

## SISÄLLYSLUETTELO

1	JOHDANTO.....	2
1.1	Taustaa .....	2
1.2	Tutkimusongelma, tavoitteet ja rajaukset .....	6
1.3	Tutkimusmetodologia ja –aineisto .....	6
1.4	Tutkielman rakenne .....	7
2	RAKENNUSTOIMINNAN ERITYISPIIRTEET JA ARVONLISÄVEROVELVOLLISUUS .....	9
2.1	Rakennustoiminnan erityispiirteet.....	9
2.2	Arvonlisäverovelvollisuus .....	10
2.3	Rakentamisen arvonlisäverotus.....	14
3	RAKENTAMISPALVELUIDEN JA PERUSTAJAURAKOINNIN ARVOLISÄVEROTUS.....	16
3.1	Rakentamispalvelun myynti.....	16
3.1.1	Veron peruste.....	22
3.1.2	Veron suoritusajankohta.....	27
3.2	Rakentamispalvelun oman käytön verotus .....	30
3.2.1	Käsitteet .....	30
3.2.2	Kiinteistöjen arvonlisäverouudistus .....	36
3.2.3	Veron peruste ja suoritusajankohta .....	41
3.3	Perustajaurakointi.....	54
3.3.1	Perustajaurakoinnin määritelmä ja verotuksen kohde .....	54
3.3.2	Veron peruste.....	66
3.4	Ongelmat ja kehittämistarpeet.....	70
4	KIINTEISTÖNLUOVUTUSTEN ARVONLISÄVEROTUS.....	75
4.1	Verottomat kiinteistönluovutukset .....	75
4.2	Verolliset kiinteistönluovutukset.....	78
4.3	Vapaaehtoinen verovelvollisuus .....	82
5	JOHTOPÄÄTÖKSET JA YHTEENVETO.....	87

## LÄHDELUETTELO

# 1 JOHDANTO

## 1.1 *Taustaa*

Suomen verojärjestelmä voidaan karkeasti jakaa kahteen osaan, tuloveroihin ja kulutusveroihin. Tuloveroa maksetaan verovelvollisten saamista tuloista eli henkilöiden saamista tuloista ja yritysten saamista voitosta. Arvonlisävero puolestaan on yleinen kulutusvero ja se kohdistuu lähes kaikkeen tavaroiden ja palveluiden kulutukseen. Arvonlisäverojärjestelmä on maailmassa yleisin kulutusverojärjestelmä. Arvonlisäveron suorittamisvelvollisia ovat kaikki hyödykkeen eli tavaran tai palvelun tuotantoketjuun osallistuvat yritykset. Veroa suoritetaan aina hyödykettä myytäessä, kuitenkin vain ko. yrityksessä syntyneestä arvonlisäyksestä. Vain tiettyjen arvonlisäverolaissa määriteltyjen tavaroiden ja palveluiden myynti on säädetty verottomaksi.

Arvonlisävero on myös välillinen vero. Tällä tarkoitetaan sitä, että veron lopulliset maksajat eli kuluttajat eivät tilitä veroa valtiolle, vaan veron tilittäjinä toimivat tavaroita ja palveluita myyvät yritykset.

Veron kertaantumisen estämiseksi arvonlisäverovelvollisilla yrityksillä on yrityksen kaikkiin hankintoihin (muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta) sisältyvän arvonlisäveron laaja vähennysoikeus. Näin ollen arvonlisävero ei muodostu verovelvolliselle kustannukseksi, vaan lopullisen veron maksaa tuotteen tai palvelun ostohintaan sisältyvänä kuluttaja tai muu sellainen ostaja, jolla ei ole veron vähennysoikeutta.

Lähtökohtaisesti kaikki myynti, joka tapahtuu liiketoiminnan muodossa, on verollista myyntiä. Liiketoiminnan käsitettä ei ole kuitenkaan määritelty arvonlisäverolaissa, vaan käsitteen tarkempi määrittely on jätetty käytännön varaan. Arvonlisäverotuksessa liiketoiminnan käsitettä tulkitaan laajasti. Jos myytävät tavarat ja palvelut kilpailevat muiden vastaavien

yleisillä markkinoilla esiintyvien hyödykkeiden kanssa, myynnin katsotaan yleensä tapahtuvan liiketoiminnan muodossa.

Arvonlisäverolaki (AVL 30.12.1993/1501) astui voimaan 1.6.1994. Hallituksen esityksen 88/1993 mukaan uudistuksen ensisijainen päämäärä oli poistaa arvonlisäveroa edeltäneeseen liikevaihtoverojärjestelmään rakenteellisista syistä jääneet tuotantoa ja kulutusta vääristävät haittavaikutukset. Uudistus toteutettiin laajentamalla veropohjaa sekä myöntämällä vähennysoikeus lähtökohtaisesti kaikista verolliseen liiketoimintaan kuuluvista ostoista.

Suomessa aikaisemmin sovellettujen liikevaihtoverojärjestelmien yhteinen piirre oli se, että niissä läheskään kaikkien hyödykkeiden myynti ei ollut veron piirissä. Neutraalisuus ei toteutunut liikevaihtoverojärjestelmässä. Verollista oli pääsääntöisesti tavaroiden ja vain eräiden harvojen palveluiden myynti. Toinen tyypillinen piirre oli se, että verollista toimintaa harjoittavat yritykset, jotka ostivat toimintaansa varten verollisia tavaroita, eivät saaneet vähentää läheskään kaikkien ostojen hintaan sisältyvää veroa. Eri tuotannonalat olivat hyvin eriarvoisessa asemassa ja joihinkin tuotteisiin saattoi sisältyä korkeitakin piileviä veroja. Tämä ei vastannut yleiseurooppalaista käytäntöä, joten arvonlisäverolakiuudistuksella haluttiin tarjota Suomen elinkeinoelämälle samanlaiset verotukselliset kilpailuedellytykset kuin muissakin Euroopan maissa. Euroopan Unioniin liittyminen edellytti monien lakien ja järjestelmien muuttamista vastaamaan Euroopan Unionissa voimassaolevia käytäntöjä, ja arvonlisäverojärjestelmä oli yksi näistä. Lakiuudistuksella haluttiin parantaa myös neutraalisuutta.

Arvonlisäverojärjestelmän voimaantulon jälkeen järjestelmään on tullut lukuisia muutoksia. Merkittävimmät muutokset ovat tulleet EU-jäsenyyden johdosta. Arvonlisäverolaki on edelleen varsin vaikeaselkoinen ja jättää monia tärkeitä kysymyksiä tulkinnanvaraisiksi. Käytännössä

arvonlisäverotuksen perussääntöihin ja periaatteisiin on olemassa lukuisia poikkeuksia, jotka tekevät järjestelmästä erittäin hankalan ja monimutkaisen. Vaikka neutraalisuus parani arvonlisäverojärjestelmän käyttöönoton myötä, ei Suomen, kuten ei muidenkaan maiden arvonlisäverojärjestelmä ole täysin neutraali. Arvonlisäverokysymysten hallinta vaatii pitkäaikaista kokemusta sekä arvonlisäverolain että oikeuskäytännön ja EY:n arvonlisäverodirektiivien tuntemista.

Rakennustoiminnan ja kiinteistöjen arvonlisäverotukseen sisältyy lukuisia erityispiirteitä, joihin perehtyminen on erityisen tärkeää sekä rakennusallalla toimiville yrityksille että juuri rakennusallalle tulleille yrityksille. Kiinteistöjen arvonlisäverotus on osoittautunut käytännössä ennalta arvioitua monimutkaisemmaksi arvonlisäverolain soveltamisalueeksi huolimatta siitä että lainsäädännön muutokset, uudet viranomaisohjeet ja oikeuskäytäntö ovatkin lisänneet oikeusvarmuutta alalla.

Rakennusalan työt ovat normaaleja verollisia palveluita, mutta kiinteistöjen myynti, myös asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeiden myynti ovat kuitenkin arvonlisäverottomia. Tämän vuoksi rakentamisen verotuksessa on otettu käyttöön muusta arvonlisäverotuksesta poikkeavia ratkaisuja, jotta rakentamispalvelut tulisivat verotettua myös silloin, kun uudistamisrakentamistyö tosiasiallisesti sisältyy verottomaan kiinteistö- tai osakekauppaan. Esimerkiksi normaalin rakennustyön myynti on verollista, mutta jos elinkeinon harjoittaja rakentaa tai rakennuttaa hallinnassaan olevalle maa-alueelle rakennuksen myyntiä varten, rakennustyön suorittajan katsotaankin ottavan rakennuspalvelun omaan käyttöön ja rakennustoiminnan verotukseen sovelletaan urakoinnista poikkeavia säännöksiä (AVL 31 §).

Rakennustoiminnassa arvonlisäverotuksen peruseriaatteista neutraalisuusperiaate ja kulutusverotuksen periaatteet eivät täysin toteudu johtuen rakennuttamisen arvonlisäverotuksen tulkinnanvaraisuudesta.

Rakennustoiminnan arvonlisäverotuksessa on käytössä sekä ns. ”kustannusperusteista että laskutusperusteista arvonlisäverotusta”. ”Kustannusperusteisella arvonlisäverotuksella” tarkoitetaan rakentamispalvelun omaan käyttöön ottamisen johdosta syntyvää veron perustetta, joka määräytyy välittömien ja välillisten kustannusten yhteismäärästä. ”Laskutusperusteisella arvonlisäverotuksella” taas tarkoitetaan normaalia rakentamispalvelun myyntiä, jolloin arvonlisäveroä suoritetaan koko myyntihinnasta.

Kiinteistöalan arvonlisäverotuksen osa-alueen muodostavat myös kiinteistöhallintapalveluiden ja rakentamispalvelun omaan käyttöön ottoa koskevat arvonlisäverolain säännökset. Varsinaista omaan lukuun rakentamista yleisempää on toteuttaa rakentaminen perustajaurakointina tai perustajarakentajan ominaisuudessa.

1.1.2008 astui voimaan uudet kiinteistöinvestointeja koskevat säännökset (1061/2007), jotka tuovat merkittäviä muutoksia kiinteistöjen arvonlisäverotukseen. Hallitus antoi 29.6.2007 eduskunnalle kiinteistöihin liittyvän esityksen arvonlisäverolain muuttamiseksi (HE 44 /2007). Lain muutos vaikuttaa merkittävästi uudisrakentamis- ja perusparannustyön perusteella tehtäviin vähennyksiin, kiinteistön vähennykseen oikeuttavassa käytössä tapahtuviin muutoksiin, keskeneräisen tai käyttöönnottamattoman kiinteistön myyntiin, kiinteistön luovutustilanteisiin sekä tositteiden säilytysvelvollisuuteen. Lakiuudistuksen taustalla on EY:n tuomioistuimen vuonna 2006 Suomelle antama tuomio koskien kiinteistöinvestointien arvonlisäverotuksen vähennysoikeutta. Uusia säännöksiä ei kuitenkaan sovelleta sellaisiin kiinteistön

uudisrakentamiseen tai perusparantamiseen liittyneisiin rakentamispalveluihin, jotka ovat valmistuneet ennen vuotta 2004.

### ***1.2 Tutkimusongelma, tavoitteet ja rajaukset***

Tämän tutkielman tavoitteena on selvittää rakennustoiminnan ja kiinteistöjen arvonlisäverotusta. Tutkimuksen päätavoite on selventää rakennusurakoinnin, rakentamispalvelun omaan käyttöön ottamisen ja perustajaurakoinnin arvonlisäverotukseen liittyviä eroavaisuuksia sekä tulkintaan ja käytännön soveltamiseen sisältyviä ongelmia, kehitystarpeita ja mahdollisuuksia. Osatavoitteena on määrittää rakennustoiminnan ja kiinteistöjen arvonlisäverotukseen liittyviä käsitteitä, etenkin rakentamispalvelun omaan käyttöön ottoa, sekä yleensäkin selventää rakennusliikkeen ja kiinteistöjen arvonlisäverokäytäntöä. Tavoitteena on lisätä rakennusliiketoiminnassa olevien toimijoiden tietämystä rakennusalan arvonlisäverotuksesta sekä normistoa selventämällä että tuomalla esiin siihen liittyviä ongelmakohtia ja kehityskohteita.

Tutkielma rajataan koskemaan ainoastaan Suomessa liiketoiminnan muodossa toimivia rakennusliikkeitä Suomen lainsäädännön mukaan, eli tutkielmassa ei huomioida rakentamiseen ja kiinteistöihin liittyvää arvonlisäverotusta asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden näkökulmasta. Valtion, kuntien, julkisyhteisöjen ja yleishyödyllisten yhdistysten suorittamat rakennustoiminnat rajataan tutkimuksen ulkopuolelle.

### ***1.3 Tutkimusmetodologia ja –aineisto***

Tutkielman tutkimusmenetelmänä on sekä ymmärtämään että selittämään pyrkivä kvalitatiivinen tutkimusmenetelmä. Tutkimuksen kohdetta pyritään tutkimaan mahdollisimman kokonaisvaltaisesti ja todellisissa tilanteissa.

Aineisto koostuu rakennusalan arvonlisäverotusta käsittelevästä kirjallisuudesta ja artikkeleista sekä muista julkaisuista. Lisäksi tutkielman

aineistona käytetään mm. viranomaisaineistoa, oikeustapauksia sekä verohallinnon ja KHO:n ennakkopäätöksiä selventämään käsiteltäviä asioita. Tutkielmassa käytetään myös aihealueen keskeistä lainsäädäntöä, eritoten arvonlisäverolakia (1993/1501), hallituksen esityksiä sekä veroviranomaisten ohjeita. Tutkielmassa tullaan käsittelemään myös vuoden 2008 alussa voimaan tulleita kiinteistöjen arvonlisäverotuksen muutoksia koskien kiinteistöjen arvonlisäverotusta. Koska lakiuudistus on tapahtunut äskettäin, ei aiheesta ole juurikaan saatavilla kirjallisuutta saati oikeuspäätöksiä.

Tutkielman pääpaino tulee olemaan teoreettinen. Empiiristä osuutta tutkielmaan tuo tutkielman tekijän omat kokemukset rakennusliikkeen arvonlisäverotuksesta. Tutkielman tekijällä on työnsä puolensa ollut mahdollista olla läheisessä ja säännöllisessä kanssakäymisessä rakennusliikkeiden toimijoiden kanssa ja rakennusliikkeiden tilintarkastajien kanssa ja näin ollen tutkielman tekijällä on omakohtaista kokemusta rakennusliikkeen arvonlisäverotuksesta ja sen vaikeaselkoisuuden ja tulkinnanvaraisuuden aiheuttamista käytännön ongelmista.

#### ***1.4 Tutkielman rakenne***

Tutkielman toisessa kappaleessa kerrotaan rakennustoiminnan erityispiirteistä, arvonlisäverovelvollisuudesta sekä johdantoa rakentamisen arvonlisäverotuksesta.

Tutkielman pääpaino tulee olemaan kappaleessa kolme. Siinä käsitellään rakentamisen eri muotoja arvonlisäverotuksen näkökulmasta. Kappaleessa käydään läpi mm. rakentamiseen ja kiinteistöihin liittyvät peruskäsitteet, veron suorittamisajankohdat, veron perusteet sekä eroavaisuudet rakentamispalvelun myynnin, rakentamispalvelun omaan käyttöön oton sekä perustajaurakoinnin osalta. Kappaleessa käsitellään myös 1.1.2008 voimaan tulleita kiinteistöjen arvonlisäverotukseen liittyviä

uusia säännöksiä. Kappaleen lopussa käsitellään vielä aihealueeseen liittyviä ongelmia ja kehittämistarpeita.

Neljännessä kappaleessa käsitellään kiinteistöluovutusten arvonlisäverotusta verottomien ja verollisten kiinteistöluovutusten muodossa. Kappaleen lopussa käsitellään vapaaehtoista vero-velvollisuutta kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta.

Tutkielman perusteella tehdyt johtopäätökset ovat viidennessä luvussa.



## **2 RAKENNUSTOIMINNAN ERITYISPIIRTEET JA ARVONLISÄVEROVELVOLLISUUS**

### ***2.1 Rakennustoiminnan erityispiirteet***

Rakennusliiketoiminnassa työkohteet ovat usein suuria liikevaihdoltaan ja kestoaltaan pitkiä. Näin ollen rakennusliiketoiminnasta maksettavaksi tulevat arvonlisäverot ovat usein euromääräisesti hyvin suuria. Tämän vuoksi on hyvin tärkeää että rakennusliikkeen arvonlisäverojen käsittely tapahtuu oikein jo alusta alkaen.

Rakennustoiminnan arvonlisäverotus on ehkä arvonlisäverotuksen ongelmallisimman ja monimutkaisimman osa-alue. Rakentamisen ja kiinteistöjen osalta arvonlisäveroverotuksessa on lukuisia poikkeuksia. Arvonlisäverotuksen karikat liittyvät yleisesti kiinteistöliiketoimintaan (Äärilä 2004, 9). Kiinteistöjen arvonlisäverotus vaikuttaakin koko talouselämään, eikä säännöksiä tule tarkastella vain kiinteistöalaa rajoittuvina.

Perustajaurakointi on suomalainen tapa toteuttaa asunto-, liike- ja muuta toimitilarakentamista. Muista Euroopan maista poiketen Suomessa omistuksen kohteena ovat huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet, ei itse fyysiset huoneistot. Huoneistot taas sijaitsevat kiinteistöissä, jotka rakennusyriyksen osana kokonaisuutta rakentaa. (Lahti 2007, 5) Useissa Euroopan maissa toimintamalli on puolestaan sellainen, että rakennusyriyksen myy ostajille osakkeiden sijaan osia kiinteistöstä, jolloin huoneistot käsitellään kiinteistöinä. Osakkeet eivät siis liity mitenkään huoneistokauppaan.

Rakentamiseen pätevät samat talouden lainalaisuudet kuin muussakin taloudessa. Rakentamisen erityispiirteitä, on että lyhyellä ajanjaksolla syntyy helposti kapasiteettirajoite, koska asuntoja tai toimitiloja ei juuri ole varastossa tasaamaan kysynnän nousua ja rakennustuotanto reagoi jähmeästi muutoksiin. Ja vastaavasti kysynnän laskiessa on asunnoista ja

muista rakennuksista ylitarjontaa. Lähtökohtaisesti rakennusmarkkinoillakin vallitsee tasapainotila eli tarjonta vastaa kysyntää. Rakentamisen yksi keskeisimpiä tuotannontekijöitä ja toisaalta rajoitteita on maaperä. Sen määrää voidaan käytännössä pitää kiinteänä.

Rakennustoiminnalla on laajoja vaikutuksia koko Suomen talouselämään. Viime vuosina maassamme on nautittu noususuhdanteesta ja uusien talojen ja rakennusten kysyntä on ollut suurta. Kysynnän kasvaessa myös rakennuskustannukset ovat kasvaneet. Vuonna 2007 rakennuskustannukset nousivat 4,4 % vuoteen 2006 verrattuna (Tilastokeskus 12.2.2008). Rakennuskustannusten nousu onkin ollut yksi suurimmista inflaation kasvattajista viime vuosina maassamme. Rakennusala on suhdanneherkkä toimiala. Epävarmuudet esim. rahoitusmarkkinoilla näkyvät herkästi rakennusten kysynnän heikkenemisenä. Juuri nyt eletään rakennusmarkkinoilla epävarmaa ja odottavaa aikaa.

## **2.2 Arvonlisäverovelvollisuus**

Verovelvollisuuden käsitteellä on keskeinen merkitys arvonlisäverotuksessa. Verovelvollisuus merkitsee velvollisuutta tilittää myynnistä arvonlisävero ja tuo mukanaan oikeuden eliminoida vähennysoikeuden kautta toimintaa varten suoritettuihin ostoihin sisältyvän veron.

Pääsäännön mukaan jokainen, joka harjoittaa Suomessa liiketoiminnan muodossa tavaroiden tai palvelun myyntiä, on velvollinen suorittamaan siitä arvonlisäveroa. Verovelvollisuuden selvittäminen edellyttää siis tietoa siitä, milloin toiminnan katsotaan tapahtuvan liiketoiminnan muodossa, mitä pidetään tavaran ja palvelun myyntinä ja milloin toiminnan katsotaan tapahtuvan Suomessa.

Arvonlisäverolaissa ei ole määritelty lainkaan sitä, milloin myynti tapahtuu varsinaisesti liiketoiminnan muodossa. Oikeuskäytännössä ja alan

kirjallisuudessa on kuitenkin liiketoiminnalle löydetty useita tunnusmerkkejä, jotka mainitaan myös arvonlisäverolakia koskevan hallituksen esityksen (HE 88/1993) perusteluissa. (Äärilä ym. 2005, 30)

Liiketoimintana pidetään nimenomaan ansiotarkoituksessa tapahtuvaa, luonteeltaan jatkuvaa, ulospäin suuntautunutta ja itsenäistä toimintaa, ja siihen sisältyy yrittäjäriski (Äärilä ym. 2005, 30). Viimeaikaisesta oikeuskäytännöstä ja tulkinnoista voidaan kuitenkin huomata, että toiminnan verollisuutta ratkaistaessa ei ole enää välttämättä kiinnitetty huomiota liiketoiminnan yksittäisten tunnusmerkkien täyttymiseen, vaan enemmänkin siihen, että toiminta tapahtuu taloudellisessa ympäristössä ja tarkoituksessa. (Äärilä ym. 2005, 31)

Ansiotarkoituksella ymmärretään käytännössä voiton tavoittelun lisäksi myös muunlaista toimintaa jonka tarkoituksena on taloudellisen hyödyn tavoittelu. Merkitystä ei ole sillä, mihin tarkoitukseen toiminnasta saatava voitto käytetään tai kenelle toiminnasta saatava taloudellinen hyöty tulee. (Rakennusteollisuus RT ry 2007, 6) Toiminta voi tapahtua ansiotarkoituksessa myös silloin, kun tavara tai palvelu myydään omakustannushinnalla, mikäli toiminta luonteeltaan muutoin täyttää liiketoiminnan tunnusmerkit. Omakustannushintainen myynti tapahtuu ansiotarkoituksessa tavallisesti kilpailutilanteessa. (Auranen 2004,14)

Liiketoiminnan julkisuudella tarkoitetaan sitä, että tavaroita tai palveluita myydään ja markkinoidaan joko rajoittamattomalle tai ainakin hyvin laajalle joukolle asiakkaita.

Tavanomaisella yrittämisen riskillä tarkoitetaan sitä, että yrityksen myymät tavarat tai palvelut kilpailevat muiden markkinoilla olevien tavaroiden ja palveluiden kanssa.

Suomen arvonlisäverolakia sovelletaan vain, jos tavaran tai palvelun myynti tapahtuu Suomessa. Suomen arvonlisäverolain alueellinen soveltamisala määrittää arvonlisäverolaissa myyntimaa-säännösten avulla. Jos liiketoimi niiden mukaan tapahtuu Suomessa, siihen sovelletaan Suomen arvonlisäverolakia riippumatta siitä, mikä on liiketoiminnan suorittajan kotipaikka. Näin ollen myös ulkomaalaisten Suomessa suorittamat liiketoimet ovat verollisia toimia, vaikka toimijan kotipaikka ei olisikaan Suomessa. Ulkomainen myyjä on kuitenkin pääsääntöisesti velvollinen rekisteröitymään Suomessa verovelvolliseksi vain, jos hänellä on Suomessa kiinteä toimipaikka (AVL 9 §).

Arvonlisäverolaissa oleva kiinteän toimipaikan määritelmä poikkeaa jossain määrin tuloverotuksessa noudatettavasta kiinteän toimipaikan määritelmästä. Arvonlisäverotuksessa kiinteällä toimipaikalla tarkoitetaan pysyvää liikepaikkaa, josta liiketoimintaa kokonaan tai osaksi harjoitetaan. (AVL 11 §) Rakennus- tai asennustoiminnassa kiinteäksi toimipaikaksi katsotaan urakointikohde tai useat peräkkäiset urakointikohteet, jotka kestävät yli 9 kuukautta. Tällöin ulkomainen urakoitsija on velvollinen rekisteröitymään Suomessa verovelvolliseksi ja tilittämään urakasta arvonlisäveron. Verovelvollisuus alkaa kuitenkin jo urakan alkaessa eikä vasta 9 kuukauden määräajan täytyttyä.

Yritysmuodolla ei ole merkitystä verovelvollisuuden suhteen. Arvonlisäverotuksessa kukin oikeushenkilö on yksi verovelvollinen. Verovelvollisuus edellyttää kuitenkin toiminnan harjoittamista itsenäisesti. Työsuhteen puitteissa harjoitettu toiminta ei aiheuta verovelvollisuutta (Äärilä ym. 2005, 32). Erilaisilla omistussuhteillakaan ei ole merkitystä verovelvollisuuteen. Konserniin kuuluvat yhtiöt ovat kukin erikseen verovelvollisia. Arvonlisäverollista toimintaa harjoittamaan ryhtyvä taho on velvollinen itse ilmoittautumaan arvonlisäverovelvolliseksi. Sama velvollisuus koskee myös kiinteistöhallintapalveluiden oman käytön verotuksen vuoksi verovelvolliseksi tulevaa taho.

Yleishyödylliset yhteisöt ja uskonnolliset yhdyskunnat samoin kuin sellaiset tahot, joiden liiketoiminta jää liikevaihdon mukaan mitattuna vähäiseksi, 12 kuukauden ajalta enintään 8500 euroa (AVL 3 §), eivät automaattisesti ole kaikesta liiketoiminnastaan verovelvollisia. Rakennusalan yrityksissä lienee hyvin harvinaista että yritys ei rekisteröityisi arvonlisäverovelvollisten rekisteriin vähäisen liikevaihdon vuoksi. Jos liiketoiminnan harjoittaja on arvioinut tilikauden liikevaihdoksi enintään 8500 euroa, mutta arvio osoittautuukin myöhemmin liian pieneksi, merkitään hänet taannehtivasti verovelvolliseksi (Verotieto, 2007, 106). Tällöin yritys ei joudu maksamaan arvonlisäveroa pelkästään 8500 euron rajan ylittävältä osalta, vaan koko liikevaihdosta taannehtivasti.

Vähäisen toiminnan säännös ei kuitenkaan koske ulkomaanlaista, jolla ei ole Suomessa kiinteää toimipaikkaa. (AVL 3 §) Ulkomaalainen on joka tapauksessa verovelvollinen Suomessa, mikäli muut verovelvollisuuden edellytykset täyttyvät, liikevaihdon määrästä riippumatta (Ahlajärvi ym. 2002, 17).

Vuoden 2004 alussa otettiin käyttöön verovelvollisuuden alarajaan liittyvä verohuojennus. Jos verovelvollisen tilikauden liikevaihto jää alle 22 500 euroa, voi hän hakea arvonlisäveron alarajahuojennusta. Laskemisperuste on määritelty AVL 149 a §:ssä. Verovelvollinen, jonka tilikauden liikevaihto on enintään 8 500 euroa, saa laskukaavan perusteella huojenuksena koko tilikaudelta tilitettävän veron. Huojennusta ei kuitenkaan makseta siinä tapauksessa, että tilikaudelta tilitettävä vero on negatiivinen, eli jos tilikauden vähennettävät verot ylittävät suoritettavat verot siten, että verovelvollinen olisi oikeutettu palautukseen (Kallio ym. 2007, 614).

Arvonlisäverovelvollisuus merkitsee käytännössä velvollisuutta ilmoittautua verovelvolliseksi verohallinnolle annettavalla perustamis- tai

muutosilmoituksella. Arvonlisäverovelvollisen tulee ilmoittautua verovelvolliseksi toiminnastaan ennen kuin hän aloittaa liiketoiminnan. Yritys merkitään arvonlisäverovelvollisten rekisteriin pääsääntöisesti siitä lukien, kun verovelvollinen liiketoiminta alkaa. Verovelvollisten rekisteriin voidaan kuitenkin merkitä jo siitä lukien, kun yritys ryhtyy hankkimaan tulevaa verollista toimintaansa varten tavaroita tai palveluita, vaikka sille ei olisikaan vielä lainkaan myyntiä. Arvonlisäverovelvollisten rekisteriin ilmoittautumisesta lukien verovelvollisen tulee antaa kuukausittain arvonlisäveron valvontailmoitukset ja suorittaa arvonlisäverot oma-aloitteisesti.

### ***2.3 Rakentamisen arvonlisäverotus***

Rakentamisen arvonlisäverotus voidaan jakaa kahteen ryhmään: ulkopuolisille rakentaminen ja omaan lukuun rakentaminen. Ulkopuolisille rakentaminen tarkoittaa sitä, että rakennusalan yritys tekee sopimuksen asiakkaan kanssa työn tai rakennusurakan tekemisestä, ja asiakas hallitsee kohteena olevaa rakennusta tai maapohjaa. Tällöin rakennusliike suorittaa arvonlisäveroa normaalin käytännön mukaan koko urakkasummasta. Ulkopuolisille rakentamista eli rakentamispalvelun myyntiä käsitellään kappaleessa 3.1.

Omaan lukuun rakentamisella tarkoitetaan tilannetta, jossa rakennusliike hankkii maa-alueen omistukseensa tai hallintaansa ja rakentaa sille rakennuksen. Tämän jälkeen se myy rakennuksen maapohjineen eli kiinteistön. Koska kiinteistön myynti on arvonlisäverosta vapaata myyntiä, rakentaminen verotetaan rakentamispalvelun omaan käyttöön oton perusteita käyttäen. Rakentamispalvelun oman käytön verotusta käsitellään kappaleessa 3.2.

Omaan lukuun rakentaminen toteutetaan käytännössä yleensä perustajaurakoinnin muodossa. Tällöin rakennusliike toimii rakentajana ja

rakennuttajana on asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö, ja rakennusliike omistaa urakkasopimuksen allekirjoitushetkellä rakennuttajayhtiön koko osakekannan, tai ainakin enemmistön osakekannasta (Auranen 2003, 92). Perustajaurakointia käsitellään kappaleessa 3.3.

Arvonlisäverotuksessa 17 §:ssä tavara määritellään aineelliseksi esineeksi. Kiinteistöt katsotaan myös aineellisiksi esineiksi. Kiinteistönluovutukset ovat kuitenkin pääsääntöisesti arvonlisäverotuksessa arvonlisäverottomia.

Palvelulla tarkoitetaan kaikkea muuta, mitä voidaan myydä liiketoiminnan muodossa. (AVL 17 §) Jollei liiketoiminnan muodossa myytävää hyödykettä katsota tavaraksi, on se palvelua. Palveluja ovat esimerkiksi tavaraan kohdistuvat työsuoritukset kuten rakentaminen.

Arvonlisäverotuksessa tavaran myynnillä tarkoitetaan tavaran omistusoikeuden vastikkeellista luovuttamista. Palvelun myynnillä tarkoitetaan palvelun suorittamista tai muuta luovuttamista vastiketta vastaan. (AVL 18 § )

Tavaran tai palvelun ottaminen omaan käyttöön katsotaan verotuksessa myynniksi. Lisäksi oman käytön verotusta noudatetaan tilanteissa, joissa hyödyke siirretään vähennykseen oikeuttavasta käytöstä vähennyskelvottomaan käyttöön. Yleensä oman käytön verotus kohdistuu vain arvonlisäverollisen liiketoiminnan yhteydessä tapahtuvaan tavaran ja palvelun omaan käyttöön ottoon. (Rakennusteollisuus RT ry 2007, 5)

### **3 RAKENTAMISPALVELUIDEN JA PERUSTAJAURAKOINNIN ARVOLISÄVEROTUS**

#### ***3.1 Rakentamispalvelun myynti***

AVL 29 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan rakentamispalvelusta suoritetaan veroa kiinteistöluovutusten verovapautta koskevan säännöksen estämättä. Rakentamispalveluiden määrittelyssä keskeisin merkitys ei kuitenkaan liene rajanvedossa verollisen ja verottoman palvelun välillä, koska on vaikea kuvitella sellaista rajatapausta, jossa tietyn toiminnon sulkeminen rakentamispalvelun ulkopuolelle samalla merkitsisi sen jäämistä kiinteistöluovutusten piiriin. (Pikkujämsä 2001, 431)

Arvonlisäverolaissa (AVL 31 §) rakentamispalveluksi käsitetään kiinteistöön kohdistuvat rakennus- ja korjaustyötä sekä työn yhteydessä asennetun tavaran luovuttamista. Rakennustyötä on sekä talonrakentaminen (niin pääurakka kuin osa- tai aliurakkana toteutettavat esim. LVIS-työt, maalaus- ja muut pinnoitetyöt) että myös maa- ja vesirakentaminen. Rakentamispalveluja ovat myös rakennustyöhön liittyvä suunnittelu, valvonta, erilaiset rakennuttajapalvelut ja muut niihin verrattavat palvelut. Lain esitöistä ei juurikaan saada lisävalaistusta siihen, mitä kaikkea nämä tarkemmin ottaen pitävät sisällään (Pikkujämsä 2001, 431). Rakentamispalvelu on käsitteenä kuitenkin yleiskielistä rakentamista laajempi.

Suunnittelua ovat sekä arkkitehti- että rakennus- ja rakennesuunnittelu. Suunnitteluun ja valvontaan laki rinnastaa niihin verrattavat palvelut. Esitöissä mainitaan erilaiset rakennuttajapalvelut, mutta esitöistä ei ilmene, mitä muuta nämä verrattavat palvelut saattaisivat olla. Rajanvetovaikeuksiin saatetaan joutua esimerkiksi silloin, kun rakennusliike itse myös markkinoi rakentamiaan asuntoja. Rakennusliikkeen kannalta tällaiset markkinoinnista aiheutuvat



kustannukset ovat epäilemättä osa samaa taloudellisen kokonaisuuden muodostavaa projektia, mutta lain ilmaisemat suunnitteluun tai valvontaan verrattavat palvelut viittaavat lähinnä kaikkeen sellaiseen työhön, joka on välttämätöntä itse rakennuksen aikaansaamiseksi fyysisenä tuotteena. (Pikkujämsä 2001, 434-435)

Tätä näkemystä tukee myös se, että rakentamistyöhön liittymätön kiinteistön siivous tai muu huolto ei ole rakentamispalvelua. (Kallio ym. 2002, 117) Perustelluin tulkinta on, että vain rakennuksen valmistumiseen varsinaisesti tähtäävät toimenpiteet voidaan katsoa rakentamispalveluksi. Muut rakennusliikkeen tekemät työt eivät sitä ole, vaikka sen kannalta kysymys olisikin samaan taloudellisen kokonaisuuden muodostavaan projektiin kuuluvasta toiminnasta. Näin ollen esim. markkinointi-henkilöstölle maksettavat palkat eivät kuulu oman käytön veron perusteeseen. (Pikkujämsä 1996, 144)

Kun esimerkiksi suunnittelu on rakentamispalvelua 31 §:n 3 momentin 2 kohdan mukaan silloin, kun se liittyy muuhun rakentamispalveluun, mikä merkitys on sillä, että suunnittelua suorittaa esim. arkkitehtitoimisto, joka ei harjoita varsinaista rakentamistoimintaa? Liikevaihtoveropohjan laajentamistyöryhmä ehdotti, että rakentamispalveluina pidettäisiin erilaisten rakennusurakoiden lisäksi kiinteistöön tai sen osaan kohdistuvia suunnittelu-, piirustus- ja projektinjohtopalveluja. Hallituksen esityksessä lain valmistelussa ei kuitenkaan puhuttu enää lainkaan kiinteistöön kohdistuvista vaan ainoastaan rakennustyöhön liittyvistä suunnittelupalveluista. (Pikkujämsä 2001, 435-436)

Lainkohtaa tulisikin kuitenkin lähestyä myös neutraalisuusperiaatteen näkökulmasta. AVL 31 §:ää sovellettaessa jouduttaisiin sitä koskeviin ongelmiin, jos esim. suunnittelu- ja valvontatyö olisi luettava veron perusteeseen vain siinä tapauksessa, jos asianomainen niiden ohella itse suorittaa myös varsinaista rakentamistyötä. Esimerkiksi jos

insinööritoimisto voisi ryhtyä perustajaurakointihankkeeseen, jossa varsinainen rakentamistyön suorittaisi ulkopuoliset urakoitsijat, ja insinööritoimisto omana työnään vastaisi vain suunnittelusta, valvonnasta ja projektinjohdosta. Tällöin se saisi perusteetonta kilpailuetua, ellei tätä oman työn osuutta otettaisi lainkaan huomioon. (Pikkujämsä 2001, 436)

Rakentamispalvelun määritelmässä (AVL 31 §) on mainittu olennaisena tekijänä kiinteistö. Kiinteistön käsite on eri oikeuden aloilla vähän erilainen johtuen eri lakien erilaisista tarkoituseristä. Esimerkiksi se, mitä siviilioikeudessa tarkoitetaan kiinteistöllä, poikkeaa siitä, mitä esimerkiksi arvonlisäverolaissa tarkoitetaan kiinteistöllä. Myös eri verolajien kiinteistökäsitteet voivat olla erilaiset. Tämä johtuu siitä, että eri verolakien tarkoitukset ja tavoitteet ovat toisistaan poikkeavia. (Auranen ym. 2004, 29)

Arvonlisäverolaissa (AVL 28 §) kiinteistö on määritelty seuraavasti: ”Kiinteistöllä tarkoitetaan maa-aluetta, rakennusta, pysyvää rakennelmaa tai niiden osaa. Kiinteistöllä harjoitettavaa erityistä toimintaa palvelevat koneet, laitteet ja kalusteet eivät kuulu kiinteistöön. Kiinteistön myyntiin tai vuokraukseen tavanomaisesti liittyvään asuinirtaimistoon sovelletaan, mitä kiinteistöstä säädetään.”

Arvonlisäverotuksen mukaan merkitystä ei ole sillä, kuka rakennuksen tai rakennelman omistaa. Näin ollen myös muun kuin maanomistajan omistama rakennus katsotaan arvonlisäverotuksessa kiinteistöksi. (Auranen ym. 2004, 31)

Rakennuksiksi arvonlisäverotuksessa katsotaan maapohjalle kiinteästi pystytettyjä rakennuksia. Nämä ovat siis omilla perustuksillaan seisovia rakennuksia, joissa on seinät ja katto. Pysyviä rakennelmia sen sijaan arvonlisäverotuksessa ovat sellaiset rakennelmat, jotka eivät ole liikuteltavia ja ovat pystytetty olemaan pysyväksi. Ne rakennetaan joko

kiinteille perusteille tai ne kiinnitetään muutoin pysyvästi maapohjaan. Pysyvinä rakennelmina voidaan siis pitää esimerkiksi omilla perustuksillaan ulkona olevia säiliöitä ja siltoja. (Auranen ym. 2004, 30) Rakennuksien ja pysyvien rakennelmien määritelmät eivät aina ole olleet yksiselitteisiä, ja määritelmistä on myös oikeustapauksia.

Talonrakentaminen ja infrarakentaminen eivät aina ole toisistaan erotettavissa olevia toimintoja, vaan kummatkin niistä voivat sisältää toistensa ominaispiirteitä. (Rakennusteollisuus RT ry 2007, 14)

Talonrakennustyöt voidaan jakaa sekä maapohjaan kohdistuviin töihin että rakennusteknisiin töihin. Maapohjaan kohdistuvia verollisia töitä ovat mm. maaperätutkimukset, mittaustyöt, kaivutyöt, poraustyöt, paalutustyöt, louhintatyöt, ojitustyöt, täyttötöyt, pihatyöt, asfaltointityöt ja kulkuväyliin kohdistuvat työt. Myös viherrakentamiseen liittyvät työt eli istutukset ja nurmikoiden rakentamiset ovat verollisia töitä. Rakennusteknisistä töistä verollisiksi töiksi luetaan mm. purkamistyöt, pystytystyöt, asentamistyöt, maalaustyöt, heloitustyöt, pellitystyöt, päällystystyöt, laudoitustyöt, puhdistustyöt, valutyöt ja siivoustyöt. Verollisia rakennustöitä ovat myös LVIS-työt sekä koneisiin, laitteisiin ja kalusteisiin kohdistuvat työt (Rakennusteollisuus RT ry 2007, 14).

Ns. infrarakentamiseen kuuluvia töitä ovat mm. teiden, katujen, siltojen, tunneleiden, rautateiden, putkilinjojen ja johtoverkkojen rakentaminen, maanleikkaus-, kaivu-, louhinta, ja pengerrystyöt, erilaiset pohjanvahvistus- ja pohjanrakennustyöt, vesiteiden, satamien, altaiden ja patojen rakentaminen. (Rakennusteollisuus RT ry 2007, 15)

Rakentamistöiden yhteydessä asennettavat materiaalit ja muut tavarat ovat osa verollista rakentamispalvelua. Ilman asennusta tapahtuva rakennusmateriaalin myynti on normaalia tavaran myyntiä, vaikka toimittamisesta tehtäisiin urakkasopimus. Asentamisen käsite tulee siis

merkitykselliseksi. Asentamisesta lienee kysymys silloin, kun kalusto tavalla tai toisella kiinnitetään tai kytketään rakennukseen tai kiinteistöön. Käsitteen tulkinta voi käytännön tilanteissa osoittautua ongelmalliseksi. (Pikkujämsä 2001, 434)

Asuinirtaimiston kohdalla tulkintaongelmaa ei kuitenkaan synny, koska se kuuluu arvonlisävero-oikeudelliseen kiinteistöön eikä asentamisen käsite tämän vuoksi ole sen kohdalla kovin tärkeä. (Pikkujämsä 1996,143) Hallituksen esityksen mukaan asuinirtaimistoon luetaan mm. erilaiset tarpeistoesineet sekä kodinkoneet ja –laitteet, esimerkiksi liedet, jää- ja pakastinkaapit sekä liesituulettimet (Pikkujämsä 2001, 306).

AVL 28 §:n 2 momentin mukaan erityistä toimintaa palvelevat koneet, laitteet ja kalusteet eivät kuulu kiinteistöön. Näin ollen niiden rakentaminen ja korjaaminen eivät pääsääntöisesti ole ALV:n tarkoittamaa rakentamispalvelua. Pikkujämsä (2001, 432) pohtii ALV 31 §:n kolmannen momentin 1 kohtaa siten, että tarkoitetaanko säännöksellä myös sellaista tavaraa, joka ei asentamisen jälkeenkään tule kuulumaan arvonlisävero-oikeudelliseen kiinteistöön eli – toisin sanoen - tuleeko AVL 28 §:n 2 momentissa tarkoitettujen erityistä toimintaa palvelevien koneiden, laitteiden ja kalusteiden asentaminen verotetuksi rakentamispalveluna silloin, kun kokonaissuorituksessa keskeisessä osassa on rakentamispalvelu? Vai onko tavaran asentamisen tapahduttava tiukasti juuri ”kiinteistöön kohdistuvan” työn yhteydessä, jos samassa yhteydessä tehdään muitakin töitä? Lain valmistelutyöt vaikenevat tässä, eikä ainakaan julkaistua oikeuskäytäntöä ole olemassa (Pikkujämsä 2001, 433).

Poikkeusta tähän merkitsee rakentamispalveluun liittyvä asennetun tavaran luovuttaminen, jonka laki ohjaa arvostelemaan osana rakentamispalvelun myyntiä; kysymys on siis liittymisperiaatteen ilmentymästä. Säännöksen johdosta vältetään rajanvetovaikeuksilta ja

keinotekoisilta hinnoittelupyrkimyksiltä, kun rakennusliike rakentamistyön yhteydessä asentaa laitteita, jotka eivät kuulu arvonlisävero-oikeudelliseen kiinteistöön. Säännöksen sanamuoto herättää kuitenkin kysymyksen: miksi laki puhuu asennetun tavaran luovuttamisesta eikä sen asentamisesta, pohtii Pikkujämsä (2001, 142).

Kuudennen arvonlisäverodirektiivin 5(5) artiklan mukaan jäsenvaltiot voivat pitää tiettyjen rakennuskohteiden luovutusta tavaran luovutuksena. Poikkeusmahdollisuutta ei kuitenkaan Suomen arvonlisäverolaissa hyödynnetä. Rakentaminen verotetaan Suomessa kuitenkin kokonaisuudessaan palveluna, vaikka materiaalien osuus koko hankkeen kustannuksista voi olla hyvinkin merkittävä. Tämän seikan varmistaa AVL 31 §:n 3 momentin 1 kohtaan sisältyvä säännös siitä, että rakentamistyön yhteydessä asennetun tavaran luovuttaminen käsitellään rakentamispalveluna. (Pikkujämsä 2001, 432)

Rakentamispalvelun myynnistä on kysymys silloin, kun rakentaminen perustuu rakennustyön suorittajan ja työn tilaajan väliseen sopimukseen ja se suuntautuu yrityksestä ulospäin. Sillä, onko kyseessä rakentamispalvelu tai muu verollinen palvelu, ei ole verotuksen suhteen normaalisti merkitystä, kun palvelu myydään ulkopuolisille. Rakentamispalvelun ja muun verollisen palvelun välisellä rajanvedolla on erityistä merkitystä vain palvelujen oman käytön verotuksessa. Lisäksi arvonlisäverolakiin sisältyy vain rakentamispalveluja koskevia erityisvähennyksiä.

Rakentamispalvelun myyntinä verotetaan aina kiinteistön korjaukseen, kunnostukseen ja saneeraukseen liittyvät rakentamispalvelut. Myös uudisrakennushankkeen yhteydessä tapahtuvat rakentamispalvelun luovutukset verotetaan normaalina rakentamispalvelun myyntinä, jos palvelun vastaanottaja ei ole rakennusliikkeen määräysvallassa ja

rakennettava rakennus tai pysyvä rakennelma ei tule rakentamispalvelun suorittajan hallitsemaalle maalle. (Kallio ym. 2002, 117)

Rakentamissopimuksen muoto vaihtelee tapauksesta riippuen. Se voi olla esimerkiksi kokonaishintaurakka joko kiinteähintaisena tai indeksisidonnaisena, yksikköhintaurakka, tavoitehintaurakka, laskutyösopimus, työnjohtosopimus, projektinjohtosopimus tai muunlainen rakentamissopimus. (Rakennusteollisuus RT ry 2007, 15)

Rakentamistyö verotetaan yleensä joko kiinteistöön kohdistuvan palvelun myyntinä tai kiinteistöön kohdistuvan palvelun omana käyttönä. Maa-alueeseen, rakennukseen, pysyvään rakennelmaan tai niiden osaan kohdistuva työsuoritus on verollinen rakentamispalvelu.

### **3.1.1 Veron peruste**

Veron peruste eli se mistä hinnasta tai arvosta arvonlisävero lasketaan, on rakentamispalvelun myynnistä saatu vastike ilman veron osuutta. Vastikkeella tarkoitetaan myyjän ja ostajan väliseen sopimukseen perustuvaa hintaa, joka sisältää kaikki hinnanlisät. (AVL 73 §) Vero on siis suoritettava kaikista verolliseen myyntiin liittyvistä eristä, jotka myyjä ostajalta veloittaa riippumatta siitä, peritäänkö ne osana myyntihintaa vai erillisinä. Veron peruste ei siis ole aina pelkästään veroton myyntihinta. Liittymisperiaatteen mukaan pääsuoritteen verollisuus tai verottomuus määrää myös sivusuoritteen verokohtelun siinä tapauksessa kun myyjän suorite muodostuu eri osista. Esimerkiksi, kun urakoitsija suorittaa sovitun asennuksen laskutyönä ja veloittaa ostajaa erikseen kaikista kustannuksista kuten mm. tarvikkeista, matkakustannuksista, päivärahoista, itse asennustyöstä ja katteesta, on kaikki kustannukset luettava veron perusteeseen ja verokanta määräytyy pääsuoritteen eli asennustyön verokannan (22%) mukaan.

Rakentamispalvelun myyntiä verotetaan niin urakkana kuin laskutustyönä tapahtuvasta rakentamispalvelujen luovutuksesta. Rakentamispalvelujen myynnistä vero tilitetään normaalisti koko tilaajalta veloittavasta vastikkeesta, eli urakoinnissa veron perusteena on pääsääntöisesti koko tilaajalta veloittava urakkasumma sekä työn että materiaalien osalta. Normaalin rakentamispalvelun myynnin arvonlisäverotusta kutsutaan ns. ”laskutusperusteisesi” arvonlisäverotukseksi.

Kuitenkin eräät rakennusliikkeen tilaajan puolesta maksamat kustannukset kuten esim. maanhankinta- ja kiinnityskustannukset, tilaajan rakennusluoton korkokustannukset ja kunnallistekniikan liittymismaksut, voidaan laskuttaa tilaajalta verottomina. (Kallio ym. 2001, 117-118) Verottomuus siis edellyttää, että ko. kustannukset ovat syntyneet siitä, että urakoitsija on hoitanut tilaajaan ”velvollisuuksiin” kuuluvia toimia (esim. solminut liittymissopimukset), tai että urakoitsijan tekemät toimet on tehty tilaajan nimissä (esim. hankittu rakennuslupa). Rakennustyön tilaaja voi hyvin itsekin maksaa nämä kulut suoraan viranomaiselle ja välttyä näin verolta. Tämän vuoksi näistä toimista ei tilitetä veroa silloinkaan, kun rakennusliike maksaa ne tilaajan puolesta ja perii sitten tilaajalta.

Arvonlisäverolain voimaantuloon saakka myös vesi-, sähkö- ja muut sellaiset liittymismaksut olivat verottomia ja rakennusurakoitsijalla oli oikeus veloittaa nämä liittymismaksut tilaajalta verottomina. Liittymismaksut tulivat kuitenkin pääsääntöisesti verollisiksi vuoden 1995 alusta lukien, mutta sittemmin korkein hallinto-oikeus katsoi liittymismaksut edelleen verottomiksi silloin, kun vesi-, sähkö- yms. laitos on kirjannut ne omaan pääomaan. (KHO 21.12.1995 T 5303). Oikeuskäytäntö muuttui taas korkeamman hallinto-oikeuden 11.2.2004 antamalla ratkaisulla T 257, jonka mukaan siirtokelpoiset mutta palautuskelvottomat liittymismaksut ovat verollisia. Verohallituksen ohjeen mukaan palautuskelpoiset liittymismaksut ovat edelleen verottomia ja näin

ollen niitä ei tarvitse lukea veron perusteeseen, ja vain siirtokelpoiset liittymismaksut ovat verollisia 1.4.2004 lukien. (Äärilä ym. 2005, 328)

Kun rakennusliike maksaa verollisia liittymismaksuja, se saa vähentää maksuun sisältyvän veron. Näin ollen sen tulee veloittaa maksu tilaajalta edelleen verollisena. Menettely on välttämätön, jotta rakennustyön ostajan mahdollinen vähennysoikeus tulisi turvatuksi. Palautuskelpoiset, eli verottomat liittymismaksut rakennusliike voinee edelleen veloittaa tilaajalta verottomina. (Äärilä ym. 2005, 328)

Veroa suoritetaan koko hyödykkeen myynnistä saadusta vastikkeesta, mutta veron perusteen enimmäismäärä on kuitenkin tavaran tai palvelun myynnistä saatu vastike (Kallio ym. 2007, 381). AVL 78 §:n mukaan veron perusteesta saadaan vähentää ostajalle annettu, verollista myyntiä koskeva vuosi- ja vaihtoalennus, osto- ja myyntihyvitys, ylijäämäpalautus sekä muu sellainen oikaisuera. Myynnin oikaisuera ovat mm. erilaiset alennukset ja hyvitykset. Myynnin tapahtuessa verovelvolliselle ostajalle, alennus lasketaan verottomasta myyntihinnasta ja lopullinen vero lasketaan alennetusta hinnasta.

Jos kyseessä on luottotappio, merkitsee se rakennusliikkeelle myynnistä suoritettujen veron oikaisemista. Toisin kuin hinnan-alennus, luottotappio ei velvoita tilaajaa oikaisemaan arvonlisäverostaan rakennusliikkeen luottotappiota (Kallio ym. 2007, 383). Luottotappio vähennysoikeus koskee ainoastaan normaalin rakentamispalvelun myyntiä. Kun tilaaja on suorittanut rakennusliikkeelle koko urakkasumman, ja sen jälkeen rakennusliikkeen ja tilaajan kesken sovitaan hinnanalennuksesta tai muusta ostohinnan hyvityksestä, annetaan tilaajalle hyvityslasku, josta näkyy verottomasta hinnasta tehty alennus ja sen arvonlisävero, joka vähennetään myyjän kirjanpidossa myynnin veroista ja ostajan kirjanpidossa vähennettävistä veroista.



Yleinen käytäntö on, että tilaajan ja rakennusliikkeen välisissä toimitussopimuksissa sovitaan useasti määrätystä sopimussakosta tai muista taloudellisista sanktioista, joka rakennusliikkeen on suoritettava, mikäli toimitus ei tapahdu rakennusliikkeestä johtuvista syistä sopimuksen mukaisesti. Tällainen sopimussakko tai muu vastaava hyvite on katsottu ostajalle annetuksi ostohyvitykseksi ja siten veron perusteesta vähennettäväksi eräksi. (Kallio ym. 2007, 381) Esimerkiksi rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa on sovittu niin, että urakoitsija suorittaa tilaajalle määrätyin perustein viivästyssakkoa, mikäli urakan valmistuminen myöhästyy sovittua ajankohdasta urakoitsijasta johtuvista syistä. Urakoitsija voi vähentää suorittamansa viivästyssakon veron perusteesta. Käytännössä tällaisissa tapauksissa urakoitsija lähettää tilaajalle verollisen hyvityslaskun ja suorittaa hyvityksen tilaajalle, jonka perusteella ostaja ja myyjä tekevät tarvittavat korjauskirjaukset omissa kirjanpidoissaan (Rakennusteollisuus RT ry 2007, 16).

Jos rakennusliike korvaa tilaajalle viivästyksestä johtuvia tosiasiallisia kustannuksia, esim. tilaajan ansiomenetyksiä, kyse onkin ilmeisesti vahingonkorvauksesta, jolla ole vaikutuksia veron perusteeseen. (Kallio ym. 2007, 381)

Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaan valtiovallan lainsäädännöllistä toimenpiteistä johtuvat kustannusmuutokset, joita ovat käytännössä lähinnä sosiaalikulujen muutokset, otetaan urakkahintaa lisäävänä tai vähentävänä huomioon vain, jos niiden kustannusvaikutus on vähintään 0,5 % koko verottomasta urakkahinnasta. Tässä tapauksessa kustannusmuutos korvataan kokonaisuudessaan. Lisäveloitus- tai hyvityslaskuun lisätään arvonlisävero, jotta myynnin ja ostojen arvonlisäverot tulisivat kirjattua oikein. Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen mukaan rakennuttajalta veloitettusta lakkokorvauksesta on suoritettava veroa, koska korvausta pidetään osana sovittua urakkahintaa.

Rakennusliikkeen tilaajalta mahdollisesti perittäviä viivästyskorkoja ja vahingonkorvauksia ei laskuteta verollisina, koska niistä ei suoriteta veroa. Viivästyskorot laskutetaan aina arvonlisäverottomina (Kallio ym. 2007, 372). Kauppahinnan viivästyessä rakennusliike perii tilaajalta usein viivästyskorkoa. Tämä katsotaan vakiintuneeksi verottomaksi myyntihintaan kuuluvaksi eräksi. Tästä on olemassa myös korkeimman hallinto-oikeuden päätös 1964/2192. Rakennusliikkeen tilaajalle rahana suorittamaa vahingonkorvausta ei katsota sopimussakoksi tai sellaiseksi suoritukseksi, jonka myyjä voisi vähentää veron perusteesta. Veron perusteeseen ei luonnollisesti lasketa tilaajan puolesta suoritettavia erilaisia maksuja kuten mm. lainhuuto-, kiinnitys-, rakennuslupa-, rakennusluoton hoito- tms. maksuja, eli näitä ei tule laskuttaa tilaajalta verollisina. (Rakennusteollisuus RT ry 2007, 17)

Rakennuttajan tai urakoitsijan vastuuseen kuuluvista korjaustöistä tai takuutöistä aiheutuneiden materiaalien ja muiden verollisten ostojen arvonlisäverot ovat normaalisti vähennyskelpoisia rakennusliikkeelle riippumatta vähennysajankohdasta, sillä näistä vero on käytännössä jo maksettu aikaisemmin sopimushinnan, kauppahinnan tai urakkahinnan yhteydessä. Korjaus- ja takuutyöt ovat osa urakkasopimusta, vaikka niitä ei yleensä olekaan urakkasopimuksessa erikseen mainittu.

YSE:n 1998 mukainen takuuajan vakuus lasketaan aina arvonlisäverottomasta urakkahinnasta. Tämä vakuus ei vaikuta mitenkään urakkahinnasta suoritettavan tai vähennettävän arvonlisäveron määrään. Esimerkiksi jos pääurakoitsija suorittaa aliorakoitsijan laskuttaman viimeisen maksuerän, joka sisältää myös sovitun 2 prosentin suuruisen takuuajan vakuussumman pidättämisen, merkitään pääurakoitsijan kirjanpidossa maksuerä kokonaan maksetuksi ja siitä maksettu arvonlisävero lisätään vähennettäviin veroihin. Aliorakoitsijalta pidätetty takuuajan vakuussumma kirjataan pääurakoitsijan kirjanpidossa lyhytaikaiseksi velaksi tai vaihtoehtoisesti reskontraan velaksi alv 0-tilille.

Aliurakoitsija merkitsee omassa kirjanpidossaan kyseisen maksuerälaskun sisältävän arvonlisäveron myynnin veroihin ja pidätetyn vakuussumman taseeseen muihin saamisiin. (Rakennusteollisuus RT ry 2007, 17)

### **3.1.2 Veron suoritusajankohta**

AVL 135 §:n mukaan myynnistä suoritettava vero kohdistetaan sille kalenterikuukaudelle, jonka aikana veron suorittamisvelvollisuus on 15 tai 16 §:n mukaan syntynyt.

Arvonlisäveron ajallisessa kohdistamisessa sovelletaan pääsääntöisesti suoriteperustetta. Vero suoritetaan myynnistä siltä kalenterikuukaudelta, jonka aikana myyty tavara on toimitettu tai palvelu suoritettu. (AVL 15 § 1 momentti) Pitkäaikaisissa toimituksissa kuten esim. rakennusurakoissa yrityksen on kuitenkin suoritettava veroa ostajan maksamista urakkahinnan ennakkomaksuista tai maksueristä jo niiden kertymiskuukaudelta. Tällöin sovelletaan maksuperustetta. Tämä koskee niin tavaran kuin palvelunkin myynnistä saatua ennakkomaksua eli vastiketta, joka saadaan ennen palvelun suorittamista tai tavaran toimittamista (Kallio ym. 2007, 586). Näin ollen rakennusurakan ennakkomaksut ovat verollisia. Veron ajalliseen kohdistamiseen ei vaikuta maksuaikataulun painotteisuus, eli onko kyse etu- vai takapainotteisesta maksuaikataulusta. Ennakkomaksuilla tai maksuerillä tarkoitetaan tavaran tai palvelun myyntihinnan sitä osaa, joka kertyy ennen tavaran tai palvelun luovuttamista (Rakennusteollisuus RT 2007, 19).

Rakentamispalvelu katsotaan suoritetuksi, kun urakka on valmis eli tilaajan vastaanottama. Rakennusurakoissa luovutuskuukautena pidetään ajankohtaa, jolloin tilaaja on erityisen vastaanottotarkastuksen tai muun vastaavan menettelyn jälkeen hyväksynyt työn vastaanotetuksi. (Kallio ym. 2007, 586) Mikäli on kysymys sellaisesta laskutustyöstä, jonka hinta on sovittu määräytyvän kertyvistä työ- ja materiaalikustannuksista,

katsotaan urakka suoritetuksi, kun koko urakka on hyväksyttynä luovutettu tilaajalle.

Omistukseen liittyvät riskit ja edut siirtyvät myyjältä ostajalle yleensä samaan aikaan kuin laillinen omistusoikeus tai hallinta siirtyy. Jos kysymyksessä on koneiden tai laitteiden asennusurakasta, katsotaan ne asennuksineen toimitetuiksi vasta silloin, kun koko urakka on luovutettu tilaajalle ja hyväksyty tarkastuksessa vastaanotetuksi. (Rakennusteollisuus RT ry 2007, 19) Jos kysymys on pelkästään tavaran myynnistä ja toimittamisesta tilaajalle, veron suoritusajankohta määräytyy normaalisti sille kuukaudelle, jona tavara luovutetaan tai toimitetaan tilaajalle. Toimittaminen tarkoittaa tavaran luovuttamista tilaajan hallintaan.

Mikäli osa tavaran tai palvelun hinnasta kertyy maksuerätaulukon tai muun sopimuksen mukaan vasta tavaran luovutuksen tai palvelun suorittamisen jälkeen, syrjäyttää suoriteperuste tällöin maksuperusteen. Tällöin vero tulee suorittaa jo laskutuskuukaudelta eikä vasta maksukuukaudelta. Tällöin tavara tai palvelu on jo luovutettu, ja kuten edellä todettiin, luovutus tai suoritus määrittelee tilitysjankohdan.

Jos rakennusurakoitsijan tilikausi vaihtuu kesken urakan, tilikauden päättymisellä ei ole vaikutusta veron tilitysjankohtaan. Urakkaluontoista palvelua ei ole vielä siinä vaiheessa suoritettu ja näin ollen suoriteperusteista oikaisua ei tarvitse tehdä (Kallio ym. 2007, 589). Tilikauden vaihtumisen jälkeen veron tilittämistä jatketaan normaalisti ennakkomaksujen kertymisen mukaan. (Äärilä ym. 2005, 328)

Tilikauden päättyessä tulee yrityksen valmistuneiden tai luovutettujen kohteiden osalta siirtyä laskutusperusteesta suoriteperusteeseen. Näiden valmistuneiden tai luovutettujen kohteiden veloittamatta olevista rakentamispalvelujen myyntihinnoista suoritettava vero kohdistetaan

tilikauden viimeiselle kalenterikuukaudelle. Esimerkiksi, jos rakennusurakka on tilikauden päättyessä valmistunut ja tilaajan puolelta vastaanotettu, mutta koko urakkasummaa ei ole vielä veloitettu tilaajalta, tulee veloittamatta olevaan hintaan sisältyvä vero kohdistaa viimeistään tilikauden viimeiselle kalenterikuukaudelle. Eli jos rakennus on luovutettu tilaajalle ja hyväksytysti vastaanotettu, tulee laskutetuista maksueristä suorittaa vero valmistumiskuukaudelta ja laskuttamattomista maksueristä vero tulee kohdistaa viimeistään tilikauden viimeiselle kuukaudelle. Mikäli laskutetulle maksuerälle annetaan maksuaikaa, veron suoritusaika ei siirry, vaan se kohdistuu laskutuskuukaudelle. Myös takuuajan vakuutta vastaava arvonlisävero on kohdistettava valmistuskuukaudelle.

Kun rakennusurakka on tilaajan toimesta vastaanotettu, vero tulee tilittää urakan loppusummasta viimeistään siltä kuukaudelta, jonka aikana tilaajaa laskutetaan tai tämä maksaa loppuerän ilman veloitusta. (Kallio ym. 2002, 118)

Selkeästi erotettavissa olevien tekemättömien töiden osalta, esim. pihatyöt, suoriteperustetta voitaneen tulkita siten, että tilaajan pidättämän näitä töitä vastaavan urakkahinnan osalta veroa ei makseta suoriteperiaatteen nojalla tilinpäätöskaautena, vaan myynnin vero maksetaan sinä kaautena, kun työt on tilaajan puolesta hyväksyttävästi vastaanotettu erillisessä vastaanottokatselmuksessa ja urakkahinnan tämä osa maksettu. (Rakennusteollisuus RT ry 2007, 20) Tällöin voidaan hyväksyä sellainen tulkinta, että urakka on jaettu verotuksellisesti kahteen erilliseen osaan (Pikkujämsä 2001, 464). Jos vastaanottaja pidättää maksueriä rakennusliikkeen aiheuttamien puutteiden tai virheiden vuoksi, vastaanotettu urakka pidetään silti arvonlisäverotuksessa suoritettuna.

Takuuaikana veloituksetta tehtävistä takuukorjaustöistä ei tilitetä veroa.

## **3.2 Rakentamispalvelun oman käytön verotus**

### **3.2.1 Käsitteet**

Lähtökohtaisesti rakentamispalvelu on yksi arvonlisäverollinen palvelu muiden joukossa. Rakentaminen on pyritty AVL:n säännöksiin saamaan erittäin laajasti arvonlisäveron piiriin, vaikkei kysymyksessä olisikaan tavanomainen palvelun myynti. Oman käytön verotuksella tähdätään verokohtelun neutraalisuuteen eli siihen, että mm. itse valmistettujen ja itse suoritettujen palvelujen verotuskohtelu olisi sama kuin ulkopuolisilta ostettujen.

Rakentamispalvelun oman käytön verotus voi perustua peräti neljään eri AVL:n pykälään (22, 31, 31 a tai 32 §), (Pikkujämsä 1996, 147) minkä lisäksi kysymykseen voi tulla myös AVL 33 §:ään perustuva vähennysten palautus. Säännösten suhde on sellainen, että muut säännökset täydentävät 22 §:n yleissäännöksen asettamaa sääntöä niissä tilanteissa, joissa tämä pykälä ei itsessään sovellu. Veron peruste on joka tapauksessa sama, perustuipa verotus sitten mihin tahansa noista mainituista lainkohdista. (Pikkujämsä 2001, 437)

AVL 16 §:ssä määritellään velvollisuus suorittaa veroa rakentamispalvelun ottamisesta omaan käyttöön seuraavasti: ” Velvollisuus suorittaa vero rakentamispalvelun ottamisesta omaan käyttöön syntyy:

- 1) sitä mukaa kuin itse suoritettu rakentamispalvelu valmistuu;
- 2) kun ostettu rakentamispalvelu on vastaanotettu taikka kun vastike tai sen osa on maksettu ennen vastaanottoajankohtaa;
- 3) kun 33 §:ssä tarkoitettu kiinteistö on luovutettu tai otettu omaan käyttöön.”

AVL 31 §:ssä rakentamispalvelun oma käyttö määritellään seuraavasti: ”Rakentamispalvelu katsotaan otetuksi omaan käyttöön myös silloin, kun:

- 1) elinkeinoharjoittaja rakentaa tai rakennuttaa hallinnassaan olevalle maa-alueelle rakennuksen tai pysyvän rakennelman myyntiä varten;
- 2) elinkeinoharjoittaja myy uudisrakentamiseen liittyvän rakentamispalvelun sellaiselle asunto- tai kiinteistöosakeyhtiölle, jossa sillä on määräysvalta urakkasopimusta tehtäessä

Vaikka 1 momentissa tarkoitettu elinkeinoharjoittaja ei myisi rakentamispalveluja ulkopuolisille, hänen on suoritettava veroa rakentamispalvelun ottamisesta omaan käyttöön siten kuin 22 §:ssä säädetään.

Rakentamispalveluja ovat:

- 1) kiinteistöön kohdistuva rakennus- ja korjaustyö sekä työn yhteydessä asennetun tavaran luovuttaminen;
- 2) edellä 1 kohdassa tarkoitettuun työhön liittyvä suunnittelu, valvonta ja muu niihin verrattava palvelu.”

AVL 31 §:n 1 momentin 1 kohta luo perustan oman käytön verotukselle siinä tapauksessa, kun rakennusliike rakentaa rakennuksen tai pysyvän rakennelman myyntiä varten, vaikka rakennusliike ei myisikään rakentamispalveluja ulkopuolisille. Se laajentaa samalla oman käytön verotuksen sellaisiin tilanteisiin, joissa yritys harjoittaa vain sinänsä verotonta rakennusten myyntiä valmiina. (Pikkujämsä 1996, 148)

Kiinteistöjen myynti on arvonlisäverotonta, ja jotta rakentamistyö tulisi kaikenlaisissa tilanteissa kuitenkin verotettua, rakentamisen arvonlisäverotuksessa on otettu käyttöön muusta arvonlisäverotuksesta poikkeavia ratkaisuja.

Se miksi arvonlisäverotuksessa on rakentamiseen liittyviä erityiskohteluja ja sen rakentamiseen liittyvät säännökset ovat moninaiset, voidaan mainita Pikkujämsän (2001, 437) mukaan kaksi syytä. Ensiksi, koska

kiinteistönluovutukset ovat pääsääntöisesti verottomia, jäisi suuri osa tosiasiallisista rakentamispalveluiden myynneistä ilman erityissäännöksiä veron ulkopuolelle, koska rakentamispalvelu usein luovutetaan rakennuksena eli AVL:n tarkoittamassa mielessä tavarana. Toiseksi, kilpailuneutraliteettitekijöiden merkitys on nähty rakentamislalla niin merkittävänä, että itse tuotettujen rakentamispalveluiden laaja verottaminen on perusteltua.

Vaikka lakiteknisesti kysymyksessä on rakentamispalvelun oman käytön verotus, rakennustyötä ei itse asiassa oteta rakennusliikkeen omaan käyttöön. Näitä tapauksia kutsutaan omaan lukuun rakentamiseksi. Omaan lukuun rakentamisella tarkoitetaan tilannetta, jossa rakennusliike hankkii maa-alueen omistukseensa tai hallintaansa ja rakentaa sille rakennuksen tai rakennelman. Tämän jälkeen rakennusliike myy rakennuksen tai rakennelman maapohjineen eli kiinteistön. Koska kiinteistön myynti on arvolisäverotonta, rakentamisen verotus on sen vuoksi toteutettu oman käytön verotuksena. (Auranen 2000,177) Sääntö koskee myös sellaisia yrityksiä, jotka eivät harjoita verollista rakentamispalvelujen myyntiä urakoina tai muutoin ulospäin.

Omaan lukuun rakentamisessa rakennusliikkeen tulee rakennusta myydessään luovuttaa myös maa-alue joko myymällä se tai luovuttamalla siihen vuokraoikeus. Maa-alueen, tässä tapauksessa tontin, luovutus on arvonlisäveroton ja rakennustyön luovutus vastaavasti arvonlisäverollinen toimi. Koska käytännössä tontin ja rakennustyön kauppahinnan erottaminen toisistaan on katsottu olevan vaikeaa tai jopa mahdotonta, on nähty paremmaksi, että verotus perustuu rakennustyöstä aiheutuneisiin kustannuksiin. (Äärilä ym. 2005, 329)

Neutraalisuusvaatimuksesta johtuva muita palveluita laajempi rakentamispalveluiden oman käytön verotus on toteutettu siten, että rakentamispalveluita tavalla tai toisella tuottavan verovelvollisen on



suoritettava AVL 31 §:n toisen kohdan mukaisesti veroa omasta käytöstä, vaikka ei myisikään vastaavia palveluita ulkopuolisille. Se siis laajentaa oman käytön verotuksen tilanteisiin, joissa yritys harjoittaa vain sinänsä verotonta rakennusten myyntiä valmiina. (Pikkujämsä 2001, 438)

AVL 31 a §:ssä todetaan rakentamispalvelun omaan käyttöön otosta seuraavasti: ”Rakentamispalvelu katsotaan otetuksi omaan käyttöön myös silloin, kun elinkeinonharjoittaja, joka myy rakentamispalveluja ulkopuolisille tai harjoittaa 31 §:ssä tarkoitettua toimintaa, suorittaa palvelun muuhun kuin vähennykseen oikeuttavaan käyttöön.” Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että rakentamispalvelu suoritetaan verotonta elinkeinotoimintaa varten.

AVL 31 a § puolestaan täydentää muita säännöksiä silloin, kun rakennusliike myy rakentamispalveluita ulkopuolisille tai rakentaa rakennuksia tai pysyviä rakennelmia myyntiä varten, vaikka juuri oman käytön verotuksen kohteeksi joutuvassa työssä olisikin kysymys jostain muusta kuin uuden rakennuksen rakentamisesta myyntiä varten eli esimerkiksi käytettynä hankitun rakennuksen saneeraamisesta ja sen jälkeen edelleen myymisestä tai rakentamisesta vuokraustoimintaa varten. Tätä on pidetty tarpeellisena neutraalisuussyistä. Kaikkeen muuhun omaan lukuun rakentamiseen verotukseen sovelletaan AVL 32 §:n säännöstä. (Pikkujämsä 1996,148)

AVL 32 § kuuluu seuraavasti: ” Kiinteistönhallintapalvelu katsotaan otetuksi omaan käyttöön myös silloin, kun kiinteistön omistaja tai haltija suorittaa itse kiinteistöön kohdistuvan palvelun, jos kiinteistöä käytetään muuhun kuin vähennykseen oikeuttavaan tarkoitukseen:

Kiinteistön omistajan tai haltijan ei ole suoritettava veroa, jos:

- 1) hän käyttää kiinteistöä pääasiallisesti asuntonaan; tai

- 2) hänen kalenterivuoden aikana suorittamistaan kiinteistönhallintapalveluista aiheutuneet palkkakustannukset sosiaali-kuluineen eivät ylitä 35 000 euroa.

(30.12.2003/1301)

Kiinteistönhallintapalveluja ovat:

- 1) edellä 31 §:ssä tarkoitetut rakentamispalvelut;
- 2) kiinteistön puhtaanapito ja muu kiinteistönhoito sekä kiinteistön talous- ja hallintopalvelut”

Millaisissa tilanteissa mikään 22, 31 tai 31 a pykälästä ei sovellu ja verotus jää riippumaan 32 §:n soveltamismahdollisuuksista ja ennen muuta sen mukaisen euromääräisen rajan ylittymisestä? Selkeästi kaikkien kolmen pykälän mukaisen verotuksen välttävät kaikki muut kuin rakennusalan yritykset. (Pikkujämsä 1996, 149) Veron piiriin siis tulevat niin rakennusliikkeet kuin myös kaikki tyypillisillä aliurakointialoilla toimivat yritykset kuten esim. sähkö-, maalaus- ja LVIS-alan yritykset. Sen sijaan pelkästään rakennusalan suunnittelutoimintaa harjoittavat yritykset eivät joudu ko. verotuksen piiriin, koska suunnittelupalveluja pidetään rakentamispalveluina vain niiden liittyessä varsinaisiin rakentamispalveluihin. Ne eivät sellaisenaan edistä itse fyysisen rakennuksen syntymistä.

Rakennusalan yritys joutuu maksamaan arvonlisäveroa myös itselleen rakentamasta, mutta vähennyskelvottomaan käyttöön tulevasta rakennuksesta. Tällaisia rakennuksia ovat esimerkiksi työntekijöiden virkistyskäyttöön tarkoitetut lomamökit ja edustussaunat. Rakennusliikkeellä voi olla päätoimialansa lisäksi myös muita toimialoja, se voi esimerkiksi myydä verottomia rahoituspalveluita. Tällöin sen on maksettava arvonlisäveroa myös rakentamispalveluiden tuottamisesta tätä verotonta liiketoimintaansa varten. (Auranen 2000, 179)

Rakennusalan yrityksen verotonta toimintaa on lisäksi asunto-osakkeiden myynti. Jos rakennusliike esimerkiksi ostaa ullakkotilan hallintaan oikeuttavat osakkeet ja saneeraa nämä tilat asuinhuoneistoksi, osakkeiden myynti on verotonta. Saneeraustyöstä on kuitenkin maksettava oman käytön arvonlisävero.

Jos kiinteistön omistaja rakentaa itselleen rakennuksen tai rakennelman vähennykseen oikeuttavaan käyttöön tai korjaa tällaisessa käytössä olevaa rakennustaan tai rakennelmaa, hän voi vähentää tästä aiheutuneiden kustannusten, kuten ostettujen palveluiden ja materiaalien hintaan sisältyvät arvonlisäverot. Tällöin kiinteistön omistaja ei ole myöskään velvollinen maksamaan arvonlisäveroa rakentamispalvelun omaan käyttöön otosta omalle henkilökunnalleen suoritetusta rakentamispalvelusta. (Kallio ym. 2002, 126) Verovelvollisen ei tarvitse hakeutua verovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta, jotta se voisi tehdä vähennykset arvonlisäverotuksessaan. Itse suoritettua rakentamispalvelua ei katsota myöskään tässä tapauksessa otetuksi omaan käyttöön, koska toimitila tulee verovelvolliselle vähennykseen oikeuttavaan käyttöön. (Murtomäki 2005,140)

Jos rakennettavat toimitilat tulevat kiinteistöosakeyhtiölle, verolliset hankintakustannukset tulevat tällöin kiinteistöosakeyhtiölle. Jotta kiinteistöosakeyhtiö voisi tehdä arvonlisäverovähennykset näistä rakennuskustannuksista, sen täytyy hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta. Hakeutumistilanteissa uudisrakentamis- ja perusparannusmenoista voidaan tehdä vähennykset takautuvasti. Vähennysmahdollisuuden edellytyksenä on, että kiinteistönhaltija hakeutuu verovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta kuuden kuukauden sisällä kiinteistön käyttöönotosta. (Murtomäki 2005,141)

Jos rakennustoiminta tapahtuu jonkun muun kuin rakennusliikkeen tai tämän määräysvallassa olevan asunto- tai kiinteistöyhtiön hallitsemalle maa-alueelle, ei AVL 31 § sovellu siinä tapauksessa. Arvonlisäverotuksessa ei ole ainakaan vielä ilmennyt mitään rinnakkaista ilmiötä tuloverotuksesta tutulle niin kutsutulle saastumiselle, jossa myös rakennusalan yrittäjän läheisten omistamia kiinteistöjä voidaan pitää EVL-omaisuutena. Saastumiseen rinnastuva kohtelu voisi joissain tapauksissa olla mahdollista veron kiertämistä koskevan ALV 181 §:n nojalla. (Pikkujämsä 2001, 443)

### **3.2.2 Kiinteistöjen arvonlisäverouudistus**

Kiinteistöjen arvonlisäverotus uudistui 1.1.2008. Uudet kiinteistöinvestointeja koskevat säännökset toivat merkittäviä muutoksia kiinteistöjen arvonlisäverotukseen. Mm. Äärilä (2004, 8) on kritisoinut arvonlisäverolakia sen vaikeaselkoisuuden vuoksi sekä sen vuoksi, että se ei ota huomioon liike-elämän ja oikeuskäytännön viimeaikaista kehitystä. Lakia on sovellettava ilmiöihin joita sitä säädettäessä ei juurikaan ollut. Hän mainitsee mm. kiinteistösijoitustoiminnan. Hänen mielestään lakiin on jäänyt jopa suoranaisia virheitä, esimerkiksi AVL 144 §, joka koskee rakentamisen arvonlisäverovähennyksiä.

Lain tähän kohtaan ei tullut muutosta 1.1.2008 arvonlisäveromuutoksen yhteydessä, vaikka KHO päätyi päätöksessään 27.10.2000 T 2706 noudattamaan EY:n oikeuskäytäntöä. Päätöksessään KHO vastoin arvonlisälain 103 ja 144 pykälissä mainittuja vähennysoikeuden kohdistamiseen liittyviä säännöksiä katsoi kiinteistöyhtiöllä olevan oikeus kohdistaa vähennyksen perustajarakentajana toimineelta rakennusliikkeeltä ostamastaan rakentamispalvelusta sille kalenterikuukaudelle, jonka aikana rakennusliike oli velvollinen veron lain 16 §:n 1 kohdan nojalla tilittämään. Edellytyksenä oli, että rakennusliike antoi yhtiölle kuukausittain lain 105 §:ssä tarkoitetun selvityksen suoritettavan veron määrästä.

Päätöksen KHO perusti Euroopan yhteisöjen neuvoston kuudennen arvonlisäverodirektiivin (77/388/ETY) säännöksiin ja niiden tulkintaan koskevan Euroopan yhteisöjen tuomioistuimen soveltamiskäytäntöön.

Kiinteistöjä koskevan arvonlisäverolakiuudistuksen taustalla on EY:n tuomioistuimen maaliskuussa 2006 antama tuomio (30.3.2006 C-184/04 Uusikaupunki), jossa todetaan Suomen kiinteistöinvestointien arvonlisäveron vähennysoikeutta koskevat säännökset EY:n arvonlisäverodirektiivin vastaiseksi. Veroviraston ja Helsingin hallinto-oikeuden hylättyä Uudenkaupungin vaatimukset, asia eteni korkeimpaan hallinto-oikeuteen, joka puolestaan kysyi asiassa EY:n tuomioistuimen kantaa (Takalo 2006, 23).

Uudenkaupungin tapauksessa kaupunki oli aluksi antanut peruskorjaamansa rakennuksen vuokralle verotta, vaikka AVL 30 §:n mukaiset hakeutumisen edellytykset olisivat olleet olemassa. Kaupunki hakeutui myöhemmin, AVL 106 §:ssä säädetyn kuuden kuukauden määräajan jälkeen verovelvolliseksi vuokraustoiminnasta ja vaati tuossa vaiheessa peruskorjauskustannuksista vähennystä vedoten direktiivin 20 artiklan vähennysten tarkistamissäännöksiin. Tuomioistuin katsoi tuomiossaan, että direktiivin 20 artiklan vähennysten tarkistamissäännökset eivät ole valinnaisia vaan jäsenmaita velvoittavia. Näin ollen Suomen tulee käyttötarkoituksen muutostilanteessa myöntää verovelvolliselle vähennysoikeus. Direktiivin säännökset koski nimenomaisesti tuotantotavaroita. Suomi perusteli käytäntöään sillä, ettei rakentamispalvelujen suorittaminen välttämättä kuulu kyseisen käsitteen alaan (Pikkujämsä 2007, 136).

Tämän tuomion jälkeen KHO päätöksessään 26.9.2006 T 2461 koskien Uttakaupunkia, tyytyi EY tuomioistuimen päätökseen, ja antoi päätöksen, joka vastaa täysin EY tuomioistuimen päätöstä. KHO:n päätöksen jälkeen verohallitus antoi vero-ohjeen kiinteistöistä tehtävistä vähennyksistä ja

vähennysten oikaisemisesta Dnro 1799/40/2006, 11.12.2006. Ohje oli voimassa uuden lain voimaanastumiseen saakka. Ohjeen mukaan verovelvollinen sai soveltaa joko direktiivin oikaisusääntöjä tai arvonlisäverolain säännöksiä niissä tapauksissa, kun kiinteistön verollinen käyttö kasvoi, pieneni tai kiinteistö myytiin. Valinnan tehtyään verovelvollisella ei ollut mahdollista vaihtaa valitsemaansa menettelytapaa. (Holkeri-Kauppara ym. 2007, 50). Tämän johdosta verovelvollisen oli syytä harkita tarkkaan, kumpaa menettelytapaa hän halusi sovellettavan. Siitä, että onko valintaoikeus kiinteistö- vai verovelvolliskohtainen, ei ole tietoa (Salo ym. 2007, 41).

Mm. seuraavaksi käsiteltävät AVL:n pykälät 33, 33 a, 119 ja 120 ovat astuneet voimaan uudella sisällöllä 1.1.2008:

AVL 33 §:ssä (1061/2007) todetaan seuraavaa: ”Kiinteistön uudisrakentamiseen tai perusparantamiseen liittynyt rakentamispalvelu katsotaan otetuksi omaan käyttöön myös silloin, kun elinkeinonharjoittaja, valtio tai kunta muista kun 31 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettussa tilanteissa luovuttaa kiinteistön ennen kuin se on otettu käyttöön rakentamispalvelun suorittamisen jälkeen.

Veroa ei suoriteta itse suoritettujen rakentamispalvelun 1 momentissa tarkoitettusta omasta käytöstä palkkakustannusten ja niihin liittyvien sosiaalikulujen osalta, jos:

- 1) kalenterivuoden aikana suoritetuista kiinteistöhallintapalveluista aiheutuneet palkkakustannukset eivät ylitä 35 000 euroa; ja
- 2) elinkeinonharjoittaja ei ole myynyt rakentamispalveluita ulkopuolisille tai harjoittanut 31 §:n 1 momentissa tarkoitettua toimintaa rakentamispalvelun suorittamisen aikana.”

Aikaisempaan säännökseen verrattuna uudesta säännöksestä on poistettu kohta ”kun elinkeinonharjoittaja myy kiinteistön tai ottaa sen

muuhun kuin vähennykseen oikeuttavaan käyttöön”. Myös ns. viiden vuoden ”saastumisaika” poistettiin säännöksestä. Säännöksen uusi sanamuoto koskee tapauksia jossa kiinteistö luovutetaan ennen kuin se on otettu käyttöön.

AVL 33 a §, 119 § ja 120 § astuivat voimaan täysin uusina säännöksinä.

AVL 33 a §:ssä todetaan palvelun omaan käyttöön otosta seuraavaa: ”Sen estämättä, mitä 24 §:ssä säädetään, palvelun ottamiselle omaan käyttöön tarkoitetaan myös sitä, että elinkeinonharjoittaja käyttää liikeomaisuuteensa kuuluvaa 119 §:ssä tarkoitetun kiinteistöinvestoinnin kohteena ollutta kiinteistöä tarkastuskauden aikana muuhun kuin liiketoiminnan tarkoitukseen.

Mitä 1 momentissa säädetään, sovelletaan vain, jos:

- 1) kiinteistöinvestointi on suoritettu kokonaan tai osittain vähennykseen oikeuttavaan tarkoitukseen; taikka
- 2) kiinteistöinvestointi on suoritettu kokonaan muuhun kuin vähennykseen oikeuttavaan tarkoitukseen ja 1 momentissa tarkoitettu elinkeinonharjoittaja on tehnyt kiinteistöstä 120 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetun tarkistuksen.”

AVL 119 §:ssä kiinteistöinvestointi määritellään seuraavasti: ”Kiinteistöinvestoinnilla tarkoitetaan kiinteistön uudisrakentamiseen tai perusparantamiseen liittyvän rakentamispalvelun ostamista tai itse suorittamista. Kiinteistöinvestoinnilla tarkoitetaan myös sellaisen kiinteistön hankkimista, jonka luovutukseen on sovellettu 31 §:n 1 momentin 1 kohtaa tai 33 §:ää.”

AVL 120 §:ssä käsitellään AVL 33 a §:ssä mainitun tarkastuksen aiheuttavia tilanteita. ALV 121 a §:ssä määritellään tarkastuskauden

pituudeksi kymmenen vuotta sen kalenterivuoden alusta, jonka aikana uudisrakentamiseen tai perusparantamiseen liittynyt rakentamispalvelu on valmistunut, tai jos kiinteistö on luovutettu 31 §:n 1 momentin 1 kohdassa tai 33 §:ssä tarkoitetulla tavalla rakentamispalvelun valmistumisen jälkeen, kiinteistö on vastaanotettu.

Käytännössä tarkastuskausi voi siis vaihdella 9 vuoden (jos kiinteistö on luovutettu joulukuussa) 10 vuoden välillä (jos kiinteistö on luovutettu tammikuussa). Aikaisemmin voimassa oli ns. viiden vuoden saastumisaika, joka on korvattu lakiuudistuksessa kymmenen vuoden tarkastusajalla, jonka aikana kiinteistöinvestoinnin arvonlisäverovähennyksiä tarkastellaan kiinteistön käytössä tapahtuvien muutosten perusteella.

Uudet säännökset koskevat vain liiketoiminnan käyttöön tulevia kiinteistöinvestointeja. Uusia säännöksiä sovelletaan, kun kiinteistö luovutetaan tai sen käyttötarkoitus muuttuu 1.1.2008 jälkeen. Tarkistusta ei kuitenkaan suoriteta sellaisten investointien osalta, jotka ovat valmistuneet ennen vuotta 2004. Näistä tehdyt vähennykset jäävät voimaan. Toisaalta näistä investoinneista ei voi myöskään tehdä lisävähennyksiä siinä tapauksessa että vähennyskelpoinen käyttö kasvaa. Jos investointi on valmistunut vuonna 2004 tai sen jälkeen, mutta ennen 1.1.2008, tarkistuskautena on viisi vuotta sen vuoden alusta, jolloin investointi on valmistunut. Tarkistusta sovelletaan lain voimaantulon jälkeiseen osaan.

Lakiuudistus voi aiheuttaa kiinteistö- ja rakennusalailla toimiville yrityksille sekä arvonlisäveron palautusmahdollisen että hallinnollisten töiden lisääntymistä. (KPMG, 2007) Mahdollisten tarkastusten oikeamääräinen toteuttaminen kunkin kiinteistöinvestoinnin osalta erikseen 10 vuoden ajan merkitseekin haasteita verovelvollisen taloushallinnolle.



### 3.2.3 Veron peruste ja suoritusajankohta

Ulospäin suuntautuvassa rakentamispalvelujen myynnissä veron perusteena on sovittu hinta. Ongelmia syntyy lähinnä vain siitä, mitä kuluja voidaan kohdella läpikulkuerinä. Sen sijaan omaan lukuun rakentamisessa ja muussakin omaan käyttöön ottona verotettavassa rakentamisessa noudatetaan veron perusteeseen laskemisessa omaa erityissääntöään.

AVL 75 §:n mukaan otettaessa palvelu omaan käyttöön veron peruste on:

- 1) ostetun palvelun ostohinta tai sitä alempi todennäköinen luovutushinta;
- 2) itse suoritetusta palvelusta aiheutuneet välittömät ja välilliset kustannukset

Pykälän 1 momentin 2 kohta on ristiriidassa kuudennen arvonlisäverodirektiivin kanssa, ja ratkaisu rikkoo myös neutraalisuutta. Kysymyksessä on kuitenkin suomalaisen lainsäätäjän tietoinen ratkaisu. Direktiivin mukaan verovelvollisen oman yrityksensä tarpeita varten tuottamaa palvelua verotettaessa veron perusteena on palvelun markkina-arvo. Suomalainen lainvalmistelija on kuitannut tämän ristiriidan toteamalla, että rakentamis- ja kiinteistönhallintapalvelujen käyvän arvon määrittelyyn liittyvien vaikeuksien vuoksi tätä säännöstä ei ehdoteta tältä osin muutettavaksi. (Pikkujämsä 2001, 453-454)

Yrityksen ottaessa omaan käyttöönsä ulkopuolelta ostettuja palveluita, joiden hankinnasta on aikoinaan tehty arvonlisäverovähennys, oman käytön vero maksetaan ostohinnasta tai sitä alemmasta todennäköisestä luovutushinnasta. Ostettujen palveluiden oma käyttö on kuitenkin käytännössä melko harvinaista. (Auranen 2000, 364)

AVL 76 §:n mukaan, otettaessa rakentamispalvelu omaan käyttöön 33 §:ssä tarkoitetulla tavalla veron peruste on:

- 1) ostetun rakentamispalvelun ostohinta;
- 2) itse suoritetusta rakentamispalvelusta aiheutuneet välittömät ja välilliset kustannukset;
- 3) hankitusta kiinteistöstä sen veron perusteena oleva arvo, joka edeltävän luovuttajan on ollut luovutuksen johdosta suoritettava kiinteistöllä suoritetusta rakentamispalvelusta.

L:lla 1061/2007 muutettu 76 § tulee voimaan 1.1.2008

Käytännössä palveluiden oman käytön verotus koskee itse suoritettuja palveluja. Tällöin yritys maksaa palvelun tekemisestä aiheutuneista välittömistä ja välillisistä kustannuksista 22 prosentin arvonlisäveron. Veroa ei tarvitse suorittaa ostetun palvelun omaan käyttöön ottamisesta silloin, jos palvelusta ei ole aikanaan voitu tehdä vähennystä.

Rakentamispalvelun omaan käyttöön otossa veronperusteena olevat välittömät kustannukset ovat suoraan projektille kohdistettavat maapohjaan, suunnitteluun, rakennuttamiseen ja rakentamiseen liittyvät työt (palkat ja palkkiot henkilösivukuluineen ja vapaaehtoisine sosiaalikuluneen), materiaalit, aliorakat, alihankinnat ja erilaiset muut palvelut sekä kulut (vähennyskelpoiset ostetut palvelut ja materiaalit ilman arvonlisäveroa). Oikeuskäytäntöä veron perusteeseen luettavista eristä ei juuri ole (Äärilä 2005, 333).

Välittömillä rakennuskustannuksilla tarkoitetaan tiettyyn rakennuskohteeseen suoraan kohdistettavissa olevia verottomia kustannuksia. Sellaisia ovat esimerkiksi verottomat rakennusmateriaalikustannukset (sekä ostetut rakennusmateriaalit että itse valmistettujen rakennusmateriaalien valmistamisesta aiheutuneet kulut), työntekijöiden ja työnjohdon palkkakustannukset henkilösivukuluineen ja vapaaehtoisine sosiaalikuluneen, aliorakoitsijoille ja alihankkijoille maksetut verottomat urakkahinnat ja korvaukset, ulkopuolisille maksetut verottomat

urakkahinnat ja korvaukset, ulkopuolisille maksetut verottomat kalusto- ja konevuokrat, verottomat kuljetus-, nosto-, työkalu- yms. kustannukset, verottomat työmaan sähköt, lämmöt ja ulkopuolisille maksetut verottomat suunnittelu-, valvonta- ja vartiointikustannukset.

Työntekijöille maksettavista kulukorvauksia ei verohallituksen alkuperäisen ohjeen mukaan tarvinnut lukea veron perusteeseen, mutta mm. Uudenmaan lääninoikeuden päätöksen 13.7.1995 T 605/7 mukaan ne on luettava veron perusteeseen. (Pikkujämsä 2001, 459)

Rakentamisessa saatetaan aliurakoitsijana käyttää itsenäistä yrittäjää, joka vähäisen liiketoiminnan harjoittajana ei ole arvonlisäverovelvollinen. Tällaisen ostetun palvelun arvo sellaisenaan kuuluu veron perusteeseen eli grynderi maksaa siitäkin arvonlisäveron. (Pipatti 2001, 14)

Osa välittömistä kustannuksista on vähennyskelvottomia. Tällaisia ovat esimerkiksi edustuskulut. Tällöin veron perusteeseen tulee verollinen hinta.

Välittömistä kuluista vähennetään veron perusteeseen kuulumattomat erät, (mikäli ne sisältyvät välittömiin kustannuksiin) tilaajan puolesta maksetut maksut kuten rakennuslupamaksut, maanmittauskulut ja kiinnityskulut. Myöskään RS-palkkiota (KVL 85/2002), rahoituskuluja ja osakemyyntiin liittyviä myynnin ja markkinoinnin kuluja ei oteta huomioon veron perusteessa. Veron perusteeseen ei lueta sellaisia kustannuksia, jotka syntyvät muusta kuin rakentamispaikalla tehtävästä rakennustyöstä, esim. asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön perustamiseen ja sen hallintoon liittyvät kulut.

Puhtaassa omaan lukuun rakentamisessa, eli tilanteessa jossa rakennusliikkeen rakennuskohteella ei ole lainkaan tilaajaa, voidaan ajatella että rakennusluvista aiheutuvat kustannukset tulisi lukea veron

perusteeseen. (Pikkujämsä 2001, 457) Koska rakennuskohteella ei ole tilaajaa, ei ko. kuluja voitane katsoa tilaajan puolesta maksetuiksi.

Rakennusluotosta maksettavat korot ovat sellainen kuluerä jonka kuulumisesta veron perusteeseen ei ole täysin selkeätä ohjetta. Koska rakennusurakasta tuleva voitto on veroton, voidaan koron verottomuutta perustella myös neutraalisuuden avulla, jolloin vieraan ja oman pääoman ehtoiset rahoitukset ovat samanarvoisia (Pikkujämsä 2001, 457).

Rakennustyövakuutus, joka yleensä sisältää rakennusaikaisen mm. palo-, varkaus ja vastuuvakuutuksen, luetaan normaalisti veron perusteeseen sillä ko. vakuutukset nähdään välittöminä kustannuksina (Rakennusteollisuus RT ry 2007, 26).

Palautuskelpoiset liittymämaksut kuten esim. sähkö-, vesi-, kaukolämpö- ja televerkkoon, eivät kuulu veron perusteeseen eikä niistä suoriteta arvonlisäveroa. Tällaiset liittymämaksut voidaan edelleen veloittaa verottomana.

Palautuskelvottomat mutta siirtokelpoiset liittymämaksut katsotaan lopulliseksi korvaukseksi maksun suorittajan liittymisestä jakeluverkkoon ja siten verollisiksi. Toisin sanoen asiakkaalla on oikeus siirtää liittymä kolmannelle mutta ei oikeutta saada liittymismaksua palautuksena takaisin. Tästä ovat esimerkkitapauksena KHO:n päätökset 18.3.2004 T 638 ja 11.2.2005 T 257. Niissä liittymismaksut katsottiin vastikkeeksi sähkölaitoksen verkonhaltijana suorittamista palveluista ja liittymismaksuista oli sen vuoksi suoritettava arvonlisäveroa.

Ratkaisu oli kannanmuutos aiemmin tehtyyn päätökseen. Vuosikirjaratkaisussa KHO 21.12.1995 B 570 oli päätetty, että televerkkoa ylläpitävän yhtiön ei ollut suoritettava arvonlisäveroa verkkoon liittymisestä perittävistä palautuskelvottomista mutta siirtokelpoisista maksuista.

Päätöksessä oli yleisellä tasolla kysymys palvelun myynnistä perittävän hinnan ja pääomansijoituksen välisestä rajanvedosta. Rajanvedossa KHO joutui ottamaan mm. kantaa useiden arvonlisäverotuksessa mahdollisesti vaikuttavien tulkintalähteiden eri merkitykseen, ja ratkaisevaan asemaan nousi nimenomaan suhtautuminen tuloveron ja arvonlisäveron väliseen suhteeseen. (Pikkujämsä 2004, 547)

Sellaisessa tapauksessa, jossa kiinteistön osalta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi, ja jos rakennuskustannuksien arvonlisäverot ovat vähennys- tai palautuskelpoisia, ovat myös liittymismaksuihin mahdollisesti liittyvät arvonlisäverot siten vähennys- tai palautuskelpoisia. (Rakennusteollisuus RT ry 2007, 27)

Kiinteistön rakennusaikaisesta kiinteistöverosta vastaa tavallisesti kohteen rakennuttaja, eli kiinteistön omistaja. Kiinteistövero on kiinteistön omistamiseen ja hallintaan liittyvä kulu, eikä näin ollen kuulu veron perusteeseen.

Tontin hankintakustannuksiin luetaan ostohinnan lisäksi lainhuudatuskustannukset, varainsiirtoverot, tontin muodostuskustannukset sekä tontilla mahdollisesti sijainneen purettavan rakennuksen purkukustannukset. (Rakennusteollisuus RT ry 2007, 26). Koska kiinteistön myynti on arvonlisäverotonta myyntiä, niin kaikki tontin hankintakustannukseen liittyvät arvonlisäverot ovat vähennyskeltottomia. Mikäli nämä työt tehdään osaksikin omana työnä, täytyy niistä suorittaa oman käytön vero.

Jos verollisia purkukustannuksia ei lueta tontin hankintamenoon ja ne vähennetään arvonlisäverotuksessa esim. verollisena alihankintana, tulee ne myöhemmin lukea myös rakentamispalvelusta suoritettavan veron perusteeseen välittöminä kustannuksina. Aktivoitaviin tonttikustannuksiin ei lueta varsinaiseen rakentamiseen liittyviä töitä, eikä kiinteistöveroja ja

tontin vuokraa. Kiinteistöstä maksettava kiinteistövero ja tontin vuokra ovat kuitenkin tuloverotuksessa vähennyskelpoisia joko yleis- tai projektikuluina (TVL 31 §, EVL 7§).

Välilliset kustannukset muodostuvat välillisistä kuluista ja laskennallisesta osuudesta kiinteistä kuluista ja poistoista, eli kuluista jotka kohdistuvat rakentamispalveluiden tuottamiseen mutta joita ei voida kohdistaa suoraan tiettyihin rakennushankkeisiin. Laskennallinen osuus kiinteistä kuluista ja poistoista ei ole yleispätevästi määriteltävissä. Se vaihtelee yrityksittäin. Riippuen esimerkiksi yrityksen koosta tai muista seikoista ei välttämättä kaikkia kiinteitä kuluja tarvitse huomioida laskettaessa kiinteiden kulujen ja poistojen osuutta. Jos yrityksessä on esimerkiksi talonrakentaminen eriytetty omaksi toiminnoksi, jonka kustannuksia ja tulosta seurataan erillään muusta toiminnasta, huomioidaan tähän toimintoon kaikki kiinteät kulut ja poistot. Sitä vastoin esimerkiksi yleishallinnon kiinteät kulut ja poistot otetaan mukaan vain siinä suhteessa, kun sen katsotaan palvelevan nimenomaan talonrakentamista.

Välillisiä kustannuksia ei rakentamisen kustannuslaskennassa kohdisteta suoraan rakennuskohteille. Usealla muulla toimialalla, jossa tarpeen mukaan saatetaan käyttää tuotannon ja tuotteen luonteesta riippuen esimerkiksi täyskatteellista kustannuslaskentaa, välilliset kustannukset kohdistetaan suoraan tietyille projekteille. Tavallisesti rakentamisessa kohdistetaan rakennuskohteelle vain välittömät rakennuskustannukset ja projektin kannattavuutta arvioidaan sillä perusteella, montako prosenttia urakkahinnasta jää katetta, kun siitä on vähennetty välittömät kustannukset. (Rakennusteollisuus RT ry 2007, 24)

Yleisesti voidaan todeta, että välillisten kustannusten oikea kohdistaminen rakennusprojekteille on erityisen vaikeaa. Verovelvollisen epävarmuus välillisten kustannusten kohdistamisen suhteen on seurausta väljäksi jätetystä lain säännöksestä. Jos veroviranomainen harkitsee riitauttaa

verovelvollisen soveltaman laskentatavan, on sen syytä olla varovainen (Pikkujämsä 2001, 460). Aiheuttamisperiaatteen mukaan rakennuskohteelle kohdistetaan vain ne kustannukset, jotka kohteen katsotaan aiheuttaneen. Tällöin oletetaan, että rakennuskohteiden ja niille jaettujen kustannusten välillä vallitsee syy-seuraussuhde. Käytäntö on kuitenkin osoittanut, että on usein mahdotonta laskea tarkasti, että mikä osa välillisistä kustannuksista on minkäkin rakennuskohteen aiheuttama, koska rakennuskohdekohtaista syy-seurausketjua ei pystytä tarpeeksi luotettavasti erottamaan. Tästä syystä välillisten kustannusten osuus on monesti pikemminkin arvioitava ennemmin kohtuullisiksi kuin liian suuriksi.

Toteutumatta jääneistä suunnitelmista aiheutuneita kustannuksia ei Uudenmaan lääninoikeuden päätöksellä 15.4.1997 T 212/4 voida välillisinäkin kustannuksina kohdistaa mihinkään hankkeeseen, joten niitä ei tarvitse lukea veron perusteeseen. Näin siksi, koska ne jäävät kulutuksen ulkopuolelle. (Pikkujämsä 2001, 460)

Rakennuskohteen välillisiä kustannuksia ovat muut kuin välittömät kustannukset. Tällaisia ovat mm. rakennusliikkeen hallinto-, projektinjohtaja ja varastohenkilökunnalle maksetut palkat henkilösivukuluineen ja vapaaehtoisine sosiaalikuluneen, kiinteistökulut, yrityksen tutkimus- ja tuotekehityskustannukset, kustannukset omista kuljetuksista, koneiden ja laitteiden poistot, huoltokustannukset, työkalukustannukset, vakuutuskustannukset ja korkokustannukset.

Pikkujämsän (1996, 160) mukaan ongelmallisena voidaan pitää vakuutus-kustannusten asemaa. Hallituksen esityksen mukaan ne on pidettävä välillisinä rakentamispalvelusta aiheutuvina kustannuksina. Selvästi tämä pitää paikkansa esimerkiksi toimistohenkilöstön tapaturmavakuutuksiin nähden. Tiettyyn rakennuskohteeseen otetut vakuutukset eivät ole kuitenkaan missään tapauksessa välillisiä kustannuksia, mutta ovatko ne edes rakentamispalvelusta aiheutuneita? Esimerkiksi rakennusalan

yleisten sopimusehtojen mukaan urakoitsija on velvollinen ottamaan rakennuskohteelle vakuutuksen tilaajan nimiin. Pikkujämsän mielestä tällaiset vakuutukset olisi myös käsiteltävä läpikulkuerinä.

Verotuskäytännössä yleensä katsotaan, että asiakkaan edun turvaamiseksi otetun vakuutuksen kustannukset eivät kuulu veron perusteeseen. (Pipatti 2001,15) Tämä on mielestäni ristiriidassa kappaleessa 3.3.2 käsiteltävästä KHO:n päätöksen 5.2.2004 T 208 kanssa, jonka mukaan RS-takaukset ja suorituskyvyttömyysvakuutus oli katsottava veron perusteeseen. Niidenkin tarkoituksena on nimenomaan asiakkaan edun turvaaminen.

Veron perusteeseen kuuluvat myös rakennusaikaiset isännöinnistä aiheutuvat kustannukset. Tämä koskee varsinaisesti vain perustajaurakointia, jolloin rakennusliike perustaa asunto- tai kiinteistöyhtiön.

Vuokratontilla sijaitsevan kohteen rakennusaikainen vuokra ei kuulu veron perusteeseen, koska se liittyy verottomaan maapohjaan.

Välillisten kustannusten osuus lasketaan käytännössä useasti edellisen vuoden toteutuneiden lukujen perusteella eli prosenttiosuutta välittömistä kustannuksista. Tämän laskentatavan huonona puolena pidetään sitä, että tästä saattaa olla seurauksena se, että perustajaurakoinnin volyymin ollessa alhaalla, välillisten kustannusten osuus muodostuu suhteessa liian suureksi ja volyymin ollessa korkealle, käy päinvastoin. (Rakennusteollisuus RT ry 2007, 25)

Välillisiä kustannuksien toteutumia ja osuuksia kaikista kustannuksista olisikin hyvä tarkastella pidemmällä aikavälillä. Toiminta-asteen vuosittaiset vaihtelut voidaan näin eliminoida esimerkiksi laskemalla välillisten kustannusten osuus useamman vuoden liukuvana keskiarvona,



eli käytännössä jätetään keskiarvon laskennassa aina vanhimman vuoden luku pois, kun viimeisimmän vuoden luku on tiedossa.

Välillisten kustannusten osuuden laskeminen kaikista kustannuksista on usein hankalaa, eikä tarjolla ole yhtään yleispätevää laskentatapaa. Yrityksille on muodostunut omat laskentatapansa. Yhtenä laskentamallina välillisten kustannusten osuuden laskemisessa voidaan käyttää esimerkiksi seuraavaa kaavaa (Rakennusteollisuus RT ry 2007, 25), jossa välillisiä kustannuksia merkitään kirjaimella K:

$$K \text{ (välilliset kustannukset, €)} = C + (B/A) \times (D+E-C)$$

Tällöin voidaan välillisten kustannusta prosenttiosuus välittömistä kustannuksista laskea seuraavasta kaavasta:

$$K \times 100 / B$$

A= koko toiminnan välittömät kulut, €

B= omaan lukuun rakentamisen välittömät kulut, €

C= suoraan omaan lukuun rakentamiseen kohdistettavat välilliset kulut, €

D= käyttöomaisuuden poistot, € (laskennalliset poistot)

E= kiinteät kulut yhteensä, €

Tämäkään kaava ei välttämättä sovellu käytettäväksi kaikissa yrityksissä, vaan se on yksi esimerkki laskentavaihtoehdoista. Välilliset kustannukset voidaan myös laskea yrityksen budjetoiduista välillisistä kuluista, mikäli yrityksen budjetointijärjestelmä on tarpeeksi kehittynyt ja siitä saadaan riittävän luotettavaa tietoa.

Kuten aiemmin todettiin, välillisten kustannusten osuuden laskeminen on kuitenkin hyvin yritys kohtaista, ja riippuu monesta eri tekijästä. Välillisten kustannusten osuuteen vaikuttaa esimerkiksi yrityksen koko, kulurakenne

ja sovellettava sisäinen laskentatapa ja sen kehittyneisyys. Näin ollen mitään yleispätevää laskentasääntöä ei voida esittää. Välillisten kulujen osuuden laskemisessa ei myöskään voida käyttää tiettyä esimerkiksi itse arvioitua tai alalla yleisesti vallitsevaa vakioprosenttia, vaikka sen käyttö olisikin yksinkertaista. Välillisten kulujen prosenttiosuus on aina voitava osoittaa laskelmin ja laskelmassa käytetyt dokumentit ja asiakirjat on hyvä säilyttää myöhempää mahdollista tarvetta varten. Lukujen on perustuttava yhtiön kirjanpitoon tai talousjärjestelmään. Karkeana arviona voi sanoa, että välillisten kustannusten osuus välittömistä kustannuksista vaihtelee noin 4-7 prosentin välillä (Rakennusteollisuus RT ry 2007, 26). Kulujen osuus voi myös olla joko yli tai alle tämän vaihteluvälin. Esimerkiksi jos pieni yritys harjoittaa pelkästään perustajaurakointia, voi kyseinen prosentti olla hyvinkin pieni tai jopa lähellä nollaa. Mitään vakiintunutta verotuskäytäntöä laskentatavan hyväksyttävyydestä ei ole olemassa.

Voitto ei kuulu rakentamispalvelun omaan käyttöön otosta suoritettavan veron perusteeseen. Näin ollen kate jää arvonlisäverotuksen ulkopuolelle. Alun perin arvonlisäverolakiin sisältyi säännös, jonka mukaan veron perusteeseen olisi luettava verovelvollisen oman työn arvo, mutta säännöksestä kuitenkin luovuttiin lainmuutoksen yhteydessä. (Pikkujämsä 1996,162) Käytännössä oman työn arvon käsittely koskee lähinnä yksityisiä toiminimiä ja henkilöyhtiöitä, joissa yhtiön omistaja tai yhtiömies itse tekee rakentamispalveluja nostamatta siitä lainkaan palkkaa. Oman työn arvon verottomuutta on perusteltu hallituksen esityksessä säännösten yhdenmukaisuudella ja sillä että asialla on käytännössä vähäistä merkitystä. (Äärilä ym. 2005, 333)

Oman työn arvon verottamisella tällaisissa tapauksissa on veronsaajan kannalta todellisuudessa varsin vähäinen merkitys. Yksittäisen verovelvollisen kannalta asialla on ennemminkin merkitystä sekä kustannusten alentumisen että myös verotuksen yksinkertaisuuden kannalta. Jos esimerkiksi yksityinen rakennusalan yrittäjä harjoittaa

sellaista rakennustoimintaa, että hän ostaa tontin, rakentaa sille rakennuksen ja myy uuden rakennukset tontteineen eli kiinteistön, hänen myyntinsä on kiinteistön myyntiä, joka on arvonlisäverosta vapaata myyntiä. Hänen oman työnsä arvosta ei tule maksettavaksi oman käytön veroa. Sama koskee tilannetta, jossa yhtiö harjoittaa vastaavanlaista rakennustoimintaa ja yhtiömiehet palkkaa nostamatta tekevät rakennustyön joko osaksi tai kokonaan. Tässäkään tapauksessa yhtiömiesten oman työn arvoa ei lueta veron perusteeseen. (Pipatti 2001, 14)

Koska voitto ei kuulu veron perusteeseen, ei myöskään mahdollinen tappio kuulu veron perusteeseen. Tappiollisissa rakennuskohteissa veron perusteena ovat myös todelliset kustannukset. Näin ollen myös tappioosuudesta tulee suorittaa arvonlisäveroa. Tästä on esimerkkinä mm. KHO 18.3.2004 T 638 päätös:

”Kun elinkeinonharjoittaja myi uudisrakentamiseen liittyvän rakentamispalvelun asunto-osakeyhtiölle, jossa sillä oli määräysvalta urakkasopimusta tehtäessä, veron perusteena olivat välittömät ja välilliset kustannukset silloinkin, kun asunto-osakeyhtiön osakkeiden myyntihinta oli tätä alempi.”

Päätös varsinaisesti koskee perustajaurakointitapausta, mutta niin rakentamispalvelun omaan käyttöön otossa kuin perustajaurakoinnissa veron perusteena ovat samat arvonlisäverolain säännökset. Molemmissa tapauksissa on kyse rakentamispalvelun omaan käyttöön otosta.

KHO:n ratkaisu on epäilemättä AVL 31 §:n 1 momentin 2 kohdan ja 75 §:n 2 kohdan mukainen, mutta mielenkiintoiseksi asian tekee kuitenkin epäily siitä, että Suomen laki on tässä kohden ristiriidassa EY:n arvonlisädirektiivin kanssa. Tällainen epäily on esitetty jopa suomalaisten lainvalmistelijoiden keskuudesta. (Pikkujämsä 2004, 550)

Direktiivin 6 artiklan 2 kohta koskee tavanomaista palvelun omaa käyttöä, jossa on kysymys verovelvollisen omasta tai hänen henkilöstönsä yksityiskäytöstä tai yleisesti yritykselle kuulumattomiin tarkoituksiin kohdistuvasta käytöstä. Veron perusteen muodostaa tällöin direktiivin 11 artiklan A kohdan 1 kohdan c alakohdan mukaisesti palvelun suorituksesta aiheutuvien kustannusten määrä. Kun palvelu käytetään yrityksen omiin tarpeisiin, silloin nämä säännökset eivät kuitenkaan tule koskaan sovellettaviksi. Tähän säännökseen tosin liittyy myös alakohta, jonka mukaan jäsenvaltiot voivat poiketa 2 kohdan säännöksistä, mikäli poikkeaminen ei johda kilpailun vääristymiseen. (Pikkujämsä 2004, 550) Suomi on käyttänyt tätä poikkeamismahdollisuutta hyväkseen.

Kun direktiivi sallii palvelujen oman käytön verottamisen direktiivin yksittäisistä säännöksistä poikkeavalla tavalla, johon myös KHO perustaa päätöksensä, täytynee tämä ymmärtää viittaukseksi nimenomaan tuohon 6 artiklan 2 kohdan säännökseen, jonka mukaan jäsenvaltiot voivat poiketa 2 kohdan säännöksistä. (Pikkujämsä 2004, 551)

Tappiollisissa rakennuskohteissa kannattaa muistaa direktiivin merkitys. Rakennuskohteen tappiollisuus voi johtua myös epäonnistumista varsinaisessa rakentamistyössä ja tästä aiheutuvista korjaustöistä. Jos rakennushanke menee tappiolliseksi tämän johdosta, on direktiiviin vedoten veron peruste rajattava markkina-arvoon. (Pikkujämsä 2001, 462)

Oman lukuun rakentaminen eroaa siis normaalista rakentamispalvelun myynnistä siten, että kate jää omaan lukuun rakentamisessa verottomaksi. Alhaisempaan verotukseen tämä johtaa siinä tapauksessa, että rakennusliikkeelle syntyy rakennustyöstä voittoa. Alhaisemmalla verotuksella on käytännössä merkitystä vain silloin, kun rakennustyöt kohdistuvat tiloihin, joiden ostajat eivät ole rekisteröityneet arvonlisäverovelvollisiksi eivätkä näin ollen voi käyttää vähennysoikeutta hyväkseen. Tällaisia tiloja ovat mm. asuinkäyttöön tulevat rakennukset

sekä liikerakennusten osalta esimerkiksi pankkien ja vakuutusyhtiöiden sekä yleishyödyllisten yhteisöjen käyttöön tulevat tilat. (Äärilä ym. 2005, 334)

Riskitekijänä omaan lukuun rakentamisessa on verotuksen kohdistuminen kustannuksiin silloinkin, kun urakkasumma ei riitä kattamaan rakennuskohteesta aiheutuneita kustannuksia. Kuten jo aikaisemmin todettiin, tappiollisessa urakassa veron peruste on suurempi kuin urakkasumma, eli arvonlisäveroa maksetaan myös tappio-osuudesta. Toinen epäkohta omaan lukuun rakentamisessa on sopimuksen purku- tai luottotappiotilanne. Omaan lukuun rakentamisessa ei voitane tehdä luottotappiovähennystä, koska kysymyksessä on rakentamispalvelun oman käytön vero. Rakennusliike siis joutuu suorittamaan arvonlisäveron, vaikka se ei olisi saanut työstään lainkaan suoritusta. (Äärilä ym. 2005, 334)

Velvollisuus suorittaa vero rakentamispalvelun ottamisesta omaan käyttöön syntyy AVL 16 §:n (23.11.2007/1061) mukaan seuraavasti:

- 1) sitä mukaa kuin itse suoritettu rakentamispalvelu valmistuu;
- 2) kun ostettu rakentamispalvelu on vastaanotettu taikka kun vastike tai sen osa on maksettu ennen vastaanottoajankohtaa;
- 3) kun 33 §:ssä tarkoitettu kiinteistö, jonka aikaisempi luovuttaja oli ostanut tai itse suorittanut rakentamispalvelun, on luovutettu.

Velvollisuus suorittaa vero 33 a §:ssä tarkoitettua palvelun ottamisesta omaan käyttöön syntyy sitä mukaa kuin kiinteistöä käytetään muuhun kuin liiketoiminnan tarkoitukseen.

Rakentamispalvelun omaan käyttöön otosta maksettava arvonlisävero suoritetaan kuukausittain kunakin kuukautena käytettyjen tarvikkeiden ja maksettujen palkkojen perusteella sitä mukaa kun rakentamispalvelu

valmistuu. (Kallio ym. 2007, 587-588) Ennakkomaksuilla ei tässä tapauksessa ole merkitystä, vaikka ne olisivatkin etupainotteisia (Pikkujämsä 2001, 465). Rakentamispalveluista, jotka ostetaan ulkopuolisilta, tilitetään oman käytön vero siltä kuukaudesta, jonka aikana rakentamispalvelu vastaanotetaan tai siitä maksettava ennakkomaksu maksetaan.

Oman käytön veroa aletaan suorittaa siitä kuukaudesta alkaen, jolloin rakennustyöt alkavat. Tällöin samalla tilitetään vero myös kaikista niistä kustannuksista, jotka ovat syntyneet jo ennen varsinaisen rakentamistyön aloittamista. Tällaisia kustannuksia ovat mm. suunnittelu ja hallintokustannukset. (Rakennusteollisuus RT ry 2007, 29)

Oman käytön veroa tilitetään valmistusasteen mukaan. Valmistusaste voidaan määritellä esim. rakennusliikkeen kirjanpidosta kustannuskertymän mukaan. Valmistusasteen voi toki määritellä rakennuksen fyysisen valmistusasteen mukaan, mutta tällöin valmistusasteen laskeminen edellyttää, että projekti on jaettu toisistaan erotettavissa oleviin osiin. (Rakennusteollisuus RT ry 2007, 29)

### ***3.3 Perustajaurakointi***

#### **3.3.1 Perustajaurakoinnin määritelmä ja verotuksen kohde**

Varsinaista omaan lukuun rakentamista yleisempää on toteuttaa rakentaminen perustajaurakointina tai perustarakentajan ominaisuudessa. Rakennusyhtiön toimiessa perustajarakentajana on kysymys perustajaurakoinnista. Perustajaurakointi tunnetaan arkikielessä myös nimellä ”gryndaus”.

Suomalaisille rakennusliikkeille tyypillinen toimintamalli eli perustajaurakointi, poikkeaa toimintamallina muissa Euroopan maissa vallitsevasta käytännöstä. Suomalaisen käytännön mukaan perustajaurakoitsija:

- 1) ”perustaa asunto- tai keskinäisen kiinteistöyhtiön – eli merkitsee sen osakkeet
- 2) tekee omistamansa yhtiön kanssa urakkasopimuksen kohteen rakentamisesta
- 3) myy perustamansa yhtiön huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet ulkopuolisille tahoille rakentamisen alkaessa, sen aikana tai sen jälkeen”. (Lahti 2007, 8)

Kuten kappaleessa 2.1 todettiin, useissa Euroopan maissa toimintamallina on, että rakennusyritys myy ostajille osakkeiden sijaan osia kiinteistöstä, jolloin huoneistoja (mm. kerrostalohuoneistoja) käsitellään kiinteistöinä. Kiinteistökauppojen toteuttamistavat ja myyntiajankohdat, kuten esimerkiksi rajoitukset myynnin aloittamisesta asunto-rakentamisessa, vaihtelevat maittain.

Suomalaisessa käytännössä perustajaurakointi kohdistuu asuntojen rakentamiseen ja asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden myyntiin kuluttajille. Tällaista toimintaa säätelevät pakottavina lainsäädäntöinä asuntokauppalaki (AsKL) ja asuntokauppa-asetus (AsKA) sekä säädökset myynnistä kuluttajille. Uusi asuntokauppalaki (795/2005) tuli voimaan 1.1.2006 korvaten vuonna 1995 voimaan tulleen edellisen lain. Perustajaurakoitsijan suorituskyvyn varmistamiseksi uudessa laissa on säädökset mm. suorituskyvyttömyysvakuudesta rakennusliikkeen konkurssin varalta ja sekä rakennusaikaisesta että sen jälkeisestä vakuudesta perustetun asunto-osakeyhtiön ja sen osakkeenostajien turvaksi. Näitä vakuuksia kutsutaan RS-vakuuksiksi, ja ne korvaavat tavanomaisesta rakentamisurakasta annettavat vakuudet. (Lahti 2007, 9)

Asuntokauppalain toisen luvun 17 §:ssä todetaan että perustajaurakoitsijan on asetettava rakentamisvaiheen vakuus, joka on oltava määrältään vähintään viisi prosenttia yhtiön taloussuunnitelmaan merkityistä rakennuskustannuksista. Rakentamisvaiheen vakuuden

lakatessa tilalle on asetettava rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus, jonka on vastattava vähintään kahta prosenttia myytyjen osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä.

Pienet rakennusyrietykset toteuttavat perustajaurakointia myös siten, että huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden myynti tapahtuu vasta sen jälkeen, kun kohde on valmistunut ja vastaanottotarkastettu. Tällaisissa tapauksissa rakennusliikkeen ei tarvitse asettaa rakennusaikaista RS-vakuutta eikä ottaa rakennusvirhevakuutusta eli suorituskyvyttömyysvakuutusta. AsKL:n säädökset rakennusaikana tapahtu-vasta osakkeiden myynnistä eivät kuitenkaan koske tällaisia kohteita. (Lahti 2007, 65)

Asuntokauppalain uudistuksen yhteydessä vuoden 2006 alusta säädetään AsKL:n 4 luvun 3c §:ssä, että myös näissä tapauksissa perustajaurakoitsijan on asetettava suorituskyvyttömyysvakuutus, joka on yleensä vakuutus. Sen on oltava voimassa viimeistään, kun kohteen lopputarkastusta haetaan rakennusvalvontaviranomaiselta. Vakuutuksen voi ottaa jo rakentamisurakan aloittamisvaiheessa, jolloin se on todennäköisesti edullisempi, koska vakuutusyhtiöllä on tällöin mahdollisuus valvoa rakennuskohdetta. (Lahti 2007, 65) Suorituskyvyttömyysvakuutuksen tarkoituksena on korvata vastuuajana ilmenevien omavastuun ylittävät rakennusvirheiden korjauskustannukset siinä tapauksessa, että perustajaosakas todetaan suorituskyvyttömäksi.

Rakentamispalvelu katsotaan otetuksi omaan käyttöön AVL 31 §:n 1 momentin 2. kohdan mukaan myös silloin, kun elinkeinonharjoittaja myy uudisrakentamiseen liittyvän rakentamispalvelun sellaiselle asunto- tai kiinteistöosakeyhtiölle, jossa sillä on määräysvalta urakkasopimusta tehtäessä.



AVL 31 § 1 momentin 2 kohdan säätämiset syyt on selkeästi ilmaistu lain valmistelussa. Ilman tätä säännöstä olisi todennäköistä, että perustajarakentamisen arvonlisäverotukseen liittyisi laskenta- ja valvontavaikeuksia. Lainsäätäjä on mm. epäillyt, että ilman säännöstä, rakentamispalvelun myyjä saattaisi yrittää välttää veroa siirtämällä rakentamispalvelun arvoa muun verottomana saatavan korvauksen muotoon (Kallio ym. 2007, 183). Säännöksen tarkoituksena on, että AVL 181 §:n mukaisen veronkiertämissäännöksen soveltamistarve vähenisi ratkaisevasti. (Pikkujämsä 2001, 443-444)

AVL 31 § ja 31 a § sisältävät ne säännökset, joilla lainsäätäjä on pyrkinyt siihen, että ainakin rakentamiskustannuksia vastaavan suuruinen verotulo kertyisi valtiolle, vaikka rakentamispalvelua myytäisiin verottomaan kiinteistönluovutukseen liittyen (Kallio ym. 2007, 183).

Säännös on normaalitapauksissa verovelvolliselle edullinen, ja on näin ollen omiaan suosimaan perustajaurakointia rakentamisen oikeudellisena toteuttamismuotona tavanomaiseen urakkamuotoisen rakentamispalvelun myyntiin nähden. Toisaalta lainkohdan mukaan verottaminen voi kuitenkin olla myös urakoitsijalle epäedullista. Epäedullista se on nimenomaan tappiollisissa rakennuskohteissa, koska tappio ei ole säännökseen perustuvassa verotuksessa vähennyskelpoinen. (Pikkujämsä 2001, 444-445)

Suomessa käytössä olevalle perustajaurakoinnin oman käytön arvonlisäverotusmallille on hyvät perusteet. Perustajaurakointi on arvonlisäverottoman asunto-osakkeen kaupan muodostama kokonaisuus, jonka eri osien taloudellista arvoa on teoriassakin hyvin vaikea määrittellä. Suomalaisen verotusmallin avulla ainakin rakennuspalvelun osuus tulee verotetuksi, ja se johtaa yleensä sekä rakennusurakoitsijan että verottajan eli veronsaajan edut kohtalaisen tasapainoisella tavalla huomioon ottavaan lopputulokseen. (Pikkujämsä 2004, 551)

Perustajaurakointi koostuu useista arvonlisäverotuksessa eri tavoin käsiteltävistä osista. Osa toiminnoista on arvonlisäverollisia, osa arvonlisäverottomia. Perustajaurakoinnin mukaan se jakaantuu kahteen osaan, urakkasopimuksen perusteella tuotettavaan rakentamispalveluun perustetulle asunto- tai kiinteistöosakeyhtiölle, sekä lisä- ja muutostyösopimuksen perusteella tehtäviin huoneisto- tai toimitilakohtaiseen rakentamispalveluun huoneistojen tai toimitilojen ostajille.

Perustajaurakointia koskevan AVL 31 §:n 1 momentin 2 kohdan soveltamisedellytyksistä voidaan mainita ainakin neljä eri tekijää, joiden kaikkien on täyttyvä, jotta säännös soveltuisi. Myydyn hyödykkeen tulee olla rakentamispalvelu, kysymyksessä on oltava uudisrakentamiseen liittyvä rakentamispalvelu, rakentamispalvelun myynnin on tapahduttava asunto- tai kiinteistöosakeyhtiölle ja myyjällä on oltava asunto- tai kiinteistöosakeyhtiössä määräysvalta urakkasopimusta tehtäessä. Tämä viimeisin edellytyksistä on tärkein, koska juuri se tekee rakentamisesta gryndausta eli perustajaurakointia. (Pikkujämsä 2001, 445-446)

Perustajarakentajaksi määritellään rakennusliike tai muu elinkeinonharjoittaja, jolla on määräysvalta urakkasopimusta tehtäessä perustettuun asunto- tai kiinteistöosakeyhtiöön. Myöhemmät muutokset osakeomistuksessa eivät vaikuta asiaan. Oleellisinta on siis se, kenellä on määräysvalta urakkasopimusta tehtäessä. Vaikka perustetun yhtiön osakkeet myytäisiin pois välittömästi urakkasopimuksen tekemisen jälkeen, sovelletaan urakkaan omaan lukuun rakentamista koskevia säännöksiä. Mikäli rakennusliike luopuu määräysvallasta ennen urakkasopimuksen tekemistä, on kyse normaalista rakentamispalvelun myynnistä joka verotetaan 22 % arvonlisäverolla koko urakkasummasta.

Rakennusyrityksellä katsotaan olevan määräysvalta kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiössä silloin, kun se omistaa perustetun kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiön osake-enemmistön urakkasopimusta allekirjoitushetkellä. (Rakennusteollisuus RT ry 2007, 21). Lainkohdan soveltaminen ei siis edellytä, että rakennustyön suorittaja omistaa kaikki asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeet, vaan riittävää on, että rakennustyön suorittajalla on yhtiössä määräysvalta.

Määräysvallalla todennäköisesti tarkoitetaan samaa kuin kirjanpitolain 1 luvun 5 §:ssä, joten myös yhtiöjärjestyksen tai osakassopimukseen perustuva valta nimittää enemmistö perustettavan yhtiön hallituksen jäsenistä muodostaa AVL 31 §:ssä tarkoitetun määräysvallan. (Äärilä ym. 2005, 330)

KHO:n 29.4.1998 T 727 tekemässä päätöksessä korkein hallinto-oikeus sovelsi ratkaisussaan rakennusurakkaan perustajarakentamista koskevia säännöksiä, vaikka rakennusliikkeellä ei ollut asunto-osakeyhtiössä määräysvaltaa, kun sillä kuitenkin oli enemmistö nyt rakennettavan rakennuksen hallintaan oikeuttavista osakkeista. Tapauksessa oli yhtiöjärjestyksen määräyksiin eriytetty vastuita niin, että yhden asunto-osakeyhtiön sisälle oli itse asiassa määrävuosiksi muodostettu kaksi erillistä ”aliyhtiötä” (Pikkujämsä 2001, 448). Kuten tämä päätös osoittaa, oikeuskäytännössä omaksutun linjan mukaan ratkaisuun siitä, milloin rakennusliikkeellä on määräysvalta asunto- tai kiinteistöosakeyhtiössä, vaikuttaa myös tosiasialliset olosuhteet. Näin ollen määräysvalta on mahdollista luoda myös sopimuksin tai yhtiöjärjestyksen määräyksiin osakeomistuksesta riippumatta.

Rakennusyrityksellä voidaan katsoa olevan määräysvalta perustettavassa yhtiössä muutoinkin kuin vain suoran omistuksen tilanteissa, esimerkiksi silloin kun se omistaa osake-enemmistön perustettavasta yhtiöstä

tytäryhtiönsä tai tytäryhtiöidensä kautta. (Rakennusteollisuus RT ry 2007, 22)

Perustajaurakointia on myös se, että yhtiön perustamisen sijasta rakennusliike ostaa jo aiemmin perustetun asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeet ja toteuttaa sen jälkeen kiinteistön tai kiinteistöjen rakentamisen ja osakkeet myydään rakentamisaikana tai sen jälkeen (Lahti 2007, 8).

Jos yhtiön perustaja tai osakkeiden myyjä ei ole sama taho kuin kohteen rakentaja eli urakoitsija, mutta yhtiön perustaja tai osakkeiden myyjä toimii osakkeiden myynnin suhteen samalla periaatteella kuin perustajaurakoitsija toimisi ja huolehtii myös kohteen rakentamisen hallinnoista, kuten esimerkiksi asunto- tai kiinteistöyhtiön perustamisesta, tontin hankinnasta, rahoituksesta, rakennusluvan hankkimisesta ja muista tilaajan tehtävistä, on kyseessä perustajarakennuttaja. (Lahti 2007, 8)

Perustajaurakoinnissa rakennusliike perustaa ensin asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön, sen jälkeen rakennusliike merkitsee perustamansa yhtiön osakkeet ja tekee yhtiön kanssa urakkasopimuksen rakentamistyöstä. Rakennusliike rakentaa tai rakennuttaa yhtiölle rakennuksen ja myy perustamansa asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet. Osakemyynti aloitetaan yleensä jo rakennusaikana, mutta ei ennen urakkasopimuksen allekirjoitushetkeä.

Rakennusurakan lisäksi rakennusliike yleensä ostaa tai on ostanut maapohjan perustettavan yhtiön lukuun tai myy maapohjan perustetulle yhtiölle. Asunto- tai kiinteistöyhtiö on perustajaurakoinnissa urakkasopimusta tehtäessä eräänlainen rakentamista varten perustettu apuorganisaatio. Yleensä rakennusliike hallitsee perustamaansa asunto- tai kiinteistöosakeyhtiötä siihen saakka, kunnes rakennus on valmis ja

vastaanottotarkastettu. Tällöin yhtiön hallinta siirtyy osakkeiden uusille omistajille.

Asunto-osakeyhtiöstä annetun lain mukaan asunto-osakeyhtiöllä tarkoitetaan sellaista osakeyhtiötä, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa rakennusta. Asunto-osakeyhtiön rakennuksessa olevien huoneistojen yhteenlasketusta lattia-pinta-alasta on yli puolet määrätty yhtiöjärjestyksessä osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. (Roininen ym. 2002, 9)

Asunto-osakeyhtiölakia saatetaan yhtiöjärjestyksestä riippuen soveltaa myös ns. keskinäiseen kiinteistöyhtiöön. Asunto-osakeyhtiölain (AOYL 17.5.1991/809) 1 luvun 2 pykälässä todetaan seuraavaa:

”Tätä lakia on, jollei yhtiöjärjestyksessä ole määrätty toisin, sovellettava myös sellaiseen osakeyhtiöön, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa rakennusta ja jonka jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa taikka muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä, mutta jossa huoneistojen yhteenlasketusta lattia-pinta-alasta yli puolta ei ole määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.”

Yllä olevassa pykälässä mainitulla osakeyhtiöllä tarkoitetaan yleensä keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on käytännön yhtiöoikeudessa muotoutunut nimitys tietyn tyyppiselle osakeyhtiölle. Se ei siis ole yhtiömuoto, eikä esimerkiksi yhtiön toiminimessä tarvitse olla sanoja ”keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö”. Usein puhutaan pelkästään kiinteistöosakeyhtiöstä tai kiinteistöyhtiöstä.

Koska arvonlisäverolain perustajaurakointi säännöksen soveltaminen edellyttää ostajalta osakeyhtiömuotoa (asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö),

perustajaurakointi esimerkiksi osuuskuntamuotoiselle kiinteistön omistajalle ei edes teoriassa voi olla rakentamispalvelun omaan käyttöön ottoa. (Pikkujämsä 2001, 446)

Perustajaurakoinnissa yhdistyvät rakennuttajan ja urakoitsijan toiminnot. Perustajaurakoitsija voi saada tuloa kolmesta lähteestä: urakkahinnasta sekä osakkeiden ja maapohjan myynnistä, koska ne muodostavat erilliset liiketapahtumat. Rakentamissopimuksen epäaitoudesta johtuen rakennusyriykselle muodostuu todellista tuloa kuitenkin vasta, kun asunto- tai kiinteistöyhtiön osakkeet myydään ulkopuoliselle ostajalle.

Rakennushankkeita voidaan toteuttaa myös työyhteenniittymien muodossa. AVL 13 §:n mukaan ”sellaisen yhtymän harjoittamasta toiminnasta, jonka kaksi tai useampi on muodostanut liikkeen harjoittamista varten ja joka on tarkoitettu toimimaan osakkaiden yhteiseen lukuun, verovelvollinen on yhtymä.” Arvonlisäverolain tarkoittamia yhtymiä ovat perinteisesti olleet mm. rekisteröimättömät osakeyhtiöt ja rakennustyöyhteenniittymät (Saukko 2006, 166). Rakennustyöyhteenniittymällä tarkoitetaan kahden tai useamman yrityksen muodostamaa yhteenniittymää, joka on ”perustettu” erillistä rakennushanketta varten. Työyhteenniittymä on verotuksellinen käsite (Lahti 2007, 56). Tuloverolaissa työyhteenniittymistä todetaan, että poiketen yleissäännöksestä erillistä rakennushanketta varten muodostettua työyhteenniittymää ei pidetä verotuksellisesti itsenäisenä yhtymänä (TVL 4 §).

Jotta kahden tai useamman yrityksen yhteistyöprojektia voitaisiin kutsua työyhteenniittymäksi, tulee kyseessä olla ennalta sovitun rakennus- tai vastaavan työn toteutuminen yhtenä projektina. Työyhteenniittymän syntymisen edellytyksenä on, että osapuolia on vähintään kaksi, ja että toiminta tapahtuu liikkeen harjoittamista varten sen muodostaneiden osapuolten yhteiseen lukuun. Jälkimmäisellä ehdolla tarkoitetaan

käytännössä ansiotarkoitusta (Saukko 2006, 171). Yhtymän osakkaina voivat olla sekä luonnolliset henkilöt että juridiset henkilöt, esim. osakeyhtiö.

Työyhteenliittymä on arvonlisäverotuksessa erillinen verovelvollinen yksikkö. Sen sijaan tuloverotuksessa työyhteenliittymän liiketoiminta muodostaa osan jäsenyritystensä toiminnasta, jolloin liiketapahtumat yhdistetään kuukausittain jäsenyritysten kirjanpitoon kunkin toimijan osuuksien mukaan. Työyhteenliittymä ei ole kuitenkaan itsenäinen oikeushenkilö. (Lahti 2007, 569) Sen lisäksi, että työyhteenliittymään kuuluvilla yrityksillä on omat kirjanpitonsa, tulee myös työyhteenliittymällä olla oma erillinen kirjanpito.

Jos perustajaurakointikohde toteutetaan työyhteenliittymänä, voidaan se tietyissä tapauksissa verottaa oman käytön sääntöjen mukaan. Ehtojen on käytännössä katsottu täyttyvän silloin, kun urakkasopimusta tehtäessä perustetun yhtiön koko osakekannan omistus jakaantuu tietyn jakosuuden mukaan kaikkien työyhteenliittymän jäsenten kesken. Perustajarakentajaliikkeillä tulee siis olla yhteisesti määräysvalta, kun urakkasopimusta tehdään työyhteenliittymän ja asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön välillä.

Keskusverolautakunnan päätös 15.2.1999 nro 16 käsittelee työyhteenliittymän ja oman käytön verotusta. Siinä kaksi osakeyhtiötä solmi sopimuksen kiinteistöosakeyhtiön kanssa asuintalon rakentamisesta. Kummallakaan osakeyhtiöllä (työyhteenliittymän jäsenellä) ei ollut yksin osake-enemmistöä kiinteistöosakeyhtiössä, mutta koska jäsenet omistivat yhdessä koko kiinteistöosakeyhtiön osakekannan, tuli urakkasopimuksen perusteella saadusta palkkiosta suorittaa arvonlisävero rakentamispalvelun omana käyttönä.

Työyhteenliittymänä toimimisen edellytyksenä on lisäksi se, että kaikki työyhteenliittymän jäsenet osallistuvat tosiasiallisesti myös itse kohteen rakentamiseen ja että niillä on yhteinen motiivi saada kohde valmiiksi, ja että kukin jäsenyritys myy omistamansa asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeet omissa nimissään. Osakkeiden omistusosuudet voivat vaihdella jäsenten välillä. (Rakennusteollisuus RT ry 2007, 22)

KVL 1374/80/2004 (29.9.2004 N:64/2004) ennakkoratkaisun mukaan jos vain toinen osakkaista osallistuu kohteen rakentamiseen, mutta molemmat toimivat rakennuttajina, on kyseessä yhtymä, jonka arvonlisäverotus tapahtuu oman käytön arvonlisäverotuksena.

Sekä omaan lukuun rakentamista että perustajaurakointia koskevat erityissäännökset soveltuvat ainoastaan uudisrakennuksen rakentamiseen liittyvien rakentamispalvelujen tuottamiseen. Siten esim. saneerausurakoiden toteuttaminen perustajaurakointina verotetaan normaalisti rakentamispalvelun myyntinä, jolloin veron perusteena on laskutettu veroton hinta. (Kallio ym. 2002,122)

Sen sijaan perustajaurakointina voidaan pitää myös sitä, että rakennusyritys ostaa saneerattavan kiinteistön osakkeet, tekee peruskorjauksesta kiinteistöosakeyhtiön kanssa urakkasopimuksen ja myy sitten osakkeet ulkopuolisille.

Arvonlisäverolakiin ei sisälly uudisrakennuksen tai uudisrakentamispalvelun määritelmää. Rakennuslain mukaan uudisrakennuksena pidetään paitsi kokonaan uutta rakennusta, myös lisärakennusta. Koska arvonlisäverolaissa käytetään yhtä aikaa sekä uudisrakentamisen että perusrakentamisen käsitteitä, on todennäköistä, että arvonlisäverolaissa uudisrakennuksella tarkoitettaisiin vain täysin uutta rakennusta, rakennelmaa tai lisärakennusta. Tällaista tulkintaa



tukevat myös korkeimman hallinto-oikeuden ns. vanhan liikevaihtoverolain aikaiset ratkaisut. (Kallio ym. 2002, 123)

Kappaleessa 3.2 käsitellyn rakentamispalvelun omaan käyttöön oton arvonlisäverotuksen lisäksi myös perustajaurakointiin sovellettava arvonlisäverotus on ns. kustannusperusteista arvonlisäverotusta.

Näin ollen perustajaurakoinnin verottaminen tapahtuu verottamalla rakentamispalveluja omaan käyttönä. Osakkeiden myynnistä aiheutuva mahdollinen myyntivoitto tai myyntitappio ei vaikuta tässä tapauksessa maksettavan veron määrään. Kappaleessa 3.2.2 mainittiin KHO:n päätöksestä 18.3.2004 T 638 jossa käsiteltiin veron perustetta tappiollisessa rakennuskohteessa. Koska perustajaurakointi verotetaan rakentamispalvelujen omaan käyttöön oton säännösten perusteella, perustajarakentajan mahdollisesti kärsimät luottotappiot eivät vaikuta lainkaan rakennuskohteen myynnistä suoritettavan veron määrää (Kallio ym. 2007, 383).

Asuntorakentamisen yleispiirteenä on, että rakennushankkeiden toteuttamisen toteuttaa rakentamiseen erikoistuneet rakennuttajat. Periaatteessa rakennuttaja toimii samalla tavoin kuin perustajaurakoitsija. Käytännössä kuitenkin rakennuttaja myy todellisuudessa vain rakennuttamispalveluja, koska varsinainen rakentamistyö teetetään yleisesti yhdellä tai useammalla urakoitsijalla. Tällöin verotuksen perusteena ovat vain rakennuttajan laskuttamat rakennuttajapalkkiot, jotka rakennuttaja perii verollisina tilaajalta. Rakennuttajan ei tarvitse myöskään suorittaa oman käytön veroa.

Perustajaurakoinnista ei kuitenkaan ole kyse esimerkiksi silloin, kun rakennuttaja rakennuttaa kiinteistöyhtiön siten, että rakennuttajan omistama kiinteistöyhtiö solmii urakkasopimuksen suoraan kohteen rakentajan kanssa. Jos rakennuttaja solmii itse urakkasopimuksen omistamansa asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön kanssa, on siinä

tapauksessa kyse perustajaurakoinnista. (Rakennusteollisuus RT ry 2007, 23)

### **3.3.2 Veron peruste**

Kappaleessa 3.2.2 käsiteltiin veron perustetta rakentamispalvelun omaan käyttöön otossa hyvin laajasti. Myös perustajaurakoinnissa veron perusteena ovat rakennettavan kohteen välittömien ja välillisten kustannusten yhteismäärä. Poikkeuksena ovat huoneistojen ostajien eli osakkeenostajien kanssa tehtävät lisä- ja muutostyöt. Niiden osalta kyseessä on tavanomainen rakentamispalveluiden myynti, joten sopimuksen mukaisiin laskuihin lisätään 22 % arvonlisävero.

Jos samaan urakkaan sisältyy sekä urakkasopimukseen perustuvaa rakentamista että huoneistokohtaisiin sopimukseen sisältyvää rakentamista, on huomioitava, että vain urakkasopimukseen liittyvän rakentamisen kustannusten osalta lasketaan oman käytön arvonlisäveroa. Huoneistokohtaisiin sopimukseen liittyvät kustannukset on erotettava näistä urakkasopimukseen liittyvistä kustannuksista, jotta arvonlisäverotus ei muodostuisi kaksikertaiseksi. (Lahti 2007, 41)

Tässä kappaleessa käsitellään sellaisia veron perusteeseen vaikuttavia seikkoja, joita ei ole mainittu kappaleessa 3.2.2 johtuen siitä, että ne koskevat lähinnä perustajaurakointia.

Huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden, kuten muidenkin osakkeiden ja arvopapereiden osto ja myynti ovat arvonlisäverottomia. Perustajaurakoinnissa tämä merkitsee sitä, että arvonlisäverot eivät määräydy osakemyynnin kautta ja että osakkeiden myyntiin liittyvien kustannusten arvonlisäverot ovat vähennyskelvottomia. Tavanomaisimpia tällaisia eriä ovat välityspalkkiot. Näin ollen niitä ei myöskään lueta veron perusteeseen.

Perustajarakennuttajalla on asemastaan johtuen erilaisia vastuita ja velvollisuuksia. Tällaisia velvollisuuksia ovat mm. velvollisuus asettaa vakuudet (RS-takaus ja suorituskyvyttömyysvakuutus). Näitä käsiteltiin kappaleessa 3.3.1. Koska kyseisten vakuuksien asettaminen on laissa säädetty perustajaurakoitsijan velvollisuudeksi, ovat vakuuksien asettamisesta aiheutuvat kustannukset rakentamispalveluista aiheutuneita kustannuksia (Auranen ym. 2004, 94). Käytännössä nämä vakuudet katetaan joko pankin tai vakuutusyhtiön antamalla takauksella, josta takauksen antaja perii perustajaurakoitsijalta provision (Rakennusteollisuus RT ry 2007,27). Näin kyseiset kustannukset on luettava oman käytön veron perusteeseen eli summaan, josta oman käytön vero lasketaan.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa KHO 5.2.2004 T 208 katsottiin, että perustajaosakkaan velvollisuus asettaa vakuudet liittyvät läheisemmin osakkaan suorittamaan rakennuttamispalveluun kuin asunto-osakkeiden myyntiin. Näin ollen vakuuksista aiheutuneet kustannukset katsottiin olevan itse suoritetusta rakentamispalvelusta aiheutuneita kustannuksia, jotka oli luettava perustajarakennuttajan oman käytön veron perusteeseen ja josta oli siis suoritettava arvonnlisäveroa.

Kiinteistövero on kiinteistön omistamiseen ja hallintaan liittyvä kulu, eikä näin ollen kuulu perustajaurakoinnissa veron perusteeseen. Kiinteistöveron suorittaa rakennusaikana kiinteistöyhtiö ja siitä vastaa perustajaurakoitsija. Kiinteistöverolain (KivL 20.7.1992/654) 7 luvun 36 §:n mukaan, jos kiinteistön omistusoikeus 5 §:ssä tarkoitetun kalenterivuoden aikana sopimuksen perusteella siirtyy toiselle, vastaa myös uusi omistaja ja omistajan veroinen haltija kyseisenä vuonna maksuunpannusta ja suorittamatta olevasta kiinteistöverosta.

Mahdollisista jälkikorjaus- ja takuutöistä rakennusliikkeen tulee suorittaa oman käytön vero. Veron peruste on sama kuin itse rakentamisessakin,

eli rakennusurakasta aiheutuneiden välittömien ja välillisten kustannusten yhteismäärä. Myös niin sanotun 10-vuotisvirhevastuun johdosta aiheutuvista kustannuksista tulee perustajaurakoitsijan suorittaa oman käytön vero. (Rakennusteollisuus RT ry 2007, 28)

Koska perustajaurakointi verotetaan rakentamispalvelun omaan käyttöön otton säännösten perusteella, jää hankkeen kate eli voitto veron perusteen ulkopuolelle. Kate on näin ollen arvonlisäverosta vapaata myyntiä. Kappaleessa 3.2.2 käsiteltiin KHO 2004 T 638 tapausta, jonka mukaan myös tappiollisessa hankkeessa veron perusteena ovat välittömät ja välilliset kustannukset. Tappiollisessa hankkeessa rakennusliike joutuu maksamaan arvonlisäveroa myös tappio-osuudesta.

Kun rakentamispalvelu otetaan omaan käyttöön tai harjoitetaan perustajaurakointia, veron peruste ei ole veroton myyntihinta kuukausittain, vaan rakentamisesta kertyvät kustannukset. Vero kirjataan kuukausittain kohteen kustannuskertymän (valmistusasteen) mukaisesti ja maksetaan kuten muussakin rakennustuotannossa. Oman käytön vero kirjataan normaalisti kuukausittain arvonlisäverovelaksi ja vähennettävät verot normaalisti arvonlisäverosaamiseksi.

Ulkopuoliselta ostettujen rakennusmateriaalien ja alihankintojen suhteen rakennusliikkeellä on rakentamispalvelun oman käytön arvonlisäverotuksen käsittelyssä kaksi vaihtoehtoa. Se voi jättää näistä verollisista ostoista vähennyksen tekemättä, jolloin niistä ei tarvitse lukea mukaan oman käytön veron perusteeseen. Tällöin oman käytön veron perusteeseen lasketaan muut verottomat välittömät ja välilliset kustannukset esimerkiksi palkat ja sosiaalikulut. Tätä menetelmää kutsutaan ns. hiljaiseksi kuittaukseksi (Eskola ym. 2001, 122). Toisaalta rakennusliike voi tehdä näistä laskusta arvonlisäverovähennyksen ja laskea ne oman käytön veron perusteeseen muiden verottomien

välittömien ja välillisten kulujen lisäksi. Kummatkin tavat ovat verotuksessa hyväksytyjä.

Koska kiinteistön myynti on verotonta, ostaja tarvitsee vähennysoikeutensa toteuttamiseksi myyjältä erityisen selvityksen suoritetusta oman käytön veron määrästä (Kallio ym. 2007, 599). Tämä koskee vain arvonlisäverovelvollista ostajaa. Näin ollen rakennusliike joutuu antamaan erillisen selvityksen oman käytön veron määrästä, jotta ostaja voi tehdä oikean suuruisen vähennyksen omassa verotuksessaan. Kun rakennusliike käyttää ns. hiljaisen kuittauksen menetelmää, selvitykseen on kuitenkin otettava mukaan myös ostettujen hyödykkeiden verot, koska ns. hiljainen kuittaus on vain laskentatekninen verolaskennan yksinkertaistamismenetelmä. (Eskola ym. 2001, 122) Selvityksestä on käytävä ilmi:

- 1) selvityksen antamispäivä
- 2) myyjän ja ostajan nimet, osoitteet ja y-tunnukset
- 3) luovutuksen luonne ja
- 4) myyjän suoritettavan veron määrä (verohallituksen ohje Dnro 1845/40/2007, 14.12.2007).

Myyjän ostajalle antama selvitys oman käytön verosta, pakottaa rakennusliikkeen paljastamaan ostajalle katteensa. Laki on kuitenkin tässä asiassa ehdoton, eli ostajalla ei ole vähennysoikeutta ilman selvitystä. Rakennusliike on velvollinen antamaan ostajalle selvityksen ostajan sitä pyytäessä. (Pikkujämsä 2001, 462-463) On muistettava, että vain rakentamispalvelusta suoritettu vero on vähennyskelpoinen ostajalle. Näin ollen esim. rakennuskohteen myymisestä aiheutuneita kustannuksia ei ole katsottu veron perusteeseen.

Ostajan kannalta on erittäin tärkeää, että myyjän antama selvitys on riittävän yksityiskohtainen. Arvonlisäveroselvityksiä voidaan antaa myös

useampia rakennustyön edistyessä pikkuhiljaa. Ostaja voi tehdä saamiensa selvitysten mukaan ostovähennyksiä sen mukaan, miten rakentamistyö etenee.

Tilinpäätöksessä oman käytön arvonlisävero kirjataan kuluksi kirjanpitolautakunnan ohjeen mukaisesti: Perustajaurakoitsijan rakentamispalvelusta suorittama ns. oman käytön arvonlisävero luetaan osaksi hankkeen hankintamenoja eikä sitä voida vähentää liikevaihdosta. (KILA yleisohje perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa 17.1.2006)

### **3.4 Ongelmat ja kehittämistarpeet**

Rakentamisen ja kiinteistöjen arvonlisäverotukseen liittyy lukuisia tulkinnallisia kohtia ja epäselvyyksiä. Ilman korkeimman hallinto-oikeuden kannanottoa on jäänyt moni käytännön seikka. Arvonlisäverolaissa saatetaan kuvata tietyllä yleispätevällä termillä esim. jotain toimintoa, mutta sitten jätetään avoimeksi ne tilanteet, jotka katsotaan tällaiseksi toiminnoksi. Tässä kappaleessa käydään läpi sellaisia kohtia jotka on nähty ongelmallisena tai joihin liittyy tulkinnallisuutta. Osa ongelmista on lain tulkintaongelmia, ja osa laskennallisia ongelmia.

Kuten aikaisemmin on jo todettu, Suomen arvonlisäverolaki on joiltakin osin jopa direktiivien vastainen. Lakitekstiä voidaan käytännössä tulkita eri tavalla kuin miten laintekijä on lakia laatiessaan toivonut sitä tulkittavan. Tästä on esimerkkinä mm. KHO:n päätös (27.10.2000 T 2706, käsitelty kappaleessa 3.2.2) koskien arvonlisäveron vähennysoikeutta. Ratkaisussa KHO päätyi EY:n oikeuskäytäntöön vastoin Suomen arvonlisäverosäädöksiä. Päätöksen mukaan kiinteistö-yhtiöllä oli oikeus vähentää arvonlisäveroa sitä mukaa kun rakennusliike tilille oman käytön veroa. Arvonlisäverolain mukaan vähennysoikeus syntyy vasta kun kohde on luovutettu.

Ongelmana voidaan pitää myös niitä yksittäistapauksia, joissa perustajaurakointikohde myydään tappiolla. KHO:n päätöksen (18.3.2004 T 638, käsitelty kappaleessa 3.2.3) mukaan veron peruste siinäkin tapauksessa oli välittömien ja välillisten kustannusten yhteismäärä. Pikkujämsä (2004, 552) on kritisoinut KHO:n päätöstä todeten että direktiivin 6 artiklan 2 kohta ei kelpaa hyväksyttäväksi perusteeksi KHO:n ratkaisulle. Samalla hän on ihmetellyt, miksei KHO hankkinut asiassa EY:n tuomioistuimen ennakkoratkaisua, EY:n perustamissopimuksen mukaan kun EY:n tuomioistuimella on toimivalta antaa ennakkoratkaisu yhteisön toimielimen säädöksen pätevydestä ja tulkinnasta. Tähän ongelmaan liittyy luonnollisesti kysymys siitä, että onko luottotappio kuitenkin vähennyskelpoinen. Siitäkin on kahta tulkintaa. Ja tulkintaan vaikuttaa myös se, että mistä syystä luottotappio on syntynyt.

Rakentamispalvelun oman käytön veron perusteeseen liittyy monia epäselviä kohtia. Käytännössä mm. vakuutusten käsittelystä veron perusteessa on useanlaista käytäntöä. Osa vakuutuksista kuuluu selkeästi veron perusteeseen, osa vakuutuksista on oikeuden päätöksellä katsottu kuuluvaksi veron perusteeseen, osa katsotaan välillisiksi kustannuksiksi ja joitain vakuutuksia ei nähdä välillisinä eikä välittöminä kustannuksina, vaan tilaajan puolesta otetuiksi. Samoin liittymismaksujen käsittelyssä on ollut tulkinnallisuutta, onko siirtokelpoinen liittymismaksu katsottu palauskelpoiseksi vai palautuskelvottomaksi. Toinen katsotaan veron perusteeseen, toinen ei. Ja onko tällainen kustannus, jota ei yleensä katsota veron perusteeseen, hankittu ja maksettu tilaajan puolesta vai ei. Tämäkin seikka vaikuttaa veron perusteeseen.

Veron perustetta mietittäessä on syytä kiinnittää huomiota rakentamispalvelun käsitteisiin. Mitkä ovat sellaisia toimia ja kustannuksia, joiden katsotaan edesauttavan rakennuksen aikaansaamista fyysisenä tuotteena (Pikkujämsä 2001, 456). Jos tietty toimi edesauttaa rakennuksen syntymistä fyysisesti, on se luettava veron perusteeseen, jos

ei, sitä ei lueta veron perusteeseen. Tässäkin kohtaa saattaa tulla tulkintaongelmia.

Yksi keskeisiä ongelmia oman käytön verotuksessa on veron perusteeseen kuuluvien välillisten kustannusten laskeminen. Yleispäteviä kaavoja, laskentaohjeita tai laskentaprosentteja ei ole olemassa. Jokaisessa rakennusyriyksessä välilliset kustannukset käyttäytyvät ja muodostuvat erilalla ja näin ollen laskentatapoja lienee yhtä monta kuin on omaan lukuun rakentamista tai perustajaurakointia harjoittavaa yritystä. Laskelmissa ei saa käyttää mitään yleistä rakennusalalla vallitsevaa keskimääräistä prosenttilukua, vaan laskelmien perusteet ja luvut on voitava tarvittaessa osoittaa selkeästi yrityksen kirjanpidosta tai talousjärjestelmästä. Välillisten kustannusten ajallinen kohdistaminen veron perusteeseen aiheuttaa myös ongelmia. Välittömät kustannukset sen sijaan on helppo kohdistaa ajallisesti oikealle kuukaudelle.

Se, miten oman käytön vero huomioidaan kirjanpidossa, saattaa varsinkin alkuvaiheessa aiheuttaa pienessä yrityksessä ongelmia. Vaihtoehtoisia tapoja on kaksi, ja niitä on käsitelty jo aiemmin kappaleessa 3.3.2. Ongelmat ovat lähinnä kirjanpidon ja arvonlisäverojen kirjauksiin ja tekniikkaan liittyviä ymmärtämisongelmia.

Käytännössä ongelmia saattaa esiintyä siitä, että milloin tulee noudattaa oman käytön säännöksiä ja milloin vero tulee maksaa normaalin rakentamispalvelun myynnistä. Ongelmia aiheuttaa lähinnä arvonlisäverolain 31 §:n 2 momentin 2 kohta, jossa todetaan että rakentamispalvelu katsotaan otetuksi omaan käyttöön myös silloin, kun elinkeinonharjoittaja myy uudisrakennukseen liittyvän rakentamispalvelun sellaiselle asunto- tai kiinteistöosakeyhtiölle, jossa sillä on määräysvalta urakkasopimusta tehtäessä. (Auranen 2003, 93)



Perustajaurakoinnin ehkä tärkeimpänä soveltamisedellytyksenä on määräysvalta tilaajayhtiössä. Alun perin lain mukaan määräysvalta katsottiin olevan silloin kun rakennusliike omisti yli puolet tilaajayhtiön osakekannasta. KHO:n päätöksen mukaan omistusosuus ei olekaan aina välttämättä ratkaiseva seikka tulkittaessa milloin rakennusliikkeellä on määräysvalta tilaajayhtiössä. Päätöstä on käsitelty aiemmassa kappaleessa 3.1.1.

Veronkierto on yleistä toimialoilla, joissa on tyypillistä käyttää pitkiä aliurakointiketjuja. Rakennusala kuuluu näihin toimialoihin. Talonrakennusalalla harmaan talouden lieveilmiöt ovat yleisempiä kuin muilla aloilla keskimäärin. Suomessa vuonna 2002 kokonaan ilmoittamatta jääneet laskennalliset arvonlisäverot oli talonrakennusalalla n. 40 miljoonaa euroa. (Tilastokeskus. 2004)

Myyntitulojen salaaminen on helpointa yksityishenkilöille suoritettavista urakoista. Yksityishenkilö ei yleensä tarvitse kuittia verovähennyksiksi, kotitalousvähennystä lukuun ottamatta. Myynnin arvonlisäverojen salaaminen on helpompaa myös omaan lukuun ja perustajaurakointia harjoittavissa yrityksissä. Näissä tapauksissa arvonlisäveroa suoritetaan todellisten välittömien ja välillisten kustannusten yhteismäärästä. Kate on arvonlisäverotonta. Mitä pienemmät kustannukset rakennuskohteeseen kohdistetaan, sitä pienemmästä määrästä maksetaan arvonlisäveroa, ja sitä suuremmaksi arvonlisäveroton kate muodostuu. Mitä enemmän rakennusliikkeellä on erilaisia rakennuskohteita käynnissä samaan aikaan, sitä helpompaa arvonlisäverojen pimittäminen on.

Ruotsissa ryhdyttiin tutkimaan suuria rakennusprojekteja 1990-luvun loppupuolella. Tutkimuksen perusteella huomattiin, että valtiolta jää saamatta vuosittain suuria määriä veroja johtuen pimeistä palkoista ja tilittämättömistä arvonlisäveroista. Tutkimusten perusteella Ruotsissa säädettiin uudet arvonlisäverosäännökset rakennusalan yrityksille.

Ruotsissa astui voimaan 1.7.2007 vain rakennusalaan koskeva käännetty verovelvollisuus. (Johansson, 2007, 15) Tällöin ostaja suorittaa veron myyjän puolesta. Lakiuudistus koskee vain kiinteistöön kohdistuvia rakennuspalveluita. Rakennuspalvelun ostajan on myös itse myytävä rakennuspalveluita satunnaisesti tai säännöllisesti jotta uusia säännöksiä voidaan soveltaa. Käännetty verovelvollisuus on aikaisemmin ollut voimassa mm. Belgiassa, Hollannissa ja Itävallassa.

## 4 KIINTEISTÖNLUOVUTUSTEN ARVONLISÄVEROTUS

### 4.1 Verottomat kiinteistönluovutukset

Arvonlisäverolaissa on oma kiinteistön määritelmä, joka poikkeaa muiden verolajien ja lakien määritelmistä. Kiinteistön käsitettä on käsitelty aikaisemmissa kappaleissa (mm. kappaleessa 3.1). Arvonlisäverotuksessa kiinteistö katsotaan tavaraksi (Kallio ym. 2007, 155). AVL 27 § sisältää kiinteistön luovutusten verottomuuden määritelmän, AVL 28 § määrittelee kiinteistön käsitteen, AVL 29 § määrittelee verottomuuden rajaukset ja poikkeukset ja AVL 30 §:ssä on käsitelty mahdollisuutta hakeutua vapaaehtoisesti verovelvolliseksi kiinteistön vuokrauksesta. Myös huoneistot tai niiden osat ovat arvonlisäverotuksessa kiinteistöjä. Kiinteistön määritelmään ei vaikuta se, että sijaitseeko rakennus omalla vai vuokratontilla (Kallio ym. 2001, 141).

AVL 27 §:n mukaan veroa ei suoriteta kiinteistön myynnistä eikä maanvuokraoikeuden, huoneenvuokraoikeuden, rasiteoikeuden tai muun niihin verrattavan kiinteistöön kohdistuvan oikeuden luovuttamisesta. Veroa ei myöskään suoriteta kiinteistön verottoman käyttöoikeuden luovutuksen yhteydessä tapahtuvasta sähkön, kaasun, lämmön, veden tai muun sellaisen hyödykkeen luovuttamisesta.

Kiinteistön luovutuksiin luetaan sekä kiinteistön vuokraaminen, että kiinteistön omistusoikeuden myyminen. (Ahlajärvi ym. 2002, 102) Suurin osa kiinteistökaupoista tehdään yksityishenkilöiden välillä, ja kaupat ovat usein kertaluoteisia, eikä niitä tehdä liiketoiminnan muodossa. Tästä syystä Hallituksen esityksessä (HE 1993/88) kiinteistönluovutukset on haluttu jättää hallinnollisista syistä verotuksen ulkopuolelle.

Kiinteistönluovutusten pääsääntöä voidaan sanoa poikkeussäännöksi, koska se poikkeaa yleisestä tavaroiden ja palveluiden myynnin

verollisuudesta. Tämän vuoksi on erittäin tärkeätä rajata kiinteistönluovutukset muista liiketoimista. (Pikkujämsä 2001, 312) Kiinteistönluovutuksena ei pidetä urakkasopimuksen perusteella tapahtuvaa rakennuksen tai pysyvän rakennelman luovutusta, eikä teollisuus- ja muun tarpeiston luovutusta, vaikka tämä tapahtuisi varsinaisen kiinteistön luovutuksen yhteydessä (Murtomäki 2005, 135).

Kiinteistön myynnin ja vuokrauksen muodossa tapahtuvan käyttöoikeuden luovutuksen lisäksi myös vuokrausta lähellä olevat palvelut katsotaan arvonlisäverottomiksi (Kallio ym. 2007, 155). Säädöksen perusteella myös keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeen myynti voidaan katsoa verottomaksi, vaikka AVL 43 §:n mukaan rahoituspalveluiden myyntiin perustuva verovapaus ei koskisi tällaisia osakkeita, jotka tuottaa oikeuden hallita määrättyä huoneistoa, kiinteistöä tai kiinteistön osaa. (Äärilä ym. 2005, 318).

Säännöksessä mainitaan verottomaksi myös muut kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien luovutukset. Lainvalmistelusta ei löydy vastausta siihen, että mitä tällaiset oikeudet ovat. Hallituksen esityksestä tosin käy välillisesti ilmi, että tällaisia oikeuksia olisivat sellaiset, jotka tarkoittavat määräysvallan hankkimista johonkin tilaan. (Pikkujämsä 2001, 315).

Maa-alueen käsitteen tulkinnassa ei ole juuri ollut käytännössä ongelmia. Ongelmia ovat aiheuttaneet ainoastaan kysymykset siitä, että onko maa-alueen hallinnan luovuttaminen tapahtunut osana muuta liiketoiminnan muodossa tapahtunutta toimintaa, jota kiinteistönluovutuksiin sovellettava verottomuus ei koskisi. Esimerkiksi pysäköintiliiketoiminnan ja maa-alueen verottoman luovutuksen välinen rajanveto on aiheuttanut tulkintaongelmia. (Kallio ym. 2007, 158)

Kiinteistöjen ja huoneistojen luovutuksen verovapaus ei riipu toiminnan harjoittajasta, eli oli sitten kyseessä yritys tai yksityishenkilö, on luovutus

verovapaa. Kiinteistön verottomuus tarkoittaa sitä, että vuokralle annetun kiinteistön omistajalla ei ole myöskään oikeutta vähentää kiinteistönhallinnan ja luovutuksen arvonlisäverollisia kustannuksia (Äärilä ym. 2005, 319).

Jos kiinteistön omistaja on hakeutunut verovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta, ovat myös kiinteistöön liittyvien kustannuksien arvonlisäverot vähennyskelpoisia. Hakeutumisen edellytyksenä on, että kiinteistöä käytetään arvonlisäverolliseen toimintaan. Kiinteistön myynti on aina arvonlisäverotonta, ja sama koskee myös rakennusten, pysyvien rakennelmien ja huoneisto-osakkeiden myyntiä (Auranen 2004, 35). Kiinteistön myynnistä ei voi hakeutua vapaaehtoisesti verovelvolliseksi, toisin kuin kiinteistön vuokraamista (Ahlajärvi ym. 2002, 102).

Pääsäännön mukaan vuokrauksen arvonlisäverottomuus koskee pitkäaikaista vuokrausta. Lyhytaikainen vuokraus on kuitenkin yleensä arvonlisäverollista toimintaa, johtuen siitä että lyhytaikaisen vuokrauksen tilanteet on erityissäännöksellä säädetty suoraan arvonlisäverolliseksi toiminnaksi. (Auranen ym. 2004, 37)

Koska esim. asuinhuoneiston vuokraaminen kalustettuna jää verotuksen ulkopuolelle, myöskään kaluston osuudesta ei suoriteta veroa (Äärilä ym. 2005, 318). AVL 28.2 §:n mukaan esim. liikekiinteistössä harjoitettavaa erityistä toimintaa palvelevat laitteet eivät kuulu kiinteistöön. Jos esimerkiksi liiketila myydään tai vuokrataan siten että myynti tai vuokraus sisältää myös koneet ja laitteet, tulee luovutus käsitellä verottomana kiinteistön luovutuksena ja verollisena koneiden ja laitteiden luovutuksena.

## **4.2 Verolliset kiinteistönluovutukset**

AVL 29 §:ssä mainituista toimista suoritetaan veroa sen estämättä mitä AVL 27 §:ssä säädetään. Nämä toimet ovat seuraavat:

- 1) rakentamispalvelun myynnistä;
- 2) maa- tai kiviaineksen otto-oikeuden, metsän hakkuuoikeuden tai metsästys- taikka kalastusoikeuden myynnistä;
- 3) hotelli- ja leirintäaluetoiminnassa sekä niihin verrattavassa majoitustoiminnassa tapahtuvasta huoneiden, leirintäpaikkojen, mökkien ja muiden sellaisten tilojen käyttöoikeuden luovuttamisesta;
- 4) kokous-, näyttely- tai urheilutilan taikka muun sellaisen tilan käyttöoikeuden tilapäisluonteisesta luovuttamisesta;
- 5) pysäköintitoiminnassa tapahtuvasta pysäköintipaikkojen luovuttamisesta;
- 6) sataman tai lentokentän luovuttamisesta vesi- tai ilma-alusten käyttöön;
- 7) säilytyslokeroiden käyttöoikeuden luovuttamisesta;
- 8) ilmoitus- tai mainostilan, ajanviete- tai virvoitusjuoma-automaatin tai muun sellaisen laitteen taikka pelin vaatiman tilan luovuttamisesta kiinteistöltä;
- 9) yleisen tien tai rautatien kokonaihoitopalvelun luovuttamisesta valtiolle.
- 10) 33 a §:ssä tarkoitetusta kiinteistön käytöstä.

Säädöksen kymmenes kohta astui voimaan 1.1.2008.

Säännöksellä on osa kiinteistönluovutuksista säädetty verollisiksi. Se miksi osa kiinteistönluovutuksista on katsottu verollisiksi, johtuu siitä, että lain perustelujen mukaan verottomuudelle ei ole hallinnollisia syitä, ja verotuksen neutraalisuuden tai veron kertaantumisen estämiseksi luovutukset on katsottava verollisiksi (Äärilä ym. 2005, 319). Osa

säännöksen kohdista voi koskea hyvin läheisesti rakennusliikkeitä, esim. rakentamispalvelun myynti, maa-ainesten otto-oikeuden luovutus ja mökkien rakentaminen ja niiden vuokraaminen. Osa kohdista voi koskea rakennusliikkeitä piilevästi, esimerkiksi mainostilan myynti rakennuksen seinällä. Tällaisen mainostilan myynti rakennuksen seinällä on samanlaista mainostilan myyntiä kuin mainostilan myynti sanomalehdestä (Auranen 2000, 144-145). Tällaista mainostilaa voidaan myydä jo rakennusaikana, ja joissakin tapauksissa mainostilaa myydäänkin ainoastaan rakennusaikana. Osa kohdista taas ei koske rakennusliikkeitä lainkaan, esimerkiksi säilytyslokeroiden käyttöoikeuden luovutus. Seuraavaksi käsitellään niitä tapauksia, jotka käytännössä voivat koskea rakennusliikettä tai sen liiketoimintaa.

Rakentamispalvelun myyntiä on jo käsitelty kappaleessa 3.1. Rakennusliikkeellä voi olla omistuksessaan maa-alueita, joko rakentamista varten tai sitten maa-aineksien hankintaa varten. Säännöksen mukaan maa- tai kiviaineksen otto-oikeuden myynti on verollinen luovutus. Tämä on luonnollista, koska maa- ja kiviaineisten myynti katsotaan verolliseksi tavaran myynniksi, niin miksi ei myös otto-oikeuden myynti (Kallio ym. 2007, 161). Kyseisen maa-alueen myynti sen sijaan on veroton luovutus. Maa-aineksina pidetään maata, hiekkaa, soraa, kiveä ja turvetta (Äärilä 2005, 319). Säännöstä on käytännössä tulkittu siten, että sekä kertaluonteinen luovutus että pitempiaikainen vuokrasuhde on katsottu verolliseksi myynniksi (Auranen 2000, 143).

Majoitustoiminta ei sinänsä kuulu rakennusliikkeen toimenkuvaan, mutta rakennusliike voi rakentaa esim. kesämökkejä ja vuokrata niitä eteenpäin. Mökkien vuokraaminen luokitellaan majoitustoiminnaksi. Kun arvioidaan, että onko vuoraaminen verollista vai verotonta, täytyy arvioida palvelun luovuttajan koko toimintaa, varsinkin, jos palvelun luovuttaja harjoittaa erilaisia toimintoja (Kallio ym. 2007, 161-162). Hallituksen esityksen (HE 88/93) mukaan verollisuus koskee ainoastaan elinkeinotoimintana

harjoitettavaa majoitustoimintaa. Verohallituksen käsityksen mukaan verollisuus edellyttää että toiminta on laajempaa kuin mitä normaalisti liiketoiminnan muodossa tapahtuvalla toiminnalla tarkoitetaan. Pysyvään asumistarkoitukseen tapahtuva vuokraus on verotonta kiinteistön luovutusta. (Verohallituksen ohje Nro 2033/40/2001 4.7.2001)

Mökkien vuokraamisen verollisuudesta tai verottomuudesta on korkeimman hallinto-oikeuden päätöksiä (esim. KHO 6.11.1998 T 2440 ja KHO 27.11.2000 T 3094). Verohallituksen ohjeen mukaan verollisuuden edellytyksenä on yleensä, että vuokrattavia mökkejä on vähintään kaksi. Toiminnan verollisuuden arviointiin vaikuttaa myös se, miten paljon mökkejä käytetään omistajien yksityiskäyttöön (Äärilä ym. 2005, 321). Verollisen ja verottoman majoitustoiminnan rajanvedossa on ollut käytännössä hyvinkin vaikeita tapauksia (Kallio ym. 2007, 162). Verollisuuden selkeänä edellytyksenä on myös se, että vuokraus on lyhytaikaista. Lyhyt ja pitkäkestoisuuden rajana on pidetty kahta kuukautta. (Äärilä ym. 2005, 321)

Verollisena toimintana pidetään myös kokous-, näyttely- tai urheilutilan taikka muun sellaisen tilan käyttöoikeuden tilapäistä luovutusta. Lainkohdan luettelo on avoin, koska se sisältää maininnan ”muun sellaisen tilan” (Pikkujämsä 2001, 347). Tällaiseksi muuksi sellaiseksi tilaksi onkin käytännössä mm. KHO:n päätöksissä lueteltu monia erilaisia toimitiloja, esim. kerhotilat, juhlasalit, tanssisalit jne. Se että säännöksessä mainitaan tilapäisyys, ei välttämättä tarkoita sitä, että pitkäaikainen vuokraaminen olisi välttämättä kokonaan verotonta (Pikkujämsä 2001, 348). Verollisuuden edellytyksenä on, että vuokraaminen tapahtuu liiketoiminnan muodossa (Kallio ym. 2007, 164).

Verollista kiinteistönluovutusta on myös pysäköintitoiminnassa tapahtuva pysäköintipaikkojen luovuttaminen. Edellytyksenä on nimenomaan se, että luovuttaja harjoittaa pysäköintitoimintaa. Asuin- tai liikehuoneistojen



luovutukseen liittyvä autotallin tai pysäköintipaikan luovutus on verotonta (Äärilä ym. 2005, 323). Autotalli tosin luokitellaan myös pysäköintipaikaksi (Pikkujämsä 2001, 352). Pysäköintiä koskevan säännöksen tulkinta on osoittautunut vaikeaksi, ja siitä on annettu useita KHO:n päätöksiä.

Verolliseksi katsotaan lyhytaikainen pysäköinti, jossa asiakas maksaa pysäköinnistä käytetyn ajan perusteella (Äärilä ym. 2005, 323). Toisaalta, myös pidempiaikainen asukaspysäköinti on voitu katsoa verolliseksi toiminnaksi (KHO 2.4.1998 T 576). Päinvastaisessa tapauksessa, KHO 17.6.1996 T 2033 asukaspysäköintiä harjoitti liiketoiminnan muodossa huolto- ja pysäköintiyhtiö, mutta asukaspysäköinnin katsottiin liittyvän taloyhtiön hallitseman kiinteistön käyttöoikeuden luovutukseen, ja näin ollen sitä ei pidetty pysäköintitoiminnassa tapahtuvana pysäköintipaikkojen luovutuksena eikä näin ollen verollisena toimintana.

Keskinäisen kiinteistöyhtiön muodossa harjoitettua yrityspysäköintitoimintaa ei katsottu verolliseksi pysäköintitoiminnaksi. Pysäköintipaikat luovutettiin yhtiön osakkaille hoitovastiketta vastaan. (KHO 12.11.2001 T 2787)

Kyseisten ratkaisujen perusteella voitaneen ajatella, että pysäköintitoiminta voidaan katsoa verolliseksi toiminnaksi silloin, kun pysäköinti ei millään lailla liity minkään huoneiston luovutukseen (Äärilä ym. 2005, 325). Pääsääntöisesti, jos pysäköinnin järjestäminen liittyy asuntoon, se on verotonta. Toisaalta juuri tämän kohdan puuttuminen, johti päinvastaiseen päätökseen, KHO 2.4.1998 T 576. (Pikkujämsä 2001, 355) Suomalaisessa oikeuskäytännössä on vakiintunut käsitys, että verollista pysäköinnistä on kysymys vasta, kun se muodostaa oman täysin itsenäisen toimintakokonaisuuden (Kallio ym. 2007, 167).

### **4.3 Vapaaehtoinen verovelvollisuus**

Vapaaehtoisesta verovelvollisuudesta kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta on säädetty AVL 30 §:ssä, joka kuuluu seuraavasti:

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

Edellä 1 momentissa tarkoitetun luovuttajan verovelvollisuuden edellytyksenä on, että myös luovutuksensaaja hakeutuu verovelvolliseksi, jos luovutuksensaaja luovuttaa kiinteistön käyttöoikeuden edelleen.

Kiinteistöosakeyhtiö, jonka osakas käyttää omistamiensa osakkeiden perusteella hallitsemaansa osaa kiinteistöstä tai antaa sen vuokralle, voi hakeutua verovelvolliseksi vain, jos osakkaalla on oikeus vähentää vastikkeeseen sisältyvä vero täysimääräisesti tai jos osakkaana on valtio.

Mitä edellä säädetään kiinteistöosakeyhtiöstä ja sen osakkaasta, sovelletaan myös muihin osakeyhtiöihin ja osuuskuntiin, joiden toiminnan tarkoituksena on hallita kiinteistöä, sekä niiden osakkaisiin ja jäseniin.”

Yhtenä hakeutumisen ehtona on, että kiinteistön vähennykseen oikeuttava toiminta on jatkuvaa. Se mitä käytännössä tarkoitetaan jatkuvuudella, ei ole selitetty. Riittäväksi perusteluksi Pikkujämsän (2001, 365) mukaan täytyy olla se, että käyttö on yksinkertaisesti tarkoitettu jatkuvaksi.

Kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta on mahdollista hakeutua verovelvolliseksi, mikäli 30 §:ssä säädetyt edellytykset täyttyvät. Säännöksen tarkoituksena on estää veron kertaantuminen, ja tämän vuoksi kiinteistön omistajalle tai haltijalle on annettu mahdollisuus hakeutua vapaaehtoisesti verovelvolliseksi (Äärilä 2005, 341).

Käytännössä hakeutuminen on helppoa, ja juuri tästä syystä hakeutujalta unohtuu usein selvittää, onko hakeutuminen yleensäkin mahdollista, ja mitä ongelmia verovelvollisuus tuo tullessaan (Auranen 2000, 153). Vaikka yritys olisi jo ennestään arvonlisäverovelvollinen jostain muusta liiketoiminnastaan, joutuu se vielä erikseen hakeutumaan arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta. (Kallio ym. 2007, 171)

Pienin kohde, jonka käyttöoikeuden luovutuksesta voi hakeutua vapaaehtoisesti verovelvolliseksi, on huoneisto tai muu selkeästi erotettava ja toiminnaltaan kokonaisuuden muodostava tila (Verohallituksen julkaisu 189.04, 16).

Kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta ei voi hakeutua verovelvolliseksi takautuvasti, vaan verovelvollisuus alkaa aikaisintaan siitä ajankohdasta, jolloin verovelvollisuutta koskeva hakemus saapuu veroviranomaisille (Kallio ym. 2007, 171). Tämän perusteella ennen verovelvollisuuden alkamista syntyneiden kustannuksien sisältämät arvonlisäverot eivät olisi vähennyskelpoisia.

Aikaisemman AVL 106 §:n mukaan kiinteistönhaltijalla oli kuitenkin mahdollista tehdä arvonlisäverovähennykset takautuvasti uudisrakennus ja perusparannuskohteissa, jos se hakeutui verovelvolliseksi kuuden kuukauden kuluessa kiinteistön käyttöönotosta.

1.1.2008 astui voimaan kiinteistöjen arvonlisäverotusta koskevat uudet säännökset. Lakiuudistus muutti myös 106 §:n sisältöä. Uudistuksen taustalla oli KHO:n päätös 26.9.2006 T 2461, ns. tapaus Uusikaupunki, ja KHO:n päätöksen taustalla taas oli EY:n tuomioistuimen päätös. Päätöksien perusteella hakijalla oli vähennysoikeus, vaikka verovelvolliseksi hakeutuminen ei ollutkaan tapahtunut kuuden kuukauden kuluessa.

Uusi AVL 106 § kuuluu seuraavasti: ”Jos kiinteistönhaltija hakeutuu verovelvolliseksi 30:ssä tarkoitetulla tavalla, hän saa 11 luvussa tarkoitetun vähennyksen tarkistamisen asemesta tehdä 102 ja 103 §:ssä tarkoitetun vähennyksen ennen hakemuksen tekemistä verollista kiinteistönluovutusta varten hankkimastaan kiinteistöstä, ostamastaan palvelusta tai tavarasta taikka vähentää mainittua tarkoitusta varten ennen hakemuksen tekemistä itse suoritetuista rakentamispalvelusta suoritetun veron. Edellytyksenä on, että kiinteistönhaltija on hakeutunut verovelvolliseksi kuuden kuukauden kuluessa kiinteistön käyttöönotosta.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu vähennysoikeus koskee vain kiinteistön uudisrakentamista ja perusparantamista.

Jos kiinteistönhaltija hakeutuu verovelvolliseksi 30 §:ssä tarkoitetulla tavalla, hänen katsotaan 11 luvussa tarkoitetun vähennyksen tarkistamisen yhteydessä käyttäneen kiinteistöä, jonka hän on hankkinut tai johon kohdistuvan rakentamispalvelun hän on ostanut tai suorittanut ennen hakemuksen tekemistä verollista kiinteistönluovutusta varten, vähennykseen oikeuttavaan tarkoitukseen. Edellytyksenä on, että kiinteistönhaltija on hakeutunut verovelvolliseksi kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hän on ottanut kiinteistön käyttöön.”

Kiinteistön käyttöönotolla tarkoitetaan tilanteita, joissa tiloihin joko muutetaan, tai niissä ryhdytään todella toimimaan. Esimerkiksi se aika,

jona tiloihin haetaan vuokralaista vaikka tilat ovat valmiina, ei lasketa mukaan määräaikaan. (Kallio ym. 2007, 171).

Verovelvolliseksi voi hakeutua esim. kiinteistön omistaja, vuokralle ottaja, tai kiinteistöosaakeyhtiö. Aikaisemmin ”ketjun” jokaisen lenkin oli oltava erikseen verovelvollinen, jotta viimeinen lenkki pystyi myös hakeutumaan verovelvolliseksi (Eskola ym. 2001, 115). Vuoden 2001 lopussa lain muutoksen myötä tästä ehdosta luovuttiin. Hakeutumisketju voi olla alkupäästä avoin. Näin ollen, jos esimerkiksi vuokralainen hakeutuu verovelvolliseksi, hakeutumisen edellytyksenä ei ole kiinteistön omistajan tai haltijan verovelvollisuus. (Kallio ym. 2007, 177). Verovelvolliseksi voi hakeutua myös siinä tapauksessa, että vuokralaisena on ulkomainen yritys jolla on oikeus AVL 122 §:ssä tarkoitettuun palautukseen (Kallio ym. 2007, 175).

Jos kiinteistön omistaja vuokraa kiinteistöä, on verovelvolliseksi hakeutumisen etuna mm. se, että tällöin vuokralaiselta perittävä vuokra ei sisällä ns. piileviä arvonlisäveroja, eli sitä veroa, joka tosiasiaassa rasittaisi vuokrauspalvelun sinänsä verotonta hintaa verottoman vuokrauksen tilanteessa. Lisäksi kiinteistöön kohdistuvien kulujen sisältämät arvonlisäverot ovat vuokranantajalle vähennyskelpoisia. (Auranen ym. 2004, 37). Vapaaehtoisen hakeutumisen taloudellinen kannattavuus tulee selvittää aina tapauskohtaisesti. Kannattavuuteen vaikuttaa mm. vuokrasopimuksen sisältö ja kustannusten jakautuminen kiinteistön omistajan ja vuokralaisen kesken. Jos kiinteistö vuokrataan vuokralaiselle siten että vuokralainen maksaa hoito- ja ylläpitokulut, saattaa omistajalle jäädä vain sellaisia kustannuksia, jotka eivät sisällä arvonlisäveroa, esim. vakuutuskustannuksia, ja tällöin vapaaehtoinen hakeutuminen ei olekaan taloudellisesti kannattavaa. (Murtomäki 2005, 136-137)

Vapaaehtoiseksi hakeutuminen kannattaa ajoittaa mahdollisimman aikaiseen vaiheeseen, koska vasta hakeutumisen jälkeen kiinteistön

omistaja tai haltija pystyy aloittamaan vähennysten tekemisen. (Kallio ym. 2007, 173) Mitä aikaisemmassa vaiheessa verovelvolliseksi hakeutuu, sitä aikaisemmassa vaiheessa kiinteistön omistaja saa arvonlisäveron palautukset käyttöönsä. Tällä tavalla voidaan pienentää lainanoton tarvetta sekä säästää korkokustannuksissa. Verovelvollisuus kannattaa uudisrakentamisen lisäksi myös silloin, kun vuokrattuun kiinteistöön ollaan tekemässä kustannuksiltaan suuria perusparannuksia.

Ongelmia saattaa tulla sellaisessa tapauksessa, jossa esimerkiksi kiinteistön omistaja on vuokrannut kiinteistön, ja vuokralainen on vuokrannut kiinteistön edelleen eteenpäin, ja jos tällaisessa luovutusketjussa jonkun verovelvollisen tilalle tulee sellainen, joka ei olekaan verovelvollinen, tai joku ryhtyy käyttämään tilaa muuhun kuin vähennykseen oikeuttavaan käyttöön. (Auranen 2000, 155) Ongelmalliseksi tällainen tapaus tulee niille, jotka ovat ketjussa seuraavina. Ketjun on oltava aukoton ensimmäisestä verovelvollisesta loppukäyttäjään saakka (Kallio ym. 2001, 177-178). Tapauksista, jossa ketjun muut jäsenet toimivat vilpittömässä mielessä tietämättöminä ketjussa tapahtuneesta muutoksesta (esim. verovelvollisen tilalle tulee sellainen taho joka ei ole verovelvollinen), ei ole vielä olemassa selkeää oikeuskäytäntöä (Auranen ym. 2004, 44).

Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä arvonlisäverovähennystä maksamastaan vuokrasta, vaikka vuokratositteeseen olisi merkitty arvonlisävero, mikäli vuokranantaja ei ole tosiasiasa verovelvollinen kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta. Ketjun jäsenen tulee tarkistaa, onko ketjun edellinen jäsen todellisuudessa verovelvollinen. Verovelvollinen kantaa riskin siitä, että verokäsittely havaitaan virheelliseksi mahdollisessa verotarkastuksessa (Auranen ym. 2004, 47).

## 5 JOHTOPÄÄTÖKSET JA YHTEENVETO

Tutkimuksen kohteena on ollut rakennusliikkeen arvonlisäverotus. Tutkimuksessa on käyty läpi rakentamisen ja kiinteistöjen arvonlisäverotusta, käsitteitä ja kiinteistöjen luovutukseen liittyviä asioita. Tutkimuksessa on käsitelty hieman myös tuoretta kiinteistöjen arvonlisäverotusta koskevaa lakiuudistusta. Tutkimuksen pääpaino on ollut rakentamispalvelun myynnin, rakentamispalvelun omaan käyttöön oton ja perustajaurakoinnin käsittelyssä ja näihin liittyvissä laintulkinta- ja käytännön ongelmissa.

Arvonlisävero on paikoin varsin vaikeaselkoinen ja jättää monia asioita tulkinnanvaraiseksi. Varsinkin rakentamiseen ja kiinteistöihin liittyvä arvonlisäverotus on vaikeasti ymmärrettävää. Siihen liittyy lukuisia erityispiirteitä, ja perussääntöihin ja periaatteisiin on olemassa monia poikkeuksia. Monimutkaiseksi lain tekee jo lähtökohtatilanne. Rakentamispalvelun myynti on arvonlisäverollista toimintaa, mutta kiinteistön myynti on arvonlisäverotonta toimintaa. Rakennusliikkeet harjoittavat yleensä kumpaakin toimintaa yhtä aikaa.

Kiinteistöjen arvonlisäverotus on osoittautunut käytännössä arvioitua monimutkaisemmaksi. Lakia on uudistettu useaan otteeseen sen voimaan astumisen jälkeen. Tuorein uudistus, koskien nimenomaan kiinteistöjen arvonlisäverotusta, astui voimaan 1.1.2008. Arvonlisäverolaki on edelleen uudistuksista huolimatta monilta osin vaikeaselkoinen. Onneksi erityisesti rakentamiseen ja kiinteistöihin liittyvästä arvonlisäveron tulkinnoista on olemassa lukuisia korkeimman hallinto-oikeuden päätöksiä, vaikkakin moni kysymys on jäänyt edelleen ilman vastausta. Päätöksiä on käytetty myös tässä tutkimuksessa helpottamassa lainsäännösten tulkitsemista.

Monet määritelmät ovat eri laeissa erilaisia, esimerkiksi kiinteistön käsite on arvonlisäverotuksessa erilainen kuin esimerkiksi siviilioikeudessa.

Tutkielmaa tehdessä on käynyt myös ilmi, että Suomen arvonlisäverolaki on paikoin ristiriidassa jopa arvonlisäverodirektiivien kanssa (esim. AVL 75 §). Yleensä tällaisissa ristiriitaisissa tilanteissa on päädytty noudattamaan verovelvolliselle edullisempia direktiivin säännöksiä. Näin on toiminut mm. KHO päätöksessään 27.10.2000 T 2706. Myös poikkeuksia löytyy, kuten KHO päätöksessään 18.3.2004 T 638. Päätös perustuu Suomen arvonlisäverolakiin, mutta on ristiriidassa direktiivin kanssa.

Rakentamispalvelun myynti voidaan nähdä pääsääntöisesti normaalina arvonlisäverollisena myyntinä. Veron perusteena on myynnistä saatu vastike ilman veron osuutta. Veron perusteessa tosin voi olla sellaisia eriä, joista ei tarvitse suorittaa arvonlisäveroa.

Rakennusalalla on hyvin yleistä, että rakennusliike ostaa tontin, rakentaa sille rakennuksen ja myy rakennuksen tontteineen. Tällaista toimintaa kutsutaan omaan lukuun rakentamiseksi. Varsinaista omaan lukuun rakentamista yleisempää Suomessa on perustajaurakointi. Tämä poikkeaa muiden Euroopan maiden käytännöstä. Perustajaurakoinnissa rakennusliike perustaa asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön, ja tekee määräysvallassaan olevan yhtiön kanssa urakkasopimuksen rakentamisesta, ja sen jälkeen myy yhtiön osakkeet. Sekä omaan lukuun rakentamisessa että perustajaurakoinnissa sovelletaan rakentamispalvelun omaan käyttöön otton säännöksiä, vaikka kyseessä ei tarkkaan ottaen olekaan varsinaisesti kysymys omaan käyttöön otosta. Perustajaurakointiin tosin saattaa kuulua myös normaalin rakentamispalvelun myyntiä, esimerkiksi asunto-osakeyhtiön uusille osakkaille tehtävät muutos- ja lisätyöt.

Oman käytön verotuksella on tähdätty siihen, että itse valmistettujen tuotteiden ja itse suoritettujen palveluiden verotuskohtelu olisi sama kuin ulkopuolisilta ostettujen. Koska kiinteistön myynti on arvonlisäverotonta, ja



jotta rakentamistyö tulisi kaikenlaisissa tilanteissa verotettua, on rakentamisen arvonlisäverotuksessa jouduttu ottamaan käyttöön poikkeavia ratkaisuja. Kun rakennusliike harjoittaa omaan lukuun rakentamista tai perustajaurakointia, on veron perusteena välittömien ja välillisten kustannusten yhteismäärä. Näin ollen myyntivoitto on arvonlisäverotonta. Säännös on normaalitapauksessa verovelvolliselle edullinen. Koska myyntivoitto on arvonlisäverotonta, myös päinvastaisessa tilanteessa tappio-osuudesta on suoritettava arvonlisävero.

Rakentamisen ja kiinteistöjen arvonlisäverotukseen liittyy sekä tulkintaongelmia että käytännön ongelmia. Ongelmia aiheuttaa mm. veron peruste, etenkin omaan käyttöön oton tapauksessa. Tulkintaongelmia aiheuttaa epäselvyydet siitä, mitkä erät kuuluu veron perusteeseen, ja käytännön ongelmia aiheuttaa mm. välillisten kustannusten laskeminen veron perusteeseen. Laskemiseen ei ole olemassa mitään yleispätevää menetelmää. Jokainen rakennusyritys on erilainen ja jokaisessa yrityksessä on sen vuoksi omat laskentaperusteet.

Rakentamisen ja kiinteistöjen arvonlisäverotukseen liittyvistä tulkintavaikeuksista ja oikeuskäytännön riittämättömyyden vuoksi olisi suurta tarvetta ennakkoratkaisujen hakemiseen, etenkin rakentamispalvelun oman käytön osalta. Rakennuskohteet ovat yleensä liikevaihdoltaan suuria ja kestoaltaan pitkiä. Rakennusalalla toimivien yritysten olisi erittäin tärkeää perehtyä rakentamisen ja kiinteistöjen arvonlisäverotukseen oikeiden päätöksien tekemiseksi. Päätökset saattavat johtaa merkittäviin ja kauaskantoisiin seurauksiin. Lopuksi voidaan todeta, että arvonlisäverolaki tarjoaa rakennus- ja kiinteistöalalla jatkossakin haasteita ja ongelmia.