

# SISÄLLYS

<b>KIRJAILIJA</b>	<b>2</b>
<b>ESIPUHE</b>	<b>5</b>
<b>1 YLEISTÄ KIINTEISTÖYHTIÖISTÄ</b>	<b>13</b>
1.1 Yhtiömuotojen peruserot	13
1.1.1 Asunto-osakeyhtiö ja keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö	13
1.1.2 Kiinteistöosakeyhtiö	14
1.2 Kiinteistöyhtiöihin sovellettava lainsäädäntö	15
1.2.1 Yhtiöoikeus	15
1.2.2 Kirjanpito, tilinpäätös ja toimintakertomus	16
1.2.3 Tuloverotus	16
1.3 Arvonlisävero kiinteistöissä	17
1.3.1 Yleistä arvonlisäverosta	17
1.3.2 Arvonlisäverolain kiinteistökäsite	19
1.3.3 Verottomat kiinteistönluovutukset	20
1.3.4 Verolliset kiinteistönluovutukset	20
<b>2 KIINTEISTÖYHTIÖN VAPAAEHTOINEN HAKEUTUMINEN ARVONLISÄVEROVELVOLLISEKSI</b>	<b>23</b>
2.1 Edellytykset	24
2.1.1 Luovutuksen pysyvyys	24
2.1.2 Kiinteistön käyttö verovähennykseen oikeuttavaan toimintaan	25
2.1.3 Kiinteistön arvonlisäverollisen käytön jatkuvuus	25

2.1.4	Osakkaan täysimääräinen vähennysoikeus	26
2.1.5	Hakeutumisketjun katkeamattomuus	26
2.2	Hakeutumismenettely	27
2.2.1	Ilmoitus veroviranomaisille	27
2.2.2	Osakkaan tai osakkaiden kirjallinen suostumus	29
2.2.3	Hakeutujan merkitseminen arvonlisäverovelvollisten rekisteriin	29
2.3	Verovelvollisuuden loppuminen	31
<b>3</b>	<b>ARVONLISÄVEROVELLISEKSI HAKEUTUNEEN YHTIÖN KIRJANPITO</b>	<b>33</b>
3.1	Käytettävät kirjaustavat	33
3.2	Suoriteperusteisuus	37
3.3	Arvonlisäverojärjestelmän vaatimukset kirjanpidolle	37
3.4	Arvonlisäveron esittäminen yhtiön tuloslaskelmassa	38
3.4.1	Suoritettavien arvonlisäverojen esittäminen	39
3.4.2	Vähennettävien arvonlisäverojen esittäminen	41
3.4.3	Bruttomääräisen esitystavan hyödyt	42
3.5	Tuotoista suoritettava arvonlisävero	42
3.6	Vähennettävä arvonlisävero	43
3.6.1	Hankinnan vähennyskelpoisen ja -kelvottoman osuuden laskeminen	44
3.6.2	Yhtiön remontteihin liittyvät arvonlisävero- vähennykset	46
3.7	Tilitettävän arvonlisäveron laskeminen	47
3.7.1	Suoritettava arvonlisävero	48
3.7.2	Vähennettävä arvonlisävero	49
3.8	Tilitettävän arvonlisäveron ilmoittaminen ja maksaminen	50
<b>4</b>	<b>HAKEUTUMISEN TALOUDELLISEN KANNATTAVUUDEN ARVIOINTI</b>	<b>51</b>
4.1	Hoitokulujen sisältämä arvonlisävero	52
4.2	Investointien sisältämä arvonlisävero	56
4.3	Muita huomioitavia asioita	58

4.3.1	Kiinteistöhallintapalvelun oman käytön verotus	58
4.3.2	Energiahyödykkeen erityisvähennys	60
4.3.3	Arvonlisäverolliseksi haettavien tilojen koko	60
4.3.4	Yhtiöjärjestyksen määräykset	62
4.3.5	Hakeutumisen kustannukset	63
<b>5</b>	<b>HAKEUTUMISEN VAIKUTUS VASTIKKEISIIN</b>	<b>65</b>
5.1	Yhtiövastikkeen määräytyminen	66
5.1.1	Yhtiöjärjestyksen määräykset vastikkeista	66
5.1.2	Vastikerahoituslaskelmat	67
5.2	Hyöty osakkaalle -malli	68
5.2.1	Arvonlisäverovastikkeilla katettavat kulut	70
5.2.2	Vastikkeiden määrittely	71
5.3	Hyöty yhtiölle -malli	78
5.3.1	Yhtiöjärjestyksen määräykset arvonlisäverovastikkeen perimisestä	78
5.3.2	Vastikkeiden määrittely	79
<b>6</b>	<b>VASTIKERAHOITUSLASKELMAT ARVONLISÄVEROLLISESSA YHTIÖSSÄ</b>	<b>85</b>
6.1	Vastikerahoituslaskelmat	85
6.2	Hyöty osakkaalle -malli	86
6.2.1	Hoitovastikelaskelma	86
6.2.2	Pääomavastikelaskelma	90
6.2.3	Arvonlisäverovastikelaskelman yli- tai alijäämä	92
6.3	Hyöty yhtiölle -malli	93
<b>7</b>	<b>KIINTEISTÖINVESTOINTEIHIN LIITTYVIEN ARVONLISÄVERO- VÄHENNysten TARKISTAMINEN</b>	<b>95</b>
7.1	Kiinteistöinvestointi	95
7.2	Tarkistusjärjestelmä	97
7.2.1	Tarkistusvelvollisuus	98
7.2.2	Tarkistuksen laskeminen	99

7.3	Tarkistuksen huomioiminen tilinpäätöksessä	103
7.3.1	Tasekäsittely	103
7.3.2	Tarkistusvastuu liitetiedoissa	105
7.4	Tarkistusvastuun huomioiminen yhtiöjärjestyksessä ja vuokrasopimuksissa	107
<b>8</b>	<b>ARVONLISÄVEROVÄHENNysten VAIKUTUS INVESTOINTIEN RAHOITUSOSUUKSIIN</b>	<b>109</b>
8.1	Investointien rahoitusosuudet	109
8.2	Hyöty osakkaalle -malli	111
8.3	Hyöty yhtiölle -malli	119
<b>9</b>	<b>KIINTEISTÖ OY ESIMERKKI, TILIKAUSI 2012</b>	<b>121</b>
9.1	Perustiedot yhtiöstä laskelmia varten	122
9.1.1	Yhtiöjärjestyksen mukaiset vastiketta maksavat yksiköt	122
9.1.2	Yhtiön arvonlisäverollisuusaste	123
9.2	Suoritettu korjaushanke	124
9.2.1	Perustiedot investoinnista	124
9.2.2	Rahoitusosuudet	125
9.2.3	Lainaosuudet ja nostettava laina	127
9.3	Talousarvio vuodelle 2012	129
9.3.1	Perustietoja talousarvion laadintaa varten	129
9.3.2	Vastikkeiden määrittäminen	131
9.3.3	Talousarvio 2012	136
9.4	Tilinpäätöslaskelmat	138
9.4.1	Tuloslaskelma 2012	139
9.4.2	Tase 31.12.2012	142
9.4.3	Vastikerahoituslaskelmat 31.12.2012	143
9.4.4	Hankerahoituslaskelma	148
9.4.5	Lainaosuuslaskelmat 31.12.2012	150

<b>LIITTEET</b>	<b>153</b>
Liite 1 Malli osakkaan informoimiseksi yhtiön hakeutumisesta arvonlisäverovelvolliseksi sekä osakkaan kirjallinen suostumus	153
Liite 2 Verohallinnon Y4-lomake	156
Liite 3 Esimerkki: Hyöty osakkaalle -mallin yhtiöjärjestysmääräys	160
Liite 4 Esimerkki: Hyöty yhtiölle -mallin yhtiöjärjestysmääräys	162
<b>HAKEMISTO</b>	<b>163</b>