirasto on hylännyt hakemuksen koolle kutsumisesta, jonka vuoksi asia on viety ensin hallinto-oikeuteen ja sieltä viimeisimpänä Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Myös Aluehallintovirasto on alun perin perustanut hylkäyksensä hakemukselle siihen, että ylimääräisen yhtiökokouksen

koolle kutsumisen edellytykset eivät ole täyttyneet asunto-osakeyhtiölain (2009/1599 § 6:18) mukaisesti. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä nostetaan esiin myös merkittävänä se, kuinka asunto-osakeyhtiön hankkeiden toteuttaminen vaikeutuisi, jos hankkeisiin liittyvä käynnistämiskysymys voitaisiin heti viedä ylimääräiseen yhtiökokoukseen uudelleen ratkaistavaksi vain kannanmuutosta toivoessa samaan asiaan. (Korkein oikeus 2017:62; Järvinen & Salokorpi 2022, 349–350.)

Kaiken kaikkiaan olennaista on, että yhtiökokouksessa voidaan käsitellä ja päättää asioista, jotka on mainittu kokouskutsussa tai sen käsittelystä on määrätty yhtiöjärjestyksessä. Tarvittaessa yhtiökokouksessa voidaan valmiiksi päättää uuden kokouksen koollekutsumisesta. (Furuhjelm ym. 2023, 413.) Tämä toimintatapa on järkevää esimerkiksi tilanteessa, kun varsinaisessa yhtiökokouksessa nousee esiin uusi, merkittävä asia, joka halutaan käsitellä yhtiökokouksessa mahdollisimman pian. Yhtiökokouksesta tulee laatia pöytäkirja, josta käy ilmi tehdyt päätökset sekä äänestysten tulokset. Käsitellyistä asioista ja tehdyistä päätöksistä voidaan lisäksi tehdä erillinen tiedote osakkaita varten. (Viiala & Rantanen 2015, 25.)

2.3.2 Hallitus

Asunto-osakeyhtiön hallituksen ensisijainen tehtävä on huolehtia yhtiön hallinnosta sekä kiinteistön ja rakennusten ylläpidosta (Anttila 2022). Lakiin perustuen asunto-osakeyhtiöltä vaaditaan hallituksen olemassaoloa. Hallituksen jäsenet valitsee yhtiökokous. Yleisesti hallitukseen valitaan kolmesta viiteen jäsentä ellei yhtiöjärjestykseen ole määritelty toisin. Yhtiöjärjestyksen määräyksiä asiasta noudatetaan aina ensisijaisesti valintoja tehtäessä. Mikäli yhtiöjärjestyksessä ei ole määritetty kiinteää hallituksen jäsenten määrää, päättää yhtiökokous määrän hallitusta valitessaan. Minimivaatimus hallitukseen on yksi varsinainen jäsen, mutta käytännössä suositaan isompaa, paritonta jäsenmäärää mahdolliset äänestysten tasatilanteet välttääkseen. (Järvinen & Salokorpi 2022, 383, 386; Viiala & Rantanen 2015, 27–28.)

Hallitusten jäsenmäärän jäädessä alle kolmen, tulee valita lisäksi vähintään yksi varajäsen (Asunto-osakeyhtiölaki 2009/1599 § 7:8). Yleinen käytäntö on, että varajäseniä valitaan yhdestä kahteen ja täten varmistetaan, että varsinaisen hallituksen jäsenen estyessä on varajäsen saatavilla. Asunto-osakeyhtiölaissa (2009/1599 § 8:10) on asetettu kelpoisuusvaatimukset hallituksen jäsenille. Kelpoisuusvaatimukset edellyttää ettei hallituksen jäsenenä voi toimia oikeushenkilö, alaikäinen, konkurssissa oleva tai sellainen, jolle on määrätty edunvalvoja ja jonka toimintakelpoisuutta on rajoitettu. Vähintään yhden hallituksen jäsenen tulee myös asua Euroopan alueella. Hallituksen jäseneksi voidaan valita muitakin kuin osakkaita ja toivottavaa olisi, että hallitustyöskentelyssä käytettäisiin asunto-osakeyhtiöiden toimintaan perehtyneitä asiantuntijoita (Järvinen & Salokorpi 2022, 383; Viiala & Rantanen 2015, 28–29).

Hallituksen jäsenen toimikausi on yleensä varsinaisten yhtiökokousten välinen aika, johon poikkeuksen voi asettaa yhtiöjärjestyksen määräys. Hallituksen jäsenellä on oikeus erota toimikauden aikana milloin tahansa laatimalla hallitukselle eroamisilmoituksen. Ilmoituksen tultua hallituksen tietoon, astuu ero voimaan ja hänen paikkansa tulee uudelleen täytettäväksi. Varajäsen voi astua eronneen tilalle, jos sellainen on hallitukselle valittu. Hallituksen jäsenen myydessä asuntonsa ja muuttaessa muualle, jatkuu hallitusjäsenyys mikäli eroilmoitusta ei ole tehty. (Järvinen & Salokorpi 2022, 399; Viiala & Rantanen 2015, 29–30.)

Asunto-osakeyhtiölaki (2009/1599), yhtiön talousarvio ja tapauskohtaisesti yhtiöjärjestys asettavat rajansa hallituksen toimivallalle. Lain mukaan hallitus voi päättää niin sanotuista yleisistä asioista, joilla ei ole pitkälle ulottuvia vaikutuksia. Kun päätöksissä on kyse osakehuoneistojen käyttämiseen liittyvistä asioista, on päätöksenteko hyvä viedä yhtiökokouksen käsiteltäväksi. Kiireellisissä ja nopeaa toimintaa vaativissa tilanteissa on hallituksella oikeus ja velvollisuus päättää välttämättömistä toimenpiteistä ilman yhtiökokouksen vahvistusta. Tällaisiksi voidaan luokitella esimerkiksi vesivahingosta tai tulipalosta aiheutuneet tilanteet. (Anttila 2022; Viiala & Rantanen 2015, 28.) Hallitus voi siirtää yhtiökokouksen päätettäväksi asioita, joihin tiedetään liittyvän mahdollisia mielipide-eroja tai

ollessaan epävarmoja siitä kenen päätäntävaltaan ratkaistava asia kuuluu (Furuhjelm ym. 2023, 375).

Hyvä hallintotapa kuuluu olennaisesti asunto-osakeyhtiön hallituksen toimintaan läpi toimikauden ja on edellytys toimivan asunto-osakeyhtiön pyörittämiselle. Hallituksen kannattaa järjestäytyessään suunnitella hyvin koko kauden kokousaikataulut, selvittää yhtiön taloudellinen tilanne, kartoittaa talousarvioon sisältyvien korjausten tilanne sekä mahdolliset lainatarpeet. Hallituksen kannattaa suunnitella myös miten talouden hoidon valvonta systemaattisesti toteutetaan ja valitaanko esimerkiksi tositetarkastaja valvontaa varten. (Viiala & Rantanen 2015, 35–36.) Kaiken kaikkiaan hallitukseen jäsenyys on vastuullinen tehtävä, johon asianmukaisesti suoriutuakseen vaaditaan sitoutumista.

2.3.3 Isännöitsijä

Lähtökohtaisesti asunto-osakeyhtiöllä on oltava isännöitsijä, jos yhtiöjärjestys sitä vaatii tai yhtiökokous on siitä päättänyt (Viiala & Rantanen 2015, 43). Pienikokoisilla yhtiöillä isännöitsijää ei välttämättä ole lainkaan, mutta keskisuurissa ja isoissa asunto-osakeyhtiöissä ostetaan isännöitsijäpalvelut yleisimmin ulkopuoliselta ammatti-isännöitsijältä tai isännöitsijäyhteisöltä. (Kiinteistöliitto 2024a.) Varsinaisen valinnan isännöitsijästä tekee asunto-osakeyhtiölaki (2009/1599) noudattaen hallitus.

Isännöitsijänä toimivan täytyy olla luonnollinen henkilö tai rekisteröity yhteisö. Yhteisön toimiessa isännöitsijänä, tulee nimetä päävastuullinen isännöitsijä. Isännöitsijän kelpoisuusehdot ovat hallituksen jäsenen kanssa samankaltaiset. (Asunto-osakeyhtiölaki 2009/1599 § 7:19; Viiala & Rantanen 2015, 43–44.)

Isännöitsijän yleisiin tehtäviin kuuluu huolehtia kiinteistön ja rakennusten ylläpidosta, yhtiön päivittäisestä hallinnosta hallituksen ohjeistamana sekä vastata kirjanpidon lainmukaisuudesta (Viiala & Rantanen 2015, 45). Asunto-osakeyhtiön toiminnassa merkittävä vastuu on täten isännöitsijällä. Suomen Isännöintiliitto ry, Isännöinnin Auktorisointi ISA ry ja Suomen Kiinteistöliitto ovat laatineet ja hyväksyneet 1.2.2023 alkaen noudatettavat eettiset ohjeet

isännöinnille. Eettiset ohjeet antavat perusteelliset ohjeistukset hyvän isännöitsijätavan mukaan toimiselle. Ohjeiden mukaan isännöitsijän tulee muun muassa toimia huolellisesti ja asunto-osakeyhtiön edun mukaisesti, toimia tasapuolisesti, noudattaa vaitiolovelvollisuutta ja kertoa palveluistaan sekä hinnoitteluperusteistaan selkeästi. (Isännöintiliitto 2024.)

Isännöitsijä kuuluu asunto-osakeyhtiölaissa säädetyn johtohenkilön vahingonkorvausvelvollisuuden piiriin. Isännöitsijän on korvattava vahinko, jonka on asunto-osakeyhtiölle aiheuttanut toimiessaan huolellisuusvelvoitteen, asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen määräyksien vastaisesti. Isännöitsijäyhteisön toimiessa isännöitsijänä vastaavat vahingosta yhteisö ja päävastuullinen isännöitsijä yhdessä. (Asunto-osakeyhtiölaki 2009/1599 § 24:1.) Päätöksen korvausvaateesta kyseisessä tilanteessa tekee yhtiökokous, mutta rangaistavaan tekoon perustuvasta korvauskanteen nostamisesta voi päättää hallitus. (Viiala & Rantanen 2015, 46.)

2.3.4 Tilintarkastaja

Lähtökohtaisesti asunto-osakeyhtiössä tilintarkastaja on valittava aina, jos yhtiöjärjestyksessä on niin määrätty tai vaihtoehtoisesti kymmenesosa osakkaista tai kolmasosa yhtiökokouksessa edustetuista osakkeista sitä erityisesti vaativat. Tämän lisäksi asunto-osakeyhtiölaissa (2009/1599 § 9:5) on säädös tilintarkastajan valinnasta, jos asunto-osakeyhtiössä on vähintään 30 osakkaiden hallinnassa olevaa huoneistoa tai valinta perustuu tilintarkastuslakiin (2015/1141 § 2:2). (Viiala & Rantanen 2015, 60–61.)

Tilintarkastuslaissa (2015/1141 § 2:2) säädetyt edellytykset tilintarkastajan valinnalle velvoittavat pääosin isompia asunto-osakeyhtiöitä, joissa toiminta on jo huomattavasti laajempaa. Kyseisten säädöksen mukaan tilintarkastaja on valittava aina, mikäli päättyneellä tai sitä edeltävällä tilikaudella vähintään kaksi seuraavista edellytyksistä täyttyy: taseen ylittäessä 100 000 euroa, liikevaihdon ylittäessä 200 000 euroa tai yhteisön palveluksessa toimii enemmän kuin kolme henkilöä. (Tilintarkastuslaki 2015/1141 § 2:2.)

Tilintarkastajana asunto-osakeyhtiössä voi toimia tilintarkastuslain (2015/1141 § 6:2–3) mukaiset hyväksymisedellytykset täyttävät KHT- tai HT-tilintarkastaja. Pienissä yhtiöissä aiemmin toimineet maallikkotilintarkastajat eivät enää ole hyväksytyjä asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksessa. (Alanen & Vuorenalusta, 2013, 125.)

Asunto-osakeyhtiössä tilintarkastajan valitsee yhtiökokous ja yleensä valinta suoritetaan tilikausittain. Tehtävään valitaan yksi tai kaksi tilintarkastajaa. Mikäli varsinaisena tilintarkastajana ei toimi tilintarkastusyhteisö tai on valittu vain yksi tilintarkastaja, tulee valita myös varatilintarkastaja. Mikäli tilintarkastajaksi on valittu tilintarkastusyhteisö, tulee nimetä päävastuullinen tilintarkastaja. (Tilintarkastuslaki 2015/1141 § 2:3; Suulamo 2016, 369; Viiala & Rantanen 2015, 60–61.) Valitun tilintarkastajan tulee olla riippumaton suorittaessaan tilintarkastusta ja noudatettava hyvää tilintarkastustapaa tehtävässään (Tilintarkastuslaki 2015/1141 § 4:3, 4:6).

Asunto-osakeyhtiön tilintarkastus on pitkälti tavanomaisen osakeyhtiön tilintarkastuksen kaltainen ja se perustuu lakeihin, säännöksiin sekä hyvään tilintarkastustapaan. Tilintarkastuksen kokonaisuus rakentuu suunnittelusta, toteutuksesta ja raportoinnista. Tilintarkastuksessa keskitytään yhtiön tilikauden kirjanpitoon, tilinpäätökseen, toimintakertomukseen sekä hallinnon tarkastukseen. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 128; Viiala & Rantanen 2015, 60.)

2.3.5 Toiminnantarkastaja

Asunto-osakeyhtiössä, joissa on vähemmän kuin 30 huoneistoa ja tilintarkastajaa ei ole valittu, voidaan valita niin kutsuttu toiminnantarkastaja. Valittaessa tehtävään vain yksi toiminnantarkastaja, tulee hänelle valita myös sijainen. Toiminnantarkastajan valinnan suorittaa yhtiökokous samoin kuin tilintarkastajan. (Asunto-osakeyhtiölaki 2009/1599 § 9:6–7; Viiala & Rantanen 2015, 61.)

Toiminnantarkastajalta ei edellytetä samanlaista pätevyyttä kuin tilintarkastajalta, mutta asunto-osakeyhtiölain (2009/1599 § 9:8) mukaan toiminnantarkastajalta vaaditaan taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemusta sekä aiempaa

kokemusta suhteessa yhtiön toiminnan laatuun sekä laajuuteen. Tilintarkastajan tavoin on toiminnantarkastajan oltava riippumaton toiminnantarkastustehtävässään. Toiminnantarkastus sisältää yhtiön talouden ja hallinnon tarkastuksen riittävällä laajuudella. (Asunto-osakeyhtiölaki 2009/1599 § 9:8–9; Suulamo 2016, 373–374.) Toiminnantarkastuksella tarkistetaan yhtiön ja johdon toiminnan asianmukaisuus eli onko esimerkiksi yhtiön päätökset tehty noudattaen lakeja säännöksiä. Sen avulla vastataan yhtiön osakkaiden tiedontarpeisiin ja lisätään luottamusta sekä avoimuutta hallintoon ja toimintaan.(Kiinteistöliitto 2024b.)

Sekä tilintarkastaja että toiminnantarkastaja ovat vahingonkorvausvelvollisia yhtiölle. Korvausvelvollisuudesta on säädetty tilintarkastajan osalta tilintarkastuslaissa (2015/1141 § 10:9) ja toiminnantarkastajan osalta asunto-osakeyhtiölaissa (2009/1599 § 24:5). Myös tästä näkökulmasta on erittäin tärkeää, että toiminnantarkastajalla on osaamista ja ymmärrystä asunto-osakeyhtiön toiminnasta sekä taloudesta.

2.4 Asunto-osakeyhtiön perustaminen

Asunto-osakeyhtiöitä on viimeisimmän 3.1.2024 tilastoinnin mukaan Suomessa rekisteröitynä kaupparekisteriin yhteensä 91 831 kappaletta (Patentti- ja rekisterihallitus 2024a). Tarkastellessa viimeisimpiä vuosia välillä 2019–2023 on uusien asunto-osakeyhtiöiden rekisteröintien määrä vuosien 2022 ja 2023 välillä huomattavasti pienempi kuin aiemmin. Vuoden 2022 ja 2023 välillä uusia rekisteröintejä on kirjattu vain 500 kappaletta, kun 2019–2022 aikana se on vastaavasti vaihdellut 929 ja 1060 kappaleen välillä vuositasolla. (Patentti- ja rekisterihallitus 2024b.) Väistämättä jää pohtimaan syitä tämän laskusuhdanteen taustalla, että onko tähän vaikuttanut esimerkiksi viime aikojen rakennusliikkeiden konkurssit, yleinen kustannusten nousu ja taloudellinen epävarmuus.

2.4.1 Perustamissopimus

Asunto-osakeyhtiön perustamisen voi toteuttaa yksi tai useampi osakkeenomistaja, joka on luonnollinen henkilö, yhteisö, säätiö tai yhtymä (Alanen & Vuorenalusta 2013, 81). Silloin kun on kyse rakennettavasta uudesta asunto-osakeyhtiöstä, toimii yhtiön perustajana useimmiten perustajarakennuttaja tai perustajaurakoitsija.

Perustamissopimus on kirjallinen sopimus yhtiön perustamisesta päivättyä sisältäen osakkeenomistajien allekirjoitukset. Perustamissopimuksessa päätetään yhtiön perustamisesta sekä määrätään hallituksen jäsenet. Mikäli koetaan tarpeelliseksi määrätään tässä vaiheessa myös tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja. Sisällön osalta vaaditaan tiedot myös osakkeenomistajista ja kunkin merkitsemistä osakkeista, osakkeiden merkintähinnasta, osakkeen maksuajasta, yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden alkamisen perusteista, hallintaoikeuden alkamisen perusteista ja hallituksen jäsenistä. Perustettavan yhtiön yhtiöjärjestys tulee liittää mukaan perustamissopimukseen. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 81, 137; Asunto-osakeyhtiölaki 2009/1599 § 12:2.)

Yhtiön tilikaudesta on vaihtoehtoisesti määrättävä joko perustamissopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä. Varsinainen toimikausi alkaa johdon jäsenillä, tilintarkastajilla ja toiminnantarkastajilla perustamissopimuksen allekirjoittamisen hetkestä. (Asunto-osakeyhtiölaki 2009/1599 § 12:1–2.)

2.4.2 Osakkeiden merkintä

Asunto-osakeyhtiössä osakkeiden merkintä tapahtuu yleisimmin samanaikaismerkintänä, johtuen perustajaosakkaiden vähyydestä (Alanen & Vuorenalusta 2013, 82). Asunto-osakeyhtiölain (2009/1599 § 12:4) säännöksen mukaan *“rahana maksettava merkintähinta on maksettava yhtiön Suomessa olevalle talletuspankin tilille tai talletusten vastaanottamiseen oikeutetun ulkomaisen luottolaitoksen Suomessa olevan sivukonttorin tilille tai vastaavalle ulkomaille olevalle tilille”*. Merkintähinta voidaan maksaa rahan sijasta osittain tai kokonaan muulla omaisuudella, jolloin on kyse apporttiomaisuudesta. Apporttina

ei voi olla kuitenkaan työn tai palvelun suorittaminen. Mikäli apporttimahdollisuutta käytetään, täytyy siitä olla määrätty perustamissopimuksessa erikseen ja yksilöiden apporttiomaisuus, suoritettava maksu, omaisuuden arvostamiseen vaikuttavat asiat sekä arvostamisessa noudatetut menetelmät. Erillinen määräys sopimuksessa tulee olla, mikäli rahalla maksetun merkintähinnan ehtona on yhtiön saaman vastikkeen käyttäminen omaisuuden hankintaan. (Asunto-osakeyhtiölaki 2009/1599 § 12:5.)

Merkintähinnan maksamisen viivästyessä sovituista, voi hallitus todeta oikeuden osakkeeseen menetetyksi ja antaa merkintäoikeuden toiselle henkilölle. Oikeuden osakkeeseen menettänyt on velvollinen maksamaan yhtiölle perimiskuluja sekä kymmenesosan osakkeen merkintöhinnasta. (Asunto-osakeyhtiölaki 2009/1599 § 12:6.)

2.4.3 Kaupparekisteri-ilmoitus

Kaikkien asunto-osakeyhtiöiden täytyy tehdä perustamisilmoitus kaupparekisteriin. Rekisteröinnin myötä asunto-osakeyhtiö katsotaan perustetuksi. Perustamisilmoitus on tehtävä kolmen kuukauden sisällä perustamissopimuksen allekirjoittamisesta Patentti- ja rekisterihallituksen sekä Verohallinnon yhteiseen yritys- ja yhteisötietojärjestelmään YTJ-palveluun. Ilmoituksen myöhästyessä annetusta määräajasta yhtiön perustaminen raukeaa automaattisesti. Perustamisilmoituksen tekemisen kustannukset vuonna 2024 ovat 370 euroa. (Asunto-osakeyhtiölaki 2009/1599 § 12:7; Patentti- ja rekisterihallitus 2024c.)

Perustamisilmoituksessa on annettava asunto-osakeyhtiöstä seuraavat tiedot:

- ✓ toiminimi
- ✓ kotipaikka
- ✓ yhtiön hallinnoimien kiinteistöjen tunnuksiset ja hallintaperuste
- ✓ hallituksen jäsenten ja mahdollisen isännöitsijän tiedot
- ✓ tilintarkastajan ja varatilintarkastajan tiedot (Vain KHT ja HT)
- ✓ osakkeenomistajien tiedot

- ✓ yhtiöjärjestyksen määräykset 5 §:stä eteenpäin
- ✓ huoneistoselitelmän (yhtiöjärjestys 4 §) tiedot (Kaupparekisterilaki 2023/564 § 1:4; Patentti- ja rekisterihallitus 2024c).

Ilmoitukseen on liitettävä mukaan allekirjoitettu perustamissopimus, hallituksen ja isännöitsijän vakuutus perustamisvaiheen asunto-osakeyhtiölain noudattamisesta ja tilintarkastajan todistus asunto-osakeyhtiölain noudattamisesta osakkeiden maksamisessa. Tilintarkastajan puuttuessa osakkeiden maksamisesta annetaan muu selvitys. Mahdolliset muut yhtiöjärjestykseen kuuluvat liitteet on oltava ilmoituksessa mukana. Mikäli osakkeiden maksussa on käytetty apportiomaisuutta, on niistä laadittava omat selvityksensä ilmoitukseen. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 82–83; Patentti- ja rekisterihallitus 2024c.)

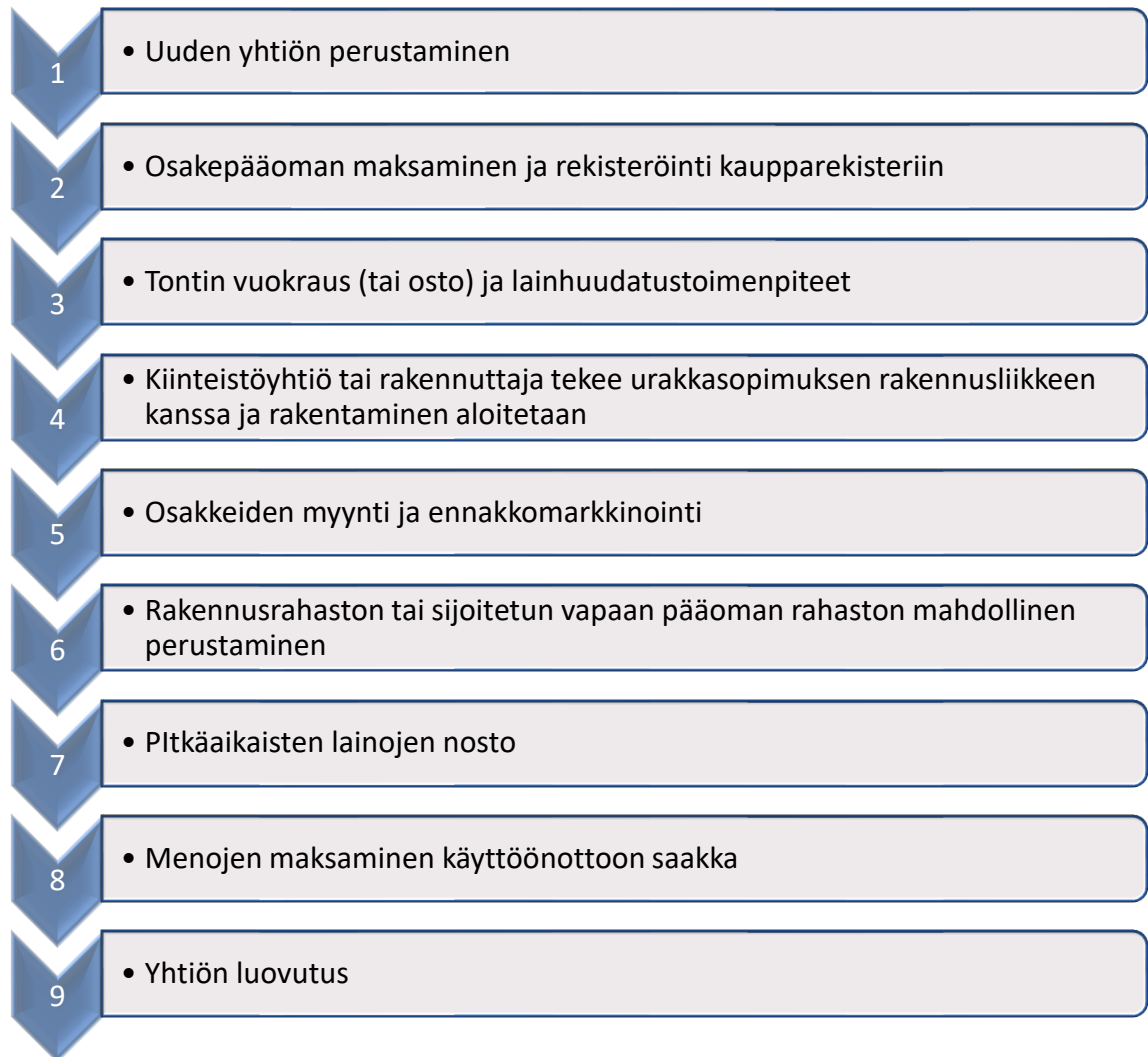
Yhtiön rekisteröitymisellä siirtyvät perustamissopimuksen allekirjoittamisen jälkeisiin toimiin ja perustamissopimuksessa yksilöityjen enintään vuotta aiemmin tehtyihin toimiin liittyvät velvoitteet. Rekisteröitymisen myötä yhtiö voi hankkia oikeuksia ja tehdä sitoumuksia ja voi olla asianosaisena tuomioistuimessa tai muiden viranomaisten luona. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 83; Asunto-osakeyhtiölaki 2009/1599 § 12:8–9.)

2.4.4 Perustamisen menettelyvaiheet

Uuden asunto-osakeyhtiön tai muun kiinteistöyhtiön perustajana toimii useimmiten rakennus- tai rakennuttajaliike. Kyseessä on vaihtoehtoisesti perustajarakennuttaja tai perustajaurakoitsija. Perustajaurakoinnissa rakennusliike toimii sekä urakoitsijana että rakentajana, kun vastaavasti perustajarakennuttaja käyttää varsinaiseen rakentamiseen ulkopuolista rakennusliikettä. Perustajarakennuttaja myy asunto-osakkeet, suorittaa erilaisia rakennuttajan tehtäviä ja hoitaa yhtiön hallinnollisia asioita rakennusvaiheen aikana. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 135–137.)

Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön perustaminen ja rakentaminen tapahtuu vaiheittain oheista työjärjestystä noudattaen (kuvio 1). Kyseiset menettelyvaiheet

ovat ensisijaisesti perustajarakennuttajan näkökulmasta, mutta ne etenevät myös samassa järjestyksessä perustajaurakoinnin ollessa kyseessä. Ainoastaan eroavaisuutta hieman vaiheessa 4, koska perustajaurakoitsija eli rakennusliike tekee urakkasopimuksen suoraan kiinteistöyhtiön kanssa.



Kuvio 1. Perustamisen ja rakentamisen menettelyvaiheet (mukaihen Alanen & Vuorenalusta 2013, 137)

Opinnäytetyössä on käsitelty aiemmissa luvuissa menettelyvaiheiden 1 ja 2 osalta olennaisimmat asiat. Tontin lainhuudatuksen osalta keskitytään toimenpiteisiin vuokratontin näkökulmasta, koska opinnäytetyön taustalla vaikuttavassa rakennusprojektissa tullaan käyttämään vuokratonttia.

Tontin vuokraoikeus on kirjattava maakaaren mukaisena erityisoikeutena. Kirjaus on tehtävä, jos maanvuokraoikeus tai käyttöoikeus on määräaikainen tai

kyseinen oikeus saadaan siirtää maan omistajaa kuulematta tai alueella on tai siihen saadaan rakentaa vuokralaiselle kuuluvia rakennuksia. Vuokrasopimuksen tehtyä on haettava kuukauden kuluessa erityisoikeuden kirjaamista maanmittaustoimistolta ja vuokraoikeudesta on suoritettava varainsiirtovero. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 139.)

Rakentaminen voidaan aloittaa urakkasopimusten laatimisten jälkeen. Rakentamisessa on huomioitava asuntotuotantoa sääntelevät lait ja säännökset. Esimerkiksi rakennuskustannusten ja rahoituksen hyväksyttäminen viranomaisilla ja osakkeiden markkinointiin liittyvät säännökset ostajien oikeusturvasta ovat erittäin olennaisia huomioida. Perustajaosakkaat voivat aloittaa osakkeiden myynnin yhtiön rekisteröinnin, tontin lainhuudatuksen tai vuokraoikeuden kirjaamisen, yhtiöjärjestyksen suunnitelman mukaisuuden ja asuntokauppalain (1994/843 § 2:3–4) edellyttämien turva-asiakirjojen säilytykseen luovuttamisen jälkeen. Osakkeiden myyntiä voidaan tehdä jo rakennusaikana tai sen jälkeen. Myyjinä voi toimia perustajat tai vaihtoehtoisesti siitä huolehtii kiinteistövälittäjä. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 140.)

Kohteiden ennakkomarkkinointi ja myynti rakennusvaiheessa on suhteellisen yleistä rakennusalalla. Ennakkomarkkinoinnilla rakennuttajat ja urakoitsijat pystyvät selvittämään kiinnostaako suunnitteilla oleva kohde kuluttajia ja millaisella hintatasolla kauppvoja saataisiin (Keskitalo 2018, 33). Rakennusvaiheessa myytyjen osakkeiden kauppahintoja pystytään hyödyntämään perustajan asunto-osakeyhtiölle suoritettavien rahasto-osuuksien maksamiseen. Perustamisvaiheessa perustetaan rakennusrahasto, jolla rahoitetaan yleensä mahdollisen tontin osto ja rakennuksen hankinta. Asunto-osakeyhtiössä rakennusrahasto on niin kutsuttua sidottua omaa pääomaa ja sen perustamisesta päättävät yhtiön perustajien muodostama yhtiökokous. (Suulamo 2016, 281.)

Hankintamenojen rahoittamiseen tarvitaan yleensä pitkäaikaisia lainoja osakepääoman ja rahastojen lisäksi. Lainat nostaa asunto-osakeyhtiö taloussuunnitelmansa mukaisesti ja vakuudeksi laitetaan kiinteistöön kiinnitetyt panttikirjat. Lainojen määrät vaihtelevat kohteittain ja rakennusaikana vastaa perustajaosakas lainojen koroista. Korot kuitenkin sisältyvät yleensä sovittuihin

urakkakustannuksiin, jolloin lopullinen maksaja on kiinteistöyhtiö. Rakennusvaiheen menot kuten esimerkiksi tontin vuokra ja urakkakustannukset maksetaan osakepääomalla, rakennusrahastolla tai pitkäaikaisilla yhtiön lainoilla käyttöön ottoon saakka. Vastuu kiinteistöyhtiön menoista kuten lainojen koroista, kiinteistöverosta ja liittymismaksuista yleisesti on rakennusliikkeellä rakennusvaiheessa. Nämä kannattaa aina kirjata tarkoin sopimukseen tai pöytäkirjoihin, jotta menojen kohdistuminen kirjanpidossa ja verotuksessa olisi selvää. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 141.)

Rakennuksen valmistumisen ja käyttöönoton jälkeen asunto-osakeyhtiön hallinto siirtyy rakennuttajalta osakkeenostajille hallinnonluovutuskokouksessa. Asuntokauppalain (1994/843 § 2:23) mukaan ylimääräinen yhtiökokous hallinnon luovutusta varten on kutsuttava koolle viivytyksettä käyttöönottotarkastuksen jälkeen. Kokouksen koolle kutumisessa noudatetaan asunto-osakeyhtiölain (2009/1599 § 6) säännöksiä. Hallinnonluovutuskokouksessa esitetään yhtiön välitilinpäätös, selvitys taloussuunnitelman toteuttamisesta tilintarkastajan lausuntoineen ja rakennustyön teknisestä toteuttamisesta. Osakkeenostajilla on hyvä mahdollisuus hallinnonluovutuskokouksessa esittää kysymyksiä rakennuttajalle muun muassa rakentamiseen ja kiinteistöön huoltoon liittyvistä asioista. Kokouksessa valitaan asunto-osakeyhtiölle uusi hallitus ja tilintarkastajat jäljellä olevan toimikauden ajaksi. Heidän toimikautensa käynnistyy heti valinnasta alkaen ja samassa päättyy rakentamisvaihe. (Haapsaari 2019.)

2.5 Yhtiöjärjestys

Jokaiselta asunto-osakeyhtiöltä vaaditaan yhtiöjärjestystä ja se on yksi keskeisimmistä hallintoa säätelevistä asiakirjoista. Yhtiön perustamisvaiheessa yhtiöjärjestys on tärkeä osa vaadittavia perustamisasiakirjoja. Yhtiöjärjestys on kaikkien saatavilla oleva julkinen asiakirja ja se rekisteröidään kaupparekisteriin perustamisen yhteydessä. Yhtiöjärjestyksen määräykset jakautuvat pakollisiin ja valinnaisiin määräyksiin. Sitä voidaan ajatella yhtiön sisäiseksi laiksi, joka velvoittaa yhtiön eri toimielimiä lakien ja viranomaissäännösten veroisesti kuitenkin ilman ristiriitoja kyseisten määräysten kanssa eli on kyse yhteisistä

kaikkia osakkeenomistajia koskevista pelisäännöistä. (Furuhjelm ym. 2023, 80–81; Patentti- ja rekisterihallitus 2021.)

Pakolliset määräykset edellyttävät, että yhtiöjärjestyksen tulee sisältää muun muassa yhtiön toiminimen, kotipaikkakunnan, yhtiön hallinnassa olevien rakennusten ja kiinteistöjen sijainnit hallintaperusteineen sekä yhtiövastikkeen määräytymisen perusteet maksutapa huomioiden. Poikkeuksetta yhtiöjärjestyksen sisältöön kuuluu olennaisesti myös tiedot osakkeiden hallintaoikeuksista järjestysnumeroin yksilöitynä. (Asunto-osakeyhtiölaki 2009/1599 § 1:13; Furuhjelm ym. 2023, 80–87.)

Kaupparekisterilakia (2023/564 § 1:4) noudattaen on osakkeiden osalta rekisteröitävä niiden lukumäärä ja osakepääoma, mutta yhtiöjärjestyksessä ei nykyään tarvitse mainita yhtiön osakepääomaa eikä osakkeiden nimellisarvoa. Yhtiöjärjestyksessä saa kuitenkin mainita tietyn suuruisesta osakepääomasta tai osakepääoman vähimmäis- ja enimmäismäärästä. Osakkeita tulee vähintään olla yksi kappale, mutta osakkeiden vähimmäispääomavaatimusta ei ole aiemmin yksityisten osakeyhtiöiden osakkeiden vähimmäispääomavaatimuksen 2500 euroa poistuttua 1.7.2019. Vähimmäispääomavaatimuksen poistamisella on pyritty helpottamaan erityisesti pienempien yrittäjien mahdollisuutta perustaa osakeyhtiö. Muutos on varmasti huomattavasti madaltanut pienyrittäjien kynnystä perustaa osakeyhtiö toiminimiyrittäjyyden sijaan. Merkittävin ero osakeyhtiön perustamisessa pienyrityksen sijaan on henkilökohtaisen vastuun poistuminen. (Furuhjelm ym. 2023, 81; Oikeusministeriö 2019.)

Yhtiöjärjestyksen valinnaiset määräykset jakautuvat niiden tarkoitusten perusteella. On määräyksiä, joilla määrätään noudatettavaksi sellainen laissa mahdollistettu oikeusvaikutus, joka voimaan tullakseen edellyttää mainintaa yhtiöjärjestyksessä. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiölaissa (2009/1599 § 2:5) määritetty lunastuslauseke on tällainen. On myös valinnaisia määräyksiä, joilla poiketaan asunto-osakeyhtiölain (2009/1599) pääsäännöstä. Kyseisiä pääsäännöstä poikkeavasti määrättyjä asioita voivat olla esimerkiksi kunnossapitovastuun jakautumiseen, yhtiökokousmenettelyyn, isännöitsijän valintaan tai hallituksen toimintaan liittyen. Valinnaiset määräykset voivat olla

myös informatiivisia koskien esimerkiksi hallituksen kokoontumista ja päätöksentekoa tai isännöitsijän asemaa ja yleisiä tehtäviä. Useimmiten informatiiviset määräykset voivat olla juuri osakkaiden näkökulmasta hyvin perusteltuja, koska yleisesti yhtiöjärjestyksen todetaan olevan helppolukuisempaa kuin lakitekstit. Näiden osalta on kuitenkin huomioitava, että uudet pakottavat lainsäädännökset aina ohittavat yhtiöjärjestysmääräyksen. (Furuhjelm ym. 2023, 88–89.)

Yhtiöjärjestyksen luomiseen voi hyödyntää YTJ-palvelun tarjoamaa palvelua perustamisilmoituksen tekemisen yhteydessä. Heidän yhtiöjärjestyspohjassa 4 § koskee tietoja rakennuksista, huoneistoista, autopaikoista ja muista mahdollisista tiloista eli se on niin kutsuttu huoneistoselitelmiä. Huoneistoselitelmiin pakollisia tietoja huoneiston osalta ovat huoneiston numero, pinta-ala, ensisijainen käyttötarkoitus ja huoneistotyyppi. Myös huoneiston hallintaoikeuden tuottavien osakkeiden numerot tulee sisältyä huoneistoselitelmiin. (Patentti- ja rekisterihallitus 2021.)

Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta tehdään päätös yhtiökokouksessa ja se on tehtävä asunto-osakeyhtiölaissa (2009/1599 § 6:27) määritellyllä määräenemmistöllä. Asunto-osakeyhtiölaissa (2009/1599 § 6:35) on määritelty yhtiöjärjestyksen muutostilanteet, jolloin määräenemmistön lisäksi tarvitaan myös osakkeenomistajien suostumus muutokseen. Kyseessä voi olla esimerkiksi muutos, jossa muutetaan osakkeenomistajan osakkeisiin perustuvaa hallintaoikeutta tai hänen huoneistonsa käyttötarkoitusta muutetaan. Muutetun yhtiöjärjestyksen täytäntöönpano edellyttää muutosta koskevan päätöksen viivytyksetöntä rekisteröintiä. (Asunto-osakeyhtiölaki 2009/1599 § 6:34–35; Viiala & Rantanen 2015, 78.)

3 KIRJANPITO

Asunto-osakeyhtiöt ovat kirjanpitovelvollisia muiden osakeyhtiöiden tavoin. Kirjanpidosta saadaan tietoa yhtiön taloudellisesta tilanteesta. Kirjanpidon yleinen lainsäädäntö perustuu kirjanpitolakiin (1997/1336) sekä valtioneuvoston asetukseen (2015/1753) pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista (Suulamo 2016, 21). Kirjanpidon osalta tullaan käsittelemään yleisiä kirjanpidon määräyksiä ja erityiskysymyksiä liittyen asunto-osakeyhtiöön menemättä kuitenkaan varsinaisiin kirjanpidon kirjauksiin.

Asunto-osakeyhtiön ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidon, tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laadintaa varten on julkaistu 1.2.2017 kirjanpitolautakunnan (KILA) yleisohje. Sen pääasiallinen tarkoitus on opastaa kyseisiä yhtiöitä kirjanpidon, tilinpäätösten ja toimintakertomusten erityiskysymyksissä, ohjata yhtenäisiin kirjanpito- ja tilinpäätöskäytäntöihin sekä edistää hyvää kirjanpito tapaa noudattaen lakeja ja asetuksia. Yleisohjeessa neuvotaan muun muassa rahastointimenettelyn, korjaushankkeiden ja lainaosuuksien kirjanpitokäsittelystä, mutta siinä ei oteta kantaa yhtiöoikeudellisilla perusteilla ratkaistaviin tai verotukseen liittyviin kysymyksiin. (Kirjanpitolautakunta 2017, 4, 14–20.)

Kirjanpidon osalta on asunto-osakeyhtiön hyvä varmistaa, että kirjanpitäjällä on erityisesti asunto-osakeyhtiöiden kirjanpidon erityispiirteisiin liittyvää asiantuntemusta. Taloushallinnon raportoinnin tulee tapahtua säännöllisesti, jotta hallituksella sekä isännöitsijällä on mahdollisuus seurata talouden kehitystä ajantasaisesti. (Viiala & Rantanen 2015, 51.)

3.1 Yleiset kirjanpidon määräykset

Asunto-osakeyhtiön kirjanpitovelvollisuus perustuu kirjanpitolakiin (1997/1336 § 1:1) riippumatta toiminnan laadusta ja laajuudesta. Kirjanpitovelvollisuus alkaa viimeistään perustamissopimuksen allekirjoittamisesta, mutta huomioitavaa on sen mahdollinen alkaminen jo aiemmin muun perustamistoimen myötä. Kirjanpitolain (1997/1336 § 1:2–3) mukaan asunto-osakeyhtiöt ovat velvollisia

tekemään kahdenkertaista kirjanpitoa noudattaen hyvää kirjanpitolitotapaa.(Suulamo 22–23.)

Kahdenkertainen kirjanpito tarkoittaa kirjanpitolitotapaa, jossa talouden tapahtumat viedään aina kahdelle erilliselle vastatilille eli tulotilille ja menotilille. Tulotilin voidaan ajatella olevan rahan lähde ja menotilin olevan rahan käyttökohde. Laissa ei ole täsmällistä määritelmää hyvälle kirjanpitolitotavalle, mutta yleisesti se koostuu alalle muodostuneista käytänteistä ja periaatteista. Ohjenuorana hyvässä kirjanpitolitotavassa toimii erittäin hyvin kirjanpitolautakunnan yleisohje (2017). (Suulamo 2016, 24; Viiala & Rantanen 2015, 53.)

Varsinaisen asunto-osakeyhtiön toiminnan keskittyessä kiinteistön hallintaan poikkeavat sen menot ja tulot perinteisestä liiketoimintaa harjoittavasta yrityksestä. Kirjanpitoasetuksessa (1997/1339 § 1:4) ja kirjanpitolautakunnan yleisohjeessa (2017) on annettu kaava kiinteistön tuloslaskelmassa hyödynnettäväksi kaikkia keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä varten. Asunto-osakeyhtiö saa kyseisestä kaavasta hyvän pohjan omalle tililuettelolleen. (Tomperi 2023, 97–98; Viiala & Rantanen 2015, 53.)

3.2 Erityiskysymykset

Asunto-osakeyhtiön kirjanpidon erityiskysymyksien osalta perehdytään pääpiirteittäin erillislaskelmiin: vastikerahoituslaskelmiin ja lainaosuuslaskelmaan sekä rakennusaikaisen kirjanpidon erityispiirteisiin. Vastikkeiden ja erillislaskelmien määrittelyt on kuvattu erittäin selkeästi ja ymmärrettävästi kirjanpitolautakunnan yleisohjeessa. Yleisohjeessa käsitellyt erillislaskelmat ovat muun muassa erilaiset vastikerahoituslaskelmat, hankeosuuslaskelma, hankerahoituslaskelma ja lainaosuuslaskelma. (Kirjanpitolautakunta 2017, 7–9.)

Vastuu vastikerahoitus- ja lainaosuuslaskelmien laatimisesta on isännöitsijällä tai kirjanpidosta vastaavilla henkilöillä. Viime kädessä kuitenkin asunto-osakeyhtiön hallitus vastaa osakkaille laskelmien tekemisestä. (Suulamo 2016, 335.)

3.2.1 Vastikerahoituslaskelmat

Asunto-osakeyhtiön toiminnassa ominaista on, että peritään useita erilaisia vastikkeita perustuen eri käyttötarkoituksiin. Esimerkiksi hoitokulujen kattamiseksi peritään hoitovastiketta, korkoihin ja lainanlyhennyksiin peritään pääomavastiketta sekä yhtiön normaalista vastikeperusteesta poikkeavia kuluja peritään erityisvastikkeella. Pääomavastikkeesta käytetään yleisesti termiä rahoitusvastike. Asunto-osakeyhtiölain (2009/1599 § 10:5) mukaan vastikkeiden riittävydestä ja käytöstä on laadittava erillislaskelmat eli vastikerahoituslaskelmat, jotka esitetään toimintakertomuksen yhteydessä. (Kirjanpitolautakunta 2017, 7–8; Suulamo 2016, 327, 333; Viiala & Rantanen 2015, 57–60.)

Vastikerahoituslaskelmat ovat suoriteperusteisia rahavirtalaskelmia tilikaudelta eri vastiketuloista ja niistä käytettävistä menoista tilinpäätöshetkeen sisältäen tiedot myös edellisten tilikausien yli- ja alijäämistä. Vastikerahoituslaskelmilla turvataan osakkaiden yhdenvertaisuus, koska niiden laatimisella varmistetaan vastikkeiden tarkoituksenmukainen käyttö menoihin joihin niitä on peritty. Vastikkeita käytetään lain ja yhtiöjärjestyksen mukaisiin menoihin. (Suulamo 2016, 327–328; Viiala & Rantanen 2015, 59.)

Yhtiövastiketta peritään osakkailta asunto-osakeyhtiölaissa (2009/1599 § 3:2) määriteltyjen yhtiön menojen kattamiseksi. Asunto-osakeyhtiölaki (2009/1599 § 3:3) mahdollistaa myös, että yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä yhtiövastikkeiden kohdistuessa tiettyihin menoihin eri maksuperusteista tai maksuvelvollisuudesta vain tietyille osakkaille. Yhtiöjärjestyksessä voi olla määrätty esimerkiksi hoitovastikkeen maksuperusteeksi huoneistoneliöt ja vastaavasti rahoitusvastikkeen maksuperusteeksi osakkeiden lukumäärän. (Asunto-osakeyhtiölaki 2009/1599 § 3:2-4; Suulamo 2016, 328-329.)

Vastikerahoituslaskelmia hyödynnetään seuraavan tilikauden talousarviota laadittaessa ja tulevan kauden vastikkeita määriteltäessä. Niiden avulla nähdään onko kutakin vastiketta peritty riittävästi menojen kattamiseksi. Eri vastikkeiden yli- ja alijäämiä ei saa käyttää ristiin toistensa kattamiseksi vaan ne tulee

yksilöidysti korottaa tarpeen vaatiessa seuraavalla tilikaudella, muutoin rikottaisiin osakkaiden yhdenvertaisuusperiaatetta. (Suulamo 2016, 329; Viiala & Rantanen 2015, 60.) Vastikerahoituslaskelmien tulee olla mahdollisimman helposti ymmärrettäviä ja yksityiskohtaisia. Niiden tarkoitus on kaiken kaikkiaan täydentää tilinpäätöstä ja toimintakertomusta. (Suulamo 2016, 330.)

Hoitovastikelaskelman ominaispiirre on, että siinä ensisijaisesti huomioidaan tulot, jotka käytetään tasapuolisesti kaikkien osakkaiden hyödyksi eri hoitokulujen kattamiseksi. Suurin osa hoitokuluista muodostuu kiinteistöön liittyvistä hoitokuluista. Erityisvastikkeista kuten esimerkiksi laajakaistasta perittävistä vastikkeista tulee aina laatia oma erillinen vastikerahoituslaskelma ja kirjanpidossa näillä kannattaa olla omat kirjanpidon tilit. Erityisvastikerahoituslaskelmat poikkeavat hoitovastikelaskelmista, koska niiden maksajina on yleensä vain osa osakkaista. (Suulamo 2016, 330, 337, 340.)

3.2.2 Lainaosuuslaskenta

Asunto-osakeyhtiöiden taloudenhallinnassa merkittävässä osassa on lainaosuuslaskelmien laatiminen ja lainaosuuksien määrittäminen. Asunto-osakeyhtiön pitkäaikaisten lainojen osuudet jakautuvat huoneistolle omina lainaosuuksina, joita pääomavastikkeilla maksetaan. Osakkailla on mahdollisuus maksaa oma lainaosuutensa sovittuna ajankohtana joko kokonaan tai useammassa erässä. Lainojen maksutavat on määritelty joko yhtiöjärjestyksessä tai päätetty yhtiökokouksessa. Lainaosuussuoritusten yhteydessä tulee olla laadittuna maksuhetkelle lainaosuuslaskelma, josta käy ilmi osakkaan maksettavan lainaosuuden laskentaperusteet eli se on laadittava aina yhtiön ottaessa vastaan osakkailta lainaosuussuorituksia. (Suulamo 2016, 344; Tomperi 2023, 110; Viiala & Rantanen 2015, 52–53 .)

Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen (2017, 12) mukaan lainanosuuslaskelmassa tulee olla tiedot *“jäljellä olevan lainapääoman lisäksi kuluvalle tilikaudelle kuuluvat, maksuhetkelle suoriteperusteisesti jaksotetut lainaan liittyvät pääomavastiketulot, vastikkeella katettavat menot ja toteutuneet lainanlyhennykset sekä vastikkeeseen liittyvät edellisten tilikausien*

vastikelaskelmiin perustuvat mahdolliset ali- ja ylijäämät”. Yleisohjeessa suositellaan laskelman liittämistä maksutositteeseen. Lainaosuuslaskelma on havainnollistettu kirjanpitolautakunnan laskelmapohjalle laadittuna kuvitteellisilla luvuilla liitteessä 1.

Lainaosuuskirjanpito suositellaan pidettävän omana osakirjanpitonaan, jotta varmistetaan lainaosuuslaskelmien ja -suoritusten oikeellisuus. Kirjanpitolain kirjausketjuun liittyvän säädöksen (1997/1336 § 2:6) mukaisesti on osakirjanpidon yhteys pääkirjanpitoon ja tilinpäätökseen todettavissa. Erityisesti uusissa yhtiössä lainaosuudet ovat suuria ja niistä tehtäviä maksusuorituksia on paljon, jolloin on ensiarvoisen tärkeää vastikerahoituslaskelmien oikeellisuus. (Kirjanpitolautakunta 2017, 12; Suulamo 2016, 338, 345.) Uudiskohteissa lainaosuutta voi olla jopa 70 prosenttia asunnon hinnasta. Lähtökohtaisesti lainan lyhennyksiä ja korkoja tulisi pyrkiä perimään todellisten vuosittaisten lyhennyksien ja kulujen mukaisesti. (Viiala & Rantanen 2015, 53.)

Osakkaan maksettua lainaosuutensa on yhtiön välittömästi lyhennettävä suorituksen mukaisesti lainojaan välttyäkseen ylimääräisiltä korkorasitteilta. Lainaosuudesta saatu suoritus katsotaan joko yhtiön tuloksi tai saaduksi pääomasijoitukseksi riippuen yhtiöjärjestyksen määräyksestä tai yhtiökokouksen päätöksestä. Kun lainanosuussuoritus käsitellään tulona, esitetään se tuloslaskelmassa rahoitustuottojen alueränä. Vaihtoehtoisesti lainanosuussuoritusta käsiteltäessä pääomasijoituksena merkitään se sijoitetun vapaan pääomaan rahastoon tai yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti rakennusrahastoon tai lainanlyhennysrahastoon. Vaikka lainanosuussuorituksia rahastoitaisiin, on suositeltavaa esittää ne myös silloin rahoitustuottojen omana alueränä ja rahastoon siirto omana alueränään rahastoituihin osuuksiin. (Tomperi 2023, 111–112; Viiala & Rantanen 2015, 53.)

3.2.3 Rakennusaikainen kirjanpito

Yhtiön perustamisesta lähtien on asunto-osakeyhtiön pidettävä erillistä kirjanpitoa toiminnastaan riippumatta millään tavalla rakennusprojektin toteuttamistavasta. Erot kirjanpidon osalta tulee riippuen siitä toimiiko projektissa

rakennuttajana itse asunto-osakeyhtiö vai rakennusliike tai muu vastaava. (Suulamo 2016, 349.) Rakennusaikaisen kirjanpidon toteuttamisessa on noudatettava kirjanpitolainsäädännön vaatimuksia (Kirjanpitolautakunta 2017, 35).

Asunto-osakeyhtiön toimiessa rakennuttajana täytyy rakennusaikaisen kirjanpidon sisältää kaikki rakennuksen ja tontin hankintamenoihin liittyvät tositteet. Näihin kuuluvat kaikki rakennusaikaiset tositteet esimerkiksi rakennusmiesten ja -valvojien palkoista, sosiaalimenoista, rakennustarvikkeista, rakennusliikkeiden laskuista sekä viranomaismaksuista. Kirjanpitoon ne on vietävä aika- ja asiajärjestyksessä. Rakennuttajana asunto-osakeyhtiö vastaa koko rakennusprojektin rahoittamisesta ja on otettava myös huomioon arvonalisäverolain säännökset itse rakennettaessa. (Suulamo 2016, 350.) Asunto-osakeyhtiö pääsee huomattavasti vähemmällä työllä kirjanpidon osalta, kun rakentamiseen käytetään ulkopuolista rakennusliikettä. Huomattavasti yleisempää on, että rakennuttaja on muu kuin itse asunto-osakeyhtiö.

Rakentamisen tapahtuessa perustajaurakoitsijan toimesta on asunto-osakeyhtiön kirjanpitoaineisto hyvin vähäistä, kun kirjanpito sisältää pääosin taseeseen aktivoitavaa omaisuutta sekä oman pääoman eriä ja rahoitustapahtumia. Menot kohdistuvat aktivoitavaan omaisuuteen eikä tuloslaskelmaan kirjattavaa juuri ole. Tilikausi on määritelty yhtiöjärjestyksessä ja rakentamisvaiheen kestäessä määritellyn tilikauden yli, on laadittava tilinpäätös. Tilinpäätöshetken mukainen tase johdetaan pääkirjanpidosta. Rakennusaikaiseen tilinpäätökseen on sisällytettävä olennaisuuden periaate huomioiden myös tuloslaskelma, tilinpäätöksen liitetiedot ja yhtiölainsäädännön edellyttäessä myös toimintakertomus. (Kirjanpitolautakunta 2017, 34; Viiala & Rantanen 2015, 51.)

Kirjanpito on saatettava loppuun ja pääkirjanpidosta johdetaan luovutustase rakennusvaiheen päättymisen yhteydessä. Luovutustase eli rakennusaikainen tase tehdään rakennusurakan valmistuttua, kun asunto-osakeyhtiö luovutetaan urakoitsijalta eteenpäin ja alkaa asumisaikainen kirjanpito. Yleensä tuolloin joudutaan laatimaan erillinen välitilinpäätös, joka noudattaa kiinteistöyhtiöiden

tilinpäätöksen säännöksiä. Luovutustaseen tulisi olla yhteneväinen taloussuunnitelman kanssa. Asumisaikainen kirjanpito on aloitettava heti, kun rakennus on otettu asumiskäyttöön, vaikka rakentaminen olisi osittain vielä kesken eikä varsinaista luovutuskokousta olisi pidetty. Tässä yhteydessä myös kustannusvastuu siirtyy asunto-osakeyhtiölle. Niin kutsutulta luovutustilikaudelta eli koko rakennusaikaiselta että asumisaikaiselta tilikauden osalta on laadittava yhtiöjärjestyksen mukainen yhtenäinen tilinpäätös. Rakennusaikainen ja asumisaikainen kirjanpito suositellaan pidettävän erillään toisistaan. (Kirjanpitolautakunta 2017, 35; Suulamo 2016, 352–353.)

Perustajarakennuttajaa käytettäessä asunto-osakeyhtiön kirjanpito on samankaltainen aiemmin käsitellyn perustajaurakoinnin kanssa silloin, kun rakennuttaja on tehnyt urakkasopimuksen ulkopuolisen urakoitsijan kesken eikä asunto-osakeyhtiö ole urakkasopimuksessa osapuolena (Alanen & Vuorenalusta, 2013, 136). Kyseisessä tilanteessa perustajarakennuttaja on täten aika samanlaisessa asemassa perustajaurakoitsijan kanssa, mutta teettää varsinaiset isommat urakat ulkopuolisella rakennusliikkeellä eikä rakenna niitä itse.

4 VEROTUS

Asunto-osakeyhtiön verotusta käsiteltäessä keskitytään käsittelemään pääpiirteittäin olennaisimpia sen verotuksen osa-alueita. Verotukseen perehdytään toiminnassa olevan asunto-osakeyhtiön näkökulmasta käsittelemättä kiinteistöyhtiöiden rakennusvaiheeseen liittyviä verotuksellisia erityiskysymyksiä.

4.1 Tuloverotus

Tuloverolain (1992/1535) mukaan yhteisöjä ovat mm. osakeyhtiöt, osuuskunnat ja aatteelliset tai taloudelliset yhdistykset sekä säätiöt. Siten myös asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt ovat yhteisöjä. Yleisesti verovelvollisiksi yhteisöiksi katsotaan eri asunto- ja kiinteistöyhteisöt. Yhteisöjen tulee suorittaa yhteisöveroa tuloistaan valtiolle, kunnalle ja seurakunnalle yhteisöjen tuloveroprosentin mukaisesti. (Jukkola, Järvenoja, Kaari, Romppainen, Tannila & Tikkanen 2008, 35.) Yhteisöjen verovuosi ajoittuu yleensä rinnakkain tilikauden kanssa ja lopullinen verotus toimitetaan verovuodelta (Verohallinto 2024e).

Kiinteistöyhtiöiden tuloverotuksessa noudatetaan tuloverolakia, koska niiden ei yleensä katsota harjoittavan liiketoimintaa. Asunto-osakeyhtiöiden toiminta perustuu pääasiallisesti kiinteistön omistamiseen ja tilojen luovuttamiseen osakkeenomistajien hallintaan. Yhtiön tarkoituksena on periä osakkeenomistajilta vastiketta, joka pyritään mitoittamaan mahdollisimman lähelle toteutuvia kuluja eikä toiminnalla tavoitella voittoa. (Jukkola ym. 2008, 38, 41.)

Asunto-osakeyhtiöt ovat kirjanpitovelvollisia, joita verotetaan itsenäisinä verovelvollisina eli tulo verotetaan yhtiön tulona (Verohallinto 2024e). Vastikkeiden oikealla mitoittamisella ja mahdollisilla poistoilla minimoidaan verotettava tulo verojen maksun välttämiseksi. Nykyinen asunto-osakeyhtiötä koskeva asuntoyhteisön tuloveroprosentti on 20. Verot maksetaan verovuoden tuloksesta, josta vähennetään myös aikaisempien vuosien vahvistetut tappiot.

Verohallinnon vahvistamia edellisten vuosien tappioita voidaan vähentää tulevien vuosien tuloksesta seuraavien 10 verovuoden aikana. (Verohallinto 2024e.)

Tuloverolaissa (1992/1535) viitataan lakiin elinkeinotulon verottamisesta (1968/360) esimerkiksi poistojen osalta. Kiinteistöyhtiöiden verotuskysymykset noudattavat muutoinkin aika tavalla elinkeinoverolain periaatteita. Kyseisten lakien välillä poikkeavuutta liittyy tulon veronalaisuuden säännöksissä, kuten myyntivoitoissa, vakuutuskorvauksissa ja menetysten vähennyskelpoisuudessa. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 273.)

Asunto-osakeyhtiö laatii kirjanpituksensa suoriteperiaatteen mukaisesti kohdistuen tuotot oikeille tilikausille. Perustuen lakiin elinkeinotulon verottamisesta (1968/360) noudattavat keskinäiset kiinteistöyhtiöt sen jakotussäännöksiä tuloverolain (1992/1535 § 6:116) viittaussäännöksen mukaisesti. Tulot kohdistetaan tilikauteen, jolloin vastaava hyödyke on luovutettu. Asunto-osakeyhtiöiden kohdalla esimerkiksi peritty vastike kohdistuu sille tilikaudelle, jolta kyseinen vastike peritään riippumatta maksutapahtuman kirjautumisajankohdasta. (Jukkola ym. 2008, 49.)

Peruskorjauksia ja suurempia korjausmenoja varten asunto-osakeyhtiö joutuu keräämään osakkailta ylimääräisiä vastikkeita. Yleensä se tapahtuu ennakkoon tai viimeistään korjaustoimenpiteisen aikana. Välttyäkseen tulovero-ongelmilta käytetään tämän tyyppisiin ylimääräisiin vastikkeisiin rahastointimenettelyä. Rahastointimenettelyssä osakkeenomistajilta kerätään yhtiölle lisäpääomaa. Näin kerätty lisäpääoma on yhtiölle verovapaata tuloa. Huomioitavaa on, että rahastointia ei voida toteuttaa taannehtivasti ja päätös siitä täytyy tulla yhtiökokoukselta. Rahastointimenettelyn hyväksymiselle on verottaja asettanut omat edellytyksensä, jotka täytyy erityisesti huomioida rahastointia käytettäessä. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 273–275; Jukkola ym. 2008, 59–60.)

Tuloverotuksen kannalta on paljon erilaisia huomioitavia seikkoja ja maksettavien verojen minimoimiseksi kannattaa tehdä asunto-osakeyhtiössä perusteellista verosuunnittelua. Verosuunnittelussa selvitetään niin itse yhtiön kuin osakkaiden

verotukseen vaikuttavia tekijöitä. Ensisijainen on kuitenkin yhtiön oma tilanne verosuunnittelussa. (Jukkola ym. 2008, 38.)

4.2 Kiinteistövero

Kiinteistöverosta on säädetty kiinteistöverolaissa (1992/654) ja se maksetaan vuosittain kiinteistön arvoon perustuen sijaintikunnalle. Kiinteistöverolain määritelmässä kiinteistöllä tarkoitetaan *“tonttia, tilaa ja muuta Suomessa olevaa itsenäistä yksikköä, joka on merkitty tai olisi merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisterilaissa (1985/392) tarkoitettuun kiinteistörekisteriin”*. (Kiinteistöverolaki 1992/654 § 1:1–2; Viiala & Rantanen 2015, 67.)

Kiinteistöveron piiriin kuuluvat siis kaikki kiinteistöt, jotka on merkitty tai olisi pitänyt merkitä maarekisteriin, tonttikirjaan tai kiinteistörekisteriin pois lukien ainoastaan kiinteistöverolaissa (1992/654 §1:3) määritellyt kokonaan tai osaksi verosta vapautetut kiinteistöt. Täten kyseiseen lakiin perustuen myös asunto-osakeyhtiö on kiinteistöverovelvollinen. Kiinteistöksi määritellään myös erottamaton määräala sekä muulle kuin maapohjan omistajalle kuuluvat rakennukset ja rakennelmat. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 323; Viiala & Rantanen 2015, 67.)

4.2.1 Verovelvollisuus

Kiinteistöön liittyvä verovelvollisuus on niin kutsuttu yleinen verovelvollisuus eli se on riippumaton kiinteistön omistajan muusta vero-oikeudellisesta asemasta. Myös joko kokonaan tai osittain tulo- ja varallisuusverotuksesta vapautettuja koskee kiinteistöverovelvollisuus. (Jukkola ym. 2008, 165.) Kiinteistöverolaissa (1992/654 § 2) on säädetty kiinteistöjä koskevasta verovelvollisuudesta. Pääasiallinen jako verovelvollisuudesta jakautuu omistajan tai omistajan veroisen haltijan verovelvollisuuteen. Pääperiaatteen mukaisesti kiinteistön tai rakennuksen omistaja on velvollinen maksamaan kiinteistöveron. Omistajan veroisella haltijalla on pysyvä hallintaoikeus kiinteistöön, kuten esimerkiksi tilanteessa, jossa hallintat Testamentilla on saatu oikeus hallita pesään kuuluvaa kiinteistöä. (Jukkola ym. 2008, 165–167; Kiinteistöverolaki 1992/654 § 2:5–7.)

Maapohjan ja rakennuksen kuuluessa eri omistajille jakautuu kiinteistöveron maksaminen heille kummallekin. Tällöin maapohjan osalta kiinteistöveron maksaa maapohjan omistaja ja rakennuksen osalta sen omistaja. Asunto-osake- ja kiinteistöyhtiössä rakennus voi sijaita vuokratontilla, kuten kyseiseen opinnäytetyöhön liittyvässä rakennusprojektissa. Kun rakennus on vuokratontilla, suorittaa kiinteistöveron asunto-osakeyhtiö omistamansa rakennuksen osalta. Ainoa poikkeus tähän voi tulla, jos vuokrasopimukseen on kirjattu ehto vuokralaisen velvollisuudesta maksaa kiinteistövero myös maapohjan osalta. (Jukkola ym. 2008, 165–166; Viiala & Rantanen 2015, 67.)

On hyvä muistaa, että asunto-osakeyhtiössä rakennuksen omistaa yhtiö eli kiinteistövero määrätään täten yhtiölle, ei osakkaille. Tämän voisi helposti ajatella toisin, koska osakkaat ovat yhtiövästikettä maksaessaan kiinteistöveron kuitenkin lopullisia maksajia. (Jukkola ym. 2008, 166.)

Kiinteistöveron verovelvollisuus määräytyy omistusajankohdan mukaan niin, että verovelvolliseksi katsotaan se joka on omistanut kiinteistön verovuoden alkaessa (Viiala & Rantanen 2015, 67). Vaikka kyseinen kiinteistö kuluva kalenterivuoden aikana myytäisiin, ei verovelvollisuus siirry omistajavaihdoksen mukana kesken vuoden. Tästä voidaan sopia toisin kiinteistökaupan kauppakirjoissa kummankin osapuolen sen hyväksyessä. Erityistä on myös tilanteessa, jolloin kiinteistö hankitaan perustettavan tai rekisteröimättömän yhtiön lukuun. Esimerkiksi uudisrakentamisen yhteydessä rakennusliikkeen ostaessa tontin myöhemmin perustettavan asunto-osakeyhtiön nimiin, määrätään kiinteistövero veronmääräytymisajankohdan eli kalenterivuoden alun mukaisesti rakennusliikkeelle. Lopullinen omistus siirtyy asunto-osakeyhtiölle rekisteröinnin ja yhtiökokouksen tontti-kaupan hyväksynnän jälkeen. (Jukkola ym. 2008, 167–168; Kiinteistöverolaki 1992/654 § 2:10)

4.2.2 Kiinteistöveroprosentti

Kiinteistöveron määrä on kiinteistöveroprosentin mukainen osuus kiinteistön verotusarvosta (Valtiovarainministeriö 2024a; Viiala & Rantanen 2015, 67).

Veron suuruuteen ei siis vaikuta millään tavalla kuka varsinainen verovelvollinen on. Maapohjan ja rakennusten osalta kiinteistön verotusarvo määrätään erikseen. Kiinteistön verotusarvo määräytyy varojen arvostamislain (2005/1142 § 5) säädösten mukaan. Maapohjan verotusarvon laskennassa käytetään kuntakohtaisia tonttihintakarttoja ja arviointiohjeita verohallinnon päätöksen (2011/1361) mukaisesti. Vastaavasti rakennusten verotusarvo määräytyy valtiovarainministeriön päätöksen (11.11.2011) mukaisen jälleenhankinta-arvon ja ikälennusten perusteella. (Alanen & Vuorenlusta 2013, 324; Jukkola ym. 2008, 163.)

Kiinteistöveroprosentti päätetään kuntakohtaisesti lain salliman vaihteluvälin puitteissa (Valtiovarainministeriö 2024a). Kunnan- ja kaupunginvaltuustot määrittelevät vuosittain lopullisen kiinteistöprosentin määrän kiinteistöverolakia noudattaen. Valtuuston on määritettävä vähintään kaksi kiinteistöveroprosenttia: yleinen kiinteistöveroprosentti sekä vakituisen asuinrakennuksen veroprosentti. Valtuusto voi näiden lisäksi päättää myös kahdesta erillisveroprosentista: vapaa-ajan asuinrakennuksen ja voimalaitosten veroprosenteista. (Alanen & Vuorenlusta 2013, 324; Kiinteistöverolaki 1992/654 § 3; Viiala & Rantanen 2015, 67.)

Parhailaan on käynnissä nykyisen hallituksen toteuttama kiinteistöverouudistus, jolla tavoitellaan kiinteistöjen verotusarvojen ja käypien arvojen yhtenäistämistä. Uudistus tullaan toteuttamaan pitkillä siirtymäajoilla ja muutokset tulevat olemaan kohtuullisia kiinteistön omistajille. (Vanhanen 2024.) Muutosten taustalla vaikuttaa vanhat rakennusten ja maapohjien verotusarvoperusteet, jotka ovat jääneet jälkeen nykyisestä kustannus- ja hintakehityksestä. Nykyisen järjestelmän ei koeta olevan verovelvollisille tasapuolinen ja oikeudenmukainen. Uudistuksella tavoitellaan selkeää, ymmärrettävää, yksinkertaista ja läpinäkyvää arvostamisjärjestelmää, jossa verotusarvot päivittyisivät säännöllisesti. Uuden järjestelmän myötä se helpottaisi kiinteistönomistajia ja olisi myös viranomaisten näkökulmasta kustannustehokas. (Valtiovarainministeriö 2024b.)

Ajankohtaiset kiinteistöveroprosentit on saatavilla verohallinnon sivuilta kuntakohtaisesti taulukoituna. Kyseisessä taulukossa ovat eriteltyinä muun

muassa maapohjan ja rakennusten yleinen kiinteistöveroprosentti sekä vakituisen asunnon ja muun asuinrakennuksen kiinteistöveroprosentti. Oheiseen taulukkoon 1 on koottu esimerkin omaisesti Oulun seudun kuntakohtaisia kiinteistöveroprosentteja ja siitä on havaittavissa niiden keskinäisiä eroja. Taulukkoon valikoiduista kiinteistöveroprosenteista selkeimmät erot ovat muun asuinrakennuksen kiinteistöveroprosenteissa, jotka vaihtelevat Oulun seudulla 0,93–1,51 %:n välillä, kun taas vastaavasti maapohjan yleinen kiinteistöveroprosentti on kaikilla sama. (Verohallinto 2024b.) Vakituiseen asumiseen käytettävien asuntojen kiinteistöveroprosentit määrätään kunnissa useimmiten alhaisemmiksi verrattuna muihin kiinteistöveroprosentteihin (Jukkola ym. 2008, 180).

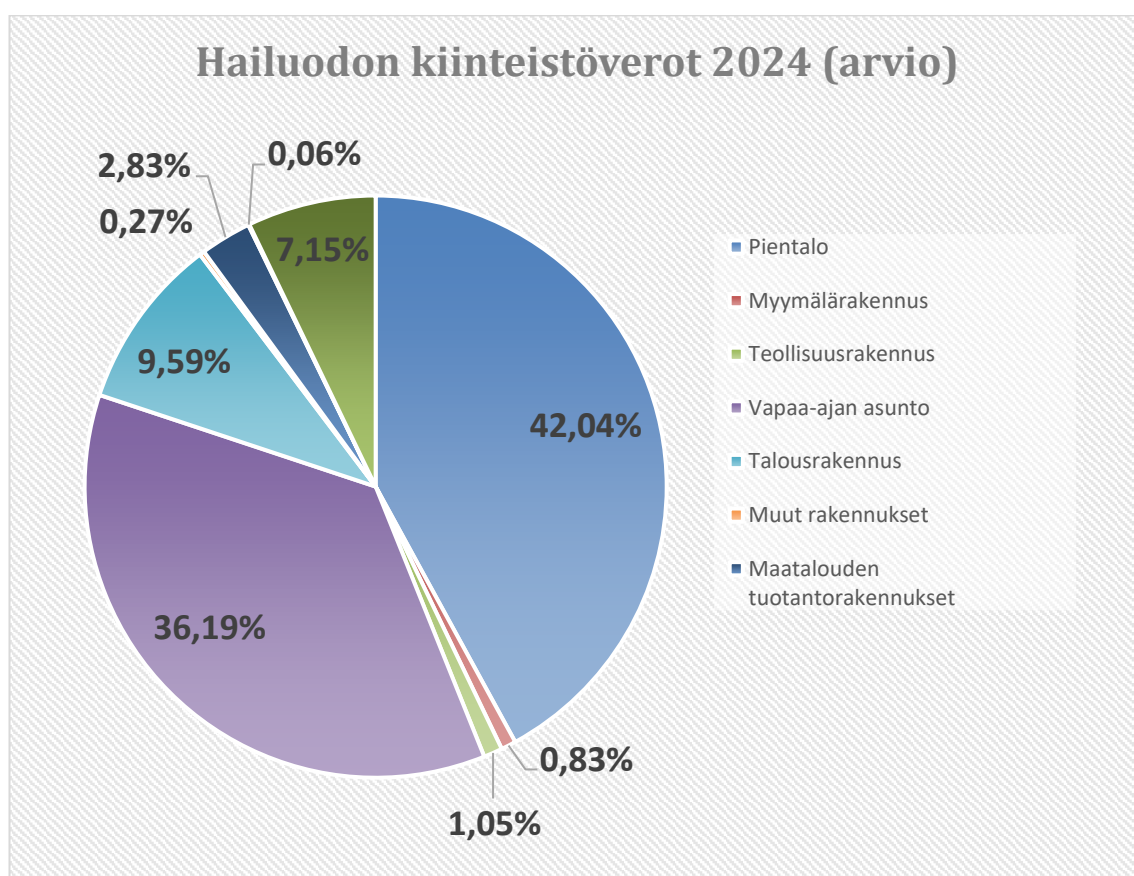
Taulukko 1. Oulun seudun kiinteistöveroprosentit vuonna 2024 (mukaillen Verohallinto 2024b)

| Nimi | Maapohjan yleinen kiinteistövero% | Rakennusten yleinen kiinteistövero% | Vakituisen asunnon kiinteistövero% | Muun asuinrakennuksen kiinteistövero% |
|----------|-----------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| Hailuoto | 1,30 | 0,95 | 0,51 | 1,51 |
| Kempele | 1,30 | 1,10 | 0,50 | 1,10 |
| Liminka | 1,30 | 1,10 | 0,50 | 1,10 |
| Oulu | 1,30 | 1,15 | 0,50 | 0,93 |
| Tyrnävä | 1,30 | 1,12 | 0,54 | 1,12 |

Tämän hetkiset kiinteistöverolain (1992/654) mukaiset vaihteluvälit ovat maapohjan yleisellä kiinteistöveroprosentilla 1,30–2,00, rakennusten yleisellä kiinteistöveroprosentilla 0,93–2,00, vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosentilla 0,41–1,00 ja muilla asuinrakennuksilla 0,93–2,00 (Verohallinto 2024a).

Suunnitellussa rakennusprojektissa tullaan toteuttamaan lomahuoneistoja eli vapaa-ajan asuntoja. Kiinteistöveroprosentin osalta niihin täten sovelletaan rakennuksien osalta muiden asuinrakennusten mukaista veroprosenttia ja vuokratun maapohjan osalta maapohjan yleistä kiinteistöveroprosenttia. Rakennuksen ja maapohjan arvonmääritykseen tutustuttaessa voi hyödyntää

esimerkiksi Verohallinnon sivustolta löytyvää ajantasaista tietoa (Verohallinto 2024a). Taulukosta 1 erottuu selkeästi Hailuodon kunnan asettama vapaa-ajan asuntoihin kohdistuva kiinteistöveroprosentti 1,51. Se on huomattavasti korkeampi kuin muilla Oulun seudun kunnilla. Hailuodon kunta on hyvin pieni vajaan 1000 asukkaan kunta, jossa vapaa-ajan asuntojen asukkaat ovat erityisesti kesäisin merkittävässä osassa. Vuoden 2024 Hailuodon arvioidusta kiinteistöverokertymästä 316 003 euroa, jopa noin 36% eli 114 348 euroa tulee muodostumaan vapaa-ajan asuntojen kiinteistöveroista (Verohallinto 2024c). Hailuodon kiinteistöverojen arvioitu jakautuminen vuodelle 2024 esitetty kuviossa 2.



Kuvio 2. Arvioidut kiinteistöverot Hailuodossa vuonna 2024 (mukaillen Verohallinto 2024c)

Kiinteistöveron voi maksaa joko kerralla kokonaan tai useammassa erässä. Yleisesti kiinteistöveron jäädessä alle 170 euroa maksetaan se kerralla. Kiinteistöveron eräpäivät riippuvat asiakkaittain päättyvästä kiinteistöverotuksesta. (Verohallinto 2024d.) Asunto-osakeyhtiössä kiinteistövero on yhtiöön kuuluvia hoitomenoja ja se esitetään kiinteistön kuluina

tuloslaskelmassa. Tuloverotuksessa kiinteistövero on vähennyskelpoinen, joten se vähennetään kyseisen veronmaksun mukaisen tilikauden tuotoista. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 325; Viiala & Rantanen 2015, 67.)

4.3 Varainsiirtovero

Varainsiirtoveron maksaminen perustuu varainsiirtoverolain (1996/931) säädöksiin. Varainsiirtovero on valtiolle suoritettava vero kiinteistön ja arvopaperin luovutuksesta varainsiirtoverolain säädöksiä noudattaen (1996/931 § 1:1). Vero tulee maksaa oma-aloitteisesti ja ilmoittaa Verohallinnolle. Veron määräksi on määritetty 1.1.2024 alkaen kiinteistön luovutukseen 3% ja arvopaperin luovutukseen 1,5% kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta (Varainsiirtoverolaki 1996/931 § 2:6, 3:20; Verohallinto 2024f).

Rakennusliikkeen myymät asunto-osakeyhtiön huoneisto-osakkeet ovat varainsiirtoverolaissa (1996/931 § 3:17) määriteltyjä arvopapereita. Maksettava vero lasketaan velattomasta hinnasta eli kauppahinnasta mukaan lukien asunto-osakeyhtiön velan huoneistokohtainen yhtiölainaosuus. Veron määrään ei vaikuta millään tavalla, vaikka yhtiölainaosuus maksettaisiin pois kaupantekohetkellä. Veron maksajana on luovutuksen saaja eli asunto-osakkeiden ostaja. (Verohallinto 2024g.)

Uudiskohteen luovutuksesta on kyse, kun luovutus tehdään rakentamisaikana, sitä ennen tai asuntokauppalain (1994/843 § 4:1) säädöksen mukaisesta uuden asunnon kaupasta. Kyseisen lain säädöksen mukaan on kyse uuden asunnon kaupasta, kun perustajaosakas myy rakentamisvaiheessa tai sen jälkeen asunto-osakkeen otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa uudisrakentamisen jälkeen. Uuden asunnon kauppaan luetaan mukaan osakkeet, jotka oikeuttavat hallitsemaan muita asumiseen läheisesti liittyviä tiloja, kuten esimerkiksi autotalleja. Edellytyksenä on, että autotalliosakkeiden kauppa tehdään uuden asunnon kaupan yhteydessä ja riittää, että kaupat on tehty lyhyen ajan kuluessa toisistaan myös osapuolten ollessa samoja. (Määttä & Pulkkinen 2024.)

Luovutuksen tapahtuessa rakentamisaikana tai sitä aiemmin noudatetaan varainsiirtoveroilmoituksen antamisessa ja veron suorittamisessa uuden asunnon kauppaan liittyviä määräyksiä. Uudiskohteen ollessa kyseessä ilmoitus on tehtävä ja vero maksettava kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä eikä kiinteistövälittäjällä ole tilanteessa verovastuuta, vaikka olisi välittäjänä myynnissä toiminutkin. Tämän osalta määräykset poikkeavat täten kiinteistövälittäjän verovastuusta asuntokaupoissa verrattaessa muihin kuin uudiskohteiden kiinteistövälittäjän hoitamiin luovutuksiin. (Määttä & Pulkkinen 2024.)

Vaikka uudiskohteissa luovutuksia tehtäisiin rakennusaikana tai sitä ennen on luovutussopimuksessa tavanomaista käyttää ehtoa, jonka mukaan lopullinen omistusoikeus siirtyy perustajaosakkaalta luovutuksensaajalle vasta rakennuksen valmistuttua ja luovutushinnan maksettua (Määttä & Pulkkinen 2024). Eli myös tässä tilanteessa omistusoikeuden siirtyminen määrittää veron maksun ja ilmoituksen antamisen ajankohdat.

Varainsiirtoveroilmoituksen osalta erityinen huomio on, että mikäli asunto-osakkeet ja mahdollisen autopaikan hallintaan oikeuttava osake on ostettu erillisillä kauppakirjoilla, täytyy molemmista tehdä omat ilmoituksensa. Varainsiirtoveron suorittamisvelvollisuus katsotaan täytetyksi varainsiirtoveroilmoituksen annettua ja veron maksettua Verohallinnolle. Veron maksun viivästyessä määräajasta on maksettava viivästyskorkoa ja ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä seuraa myöhästymismaksu sekä veronkorotus. (Määttä & Pulkkinen 2024.)

Viivästyskorosta on säädetty veronkantolaissa (2018/11 § 2:14) sekä veronlisäyksestä ja viivekorosta annetussa laissa (1995/1556 § 5b). Varainsiirtoverolain (1996/931 § 4:30) säädöksen mukaisesti ilmoituksessa on annettava tiedoksi *Verohallinnolle luovutuksen kohde, osapuolet, kauppahinta, luovutuksesta suoritettavan veron määrä ja muut Verohallinnon määräämät tiedot.*

5 MENETELMÄT

Opinnäytetyön tutkimusote on kvalitatiivinen, koska lähdeaineistoa analysoidaan sen pohjalta, että saataisiin syvällisempää ymmärrystä yhtiömuodon soveltuvuudesta ja varsinaisista perustamistoimista kyseisen rakennusprojektin näkökulmasta. Aineiston määrää on haasteellista etukäteen täysin määritellä, sillä sitä kerätään, kunnes tutkimuskysymys ratkeaa. Edellytyksenä täten on aineiston jatkuva analysointi tarvittavan lisäaineiston kartoittamiseksi. (Kananen 2017, 53.)

5.1 Työelämän tutkimus

Termi ”tutkimus” on hyvin laaja. Vilkka (2021, 30) toteaa asiasta osuvasti *”Nyky päivänä tutkimukseksi on tapana kutsua niin kartoitusten tekemistä, tietojen keräämistä ja luokittelua, erilaisia tilastotietoon perustuvia esityksiä, haastatteluai- neistoihin perustuvia kuvauksia ja jopa omakohtaiseen kokemukseen perustuvia kirjallisia kuvauksia ja esityksiä”*. Nykyään myös korkeakoulujärjestelmässä koetaan tutkimuksella olevan oma keskeinen paikkansa ja tutkimuksella pyritään joh- tamaan, ohjaamaan ja osallistamaan ihmisiä yhteiskunnassa. Tutkimusosaami- sen kehittämisellä pyritään luomaan valmiuksia ja tukemaan kykyä hyödyntää sii- hen kuuluvia erityistaitoja työelämässä monialaisesti ja monitieteellisesti. (Vilkka 2021, 9–10.)

Opinnäytetyön tutkimuksen taustalla peilautuu tutkittavan aiheen käytännönlä- heisyys, työelämälähtöisyys ja ajankohtaisuus, jolloin sitä voidaan hyvin kuvailla työelämän tutkimukseksi. Työelämän tutkimuksessa yhdistetään teoriaa, koke- muksia ja ammattikäytäntöjä. Tarkoituksena työelämän tutkimuksessa on kehit- tää mahdollisia uusia käytäntöjä tai palveluita toimi- tai ammattialan hyödynnet- täviksi. On tärkeä saada luotua yhteinen kieli, käsitteet ja keskustelukulttuuri eri toimi- ja ammattialojen välille sekä niiden sidosryhmille, jotta käytäntöjä voidaan ylläpitää, luoda ja muuttaa sekä vaikuttaa toiminta- ja ajattelutapoihin. Tutkimuk- sista saadun tiedon avulla helpottuu päätöksenteko ja tällöin päätöksiin sitoudu- taan paremmin. (Vilkka 2021, 18–20.)

Kun tarkastellaan muun muassa opinnäytetyössä käsiteltyyn yhtiömuotoon eli asunto-osakeyhtiön toimintaan liittyviä sidosryhmiä, on toimintaympäristö

sidosryhmineen hyvin laaja. Työelämän tutkimuksessa tässäkin tapauksessa etsitään monipuolisesti teoretietoa, asiantuntijoiden kokemuksia ja ammattikäytäntöjä. Erilaisia ammattikäytäntöjä asunto-osakeyhtiön toimintaa ajatellen on esimerkiksi isännöitsijällä, kirjanpitäjällä ja tilintarkastajalla. Kaikkien työtä helpotukseen tulisi saada luotua yhteiset ja kaikkien osapuolten hyödynnettäviksi tarkoitetut käytänteet sekä käsitteet. Kirjallisuuslähteitä valittaessa tulee ensisijaisesti kiinnittää huomiota lähdeluettelon laatuun eikä mittaan ja teoriapohjan tulee perustua olennaiseen, ajankohtaiseen kirjallisuuteen (Vilka2023, 83).

5.2 Aineistonkeruumenetelmä

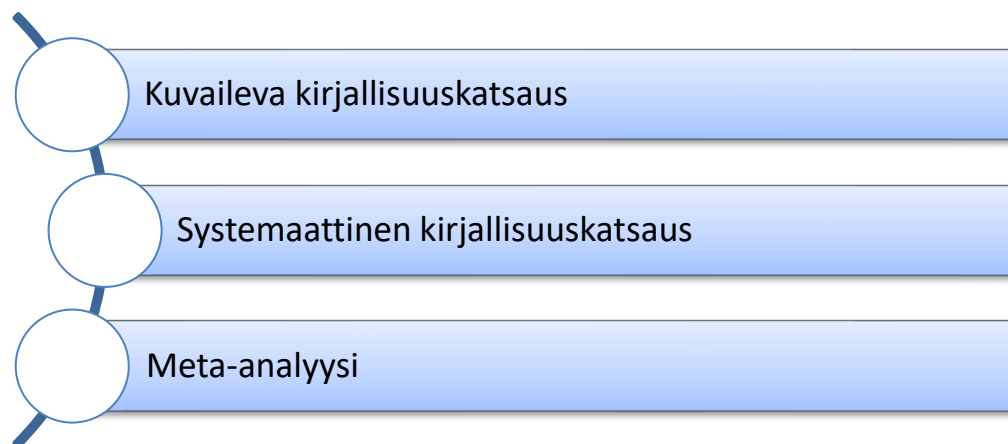
Opinnäytetyössä teoriaosa toteutetaan erilaiseen kirjallisuuteen perehtymällä kirjallisuuskatsauksen avulla. Kirjallisuuskatsauksella erityisesti syvennytään ja laajennetaan asiantuntemusta kyseiseen aihepiiriin. (Kananen, 2017, 70.) Kyseisen opinnäytetyön aihe on sen tyyppinen, että aineistona käytettävät pääasialliset teokset koostuvat ammatillisista erilaisista tiedonlähteistä sekä ammattikirjallisuudesta. Merkittävä tiedonlähde on myös erilainen lainsäädäntö, joka olennaisesti määrittää asunto-osakeyhtiön toimintaa. Kirjallisuuskatsauksen osalta Salminen (2023, 1) korostaa juuri kerätyn aineiston laadun ja riittävyyden merkitystä prosessin aikana.

Opinnäytetyössäni yhdistyy kirjallisuuskatsaus ja tapaustutkimus, vaikka varsinaista nimettyä toimeksiantajaa sillä ei olekaan. Ensisijainen tutkimusmenetelmä on systemaattinen kirjallisuuskatsaus, mutta tapaustutkimuksen piirteitä tulee sen myötä, että tutkimuksen kohteena eli tapauksena on mahdollinen suunnitella oleva rakennusprojekti. Kananen (2017, 48) mukaan case-tutkimuksen määrittely on haasteellista eikä sille ole löydettävissä alan kirjallisuudesta yleisesti hyväksyttyä määritelmää ja väärinkäsityksiä tapahtuu erityisesti ”case” sanan suoran suomennuksen vuoksi.

Kirjallisuuskatsauksen yhtenä tavoitteena on rakentaa kattavaa kuvaa tietystä asiakokonaisuudesta ja sen avulla pystytään tiivistämään laajoja aineistoja yhteen. Valmistautuessa kirjallisuuskatsauksen suorittamiseen on syytä pohtia erilaisia peruskysymyksiä katsausta varten. Muutamia esimerkkejä peruskysymyksistä ovat: kenelle katsaus on tarkoitettu, mikä katsauksen tyyppi soveltuisi

parhaiten, millaisia tuloksia tavoitellaan ja millaisia empiirisiä aineistoja kerätään? (Salminen 2023, 3–5.)

Kirjallisuuskatsauksen tyyppien eli lähestymistapojen määrä riippuu täysin eri tutkijoiden omista näkemyksistä. Jaottelu tutkijakohtaisesti voi olla hyvin laajaa tai suppeaa. Salminen (2023, 7) on esittänyt kirjallisuuskatsauksen jaottelun kolmeen perustyyppiin kuvion 3 mukaisesti.



Kuvio 3. Kirjallisuuskatsauksen tyypit (mukaillen Salminen 2023, 7)

Kuvailevaa kirjallisuuskatsausta luonnehditaan yleiskatsaukseksi ilman tiukkoja ja tarkkoja rajoja, jossa tutkimuskysymykset ovat väljempiä kuin kyseisissä kahdessa muussa katsaustyyppissä. (Salminen 2023, 7–8.) Kirjallisuuskatsaukseksi luokittelu perustuu erilaisten aiheeseen liittyvien kirjallisten lähteiden eli dokumenttien ja niiden sisällön käsittelyyn. Sitä tukee myös Salmisen (2023, 15) tulkinta, jonka mukaan systemaattisen kirjallisuuskatsauksen voidaan ajatella olevan tiivistelmä tietyn aihepiiriin liittyvien tutkimusten olennaisista sisällöistä. Systemaattisen kirjallisuuskatsauksen yhdeksi tärkeäksi ulottuvuudeksi tulkitaan näyttöön perustuva (evidence based) päätöksenteko, jolla tarkoitetaan tutkitun tiedon tuomista päätöksenteon tueksi ja sitä varten (Salminen, 2023, 16).

Meta-analyysin perussuuntaukset jakautuvat kvalitatiiviseen ja kvantitatiiviseen meta-analyysiin. Poiketen Salmisen (2023, 7) kirjallisuuskatsauksen tyyppi- jaottelusta, esittää vastaavasti Vilka (2023, 29) meta-analyysin systemaattisen kirjallisuuskatsauksen tekniikkana ja tulosten esittämistapana eikä niinkään itsenäisenä katsaustyyppinä.

5.3 Analyysimenetelmä

Tarkoituksena on hyödyntää kirjallisuuskatsauksessa systemaattista analyysimenetelmää, koska etsitään ja kootaan yhteen aiheeseen kytkeytyvää tutkimustietoa tarkoin määritellyillä kriteereillä. Tämän avulla pyritään varmistamaan katsauksen luotettavuus ja kattavuus. Kirjallisuuskatsaus etenee Salmelan (2023, 17–18) esittämän Finkin (2005) mallin mukaan. Malli tarjoaa seitsenvaiheisen jaottelun systemaattisen kirjallisuuskatsauksen tekoprosessista. Vaiheet ovat tutkimuskysymyksen asettelu, kirjallisuuden ja tietokantojen valinta, hakutermien valinta, hakutuloksien karsinta, hakutuloksien seulonta eli valikointi, katsauksen tekeminen ja tulosten syntetisointi. Erityisesti seulonnalla metodina saavutetaan uskottavuutta koko tutkimukselle ja valitut lähdeaineistot ovat yhteydessä toisiinsa. (Salminen 2023, 17.)

Systemaattisella kirjallisuuskatsauksella tiivistetään tieto, osoitetaan mahdollinen tiedon muuttuminen ja alan sekä aihepiirin tutkimustiedon kehityssuunta. Haasteena on aineiston määrän laajuus tiedon yhdistämisessä, mikä voi heijastua aineiston kattavuuteen ja laatuun etenkin yksilösuorituksena tehdyssä opinnäytetyössä. (Vilkkä, 2023, 27–28.)

5.4 Aineiston laatu, luotettavuus ja pätevyys

Tutkimuksen aineiston laadunarvioinnin keskeisiä käsitteitä ovat pätevyys (validiteetti) ja luotettavuus (reliabiliteetti). Reliabiliteetti kuvaa tutkimustulosten pysyvyyttä tutkimusta toistettaessa ja validiteetti tarkoittaa oikeiden asioiden tutkimista. Luotettavuus liittyy opinnäytetyöprosessin kaikkiin eri vaiheisiin ja se kannattaa huomioida työssä alusta alkaen. (Kananen 2010, 69.) Yksinkertaistettuna validiteetti kuvaa tutkimuksen pätevyyttä, tekemisen perusteellisuutta ja tutkimustulosten oikeellisuutta (Saaranen_Kauppinen & Puusniekka 2006).

Aineiston osalta tulisi arvioida suhteellisen kriittisesti kirjoittajien asiantuntemuksen tasoa ja auktoriteettiasemaa omalla ammatti- tai tieteenalallaan. Arvioinnissa olennaista on perehtyä muun muassa siihen, mitä kirjoittavat ovat kirjoittaneet aiemmin, minkälaisissa julkaisuissa ja onko

julkaisuilla merkitystä alalla. Erityistä huomiota tulee kiinnittää myös mahdolliseen julkaisun maksajaan ja kirjoittajien sitoumuksiin aihepiirin rahoittajia, poliittisia tai kaupallisia yhteyksiä kohtaan. Arviointia helpottaa, jos aihepiirin keskeiset tutkijat ja julkaisut ovat tuttuja jo ennestään. Mikäli näin ei ole, kannattaa tarkastella julkaisujen lähdeluetteloita, jolloin voi myös löytää soveltuvaa aineistoa omaa tutkimusta varten. Kun samoihin tutkijoihin viitataan ja keskeisten asioiden toistuessa eri aineistoissa, ollaan oman työn kannalta olennaisten kirjoittajien ja tutkimusten parissa. (Vilkkä 2023, 93–94.)

Opinnäytetyön luotettavuudessa ja pätevydessä on läpi koko prosessin kiinnitetty erityistä huomiota kaikkien lähdemateriaalien tekijöiden ja tuottajien asiantuntijuuteen. Käytetyissä lähdemateriaaleissa on poikkeuksetta viitattu samoihin tutkijoihin ja asiaan liittyvään keskeiseen lainsäädäntöön sekä julkaisuihin. Luotettavuuden näkökulmasta huomioitavaa on myös useampien jo olemassa olevien virallisten tilastojen hyödyntäminen opinnäytetyössä. Käytetty lähdemateriaali on painottunut ammatillisiin tietolähteisiin, joissa keskitytään asiakeskeiseen esittämistapaan mielipidekirjoittelun sijaan ja ne on kirjoitettu enemmän hyödyttämään muita asiantuntijoita kuin suurta yleisöä. Tietolähteistä on pyritty löytämään aina saatavilla olevat tuoreimmat julkaisut. Opinnäytetyön aihe itsessään on ohjannut valikoimaan julkaisuja, joiden pyrkimyksenä on ollut tiedon lisääminen.

Tutkimuseettisen neuvottelukunnan laatiman viimeisimmän ohjeen (2023, 11–12) mukaan hyvän tieteellisen käytännön peruseriaatteita noudattaen työskentelyn tulee aina olla luotettavaa, rehellistä, arvostavaa ja vastuullista. Tieteellisessä työskentelyssä eettisesti toimien on erityisesti huolehdittava tutkimusta varten tarvittavista luvista, suostumuksista ja mahdollisesta eettisen ennakoarvioinnin toteuttamisesta ennen tutkimusaineiston keruuta. Prosessin aikana on noudatettava tietosuojalainsäädäntöä sekä salassapitoon, luottamuksellisuuteen ja vaitioloon liittyviä velvoitteita. Muiden töitä arvostaen ja rehellisesti toimien huolehditaan muiden julkaisujen viittaukset asianmukaisella tavalla. (Tutkimuseettinen neuvottelukunta 2023, 13–14.)

Tiedon eettinen käyttö kyseisessä opinnäytetyössä on huomioitu erityisesti tarkkaan laadituilla ja ohjeistuksen mukaisilla viittauksilla alkuperäisiin lähteisiin. Kaikki työssä olevat kuviot ja taulukot on itse laadittu alkuperäistä tietoa hyödyntäen sekä viitaten tiedon alkuperäiseen lähteeseen. Varsinaisia lupia tai suostumuksia ei ole ollut tarpeen pyytää, koska opinnäytetyöllä ei ole nimettyä toimeksiantajaa eikä kohteena ole mikään organisaatio tai sen edustajat. Opinnäytetyöhön ei ole kerätty minkäänlaisia henkilötietoja, koska siihen ei sisälly haastatteluja tai kyselyitä. Opinnäytetyössä on kokonaisuudessaan pyritty noudattamaan ammattikorkeakoulujen opinnäytetöiden eettisiä suosituksia ja hyvän tieteellisen käytännön peruseriaatteita. (Ammattikorkeakoulujen rehtorineuvosto 2020.)

Opinnäytetyösopimus on tehty Lapin ammattikorkeakoulun ja opinnäytetyön tekijän välillä. Opinnäytetyö tulee olemaan kokonaisuudessaan julkinen eikä se sisällä minkäänlaisia salassa pidettäviä tietoja.

6 POHDINTA JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää asunto-osakeyhtiön perustamisen menettelyvaiheet lomaosakehuoneistojen rakennusprojektia varten ja perehtyä käsitteenä asunto-osakeyhtiöön yhtiömuotona niin hallinnon kuin toiminnan osalta. Tietoperustassa käsiteltiin olennaiset yhtiömuotoon liittyvät asiat ja erityispiirteet huomioiden ajantasainen lainsäädäntö. Yhtiömuotona keskityttiin asunto-osakeyhtiöön, sen perustamistoimenpiteisiin, kirjanpidon erityiskysymyksiin ja verotukseen.

Tavoitteena opinnäytetyössä oli löytää tietoa asetettuihin tutkimuskysymyksiin: miten yhtiömuotona asunto-osakeyhtiö soveltuu suunniteltuun rakennusprojektiin, miten yhtiö perustetaan, minkälaiset kirjanpidon erityispiirteet liittyvät kyseiseen yhtiömuotoon ja miten verotus toteutetaan kyseisessä yhtiömuodossa? Asunto-osakeyhtiöihin liittyvää tietoa oli saatavilla määrällisesti paljon, aihealueet hyvin laajoja ja useista erityyppisistä tietolähteistä. Haastavaksi osoittautui teoriaosuuden lopullinen rajaus ja työn laajuus, koska mielenkiintoista tutkittavaa olisi ollut paljon. Loppujen lopuksi käytettävissä ollut aika ja sovitut määräajat vaikuttivat opinnäytetyön laajuuden lopulliseen rajautumiseen.

Päätutkimuskysymyksen osalta varmistui opinnäytetyön ensimetreillä yhtiömuodon soveltuvuus kyseiseen rakennusprojektiin. Asunto-osakeyhtiö yhtiömuodon valinta perustui asunto-osakeyhtiölaissa (2009/1599) määriteltyyn asuinhuoneistojen yhteenlaskettuihin lattiapinta-aloihin, jotka väistämättä tulevat kohteessa olemaan yli puolet kokonaispinta-alasta ja toisaalta myös asunto-osakeyhtiön tunnusmerkkien selkeä täytyminen. Käsitteenä oli myös selvitettävä asuinhuoneiston merkitys. Asunto-osakeyhtiölaissa (2009/1599) asuinhuoneistoiksi tulkitaan huoneistot, jotka täyttävät Ympäristöministeriön asetuksissa (2017/1008) määritellyt tekniset sekä rakenteelliset ominaisuudet asuintiloista. Näiden teknisten ja rakenteellisten ominaisuuksien täytyessä perustettavassa uudiskohteessa, tuki myös se yhtiömuodon soveltuvuutta.

Yhtiömuodon soveltuvuuteen kyseisessä projektissa vaikuttaa myös lähtökohtaisesti olennainen seikka, että myytävien lomahuoneistojen omistajaosakkaat tulevat saamaan hallintaoikeuden kiinteistössä sijaitsevaan huoneistoon. Tarkoitus

kohteessa on, että huoneiston hallitsijalla on mahdollisuus käyttää sitä itse tai halutessaan vuokrata sitä. Kiinteistöyhtiö itse ei tule toimimaan vuokraajana, jolloin vältytään yhtiölle tulevilta vuokratuloilta. Huomioitavaa on, että asunto-osakeyhtiönä sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia (2009/1599) toisin kuin keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä, jossa voidaan soveltaa sekä asunto-osakelakia (2009/1599) että osakeyhtiölakia (2006/624). Asunto-osakeyhtiölaissa (2009/1599) on säädetty juuri kyseistä yhtiömuotoa sitovista olennaisista toimista.

Tutkimuskysymykseen miten yhtiö perustetaan vastatakseni, on asunto-osakeyhtiön perustamiseen liittyvät eri menettelyvaiheet ja konkreettiset perustamistoimet käsitelty perustajarakennuttajan ja asunto-osakeyhtiön näkökulmasta opinnäytetyössä vaihe vaiheelta. Perustamisessa on erityisen tärkeä edetä oikeassa järjestyksessä menettelyvaiheiden (kuvio 1) mukaisesti ja tietenkin huomioiden kaikki lainsäädännön määräykset läpi koko prosessin.

Kirjanpidon osalta teoriaosuus rajattiin käsittelemään pääpiirteittäin juuri asunto-osakeyhtiötä koskevia erityiskysymyksiä, koska muuten kokonaisuus olisi kasvanut liian laajaksi ja toisaalta oletetaan, että kyseistä opinnäytetyötä hyödyntävä on jo omaksunut perusosaamisen yleisestä kirjanpidosta. Mikäli kirjanpitoa olisi lähdetty tarkastelemaan syvällisemmin, olisi koko aihepiirin laajuuden vuoksi ollut järkevintä työstää siitä oma erillinen opinnäytetyönsä. Erityistä asunto-osakeyhtiölle on erilaisten vastikkeiden perintä ja niihin liittyvien erillislaskelmien laatiminen.

Asunto-osakeyhtiön verotuksen osalta keskityttiin tuloverotukseen, kiinteistövero- ja varainsiirtoveroon. Tuloverotusta käsiteltiin, koska yleisesti asunto-osakeyhtiöihin noudatetaan tuloverolakia (1992/1535). Lähtökohtaisesti tuloverolain (1992/1535) noudattaminen perustuu oletukseen, ettei asunto-osakeyhtiö normaalisti harjoita elinkeinotoimintaa. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 273.) Asunto-osakeyhtiön toiminnalla ei tavoitella voittoa vaan toiminta perustuu yhtiön kiinteistöjen omistamiseen ja niiden luovuttamiseen osakkaiden hallintaan. Tarkoitus on siis yhtiön toiminnassa saada tulot ja menot vastaamaan mahdollisimman lähelle toisiaan minimoidakseen maksettavien tuloverojen määrä verotuksessa.

Kiinteistöveroon perehdyttiin hieman syvällisemmin johtuen rakennusprojektin toteutustavasta, jossa kiinteistöverot jakautuvat sekä maapohjan omistajalle että asunto-osakeyhtiölle maksettaviksi. Kiinteistöverotusta tutkiessa oma kiinnostus syvensi aiheen käsittelyä tarkastelemaan myös oman alueen kuntakohtaisia eroja. Uudiskohteen toteutettavassa asunto-osakeyhtiön rakennusprojektissa tullaan myymään asunto-osakkeita, jolloin oli tarpeen käsitellä opinnäytetyössä pääpiirteittäin myös varainsiirtoveroa. Verotuksen osalta merkittävä huomio asunto-osakeyhtiössä on sen suunnitelmallisuus ja ennakointi.

Hyödyllisiä jatkotutkimuskohteita olisi perehtyminen esimerkiksi perustajarakennuttajan omaan rakennusaikaiseen kirjanpitoon, verotuksen osalta mahdolliseen kiinteistöyhtiöiden arvonlisäverotukseen sekä kaiken kaikkiaan projektiin liittyviin rahoitusvaihtoehtoihin. Vaiheittain valmistuvalla rakennusprojektilla on myös omat ominaispiirteensä, jotka heijastuvat muun muassa kirjanpitoon ja rahoitukseen, mikä olisi ohjannut jatkotutkimuksissa selvittämään syvemmin niiden vaikutusta kokonaisprojektiin. Uudiskohteen ollessa kyseessä olisi ollut mahdollista perehtyä vaihtoehtoisesti laajemmin ennakkomarkkinointiin ja siihen liittyvään lainsäädäntöön.

Opinnäytetyön alkuvaiheessa oli haasteita saada laadittua lopulliset tavoitteet työlle, mutta varsinaisen prosessin käynnistyttyä kunnolla tilanne helpottui. Suorittajaluonteena asetan tavoitteet yleensä aika korkealle ja opinnäytetyötä työstäessä ajauhin huomaamatta mielenkiintoisissa aihealueissa hieman jo sivuraiteille. Niinpä lopputulosta tutkiessa jään pohtimaan eri osa-alueiden painopisteitä kokonaisuuteen nähden.

Oppimisprosessin aikana kerätty tietoperusta ja aiheisiin syventyminen on ollut huomattava askel kohti alan asiantuntijuutta. Tutkimusprosessi oli kaiken kaikkiaan erittäin opettavainen ja prosessin edetessä huomasin erityisesti suunnitelmallisuuden tärkeyden. Alun haasteita helpotti erityisesti aikataulun laatiminen koko prosessin ajalle. Työskentelyni oli tehokasta silloin, kun oli tarpeeksi varattu yhtenäistä työstämisaikaa ja näin jälki käteen voi todeta työn vieneen mennessään. Kirjoittaminen helpottui sitä myöten mitä enemmän tekstiä

tuotti, vaikka omat haasteensa kirjoittamiselle asetti aiheeseen liittyvä laaja lainsäädäntö.

Mielestäni opinnäytetyö on looginen ja selkeä kokonaisuus ydinasioista. Kokonaisuudessaan olen tyytyväinen lopulliseen tuotokseen ja koen saaneeni rajattua olennaiset asiat perustettavan asunto-osakeyhtiön näkökulmasta. Toki edellä pohdittuja jatkotutkimusaiheita olisi useita, jotka vielä helpottaisivat yhtiön perustamisessa sekä toiminnassa. Loppujen lopuksi hyvän suunnitelman ja määrätietoisien asenteiden avulla on projekti saatu aikataulussa valmiiksi vastaten asettamiini tavoitteisiin.

LÄHTEET

Alanen, S. & Vuorenalusta, A. 2013. Kiinteistöyhtiön perustaminen: hallinto ja kirjanpito. 3. painos. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.

Ammattikorkeakoulujen rehtorineuvosto 2020. Ammattikorkeakoulujen opinnäytetöiden eettiset suositukset. Arene ry 9.1.2020. Viitattu 14.5.2024
https://www.arene.fi/wp-content/uploads/Raportit/2020/AMMATTIKORKEAKOULUJEN%20OPINN%C3%84YTET%C3%96IDEN%20EETTISET%20SUOSITUKSET%202020.pdf?_t=1578480382.

Anttila, M. 2022. Mistä asunto-osakeyhtiön hallitus voi päättää? Kiinteistöliitto 6.7.2022 Viitattu 6.4.2024
<https://www.kiinteistoliitto.fi/blogit/lakipahkina/mistaasunto-osakeyhtionhallitusvoipaattaa/#:~:text=Hallituksen%20toimivaltaa%20rajaavat%20asunto-osakeyhti%C3%B6laki%2C%20yhti%C3%B6n%20talousarvio%20ja%20joissakin,joilla%20ei%20ole%20laajakantoisia%20tai%20pitk%C3%A4lle%20ulottuvia%20vaikutuksia>.

Asuntokauppalaki 23.9.1994/843. Viitattu 6.4.2024
<https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1994/19940843>.

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599. Viitattu 11.2.2024
<https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>.

Furuhjelm, M., Kanerva, R., Kuhanen, P. & Rosén, A. 2023. Asunto-osakeyhtiölaki: Kommentaari. Osa 1. 5., uudistettu painos. Helsinki: Kiinteistömedia.

Haapsaari, P. 2019. Hallinnonluovutuskokous on ylimääräinen yhtiökokous. Kiinteistöliitto 28.10.2019. Viitattu 29.4.2024
<https://www.kiinteistoliitto.fi/blogit/lakipahkina/hallinnonluovutuskokousonylimaarainenyhtiokokous/>.

Isännöintiliitto 2024. Isännöinnin eettiset ohjeet. Viitattu 22.4.2024
<https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/isannoinnin-eettiset-ohjeet-2023/>.

Jukkola, J., Järvenoja, M., Kaari, P., Romppainen, L., Tannila, E. & Tikkanen, T. 2008. Kiinteistöverotuksen käsikirja. 5., uudistettu painos. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Järvinen, T. & Salokorpi, K. 2022. 100 kysymystä asuntoyhtiöjuridiikasta. Helsinki: Alma Talent Oy.

Kananen, J. 2010. Opinnäytetyön kirjoittamisen käytännön opas. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

Kananen, J.2017. Laadullinen tutkimus pro graduna ja opinnäytetyönä. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

Kaupparekisterilaki 23.3.2023/564. Viitattu 8.4.2024
<https://finlex.fi/fi/laki/alkup/2023/20230564>.

Keskitalo, P. 2018. Uuden asunnon kauppa. 3., uudistettu painos. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Kiinteistöliitto 2024a. Isännöinti taloyhtiössä. Viitattu 6.4.2024
<https://www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/isannointi/>.

Kiinteistöliitto 2024b. Toiminnantarkastus taloyhtiössä – mitä ja miten? Viitattu 27.4.2024 <https://www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/talous/toiminnantarkastus/>.

Kiinteistöverolaki 20.7.1992/654. Viitattu 23.4.2024
<https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19920654>.

Kirjanpitoasetus 30.12.1997/1336. Viitattu 29.4.2024
<https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1997/19971336>.

Kirjanpitolaikunta. 1.2.2017. Kirjanpitolaikunnan yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta.
https://kirjanpitolaikunta.fi/documents/10197/10349155/AsOy_yleisohje_01022017f.pdf.

Korkein hallinto-oikeus 2017:62. Viitattu 13.5.2024
<https://www.kho.fi/fi/index/paatokset/ennakkopaatokset/1492509145005.html>.

Laki elinkeinotulon verottamisesta 24.6.1968/360. Viitattu 24.4.2024
<https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1968/19680360>.

Laki varojen arvostamisesta verotuksessa 22.12.2005/1142. Viitattu 23.4.2024
<https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2005/20051142>.

Laki veronlisäyksestä ja viivekorosta 18.12.1995/1556. Viitattu 1.5.2024
<https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19951556>.

Määttä, T. & Pulkkinen, T. 2024. Varainsiirtovero arvopapereiden luovutuksessa. Verohallinto 12.1.2024. Viitattu 1.5.2024
<https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/79871/varainsiirtovero-arvopapereiden-luovutuksessa5/>.

Oikeusministeriö 2019. Yksityisten osakeyhtiöiden vähimmäispääomavaatimus poistuu 7.2.2019. Viitattu 14.5.2024 <https://oikeusministerio.fi/-/yksityisten-osakeyhtioiden-vahimmaispaomavaatimus-poistuu>.

Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624. Viitattu 8.4.2024
<https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2006/20060624>.

Patentti- ja rekisterihallitus 2021. Perustettavan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys 3.9.2021. Viitattu 2.5.2024
<https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/asunto-osakeyhtio/perustaminen/yhtiojarjestys.html>.

Patentti- ja rekisterihallitus 2024a. Yritysten lukumäärät kaupparekisterissä. 3.1.2024. Viitattu 27.4.2024
<https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/lkm.html>.

Patentti- ja rekisterihallitus 2024b. Rekisteröityjen uusien yritysten lukumäärät yritysmuodoittain kaupparekisterissä. 3.1.2024. Viitattu 27.4.2024
<https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/rekisteroidytyritykset.html>.

Patentti- ja rekisterihallitus 2024c. Asunto-osakeyhtiön perustamisilmoitus. 6.2.2024. Viitattu 28.4.2024
<https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/asunto-osakeyhtio/perustaminen.html>.

Saaranen-Kauppinen, A. & Puusniekka, A. 2006. KvaliMOTV – Menetelmäopetuksen tietovaranto. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoarasto. Viitattu 14.5.2024
https://www.fsd.tuni.fi/menetelmaopetus/kvali/L3_3_1.html.

Salminen, A. 2023. Mikä on kirjallisuuskatsaus? Johdatus kirjallisuuskatsauksen tyypeihin ja hallintotieteellisiin sovelluksiin. Vaasan Yliopisto 19.4.2023. Viitattu 5.5.2024
<https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-395-081-8>.

Suulamo, A. 2016. Kiinteistöyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. 13., uudistettu painos. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Toiminimilaki 2.2.1979/128. Viitattu 8.4.2024
<https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1979/19790128>.

Tomperi, S. 2023. Taloushallinto. Kirjanpidon erityiskysymyksiä. 12., uudistettu painos. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Tuloverolaki 30.12.1992/1535. Viitattu 24.4.2024
<https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535>.

Tutkimuseettinen neuvottelukunta 2023. Hyvä tieteellinen käytäntö ja sen loukkausepäilyjen käsitteleminen Suomessa. Viitattu 14.5.2024
https://tenk.fi/sites/default/files/2023-03/HTK-ohje_2023.pdf.

Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 2015/1753. Viitattu 29.4.2024
<https://finlex.fi/fi/laki/alkup/2015/20151753>.

Valtiovarainministeriö 2024a. Kiinteistöverotus. Viitattu 23.4.2024
<https://vm.fi/verotus/kiinteistoverotus>.

Valtiovarainministeriö 2024b. Usein kysyttyä kiinteistöverouudistuksesta. Viitattu 23.4.2024
<https://vm.fi/usein-kysyttya-kiinteistoverouudistuksesta>.

Vanhanen, J. 2024. Kiinteistöverouudistus. Valtiovarainministeriö, Vero-osasto / VO, Henkilöverotusyksikkö. Viitattu 23.4.2024
<https://vm.fi/kiinteistoverouudistus>.

Varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931. Viitattu 1.5.2024
<https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1996/19960931>.

Verohallinto 2024a. Kiinteistön arvo ja kiinteistöveroprosentit. 8.3.2024. Viitattu 23.4.2024
<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/kiinteistovero/nain-vero-muodostuu/>.

Verohallinto 2024b. Kiinteistöveroprosentit 2024. 8.1.2024. Viitattu 23.4.2024
<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/kiinteistovero/nain-vero-muodostuu/kiinteistoveroprosentit-2024/>.

Verohallinto 2024c. 3.1 Rakennusten kiinteistöverot, jälleenhankinta-arvot ja verotusarvot rakennustyypeittäin ja alueittain. Verohallinnon tilastotietokanta. Viitattu 24.4.2024
https://vero2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/Vero/Vero__Kiinteistoverot/kive_301.px/.

Verohallinto 2024d. Näin maksat kiinteistöveron. 15.3.2024. Viitattu 24.4.2024
<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/kiinteistovero/maksuohjeet/>.

Verohallinto 2024e. Asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöyhtiön tuloverotus. 1.1.2024. Viitattu 25.4.2024
<https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/verot-ja-maksut/taloyhtioiden-verotus/tuloverotus/>.

Verohallinto 2024f. Varainsiirtovero. 17.1.2024. Viitattu 1.5.2024
<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>.

Verohallinto 2024g. Uudiskohteen ostaja – tee varainsiirtoilmoitus ja maksa vero. 1.1.2024. Viitattu 1.5.2024
https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/asuntoosakkeen_ost/uudiskohde/.

Veronkantolaki 12.1.2018/11. Viitattu 1.5.2024
<https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2018/20180011>.

Viiala, H. & Rantanen, R. 2015. Näin toimii asunto-osakeyhtiö. 5. painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Vilkka, H. 2023. Kirjallisuuskatsaus metodina, opinnäytetyön osana ja tekstilajina. Helsinki: Art House Oy.

Vilkka, H. 2021. Tutki ja Kehitä. 5., päivitetty painos. Jyväskylä: PS-kustannus.

Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista 20.12.2017/1008. Viitattu 6.4.2024
<https://finlex.fi/fi/laki/alkup/2017/20171008>.

LIITTEET

Liite 1. Esimerkki lainaosuuslaskelmasta

Liite 1. Esimerkki lainaosuuslaskelmasta

LAINAOSUUSLASKELMA 30.4.2024

TILIKAUDEN TUOTOT 30.4.2024 ASTI

| | | |
|-----------------------|----------|----------|
| PÄÄOMAVASTIKKEET | 35600,00 | |
| LAINAOSUUSSUORITUKSET | 0,00 | |
| MUUT TUOTOT | 0,00 | 35600,00 |

TILIKAUDEN KULUT 30.4.2024 ASTI

| | | |
|--|-----------|-----------|
| KORKOKULUT | -5400,00 | |
| MUUT RAHOITUSKULUT | -300,00 | |
| LAINANLYHENNYKSET | -17500,00 | -23200 |
| PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ TILIKAUDELTA | | +12400 |
| EDELLISELTÄ TILIKAUDELTA SIIRTYVÄ | | |
| PÄÄOMAVASTIKEYLI/ALIJÄÄMÄ | | - 1300 |
| LAINAPÄÄOMA 30.4.2024 | | 147000,00 |
| LAINARASITUS YHTEENSÄ | | 148300,00 |

| | | |
|------------------------------------|-----|-----|
| LAINASTA VASTAAVAT YKSIKÖT (OS/M2) | 500 | KPL |
|------------------------------------|-----|-----|

| | |
|-------------------------------------|--------|
| LAINARASITUS PER VELALLINEN YKSIKKÖ | 296,60 |
|-------------------------------------|--------|

HUONEISTON LAINAOSUUS

| | | | |
|------------------|---|--------|----------|
| 98M ² | X | 296,60 | 29066,80 |
|------------------|---|--------|----------|