

Perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittely ja verotus - Tilinpäätöksen laatijan näkökulma

Laskentatoimi
Maisterin tutkinnon tutkielma
Matti Hytönen
2012



Aalto-yliopisto
Kauppakorkeakoulu

PERUSTAJAURAKOINNIN TILINPÄÄTÖSKÄSITTELY JA VEROTUS

Tilinpäätöksen laatijan näkökulma

Pro gradu -tutkielma
Matti Hytönen
Kevät 2012
Laskentatoimi

Hyväksytty laskentatoimen laitoksella ___ / ___ 20__ arvosanalla _____

PERUSTAJAURAKOINNIN TILINPÄÄTÖSKÄSITTELY JA VEROTUS – TILINPÄÄTÖKSEN LAATIJAN NÄKÖKULMA

Tutkimuksen tavoitteet

Tutkimuksen tavoitteena on kuvata perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyä ja verotusta sekä analysoida säännösten välisiä eroja. Tilinpäätöskäsittelyä tarkastellaan KPL:n ja IFRS:n mukaan. Lisäksi tutkimuksen tavoitteena on analysoida IFRIC 15 -tulkinnan voimaantulon vaikutusta perustajaurakointia harjoittavien rakennusyhtiöiden tilinpäätöksiin. Tutkimusaiheen ymmärtämistä syvennetään puolistrukturoidun teemahaastattelun avulla.

Lähdeaineisto

Tutkimuksen lähdeaineistona on laskentatoimen ja rakennusalan kirjallisuutta ja lehtiartikkeleita. Lisäksi lähdeaineistona ovat kirjanpitoa, verotusta ja asuntokauppaa säätelevät lait, KILA:n yleisohjeet, verohallinnon ohjeet, IFRS-standardit sekä IFRIC 15 -tulkinta. Lähdeaineistona on käytetty myös seitsemän Suomessa toimivan rakennuskonsernin vuosikertomuksia sekä asiantuntijahaastatteluja.

Tutkimuksen toteutus

IFRIC 15:n tilinpäätösvaikutusta analysoidaan vertaamalla seitsemän Suomessa toimivan rakennusyhtiön tilinpäätösinformaatiota vuodelta 2009 sekä ennen että jälkeen IFRIC 15:n soveltamista. Teemahaastattelua varten haastateltiin viittä rakennusalalla työskentelevää laskentatoimen ammattilaista.

Tulokset

Nykyinen verotuskäytäntö on ristiriidassa kirjanpidon säännösten kanssa. IFRIC 15:n jälkeen perustajaurakoinnin tuloutusperiaatteet eroavat KPL:n ja IFRS:n välillä. IFRIC 15:n myötä perustajaurakointihankkeiden tuloutuksessa on siirrytty valistusasteen mukaisesta tulouttamisesta luovutuksen mukaiseen tulouttamiseen. Muutoksella on ollut merkittävä vaikutus rakennusyhtiöiden tilinpäätöksiin.

Avainsanat perustajaurakointi, valmistusasteen mukainen tuloutus, luovutuksen mukainen tuloutus, IFRIC 15

SISÄLLYSLUETTELO

1	Johdanto.....	1
1.1	Tutkimuksen taustaa	1
1.2	Tutkimukset tavoitteet ja toteutus	4
1.3	Tutkimuksen rakenne	5
2	Perustajaurakointi.....	6
2.1	Keskeisiä käsitteitä	6
2.1.1	Kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiö.....	6
2.1.2	Perustajaosakas.....	8
2.1.3	Rakentamisvaihe	8
2.2	Liiketoimintakuvaus.....	8
2.3	Asuntokauppalain säädökset.....	11
2.3.1	Turva-asiakirjat.....	12
2.3.2	Kauppahintojen maksu.....	13
2.3.3	Perustajaosakkaan antamat vakuudet.....	14
3	Perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittely	15
3.1	Tilinpäätöskäsittelyn kehitys	15
3.2	Hankkeen tuotot ja kulut.....	17
3.3	Toimintaan liittyvät varat ja velat.....	20
3.4	Muut tilinpäätöksessä annettavat tiedot	21
3.5	Konsernitilinpäätös.....	22
4	KPL:n mukainen tuloutus	23
4.1	Liikevaihdon kirjaamisen yleiset periaatteet.....	23
4.2	Luovutuksen mukainen tuloutus	24
4.3	Valmistusasteen mukainen tuloutus	26
4.3.1	Tulojen ja menojen kohdistaminen.....	27
4.3.2	Valmistusaste	29
5	IFRS-tilinpäätös	32
5.1	Taustaa	32
5.1.1	IASB:n teoreettinen viitekehys.....	33
5.1.2	KPL:n ja IFRS:n väliset periaate-erot	34
5.2	IFRS:n mukainen tuloutus.....	35
5.2.1	IAS 18 Tuotot.....	36
5.2.2	IAS 11 Pitkäaikaishankkeet.....	38
5.2.3	KPL:n ja IFRS:n väliset tuloutuserot.....	45
5.3	IFRIC 15	47
5.3.1	Tuottojen käsittely	49
5.3.2	Vaikutus perustajaurakointiin	52

6	Verotus.....	54
6.1	Taustaa	54
6.2	Veronalaisen tulon määrittely	55
6.3	Tontin käsittely	57
6.4	Kohdeyhtiön osakkeet	58
6.5	Rakennusurakointi.....	59
6.5.1	Luovutuksen mukainen tuloutus.....	59
6.5.2	Valmistusasteen mukainen tuloutus.....	60
6.6	Katteen muodostuminen.....	61
6.7	Vero- ja kirjanpitolainsäädännön väliset ristiriidat	63
7	IFRIC 15 käytännössä	70
7.1	Vaikutus tilinpäätöksiin	70
7.1.1	Tuloslaskelma	73
7.1.2	Tase	75
7.1.3	Tunnusluvut.....	76
7.2	Tilinpäätösten vertailtavuus	79
8	Haastattelututkimus	81
8.1	Haastattelun toteutus	81
8.2	Tuloutusperiaatteet.....	82
8.3	IFRIC 15:n käytännön seuraukset	86
8.4	Suomalainen verotuskäytäntö.....	90
8.5	Muut esille nousseet kysymykset.....	92
9	Johtopäätökset.....	93
10	Lähdeluettelo	97

KUVAT JA TAULUKOT

Kuva 1 - Perustajaurakointi.....	11
Taulukko 1 - Valmistusasteen määrittäminen (KILA 1)	30
Taulukko 2 - Verotusesimerkki 1a	64
Taulukko 3 - Verotusesimerkki 1b.....	65
Taulukko 5 - Verotusesimerkki 1c	66
Taulukko 6 - Verotusesimerkki 1d.....	67
Taulukko 7 - Verotusesimerkki 2a	68
Taulukko 8 - Verotusesimerkki 2b.....	68
Taulukko 9 - Tilinpäätöslukujen suhteellinen muutos IFRIC 15:n vaikutuksesta	73
Taulukko 10 - IFRIC 15:n vaikutus tunnuslukuihin	77
Taulukko 11 - Haastateltavien taustatiedot.....	81

LYHENTEET

AsKL	Asuntokauppalaki (23.9.1994/843)
AsOYL	Asunto-osakeyhtiölaki (22.12.2009/1599)
EVL	Laki elinkeinotulon verottamisesta (4.6.1968/360)
IAS	International Accounting Standards
IASB	International Accounting Standards Board
IFRIC	International Financial Reporting Interpretations Committee
IFRS	International Financial Reporting Standards
KILA	Kirjanpitolautakunta
KPA	Kirjanpitoasetus (30.12.1997/1339)
KPL	Kirjanpitolaki (30.12.1997/1336)
RT	Rakennusteollisuus RT

1 JOHDANTO

1.1 Tutkimuksen taustaa

Perustajaurakointi eli gryndaus on keskeinen osa rakennusliiketoimintaa. Se on suomalainen tapa toteuttaa asunto- tai liike- ja toimitilarakentamista. Yksinkertaistetun mallin mukaan perustajaurakoitsijana toimiva rakennusliike ostaa maa-alueen, rakentaa sille kiinteistön ja myy valmiin kiinteistön loppukäyttäjille tai sijoittajille. Malmundin (2009) mukaan perustajaurakointi voidaan rinnastaa teollisuustuotantoon, jossa teollisuusyritys valmistaa tavaroita varastoon myydäkseen niitä loppukäyttäjille. Perustajaurakointiliiketoiminnassa yhdistyvät maa-alueen kehitys- ja suunnittelutoiminta, markkinoiden kysyntätilanteen analysointi, alue- ja kohdemarkkinointi, rahoitus, rakentaminen sekä rakennustuotteen myyminen huoneisto-osakkeiden muodossa sijoittajille tai loppukäyttäjille. Kyseessä on siis laaja ja pitkäkestoinen prosessi.

Suomalaisen käytännön mukaan perustajaurakoitsijana toimiva rakennusliike perustaa rakennushankkeen alkuvaiheessa kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiön¹ rakennettavan kiinteistön hallinnointia varten. Kiinteistö myydään loppukäyttäjille tai sijoittajille tämän kohdeyhtiön osakkeiden muodossa. Osakkeet oikeuttavat hallinnoimaan huoneistoja eli osia rakennusliikkeen rakentamasta kokonaisuudesta. (Lahti, 2007, 5.) Suomalainen toimintamalli poikkeaa muista Euroopan maista. Yleisen eurooppalaisen käytännön mukaan rakennusliikkeet myyvät kohteen osakkeiden sijasta osia kiinteistöstä. Myös näitä osia, kuten kerrostalohuoneistoja, käsitellään kiinteistöinä. (Lahti, 2008, 132.)

Rakennusalaan koskevat pääosin samat kirjanpitoperiaatteet kuin muitakin aloja. Rakennusalaan ja erityisesti perustajaurakointiin liittyy kuitenkin useita erityispiirteitä, joita muilla aloilla ei ole. Rakennushankkeet ovat usein hyvin pitkäkestoisia, mikä monimutkaistaa hankkeisiin liittyvien tuottojen ja kustannusten jaksottamista eri tilikausille. Erityisen haastavaksi perustajaurakointia harjoittavan rakennusliikkeen tilinpäätöksen laatimisen sekä verotuksen toteuttamisen tekee edellä kuvattu suomalainen toimintamalli, jossa

¹ jatkossa *kohdeyhtiö*

valmistettava tuote eli kiinteistö myydään perustajaurakoitsijan perustaman kohdeyhtiön osakkeiden muodossa. Sekä rakennusliike että kohdeyhtiö ovat toiminnastaan kirjanpitovelvollisia.

Suomalainen toimintamalli johtaa siihen, että perustajaurakoitsija luovuttaa oikeudellisesti saman taloudellisen kokonaisuuden kahteen kertaan: ensimmäisessä vaiheessa tontin ja rakennuspalvelun kohdeyhtiölle ja toisessa vaiheessa kohdeyhtiön osakkeet loppuomistajille. Perustajaurakoitsijan varoina ovat sekä kohdeyhtiölle suoritettavan rakennuspalvelun kertyneet kustannukset että kohdeyhtiön myymättömät osakkeet. Perustajaurakoitsijalla on lisäksi yleensä kohdeyhtiön osakkeiden merkintää vastaavat velat siltä osin, kuin kohdeyhtiö ei ole vielä tarvinnut näitä tontin hankintamenoa tai rakennuspalvelusuorituksen maksamiseen. (Malmlund, 2009.) Jotta tilinpäätös antaisi oikean kuvan perustajaurakoitsijan toiminnasta ja taloudellisesta tilanteesta, on rakennusliikkeen ja kohdeyhtiön välisiä tapahtumia eliminoitava erityisten säännösten mukaan.

Haastavien kirjanpidon erityissäännösten lisäksi rakennusalalla on usein otettava huomioon asuntokauppalain määräykset, joissa säädellään asunto-osakkeiden ja asunto-osuuksien kauppaa. Kun myynti suuntautuu kuluttajille, on huomioitava myös kuluttajasuojalain määräykset. Asuntokauppalain säädökset heijastuvat myös perustajaurakoinnin kirjanpitokäytäntöihin.

Näistä erityispiirteistä johtuen perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittely on usein monimutkaista. Erityisesti tulouttamiseen liittyvät kysymykset ovat vaatineet yksityiskohtaisempaa tarkastelua. Tulouttamiseen liittyvien kysymysten haasteena on se, ettei yleisperiaatteista aina löydy helposti johdettavissa olevia ratkaisuja yksittäisiin tilinteisiin tai liiketoimintamalleihin, kuten perustajaurakointiin. Jos huomio kiinnitetään pelkästään juridisen omistusoikeuden siirtymiseen tai muihin muodollisiin seikkoihin, eivät päätelmät aina johda todellisen tilanteen kannalta oikeisiin tulkintoihin. Toisaalta tulouttamiseen liittyvillä kysymyksillä voi olla myös laajempaa merkitystä. Tunnetuissa ulkomaisissa tilinpäätöskandaaleissa, kuten Enronin tapauksessa, ovat tulouttamiseen liittyvät kysymykset olleet vahvasti esillä. (Leppiniemi 2003, 107.)

KILA on antanut helmikuussa 2006 nimenomaisesti perustajaurakointia käsittelevän yleisohjeen (*Yleisohje perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa, 17.1.2006²*). Tarve rakennushankkeiden tilinpäätöskäsittelyn yksityiskohtaiselle sääntelylle on havaittu myös kansainvälisesti. EU-alueella astui voimaan vuoden 2009 alussa uusi kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IAS / IFRS³) tulkintaa koskeva IFRIC 15 -tulkintaohje (*Kiinteistöjen rakentamissopimukset*). Tulkintaohjeen tarkoituksena oli yhtenäistää rakennushankkeiden tilinpäätöskäsittelyä (IFRS Foundationin lehdistötiedote 3.7.2008). IFRS-tilinpäätöksen julkaisevien yhteisöjen on tullut huomioida IFRIC 15:n mukainen tulkinta 1.1.2010 ja sen jälkeen alkaneilla tilikausilla.

IFRS-standardeista ei suoraan löydy perustajaurakointia käsittelevää sääntelyä, mutta perustajaurakointi kuuluu IFRIC 15 tulkinnan piiriin. Uuden tulkinnan johdosta suuri osa rakennusliikkeistä on siirtynyt perustajaurakointihankkeiden osalta valmistusasteen mukaisesta tulouttamisesta luovutuksen mukaiseen tulouttamiseen. Tämä on aiheuttanut merkittäviä muutoksia rakennusliikkeiden tilinpäätöksiin ja sen perusteella laskettaviin tunnuslukuihin. Tuloutusperiaatteen muuttumisen vuoksi erityisesti rakennusliikkeiden liikevaihdon heilahtelu raportointijaksojen välillä on lisääntynyt, kun hankkeesta saatavat tuotot kirjataan valmistusasteen sijasta vasta kohteen luovutuksen yhteydessä. IFRIC 15 -tulkinnalla on olennainen vaikutus myös useisiin tase-eriin.

Perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyssä on siis viime aikoina tapahtunut olennaisia uudistuksia. Toisaalta useissa rakennusalan ja laskentatoimen alan julkaisussa on toistuvasti tuotu esille perustajaurakoinnin kirjanpito- ja verokäsittelyyn liittyviä ongelmia. Monimutkaisten säännösten tulkitsemisen lisäksi tilinpäätöksen laatijan haasteena ovat kirjanpidossa ja verotuksessa hyväksytyjen käytäntöjen väliset erot. Epäselvyyden lisäksi nämä erot voivat aiheuttaa merkittäviä haasteita perustajaurakointina harjoittavien

² jatkossa KILA 1

³ IAS-standardeiksi nimitetään standardeja, jotka ovat tulleet voimaan ennen vuotta 2003. Sen jälkeen hyväksytyistä standardeista käytetään nimitystä IFRS-standardit. Nykyisin yleisnimityksenä koko ohjeistukselle käytetään IFRS-standardeja. Myös tässä tutkimuksessa IFRS-standardeilla tarkoitetaan sekä IAS- että IFRS-standardeja.

rakennusliikkeiden toiminnalle. Pahimmillaan - erityisesti pienten rakennusliikkeiden kohdalla - voi lopputuloksena olla jopa yrityksen ajautuminen konkurssiin.

1.2 Tutkimukset tavoitteet ja toteutus

Tutkimuksella on kolme päätavoitetta. Ensimmäisenä tavoitteena on kuvata perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyä ja verotusta. Tilinpäätöskäsittelyssä keskitytään erityisesti tulouttamiseen liittyviin kysymyksiin. Tilinpäätöskäsittelyä tarkastellaan KPL:n ja kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaan. Verotusta tarkastellaan voimassa olevien Suomen verolakien mukaan. Tutkimuksen tavoitteena on paitsi selittää olemassa olevia perustajaurakointia koskevia kirjanpito- ja verosäännöksiä, myös analysoida niiden välisiä eroja ja ristiriitaisuuksia. Tutkimuksessa ei käsitellä arvonlisäverotukseen liittyviä asioita.

Toinen tavoite on tutkia miten IFRIC 15 -tulkinnan voimaantulo vaikutti perustajaurakointia harjoittavien rakennusliikkeiden tilinpäätöksiin. Uuden tulkinnan vaikutusta tutkitaan vertailemalla seitsemän suurimman Suomessa toimivan rakennusliikkeen vuoden 2009 tilinpäätöstietoja ennen ja jälkeen IFRIC 15 -tulkinnan soveltamista.

Kolmas tavoite on syventää tutkimusaiheen ymmärtämistä puolistrukturoidun teemahaastattelun avulla. Haastattelututkimus sopii tutkimusaiheen käsittelyyn, koska se mahdollistaa tutkimuksen lähtökohtana olleen tilinpäätöksen laatijan näkökulman esille tuomisen. Toisaalta käytännön näkökulma tukee tutkimuksen kokonaisuutta. Haastattelumenetelmäksi valittiin puolistrukturoitu teemahaastattelu, koska se antaa haastateltaville mahdollisuuden strukturoitua haastattelua vapaammin kuvailla käytännön toimintaa ja nostaa esille uusia kysymyksiä tai näkökulmia (Hirsijärvi & Remes & Sajavaara 1997, 197).

Tutkimusta varten haastateltiin viittä rakennusalan laskentatoimen asiantuntujaa. Haastateltavista neljä työskentelee suuren rakennuskonsernin taloushallinnossa ja yksi edustaa rakennusalan yritysten etujärjestöä. Suurimmalla osalla haastateltavista on pitkä työkokemus rakennusalan taloushallinnosta.

Haastatteluissa käsitellään perustajaurakointihankkeiden vaihtoehtoisten tulouttamisperiaatteiden etuja ja haittoja tilinpäätöksen laatijan näkökulmasta, sekä IFRIC 15 -tulkinnan voimaantulon käytännön seurauksia. Lisäksi haastatteluissa käsitellään perustajaurakointin suomalaista verotuskäytäntöä ja siihen liittyviä ongelmakohtia.

Tutkimuksen lähdeaineistona on sekä laskentatoimen että rakennusalan kirjallisuutta ja artikkeleita. Tilinpäätös- ja verosäätelyä käsittelevän osan lähdeaineistona ovat kirjanpitoa, verotusta ja asuntokauppaa säätelevät lait, KILA:n yleisohjeet, verohallinnon ohjeet, IFRS-standardit sekä IFRIC 15 -tulkinta. Koska aihetta käsitellään kansallisesta lähtökohdasta, on lähdeaineisto pääosin kotimaista. IFRIC 15 -tulkinnan tilinpäätösvaikutusta käsittelevän luvun yhdeksän lähdeaineistona olevat tilinpäätöstiedot on kerätty rakennusliikkeiden kotisivuilta sähköisesti ladattavissa olevista vuosikertomuksista. Haastatteluaineisto on kerätty marraskuun 2011 aikana.

1.3 Tutkimuksen rakenne

Tutkimuksen rakenne on seuraava. Luku kaksi käsittelee perustajaurakointitoimintaa ja sen taustatekijöitä sekä esittelee tutkimuksen kannalta keskeiset käsitteet. Luku kolme tarkastelee perustajaurakointin tilinpäätöskäsittelyn yleisiä periaatteita. Perustajaurakointihankkeen KPL:n mukainen tulouttaminen on esitetty luvussa neljä ja IFRS:n mukainen tulouttaminen luvussa viisi. Luku viisi tarkastelee myös IFRS-tilinpäätöksen yleisiä laadintaperiaatteita. Myös IFRIC 15 -tulkinta käydään läpi luvun lopussa. Luvussa kuusi käsitellään perustajaurakointin suomalaista verotuskäytäntöä ja analysoidaan KPL:n ja verolainsäädännön välisiä ristiriitaisuuksia. IFRIC 15:n vaikutusta rakennusyhtiöiden tilinpäätöksiin analysoidaan luvussa seitsemän. Luvussa kahdeksan on raportoitu haastattelututkimuksen tulokset. Luvussa yhdeksän on tutkimuksen yhteenveto ja johtopäätökset. Tutkimuksen lähteet on esitelty luvussa kymmenen.

2 PERUSTAJAURAKOINTI

Tässä luvussa selvitetään perustajaurakointitoimintaa ja sen taustatekijöitä. Luvun alussa esitellään aiheen ymmärtämisen kannalta tärkeimmät käsitteet, jonka jälkeen käydään läpi perustajaurakointiprosessin vaiheet. Luvun lopussa tarkastellaan keskeisimpiä asuntokauppalain säädöksiä.

2.1 Keskeisiä käsitteitä

2.1.1 Kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiö

Kiinteistöalan yleisimpiä yhtiömuotoja ovat asunto- ja kiinteistöosakeyhtiö. Niiden yhtiöoikeudellisia asioita säätelevät osakeyhtiölaki ja asunto-osakeyhtiölaki. Sovellettavan lain lisäksi yhtiömuotojen välillä on eroja kirjanpito- ja veroasioissa. Asunto-osakeyhtiölain mukaan asunto-osakeyhtiönä pidetään osakeyhtiötä, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa rakennusta. Huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on määrätty yhtiöjärjestyksessä osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Jokaisen osakkeen yksin tai toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä. (AsOYL 1:2§.)

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on puolestaan sellainen muu osakeyhtiö kuin asunto-osakeyhtiölain ensimmäisen luvun toisessa pykälässä tarkoitettu asunto-osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön 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. (AsOYL 28:2§.) Erona asunto-osakeyhtiöön on se, että huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta puolet *ei ole* määrätty yhtiöjärjestyksessä osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi *asuinhuoneistoiksi*.

Asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkaat maksavat yhtiölle vastiketta, joilla hoidetaan yhtiön kulut (Manner & Suulamo, 2010, 20). Osakkailta voidaan myös kerätä yhtiön lainanhoitoa varten rahoitusvastiketta. Kunkin osakkaan lainaosuus ja siitä laskettu rahoitusvastike määräytyy tyypillisesti omistettujen osakkeiden tai huoneistopinta-alan mukaan. Osakkaat voivat myös maksaa lainaosuutensa kokonaisuudessaan, jolloin rahoitusvastiketta ei peritä. (Ks. esim. Lahti, 2008, 133.) Jos osakas vuokraa omistamansa huoneiston, on siitä saatu vuokratulo osakkaan tuloa, ei yhtiön tuloa. Yhtiö voi vuokrata omassa hallussaan olevia huoneistoja, jolloin vuokratulo on yhtiön tuloa. (Manner & Suulamo, 2010, 20.)

Asunto-osakeyhtiöön sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia (AsOYL 1:1§). Myös keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia, jollei asunto-osakeyhtiölaissa tai muussa laissa säädetä toisin. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö voi yhtiöjärjestyksessään määrätä, että asunto-osakeyhtiölakia ei sovelleta yhtiöön tai että yhtiöön sovelletaan tiettyjä asunto-osakeyhtiölain säännöksiä. Tällaiseen yhtiöön sovelletaan muilta osin osakeyhtiölakia. Sellaiseen keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön, jonka perusilmoitus on tehty ennen 1. tammikuuta 1992, sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia vain jos soveltamisesta on määrätty yhtiöjärjestyksissä. (AsOYL 28:1§.)

Sellaista kiinteistöosakeyhtiötä, jonka osakkeet eivät oikeuta mihinkään tiettyyn huoneistoon, vaan osakkeilla omistetaan suhteellinen osuus yhtiöstä, kutsutaan *tavalliseksi kiinteistöosakeyhtiöksi*. Mahdolliset vuokratulot ovat suoraan kiinteistöyhtiön tuloa. Tavallisiin kiinteistöosakeyhtiöihin sovelletaan ainoastaan osakeyhtiölain säännöksiä. (Manner & Suulamo, 2010, 20.)

Kirjanpitolakia ja -asetusta sovelletaan yleisiltä osin kaikkien asunto- ja kiinteistöyhtiöiden juoksevaan kirjanpitoon, tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen (AsOYL 10:3, KPL 1:1). Asunto-osakeyhtiölaissa sekä osakeyhtiölaissa on lisäksi joitain yhtiöiden erityisluonteeseen perustuvia täydentäviä säännöksiä koskien tilinpäätöstä ja toimintakertomusta (ks. esim. KPL 3:11§, AsOYL 10:5§). Asunto-osakeyhtiölain luvussa yhdeksän on myös asunto-osakeyhtiön tilintarkastusta täydentäviä säännöksiä.

2.1.2 Perustajaosakas

Perustajaosakkaalla tarkoitetaan henkilöä, yhteisöä tai säätiötä, joka merkitsee tai muuten omistaa asunto-osakkeen rakentamisvaiheen aikana. Jos omistusoikeus osakkeeseen on luovutettu ennen kuin sitä on ryhdytty tarjoamaan kuluttajan ostettavaksi, ei tällaista omistajaa pidetä perustajaosakkaana, ellei saateta todennäköiseksi, että kyseinen henkilö toimii luovuttajan välikätenä. Perustajaosakkaana ei pidetä luonnollista henkilöä, joka on merkinnyt yhteisöosuuden ennen rakentamisvaiheen päättymistä tarkoituksenaan hankkia asuinhuoneisto itselleen tai perheenjäsenelleen. Perustajaosakkaana ei myöskään pidetä kuluttajaa, joka on luovutuksen nojalla saanut omistusoikeuden osakkeeseen ennen rakentamisvaiheen päättymistä, ellei saateta todennäköiseksi, että kyseinen henkilö toimii luovuttajan välikätenä. (AsKL 1:4§.)

2.1.3 Rakentamisvaihe

Rakentamisvaiheella tarkoitetaan ajanjaksoa, joka edeltää asuntoyhteisön uuden tai uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla korjausrakennetun rakennuksen taikka yhteisölle myöhemmin lisää rakennettavien uusien asuinhuoneistojen valmistumista. Rakentamisvaihe päättyy, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt yhteisön rakennuksen tai rakennukset kokonaisuudessaan käyttöön otettaviksi ja yhteisölle on valittu hallitus. (AsKL 1:5§)

2.2 Liiketoimintakuvaus

Kirjanpitolautakunnan yleisohje (KILA 1) määrittelee perustajaurakointiliiketoiminnan toiminnaksi, jossa rakennusliike suunnittelee, markkinoi, tuottaa ja myy asuntoja sekä liike- ja toimistotiloja siten, että ostaja saa hallintaoikeuden kyseessä oleviin tiloihin hankkimalla omistukseensa kohdeyhtiöiden osakkeita. Oikeudellisesta näkökulmasta tarkasteltuna perustajaurakointia kuvataan prosessina jossa perustajaurakoitsijana toimiva rakennusliike suorittaa seuraavat vaiheet:

1. tontin hankinta
2. kohteen suunnittelu ja markkinointi
3. kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiön (*kohdeyhtiö*) perustaminen
4. tontin siirto kohdeyhtiölle
5. rakennushanketta koskevien sopimusten laatiminen kohdeyhtiön kanssa
6. rakentamispalvelun suorittaminen
7. tarvittavan rahoituksen järjestäminen kohdeyhtiölle
8. kohdeyhtiön huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden myynti (KILA 1.)

Ensimmäisessä vaiheessa rakennusliike hankkii tontin rakentamista varten. Tontin hankinta tapahtuu tyypillisesti kohdeyhtiön lukuun. Myös jo olemassa olevaan rakennukseen toteutettu saneeraus tai lisärakentaminen voi tulla kyseeseen. Rakennuskohde voidaan hankkia tontin ostamisen sijaan hankkimalla jo aiemmin perustetun asunto- tai keskinäisen kiinteistöyhtiön, kuten tonttiyhtiön, osakekanta. (Lahti, 2008, 132.)

Rakennusliike hankkii kehitettävän maa-alueen usein monta vuotta ennen sen ottamista rakennuskäyttöön. Maa-alueen hyödyntäminen perustajaurakoitsijan liiketoiminnassaan vaatii usein pitkäaikaisia neuvotteluja eri osapuolten, kuten kunnan kaavoitusviranomaisten kanssa. (Malmlund, 2009.)

Rakennuskohdetta koskevien suunnitelmien tekeminen ja sen markkinointi alkaa heti tontin hankkimisen jälkeen. Rakennusliike perustaa joko asunto- tai keskinäisen kiinteistöyhtiön jolle hankittu tontti tai osakekanta siirretään sen jälkeen kun yhtiö on tullut merkityksi kaupparekisteriin. Tämän jälkeen laaditaan sopimukset rakennuspalvelun suorittamisesta. Tarvittaessa kohdeyhtiön nimissä laaditaan asuntokauppa-asetuksen 3§:ssä määritelty taloussuunnitelma sisältäen mm. kohteen rakennus- ja rahoitussuunnitelman (KILA 1).

Jotta perustajaurakoinnin edellytykset täyttyisivät, on työn tilaajan ja urakoitsijan oltava sama taho. Edellytyksenä on yli 50 prosentin määräysvallan toteutuminen. Näin ollen, perustajaurakoinniksi katsotaan myös sellaisen konsernin toiminta, jossa emoyhtiö toimii rakentajana ja tytäryhtiö rakennuttajana. Samoin työyhteisöliittymän, jonka jäsenet

osallistuvat myös kohteen rakentamiseen katsotaan harjoittavan perustajaurakointia. (Lahti, 2008, 133.)

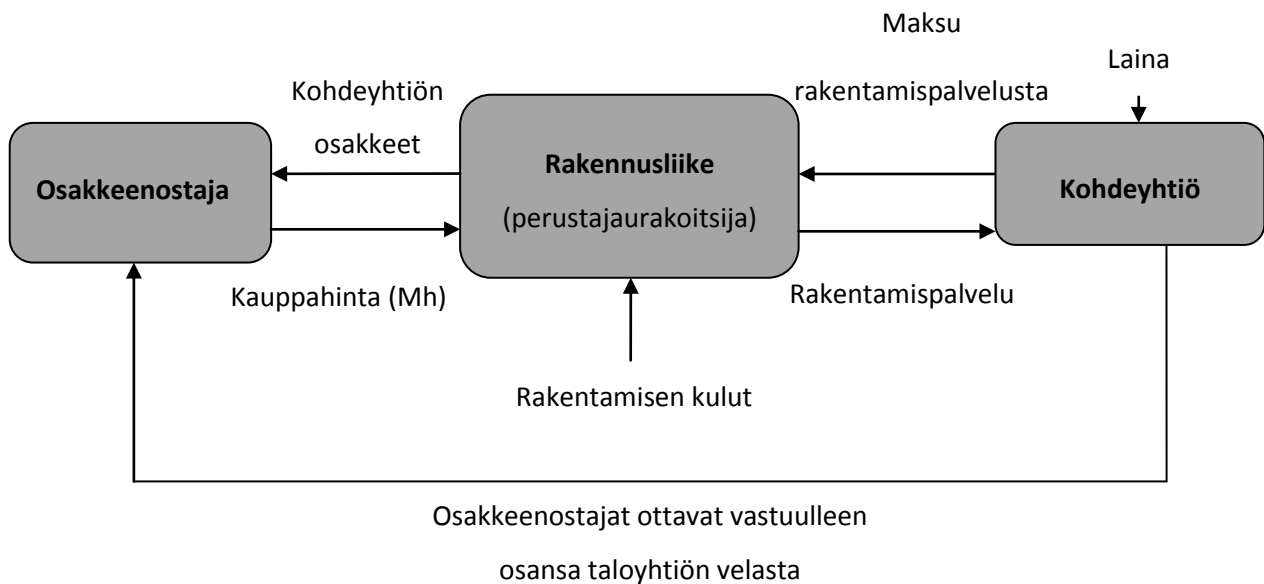
Mikäli kohdeyhtiön perustajaosakas tai osakkeiden omistaja ei toimi kohteen rakentajana, mutta toimii huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden myyjänä, on kyseessä perustajaurakoinnin sijaan perustajarakentaminen. Perustajarakentaja huolehtii tavanomaisesti kohteen rakennuttamisen hallinnoinnista, kuten yhtiön perustamisesta, tontin hankinnasta, rahoituksen järjestämisestä, rakennusluvan hankkimisesta ja rakennussopimuksen laadinnasta. (Lahti, 2008, 133.) Perustajaurakointiprosessiin erona on ainoastaan se, että rakentamispalvelun suorittaa ulkopuolinen taho.

Rakennusliikkeen vastuulla on järjestää kohdeyhtiölle tarvittava rahoitus ja se myös solmii tarvittaessa asuntokauppalain mukaiset sopimukset rahoituslaitoksen ja vakuutusyhtiön kanssa. Rakennuskohteen ja kohdeyhtiölle hankitun tontin rahoitus tapahtuu sekä kohdeyhtiön omalla että vieraalla pääomalla. Kohdeyhtiö voi hankkia rahoitusta myös myymällä huoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita jo rakennusaikana rakentamisen edistymisen mukaisesti. (KILA 1).

Kohdeyhtiön oma pääoma koostuu rakennusliikkeen tekemistä osakepääoma- ja rakennusrahastosijoituksista. (KILA 1). Vierasta pääomaa kohdeyhtiö saa nostamalla rakennusaikana lainaa. Kun yhtiön hallinto luovutetaan rakentamisen valmistuttua uusille osakkeenomistajille, jää rakennusaikainen laina kohdeyhtiölle. Uudet osakkeenomistajat voivat ottaa vastatakseen ostamaansa huoneistoon eli ostamiinsa osakkeisiin kohdistuvan lainaosuuden tai he voivat maksaa lainaosuuden pois kaupanteon yhteydessä. Jos lainaosuus maksetaan kaupanteon yhteydessä, saa uusi omistaja osakkeensa velattomina. Velattomien osakkeiden omistajalta ei peritä yhtiön lainanhoitoon kerättävää rahoitusvastiketta. (Lahti, 2008, 133).

Viimeisessä vaiheessa rakennusliike myy kohdeyhtiön huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet. Kuten aiemmin on todettu, osakemyyntiä tapahtuu pääsääntöisesti jo rakennusaikana. Kohteen markkinointi voidaan aloittaa heti tontin hankinnan jälkeen - jopa ennen rakennustöiden aloittamista. Kuluttajille tapahtuvaa asuntokauppaa sääntelee

pakottavana lainsäädäntönä asuntokauppalaki sekä säännökset myynnistä kuluttajille. Niistä löytyvät mm. säädökset perustajaurakoitsijan suorituskyvyttömyysvakuudesta, osakkeenomistajien kokouksesta sekä kauppahinnan maksamisesta (ks. AsKL).



Kuva 1 - Perustajaurakointi

2.3 Asuntokauppalain säädökset

Asuntokauppalaki koskee asunto-osakkeiden ja muiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisösuuksien kauppaa sekä asunto-osakkeen ostajan oikeudellisen ja taloudellisen aseman suojaamista rakentamisvaiheessa. Lakia sovelletaan uusien ja vanhojen asuntojen kauppaan sekä korjausrakennushankkeeseen. Lisäksi laki soveltuu tietyin edellytyksin myös lisärakentamiseen. Lakia ei sovelleta mm. liikehuoneistojen tai vuokramaalla olevien asuinrakennusten luovutuksiin liittyviin tilanteisiin. Myös ns. hartiapankkirakentajat, jotka merkitsevät kaikki yhtiön osakkeet itselleen eivätkä tarjoa niitä kuluttajamarkkinoille, jäävät asuntokauppalain ulkopuolelle. (AsKL 1:1§.)

Asuntokauppalakia sovelletaan, kun asunto-osaketta tai muuta asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavaa yhteisöosuutta ryhdytään tarjoamaan kuluttajan ostettavaksi

rakentamisvaiheen (ks. määritelmät) aikana. Asuntokauppalain soveltaminen päättyy silloin, kun rakennusviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi. (AsKL 2:1§.)

Asunnon ostajan asema ei olisi ilman asuntokauppalakia kovin vahva rakentamisvaiheen aikana. Kuluttaja saattaa sopia asuntokaupasta jo rakentamisen alkuvaiheessa, ilman varmuutta siitä, tuleeko yhtiö koskaan valmiiksi. Lisäksi osakkaat maksavat perustajaosakkaille ennakkomaksuja kauppakirjassa sovitun aikataulun mukaisesti. Ongelmatilanteita syntyy erityisesti silloin, jos perustajaosakas ajautuu konkurssiin tai ei muuten pysty suoriutumaan rakennushankkeesta sovitulla tavalla. Asuntokauppalain tarkoituksena on siis antaa suojaa kuluttajille rakennusvaiheen aikana. (Alanen & Vuorentausta, 2007, 23.)

2.3.1 Turva-asiakirjat

Rakennettavasta kohteesta on laadittava valtioneuvoston asetuksen mukaiset asiakirjat, (turva-asiakirjat), ennen rakennuskohteen osakkeiden tarjoamista ostettavaksi. Perustajaosakkaan on huolehdittava siitä, että asiakirjat luovutetaan asuntokauppalain mukaisesti säilytettäväksi. (AsKL 2:3-4§.)

Turva-asiakirjojen olemassaolo ja nähtävillä pito antaa asunnonostoa harkitseville mahdollisuuden saada tietoa perustetusta yhtiöstä, sen taloudesta, kiinteistöstä ja rakennus- tai korjaushankkeesta ja näin arvioida hankinnan kannattavuutta. Turva-asiakirjoihin kuuluu mm. yhtiön perustamiskirja, kaupparekisteriote ja yhtiöjärjestys. Myös yhteisön taloussuunnitelma, luotonantajien ilmoitukset yhtiölle myönnetyistä luotoista, luottojen pääomista, koroista ja laina-ajoista kuuluvat turva-asiakirjoihin. Rakennushankkeeseen liittyen turva-asiakirjoihin kuuluvat mm. rakennusurakkasopimukset, erilaiset rakennusluvut ja -piirustukset sekä asuntokauppalain vaatimat rakennusvakuudet ja vakuusasiakirjat. (Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa 20.10.2005/835 1-2§)

Valtioneuvoston asetuksen mukaisista turva-asiakirjoista ostajalle ehkä tärkein on taloussuunnitelma. Sen avulla ostaja voi arvioida ostamansa osakkeen taloudellisen arvon, odotettavissa olevat asumiskustannukset ja asuntoyhtiön taloudellisen aseman.

Taloussuunnitelmasta tulee käydä ilmi mm. yhtiön rakennusten ja maapohjan hankinta- tai vuokrauskustannukset. Siinä on ilmoitettava myös oman pääoman eli osakepääoman, rakennusrahaston sekä velkojen määrät. Valtioneuvoston asetuksessa on näiden lisäksi lueteltu useita muita yhtiön talouteen ja rahoitukseen liittyviä seikkoja, jotka on käytävä ilmi taloussuunnitelmasta.

Taloussuunnitelman merkitystä lisää se seikka, että yhtiö ei saa rakentamisvaiheessa ottaa velkaa, antaa varallisuuttaan vakuudeksi tai tehdä muita sitoumuksia muutoin kuin taloussuunnitelman mukaisesti. Tiettyjä poikkeuksia lukuun ottamatta sen jälkeen kun yksi tai useampia osakkeita on myyty, voidaan velkojen yhteismäärää korottaa ja muita vastuita lisätä vain, jos kaikki osakkeenostajat kirjallisesti siihen suostuvat. (AsKL 2:8§.)

2.3.2 Kauppahintojen maksu

Perustajaosakkaan on avattava jokaista rakentamishanketta varten erillinen tili siihen talletuspankkiin, joka toimii turva-asiakirjojen säilyttäjänä. Jos turva-asiakirjojen säilyttäjänä toimii muu kuin talletuspankki, tili on avattava turva-asiakirjojen säilyttäjän hyväksymään talletuspankkiin. Ostaja maksaa osakkeiden kauppahinnat tälle maksutilille. Sen kautta kulkee myös kaikki muu rakennusvaiheen maksuliikenne. Tilille maksettuja kauppahintoja ei saa käyttää hankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin. Perustajaosakas voi kuitenkin nostaa maksutililtä asunto-osakkeiden myynnistä saamiaan myyntivoittoja. (AsKL 2:12§.)

Asunnonsatajan on normaalisti suoritettava kauppahinnan maksu samalla, kun asunnon hallinta- ja osakekirja luovutetaan hänelle. Kauppahinnan ulkopuolisista lisätöistä maksu on sen sijaan suoritettava, kun kyseiset työt ovat valmistuneet. Hyvin usein kauppahinta sovitaan maksettavaksi ennen asunnon luovuttamista asunnon valmistumisasteen mukaisissa osissa. Ennakkoerät eivät kuitenkaan saa olla epäsuhteessa myyjän suorituksen arvoon erien eräpäivinä. Kauppahinnasta vähintään 10 prosenttia saa erääntyä vasta, kun ostajalla on ollut kohtuullinen mahdollisuus tarkastaa asunto ja asunnon hallinta on luovutettu ostajalle. (AsKL 4:29§.)

Myyjän ja ostajan sopima osuus kauppahinnasta, kuitenkin vähintään kaksi prosenttia, on maksettava tallettamalla se myyjän lukuun myyjän valitsemaan pankkiin. Tälle ns. sulkutilille talletetun summan ja sen koron myyjä saa nostaa aikaisintaan kuukauden kuluessa siitä, kun asunnon hallinta on luovutettu ostajalle. Jos ostaja havaitsee asunnossa virheen, voi hän pidättäytyä maksusta ja kieltää pankkia luovuttamasta myyjälle talletusta tai sen osaa. Sulkutilin tarkoitus on siis turvata ostajan todellinen mahdollisuus arvioida, että asunto on sopimuksen mukainen. (AsKL 4:29§.)

2.3.3 Perustajaosakkaan antamat vakuudet

Asuntokauppalaissa on lisäksi säädetty perustajaosakkaan velvollisuudesta asettaa vakuudet urakkasopimuksen ja osakkeiden kauppasopimuksen täyttämiseksi. Vakuudet asetetaan osakeyhtiön ja osakkeenomistajien hyväksi. Rakentamisvaiheelle ja sen jälkeiselle ajalle on asetettava vakuudet erikseen. Vakuudeksi käy pankkitalletus, pankkitakaus tai tarkoitukseen soveltuva vakuutus. Vakuuden on oltava voimassa yhtiön taloussuunnitelman mukaisen taloudellisen aseman turvaamiseksi. (AsKL 2:17§.)

Näiden lisäksi asuntokauppalaissa on säädettyä mm. huoneisto-osakkeen luovutuksesta ja panttauksesta, osakkeenostajien kokouksesta, hallinnon luovutuskokouksesta, käsirahasta, varausmaksusta, sekä niistä tilanteista, joissa asunnossa on havaittu virhe. Nämä säädökset eivät kuitenkaan vaikuta tutkimuksen aiheeseen siinä määrin, että niiden läpikäyminen olisi tarpeellista.

3 PERUSTAJAURAKOINNIN TILINPÄÄTÖSKÄSITTELY

Tässä luvussa käsitellään perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyä suomalaisten toimintatapojen ja säännösten mukaan. Luvun alussa tarkastellaan tilinpäätöskäsittelyn kehitystä. Tämän jälkeen selvitetään perustajaurakointihankkeeseen liittyviä tuottoja ja kuluja sekä toimintaan liittyvien varojen ja velkojen käsittelyä. Luvun lopussa tarkastellaan liitetietoihin ja konsernitilinpäätökseen liittyviä kysymyksiä.

3.1 Tilinpäätöskäsittelyn kehitys

Aikaisempi perustajaurakoinnin suomalainen tilinpäätöskäytäntö perustui pääasiassa kirjanpitolautakunnan lausuntoon vuodelta 1994 (KILA 1267/1994), jossa käsiteltiin perustajaurakoitsijaliiketoimintaan liittyviä kirjanpidollisia kysymyksiä. Oikeudellisesta näkökulmasta lausunnon lähtökohtana oli, että rakennusurakointi ja kohdeyhtiön osakemyynti erotettiin toisistaan. Myös kirjanpidossa toiminnot käsiteltiin erikseen, jolloin molemmista muodostui tuottoja ja kuluja, jotka saattoivat realisoitua eri tilikausilla. Rakentamisen ja osakemyynnin osuudet liikevaihdosta tuli esittää tilinpäätöksen liitetiedoissa. Liikevaihto saattoi muodostua osittain tai kokonaan kaksinkertaiseksi kohdeyhtiön velka-asteen mukaan. Vaihtelu aiheutui siitä, että osakemyynti kirjattiin liikevaihtoon kiinteistöosakkeiden velattomien myyntihintojen mukaan. (Lahti, 2007, 9.)

Taloudellisesta näkökulmasta tarkasteltuna jokainen perustajaurakointiprojekti on yksi taloudellinen kokonaisuus, jolla on yksi kate. Perustajaurakoitsija voi kuitenkin valita, miten projektin kate jakaantuu rakentamispalvelun ja osakekaupan kesken. Yleinen käytäntö on ollut, että perustajaurakoitsijan kate on muodostunut ainoastaan rakentamispalvelusta. Kohdeyhtiön osakkeet on myyty nimellisarvoisina, eli ilman katetta. Osakemyynti on tuloutettu sille tilikaudelle, milloin määrämuotoinen kauppakirja osakkeiden kaupasta on allekirjoitettu. Tuloutus on ollut ennaikaista, jos kauppa on tapahtunut rakennusaikana, koska omistusoikeus osakkeisiin siirtyy vasta, kun koko kauppahinta on suoritettu ja huoneisto on valmis vastaanotettavaksi. Käytäntö perustuu asuntokauppalain määräyksiin huoneistojen myynnistä kuluttajille. (Lahti, 2007, 9.)

Rakentamispalvelu on puolestaan tuloutettu joko sille tilikaudelle, jonka aikana kohde on valmistunut ja luovutettu, tai valmistusasteen mukaan osatuloutuksena tilikausittain. Jos kohdeyhtiön osakkeita on ollut myymättä kohteen valmistumisen jälkeen, ei KILAN yleisohjeen (*Yleisohje konsernitalinpäätöksen laatimisesta 21.2.2000*) mukaan myymättömien osakkeiden osuutta vastaavaa katetta ole tullut tulouttaa enne kuin osakkeet on saatu myytyä. Toisin sanoen myymättömien osakkeiden realisoitumaton kate on eliminoitu. Käytännössä kirjaustavat ovat kuitenkin olleet kirjavia ja rakentamispalvelusta saadun katteen tulouttaminen rakentamisen valmistuttua myös vielä varastossa olevien huoneistojen osalta on ollut yleistä. KILA:n yleisohje *tulon kirjaamisesta tuotoksi valmistusasteen perusteella 4.9.2000* ja sen korvannut samanniminen yleisohje 30.9.2008 on määritelty perustajaurakoinnin tulouttamisen edellytyksenä oleva valmistusaste, huomioiden sekä osakemyynti että rakentamispalvelu. (Lahti, 2007, 10.)

KILA:n vuoden 1994 lausunnon mukainen käytäntö oli kuitenkin pitkään kritiikin ja muutospaineen alaisena. Sovelletun käytännön mukaisesti sekä tuotot että kulut kirjattiin kaksinkertaisina, aiheuttaen sen, että tilinpäätöksen olivat epäselviä ja yritysten kannattavuuden arviointi sekä vertailu keskenään oli vaikeaa. Lisää epäselvyyttä aiheutti myös se, että perustetulle kohdeyhtiölle rakentamista varten nostetut lainat eivät näkyneet lainkaan perustajaurakoitsijan taseessa lainarahoituksena. Haittoja pyrittiin vähentämään rakennusalan sisäisillä ohjeistuksilla ja suosituksilla ”rakennusalan hyvästä kirjanpitolautavasta”. (Lahti, 2007, 5.)

Edellä kuvattujen ongelmien takia kirjanpitolautakunta antoi uuden yleisohjeen 17.1.2006 *perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa*. Uudistuksen taustalla oli myös kesällä 2002 Euroopan Yhteisöjen komission hyväksymä IAS-asetus, jonka mukaan EU:n alueella toimivien, pääsääntöisesti pörssinoteerattujen, yritysten oli julkaistava 1.1.2005 tai sen jälkeen alkavan tilikauden alusta IFRS:n mukainen konsernitalinpäätös. Asetuksen mukainen kirjanpitolaki tuli Suomessa voimaan 30.12.2004. Siinä sallittiin myös yritysten vapaaehtoinen siirtymisen IFRS-tilinpäätösraportointiin joko yrityksen tai konsernin osalta. Kirjanpitolautakunnan perustajaurakointia koskevan uuden yleisohjeen yhtenä keskeisenä tavoitteena oli varmistaa, että sekä kasainvälisen että suomalaisen käytännön

mukaan tilinpäätöksensä laativien perustajaurakointia harjoittavien yritysten tilinpäätökset olisivat keskenään vertailukelpoisia. Toisaalta oli tarvetta perustajaurakoinnin kirjanpito- ja tilinpäätöskäytäntöjen yleiselle selventämiselle. (Lahti, 2007, 5.)

Yleisohjeen perustaksi otettiin Rakennusteollisuus RT:n perustaman työryhmän kehittämä malli perustajaurakoinnin kirjanpito- ja tilinpäätöskäsittelystä. Rakennusteollisuus RT oli perustanut syksyllä 2002 työryhmän, jonka tehtävänä oli käsitellä kansainvälisten IFRS:n käyttöönottoa ja vaikutuksia rakennusyritysten tilinpäätösraportointiin. Tavoitteena oli kehittää malli, jota voitaisiin soveltaa sekä sellaisissa yrityksissä, joiden tilinpäätös on laadittu IFRS:n mukaisesti että niissä yrityksissä, joiden tilinpäätösraportointi noudattaa suomen kansallisia säädöksiä (FAS). Uuden mallin kehittäminen oli välttämätöntä, sillä, suomalainen käytäntö perustajaurakoinnista poikkeaa muiden maiden käytännöistä. Toisaalta IFRS:ssa ei tuolloin ollut erillisiä säädöksiä perustajaurakoinnista. Uutta mallia alettiin kutsua RT:n malliksi ja kirjanpitolautakunnan uusi perustajaurakointia käsittelevä yleisohje noudattelee sen lähestymistapaa. (Lahti, 2007, 11.)

3.2 Hankkeen tuotot ja kulut

Liikevaihtoon luetaan KPL 4:1§:n mukaan kirjanpitovelvollisen varsinaisen toiminnan myyntituotot, joista on vähennetty myönnettyt alennukset sekä arvonlisävero ja muut välittömästi myynnin määrään perustuvat verot. Taloudellisesta näkökulmasta tarkasteltuna perustajaurakoitsija saa tuloja ulkopuoliselta taholta suoritteita luovuttamalla, kun se myy omistamansa kohdeyhtiön osakkeita loppukäyttäjille tai sijoittajille. Menoja syntyy puolestaan, kun ulkopuolisille maksetaan tuotannon tekijöistä. Tällaisia menoja ovat mm. tontin hankinta, kohteen suunnittelu ja markkinointi sekä rakennuspalvelun toteuttaminen. (KILA 1.)

Perustajaurakoitsijan ja sen vaikutuspiiriin kuuluvan kohdeyhtiön väliset liiketapahtumat, kuten tontin siirto kohdeyhtiölle, pääomasijoitukset kohdeyhtiöön tai rakennuspalvelun myynti eivät kuitenkaan ole liiketoimia riippumattoman ulkopuolisen osapuolen kanssa. Koska ulkopuolista sopimusosapuolta ei ole, voi perustajaurakoitsija itse määrittellä sopimuksien sisällöt ja toteutustavat, eli ne tapahtuvat ns. itsekontrahtointisuhteessa.

Perustajaurakoinnin käsittelyssä lähdetäänkin siitä, että perustajaurakoitsija sekä perustettu kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiö muodostavat *yhden taloudellisen kokonaisuuden* rakennusaikana. Perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön väliset tuotto- ja kuluerät vähennetään toisistaan perustajaurakoitsijan tilinpäätöksessä. Kirjanpitoasetuksen 1.10.1§:n mukaan tuotto ja kuluerien yhdistäminen yhdeksi eräksi on sallittua, jos se on perusteltua oikean ja riittävän kuvan antamiseksi. (KILA 1.)

KILA:n mukaan perustajaurakoitsijan tosiasiallinen tulo syntyy kohdeyhtiön osakkeiden myynnistä ulkopuolisille tahoille. Tuloksi katsotaan sekä ostajan osakekaupan yhteydessä osakkeista maksama kauppahinta että kaupan johdosta osakkeenomistajan vastattavaksi siirtyvä huoneistokohtainen velkaosuus. Toisin sanoen, tuloslaskelmassa esitetään tuottoina myytyjen osakkeiden velattomat myyntihinnat. (KILA 1.)

Perustajaurakoitsija voi saada tuloja myös huoneistoihin tehdyistä osajakohtaisesti sovituista muutos- tai lisätöistä. Työt voivat kattaa koko rakentamisprosessin lähtien liikkeelle suunnittelusta, tai ne voivat olla valmistusvaiheessa tehtäviä muutoksia. Ostajakohtaiset lisäveloitukset otetaan huomioon, kun asiakas hyväksyy veloituksen ja tulon määrä on luotettavasti selvillä. (Lahti, 2007, 16.)

Kuluina esitetään myytyjä osakkeita vastaava osuus tontin hankintamenosta ja rakennuskustannuksista (KILA 1.). Rakennuskustannukset määritellään projektikohtaisen seurannan perusteella. Tällaisia hankkeelle suoraan kohdistettavia kustannuksia voivat olla mm:

- hankkeen välittömät työkustannukset (henkilöstön kustannukset tai aliurakat) työnjohdon kustannukset mukaan luettuina
- rakennusmateriaali ja sen hankintaan liittyvät menot
- hankkeeseen välittömästi liittyvä suunnittelu ja tekninen apu
- koneiden, laitteiden ja materiaalien kuljetuskustannukset
- koneiden ja laitteiden vuokraus
- hankkeessa käytettyjen koneiden ja laitteiden poistot ja huolto- ja korjauskulut, mikäli todellista käyttöä vastaava määrä voidaan kohdistaa suoraan hankkeelle

- hankkeeseen välittömästi liittyvät vakuutukset, luvat, vartiointi, jne.
- hankkeen aloittamiseen ja lopettamiseen liittyvät kustannukset (Lahti, 2005, 24.)

Myös kohdeyhtiön hallinnon kustannukset sekä hankkeen muut yleismenot otetaan huomioon rakennusajalta. Yleismenoja voivat olla esim. hankkeen yleisjohton, tietojärjestelmien, työmaatoimiston, sekä muun hallinnon kustannukset, siltä osin, kun niitä ei ole voitu kohdistaa suoraan hankkeelle. Lisäksi rakennushankkeen menoihin luetaan asiakkaalta sopimuksen perusteella veloitettavia menoja, joita voivat olla esimerkiksi erilaiset liittymismaksut, kuten vesi- ja viemäriverkon liittymismaksut. (Lahti, 2005, 24.) Sen sijaan kohdeyhtiön osakkeiden hankintaan liittyviä kuluja ei oteta mukaan tilikauden kuluihin, koska ne ovat rakennusprojektin muodostaman taloudellisen kokonaisuuden sisäisiä (Lahti, 2007, 16).

KILA perusteli siirtymistä tuottojen ja kulujen yhdenkertaiseen esittämistapaan KPL 3:3.1§:n 3 kohdan varovaisuusperiaatteella sekä IAS 18:n (tuotot) ehdoilla. Lautakunta kuitenkin korostaa, että uusi esittämistapa tilinpäätöksessä ei poista perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön välisten liiketapahtumien kirjausvelvollisuutta kirjanpitovelvollisen pääkirjanpidossa. (KILA 1.) Toisin sanoen pääkirjanpito tehdään edelleen sekä perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön osalta erikseen, mutta tilinpäätöksessä keskinäiset liike- ja rahoitustapahtumat eliminoidaan soveltuvin osin.

Malmlundin (2009) mukaan KILA:n yleisohjeen mukaisessa käytännössä oleellista on, että ainoastaan myytyjä osakkeita vastaava osuus perustajaurakointikohteiden tuotoista ja valmistuskustannuksista voidaan sisällyttää perustajaurakoitsijan tilikauden tulokseen. Tällainen realisoituneen tulon vaatimus estää perustajaurakoitsijaa esittämästä tuloksenaan sellaisia perustajaurakointitoiminnan voittoja, jotka eivät ole realisoituneet saataviksi tai rahasuorituksiksi ulkopuolisilta ostajilta (Malmlund, 2009).

3.3 Toimintaan liittyvät varat ja velat

Perustajaurakoitsijana toimiva rakennusliike tekee kohdeyhtiön oman pääoman ehtoisia osakepääoma- ja rakennusrahastosijoituksia. Kohdeyhtiö puolestaan lainaa samaansa oman pääoman sijoitusta väliaikaisesti takaisin perustajaurakoitsijalle siltä osin kuin näitä varoja ei vielä tarvita rakennuspalvelusuoritteen ja tontin hankinnan rahoittamiseksi. Toisaalta perustajaurakoitsija laskuttaa kohdeyhtiötä sille siirretystä tontista ja rakennuspalvelun suorittamisesta. Juridisesti perustein näiden liiketapahtumien johdosta perustajaurakoitsijalle syntyy saatavia ja velkoja. Koska kyseessä on saman KILA:n määrittelemän saman taloudellisen kokonaisuuden sisäisistä tapahtumista, perustajaurakoitsija käytännössä netottaa ne keskenään tilinpäätöksessään vähentämällä ne toisistaan. (KILA 1.)

Perustajaurakointitoiminnan todelliset varat muodostuvat kahdella tavalla. Ensinnäkin vaihto-omaisuuteen on kirjattu rakentamisen aikana rakentamispalvelun suorittamisesta aiheutuneet menot sekä tontin hankintameno. Kohteen valmistuttua tilinpäätöksessä perustajaurakoitsijan varoina näytetään se osa vaihto-omaisuuteen kirjatuista menoista, jota ei ole kirjattu hankkeen valmistumisasteen ja myyntiasteen perusteella määriteltävällä tavalla kuluksi. Toiseksi perustajaurakoitsijalle on voinut syntyä myytyjen osakkeiden kauppahintojen perusteella myyntisaatavia, siltä osin kuin niitä vielä tilinpäätöshetkellä on kertymättömänä. Toisaalta ennen kohteen valmistumista osakemyyntien perusteella saadut suoritukset näkyvät puolestaan vieraassa pääomassa saaduissa ennakoissa. (KILA 1.)

KILA:n yleisohjeen mukaan perustajaurakoitsijan taseeseen merkitään ne perustajaurakointitoiminnan varat ja velat, jotka vastaavat tuloslaskelmassa liikevaihtona ja rakennussuoritteen hankintakuluina esitettäviä eriä. Oikean ja riittävän kuvan antamiseksi perustajaurakoitsijan tulee tilinpäätöstä laatiessaan netottaa kohdeyhtiöltä olevat saamiset ja velat. Se osa urakkasopimuksen mukaisesta saatavasta, jota ei voida vähentää kohdeyhtiön tehdyistä oman pääoman ehtoihin sijoituksiin liittyvistä veloista, oikaistaan urakkasopimuksen mukaisia urakkatuottoja vastaan. (KILA 1.)

Lähes poikkeuksetta kohdeyhtiöön liittyvien tontti- ja rakentamismenojen rahoittamiseksi kohdeyhtiön nimissä on otettu pankki- tms. laina. Mymättömiä osakkeita vastaava osuus lainasta on käytännössä perustajaurakoitsijan vastuulla. KILA katsookin, että oikean ja riittävän kuvan antamiseksi perustajaurakoitsijan vastuulle kuuluva osuus lainasta on merkittävä perustajaurakoitsijan taseessa vastaavaan erään kuin kohdeyhtiön taseessa. Jos kyseessä on kohdeyhtiön ottama laina joka on siirretty perustajaurakoitsijalle, myymättä oleviin osakkeisiin kohdistuva velkaosuus merkitään perustajaurakoitsijan taseessa vieraan pääoman erään - Lainat rahoituslaitokselta. (KILA 1.)

3.4 Muut tilinpäätöksessä annettavat tiedot

Perustajaurakoitsijan tulee ilmoittaa KPA 2:2.1§:n mukaisina tilinpäätöksen laatimista koskevina liitetietoina tilinpäätöksen laadinnassa noudattamansa arvostus- ja jaksotusperiaatteet perustajaurakointikohteisiin liittyvien myyntitulojen ja niihin kohdistuvien menojen jaksottamisessa sekä niiden perusteella syntyvien varojen ja velkojen arvostamisessa. Lisäksi KPA 2:3.1§:n mukaisena liikevaihtoa kuvaavana liitetietona tule selvittää miten rakennuspalvelun tuottamisesta ja sen kohdeyhtiölle luovuttamisesta saadut suoritukset ja niitä vastaavat saatavat on käsitelty tilinpäätöksessä. (KILA 1.)

Jos perustajaurakoitsijan on KPL 3:1.4§:n mukaan liitettävä tilinpäätökseensä toimintakertomus, on sen annettava muiden toimintakertomuksen tietovaatimusten ohella lisäselvitystä perustajaurakointikohteisiin liittyvien tuottojen esittämisestä tuloslaskelmassa ja kohdeyhtiön kanssa solmittujen urakkasopimusten merkityksestä tuloksen muodostumiseen. Lisäksi on selvitettävä toimintaan liittyvien kohdeyhtiöihin kohdistuvien saatavien ja velkojen esittäminen taseessa ja näiden vaikutus perustajaurakoitsijan taloudelliseen asemaan. (KILA 1.)

3.5 Konsernitilinpäätös

Kirjanpitolain näkökulmasta perustajaurakoitsijana toimivan rakennusyritys ja kohdeyhtiö ovat konsernisuhteessa toisiinsa. KPL 1:5§:n mukaan konsernisuhte katsotaan syntyneeksi, mikäli kirjanpitovelvollisella katsotaan olevan määräysvalta kohdeyrityksessä, jos sitä johdetaan yhteisesti kohdeyrityksen kanssa tai kirjanpitovelvollinen muulla tavoin tosiasiallisesti käyttää määräysvaltaa kohdeyrityksessä. Toisaalta KPL 6:3:1§:n toisen kohdan mukaan tytäryrityksen tilinpäätös saadaan jättää yhdistelemättä, jos omistus tytäryrityksessä on lyhytaikainen ja tarkoitettu yksinomaan edelleen luovutettavaksi. (KILA 1.)

Jälkimmäisen lainkohdan perusteella perustajaurakoitsija voi jättää yhdistelemättä kohdeyhtiön konsernitalinpäätökseensä. Jos yhdistelemättä jättäminen vaarantaa oikean ja riittävän kuvan muodostumisen, on perustajaurakoitsijan annettava tarpeelliset lisätiedot KPL 3:2:1§:n nojalla liitetiedoissa. Oikean ja riittävän kuvan kannalta olennaista on yhdistelemättä jättämisen vaikutus konsernin tilikauden tulokseen ja oman pääomaan. Yhdistelemättä jättäminen ei myöskään saa johtaa siihen, että konsernituloslaskelman ja konsernitaseen rakenne muodostuisi olennaisesti erilaiseksi kuin kohdeyhtiö yhdistelemällä muodostuisi. (KILA 1.)

4 KPL:N MUKAINEN TULOUTUS

Tässä luvussa käsitellään perustajaurakointihankkeen tulouttamista KPL:n ja KILA:n yleisohjeiden mukaan. Luvun alussa käydään läpi liikevaihdon kirjaamisen yleisiä periaatteita, jonka jälkeen tarkastellaan ensin luovutuksen mukaista ja sitten valmistusasteen mukaista tuloutusta.

4.1 Liikevaihdon kirjaamisen yleiset periaatteet

Kuten edellä on todettu, KPL 4:1§:n mukaan liikevaihtoon luetaan kirjanpitovelvollisen varsinaisen toiminnan myyntituotot, joista on vähennetty myönnettyt alennukset sekä arvonlisävero ja muut välittömästi myynnin määrään perustuvat verot.

Tilikauden tulot kirjataan tuotoiksi tuloslaskelmaan (KPL 5:1.1§). Tuottojen (ja niitä vastaavien kulujen) suoriteperusteinen käsittely tilinpäätöksessä käy ilmi kirjanpitolain yleisistä tilinpäätösperiaatteista. KPL 3:3:1§:n viidennessä kohdassa sanotaan, että tilikaudelle kuuluvat tuotot ja kulut otetaan huomioon riippumatta niihin perustuvien maksujen suorituspäivästä. KPL 3:4§:n mukaan maksuperusteiset kirjaukset, vähäisiä liiketapahtumia ja maatilatalouden harjoittamista koskevia kirjauksia lukuun ottamatta, on oikaistava ja täydennettävä suoriteperusteen mukaisiksi ennen tilinpäätöksen laatimista.

Liikevaihdon kirjaamisessa olennaista on se, milloin tulo kirjataan tilikauden tuotoksi. KPL 5:1§:stä käy ilmi tulouttamisen pääsääntö, eli luovutuksen mukainen tuloutus. Sen mukaan tulo kirjataan tuotoksi sen tilikauden tilinpäätöksessä, jonka aikana suorite on luovutettu asiakkaalle. KPL 5:4§ kuitenkin mahdollistaa pitkän valmistusajan vaativasta suoritteesta syntyvän tulon kirjaamisen tuotoksi valmistusasteen perusteella. Edellytyksenä valmisasteen mukaiselle tuloutukselle on, että suoritteesta kertyvän erilliskatteen tulee olla luotettavalla tavalla ennakoitavissa. Lisäksi kirjanpitolain johdonmukaisuus periaatteen mukaisesti kirjanpitovelvollisen tulee noudattaa samaa perustetta kaikista pitkän valmistusajan vaativista suoritteista⁴ syntyvien tulojen kirjaamisessa tuotoksi (KPL 3:3.1§, 5:4§.)

⁴ myöhemmin *pitkäaikaishanke*

Osatuloutuksen sallivan säännöksen tarkoituksena on mahdollistaa pitkäaikaishankeliiketoiminnan tulosraportointi siten, että se heijastaa paremmin yrityksen ansaintaprosessia ja siten antaa hyödyllistä informaatiota tilinpäätöksen lukijalle (Haataja, 2008).

Tulouttamistapa ei vaikuta ainoastaan tuottojen ja kulujen jaksottamiseen, vaan se liittyy luonnollisesti myös niitä vastaavien tase-erien sisältöihin ja arvostamiseen. Perustajaurakoinnissa olennaisia tase-eriä ovat tyyppillisesti ainakin myyntisaamiset, vaihtomaisuus, saadut ennakot ja rahoituslainat. (Haataja, 2008.)

Noudattipa kirjanpitovelvollinen sitten luovutuksen tai valmistusasteen mukaista tuloutusta, on kirjausperiaatetta sovellettaessa otettava huomioon KPL 5:14.1§:n säännös. Sen mukaan tuotoista on vähennettävä velvoitteista vastaisuudessa aiheutuvat menot ja menetykset, jos:

- 1) ne kohdistuvat päättyneeseen tai aikaisempaan tilikauteen;
- 2) niiden toteutumista on tilinpäätöstä laadittaessa pidettävä varmana tai todennäköisenä;
- 3) niitä vastaava tulo ei ole varma eikä todennäköinen; sekä
- 4) ne perustuvat lakiin tai kirjanpitovelvollisen sitoumukseen sivullista kohtaan.

Toisin sanoen tappiolliseksi muodostuvan pitkäaikaishankkeen toteutumaton tappio on huomioitava tilikauden tuottoja kirjattaessa. Tämä negatiivinen erilliskate tulee kirjata pakollisena varauksena tulosvaikutteisesti tilinpäätökseen heti, kun sen toteutumista on tilinpäätöstä laadittaessa pidettävä varmana tai todennäköisenä (KPL 5:14§).

4.2 Luovutuksen mukainen tuloutus

Perustajaurakoitsijan noudattaessa luovutukseen perustuvaa tuloutusta, myytyjen osakkeiden velattomat myyntihinnat tuloutetaan rakentamisvaiheen päätyttyä, samalla kun rakennusurakka luovutetaan kohdeyhtiölle ns. luovutuskokouksessa. Sitä ennen osakemyyntien perusteella saadut suoritukset merkitään vieraaseen pääomaan, luonteensa mukaisesti joko pitkä- tai lyhytaikaisiin saatuihin ennakoihin. (KILA 1.)

Kohteen luovutuksen jälkeen myymättömät osakkeet arvostetaan perustajaurakoitsijan taseessa enintään siihen arvoon, joka vastaa myymättä olevien osakkeiden osuutta tontin hankinnan ja rakentamispalvelun tuottamisen aiheuttamista kokonaismenoista. Ennen rakentamispalvelun luovuttamista rakentamisesta syntyneet menot ja tontin hankintameno merkitään perustajaurakoitsijan taseessa vaihto-omaisuuden keskeneräiset tuotteet -nimikkeeseen. (KILA 1.)

Haataja (2008) on kiinnittänyt huomioita KILA:n yleisohjeen mukaiseen liikevaihdon tuloutusajankohtaan luovutuksen mukaisessa tuloutuksessa. Hänen mukaansa on yllättävää, että liikevaihto kirjataan hallinnon luovutuskokouksen yhteydessä, kun rakennusurakka luovutetaan *kohdeyhtiölle*. Kohdeyhtiö kuuluu rakennusliikkeen kanssa KILA:n määrittelemään samaan taloudelliseen kokonaisuuteen ja yleisohjeen periaatteiden mukaan olennaisia on huomioida liiketapahtumat ulkopuolisten osapuolien kanssa.

Toinen huomio liittyy hallinnan ja hallinnon luovutusten eroihin. KILA on useissa tuloutusajankohtaa käsittelevissä kannanotoissaan nojautunut kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IAS / IFRS) tulkintaan, jonka mukaan myynnin katsotaan tapahtuneen silloin, kun keskeiset myytävää hyödykettä koskevat riskit ja oikeudet siirtyvät myyjältä ostajalle. Asuntokauppalaisa säädetään, että vastikkeiden, asunnon hoito- ja ylläpitokustannusten sekä julkisoikeudellisten maksujen maksuvelvollisuus ja vaaranvastuu asunnosta siirtyvät ostajalle *hallinnan* luovutuksen yhteydessä (AsKL 4:5-6§). Käytännössä asunnon fyysinen hallinta luovutetaan, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt asunnon käyttöönotettavaksi. Toisaalta ostaja tai panttioikeuden haltija saa osakekirjan hallintaansa kun koko kauppahinta on maksettu ja asunnon hallinta on luovutettu (AsKL 2:6§).

Hallinnon luovutuskokous kutsutaan puolestaan koolle ilman aiheetonta viivytystä hallinnan luovutuksen jälkeen (AsKL 2:23§). Kokouksessa käsiteltävillä asioilla ei ole välitöntä vaikutusta asunnon luovuttamisen tai tuottojen kertymisen todennäköisyyteen. Kokous järjestetään lähinnä asunto-osakkeiden kauppaan liittyvien juridisten muutoseikkojen loppuunsaattamiseksi.

Näistä lähtökohdista tarkasteltuna Haataja (2008) näkee *hallinnan* luovutuksen merkityksellisempänä suoriteperusteen toteutumisajankohtana kuin KILA:n yleisohjeen mukaisen *hallinnon* luovutuskokouksen. Asia tulee merkitykselliseksi silloin, kun hallinnan ja hallinnon luovutukset ajoittuvat eri tilikausille. Haatajan mukaan se ei ole lainkaan harvinaista.

4.3 Valmistusasteen mukainen tuloutus

KPL 5:4§:n mukaan pitkäaikaishankkeesta saatava tulo voidaan kirjata tuotoksi valmistusasteen perusteella. Kirjanpitolautakunta on antanut aiheesta erillisen yleisohjeen (*yleisohje tulon kirjaamisesta tuotoksi valmistusasteen perusteella 30.9.2008⁵*), jossa on mm. määritelty pitkäaikaishankkeen ominaispiirteitä. Sen mukaan pitkäaikaishankkeelle on tunnusomaista, että sen valmistus perustuu sitovaan tilaukseen, jossa on määritelty kauppahinnan suuruus. Tyypillisiä pitkäaikaishankkeita ovat erilaiset rakennushankkeet kuten rakennustyö, tien, sillan, aluksen tai suurehkon koneyksikön valmistus. Myös yhtenä kokonaisuutena luovutettava pitkän valmistusajan vaativa suunnittelutyö voi olla pitkäaikaishanke. (KILA 2.) Myös perustajaurakointihankkeet täyttävät hyvin usein pitkäaikaishankkeen määritelmän.

Pitkäaikaishankkeelle ei ole asetettu rahamääräistä alarajaa, mutta sen tulee olla arvoltaan olennainen kirjanpitovelvollisen liikevaihtoon verrattuna. Pitkäaikaishankkeen valmistus kestää tyypillisesti vähintään vuoden, mutta valmistusajaltaan alle vuodenkin kestäviä, laajuudeltaan merkittäviä hankkeita voidaan pitää pitkäaikaisina silloin, kun hankkeen aloittamis- ja lopettamisajankohdat ajoittuvat eri tilikausille ja hankkeesta syntyvän tulon kirjaaminen tuotoksi vaikuttaa olennaisesti eri tilikausien liikevaihdon ja tuloksen muodostumiseen. (KILA 2.)

KPL 5:4§:n edellytyksenä valmistusasteen mukaiselle tulouttamiselle on, että pitkäaikaishankkeen erilliskate tulee olla luotettavalla tavalla ennakoitavissa. Erilliskate on

⁵ Jatkossa KILA 2

määriteltävä kunkin tilikauden päättyessä, ja lisäksi mahdollista osavuosikatsausta varten laaditussa välitilinpäätöksessä. Pitkäaikaishankkeen erilliskate lasketaan vähentämällä hankkeen myyntitulosta sen hankintameno. Erilliskatteen määrittelemiseksi luotettavalla tavalla, on hankekohtainen projektikustannuslaskenta käytännössä välttämätön edellytys. Pitkäaikaishankkeen tilikauden päättymiseen mennessä suoriteperusteisesti toteutuneet menot, siitä kertyvät kokonaistulot ja sen loppuunsaattamiseksi syntyvät kokonaismenot sekä valmistusaste on voitava määritellä hyvän kirjanpitotavan edellyttämällä luotettavalla tavalla. Hankkeen erilliskatetta arvioitaessa on meneteltävä KPL 3:3.1§:ssa esitetyn varavoisuusperiaatteen mukaisesti. (KILA 2.)

KPL 3:3.1§:n toisen kohdan varovoisuusperiaate edellyttää, että pitkäaikaishankkeiden tulouttamisessa noudatetaan jatkuvasti samaa periaatetta. Jos perustajaurakoitsija soveltaa valmistusasteen mukaista tuloutusta, on tätä kirjausperustetta suotavaa soveltaa kaikkiin niihin laajuudeltaan olennaisiin hankkeisiin, joita seurataan hankekohtaisen projektikustannuslaskennan avulla. Jos perustajaurakoitsija laatii välitilinpäätöksen, samaa tuloutusperiaatetta on johdonmukaisuuden vuoksi hyvä noudattaa myös sellaisten hankkeiden osalta, joiden aloittamis- ja lopettamispäivät ajoittuvat eri välitilinpäätöspäiville, vaikka koko hankkeen valmistusaika ei ajoittuisikaan kahdelle tai useammalle tilikaudelle. Saman tilikauden aikana aloitettavien ja lopetettavien hankkeiden osalta edellä kuvattua ohjetta noudatetaan kuitenkin vain laajuudeltaan olennaisiin hankkeisiin. (KILA 2.)

4.3.1 Tulojen ja menojen kohdistaminen

Pitkäaikaishankkeelle kohdistetaan pääsääntöisesti menot, jotka syntyvät hankkeen aloittamis- ja lopettamispäivien välisenä aikana. Perustajaurakoinnissa alkamisajankohta määräytyy sen hetken mukaan, jolloin aloittamispäätös on tehty ja hankkeelle on saatu rakennuslupa (Lahti, 2005, 33). Ennen hankkeen aloittamispäivää syntyneitä menoja ei kohdisteta hankkeelle. Tällaisia menoja voivat olla esimerkiksi markkinointi- ja tarjousmenot. Jos on ennakoitavissa, että hankkeen lopettamispäivän jälkeen syntyy hankkeeseen liittyviä menoja tai menetyksiä, joita ei ole otettu aikaisemmin huomioon pakollisina varauksina, tulee nämä menot jaksottaa pakollisten varausten muodossa lopettamistilikauden kuluksi. (KILA 2.)

Jos tilaaja on hyväksynyt olennaisilta osin valmiin, mutta merkittävilta sopimuksenmukaisilta lopputöiltään keskeneräisen hankkeen kokonaan vastaanotetuksi, kirjataan vielä tekemättömiin lopputöihin kohdistuva osuus myyntihinnasta tuotoksi ja niitä vastaavat menot kuluiksi vasta, kun lopputyöt on tehty (KILA 2).

Pitkäaikaishankkeelle kohdistettavia tuloja ja tulonoikaisuja ovat:

- a) Alkuperäisen sopimuksen mukainen myyntihinta
- b) Myyntihinnan lisäykset, kuten
 - hankkeeseen kiinteästi liittyvät ja erikseen tilatut lisätöiden myyntihinnat, jotka eivät kuulu alkuperäiseen sopimukseen, joiden ei voida katsoa muodostavan erillistä hanketta;
 - erilaiset korvaukset jotka valmistaja veloittaa tilaajalta tai ulkopuoliselta. Valmistaja saattaa esimerkiksi veloittaa alkuperäisiin suunnitelmiin tehtyjen muutosten aiheuttamista lisämenoista.
 - esimerkiksi työn hyvään laatuun tai ennenaikaisen valmistumiseen perustuvat ja valmistajalle maksetut ylimääräiset bonukset tai muut palkkiot.
- c) Myyntihinnan vähennykset, kuten
 - viivästymiseen perustuva myyntihinnan vähennys, joka pienentää sopimuksen mukaista myyntihintaa. (KILA 2.)

Jotta edellä mainitut myyntihinnan lisäykset ja vähennykset voidaan sisällyttämisen pitkäaikaishankkeen tuloksi tai sen vähennykseksi, on niiden toteutuminen oltava ilmeistä ja niiden määrä kyettävä arvioimaan luotettavalla tavalla. (KILA 2.)

Pitkäaikaishankkeelle kohdistettavia menoja ovat puolestaan:

- a) Hankkeen hankinnasta ja valmistuksesta aiheutuneet muuttuvat menot.

Tällaisia menoja ovat mm. pitkäaikaishankkeen aiheuttamat henkilöstömenot mukaan luettuina työnjohdon palkkamenoilla, henkilösivumenot, suunnittelumenot, materiaalimenot, alihankinnasta aiheutuneet menot, vakuutus- ja takuumenot,

viivästyssakot sekä menot, joita aiheutuu ulkopuolistenvalmistajalle hankkeen valmistuksen johdosta esittämistä oikeudellisista vaateista. (KILA 2.)

- b) Pitkäaikaishankkeeseen kohdistuva osuus hankintaan ja valmistukseen liittyvistä kiinteistä menoista.

Kiinteitä menoja ovat esimerkiksi hankkeen valmistuksessa käytettyjen koneiden ja laitteiden vuokrat, poistot sekä kunnossapitomenot, teknisen tuen menot, sekä muut hankkeen hallintomenot. Kiinteiden menojen kohdistamisessa käytettyjen periaatteiden tulee olla luotettavia ja johdonmukaisia, ja niitä tulee noudattaa tilikaudesta toiseen. Pitkäaikaishankkeen menoiksi ei kuitenkaan lueta mm. myynnin ja markkinoinnin menoja, eikä muita yleishallinnon menoja. Kirjanpitovelvollisen liiketoiminnan muita kiinteitä menoja ei kohdisteta pitkäaikaishankkeen menoiksi. Kiinteinä menoina voidaan siis lukea vain projektikustannuslaskennassa kyseiselle hankkeelle kohdistettavissa olevia kiinteitä menoja. (KILA 2.)

Jos pitkäaikaishankkeeseen kohdistettavat kokonaismenot ylittävät siihen kohdistettavat kokonaistulot, tulee ylittävä osuus kirjata hankkeen valmistusasteesta riippumatta heti tuloslaskelmaan tilikauden kuluksi. Negatiivinen erilliskate tulee kirjata tilikaudelle kuluksi myös tilauskannassa vielä aloittamatta olevien toteutettavien hankkeiden osalta. (KILA 2.)

4.3.2 Valmistusaste

KILA:n yleisohjeen (30.9.2008) mukaan pitkäaikaishankkeen valmistusasteen määrittämisessä on noudatettava KPL 3:3:1§:n kolmannen kohdan mukaista varovaisuutta. Valmistusasteen määrittäminen vaatii käytännössä projektijohdon ja taloushallinnon yhteistyötä, jotta projektikustannuslaskennalle voidaan luoda luotettavat periaatteet. Nämä periaatteet tulee dokumentoida sekä tarkistaa säännöllisin väliajoin. (KILA 2.)

Yleisohjeessa (30.9.2008.) annetaan kolme vaihtoehtoista laskentamenetelmäesimerkkiä valmistusasteen määrittämiseksi:

- a) Hankkeen toteutuneiden menojen suhde hankkeen arvioituihin kokonais-menoihin
- b) Hankkeeseen käytetyn tuotannontekijämäärän suhde hankkeen valmistumiseksi tarpeelliseen koko tuotannontekijämäärään
- c) Hankkeen valmistusvaiheita kuvaavien tekijöiden perusteella

Valmistusasteen määrittämisessä on mahdollista myös yhdistellä eri laskentamenetelmiä ja erityyppisiin pitkäaikaishankkeisiin voidaan soveltaa erilaista määrittäystapaa. Samantyyppisten pitkäaikaishankkeiden valmistusasteen tulee kuitenkin määrittellä KPL 3:3:1§:n mukaisesti johdonmukaisesti samalla tavalla. Johdonmukaisuutta tulee noudattaa myös tilikaudesta toiseen. (KILA 2.)

Perustajaurakointiliiketoiminnan tulot kirjataan tuotoksi valmistusasteen perusteella siten, että huomioon otetaan ulkopuolisille myyty osuus kohteen omistamiseen oikeuttavista kohdeyhtiön osakkeista. Perustajaurakoitsijana toimivan rakennusliikkeen liikevaihtoon luetaan siis se osuus myytyjen osakehuoneistojen velattomista myyntihinnoista, joka vastaa rakentamisen valmistusastetta. Kohdeyhtiölle siirretyn tontin osuutta ei oteta huomioon rakentamisen valmistusastetta määriteltäessä. (KILA 1.)

Tuloslaskelmaan merkitään tilikauden tuotoksi osakkeiden velattomista myyntihinnoista määrä, joka saadaan kertomalla rakentamisen projektikohtainen valmistusaste osakkeiden myyntiasteella (KILA 1).

Vuosi	A	B	C	D
	%	%	%	%
1	40	25	10	10
2	60	25	15	5
3	85	60	51	36
4	100	60	60	9
5	100	90	90	30
6	100	100	100	10

Taulukko 1 - Valmistusasteen määrittäminen (KILA 1)

Taulukossa yksi on esitetty KILA:n yleisohjeesta poimittu esimerkkilaskelma tilikaudelle kirjattavissa olevista tuotoista valmistusasteen mukaisesti. Sarakkeessa A on esitetty kohteen rakentamisen valmiusaste. Sarake B kertoo hankkeen myyntiasteen, eli kuinka paljon kiinteistön omistamiseen oikeuttavista kohdeyhtiön osakkeista on myyty ulkopuolisille. Osakkeiden myyntiaste saadaan jakamalla myytyjen osakkeiden yhteenlasketut velattomat myyntihinnat kaikkien myytävissä olevien osakkeiden yhteenlasketuilla arvioiduilla velattomilla myyntihinnoilla. Sarakkeessa C on laskettu osakkeiden velattomista myyntihinnoista valmistusasteen perusteella tuotoiksi kirjattavissa oleva kumulatiivinen yhteismäärä ($= A * B$). Sarake D kertoo kuinka paljon myyntiä on kirjattavissa kyseisen vuoden liikevaihtoon valmistusasteen perusteella ($= C -$ edellisen vuoden C). (KILA 1.)

Valmistusasteen mukaista tuloutustapaa noudatettaessa perustajaurakoitsijan tilikauden kuluihin sisällytetään myyntiin osakkeisiin kohdistuva osuus rakennushankkeen valmistusastetta vastaavista tuotanto- ja hankintamenoista. Myös tontin omakustannushinta luetaan hankintamenoihin. Jos sama rakennusprojekti käsittää useampia kohteita jotka toteutetaan vaiheittain, lasketaan kunkin vaiheen tuloutus erikseen kyseiseen vaiheeseen kohdistuvan rakentamisen valmistusasteen ja osakkeiden myyntiasteen perusteella. (KILA 1.)

Liitteessä 1 on Haatajan (2008) esimerkkilaskelman pohjalta laadittu tilinpäätös kuvitteellisesta perustajaurakointihankkeesta. Tilinpäätös on esitetty sekä luovutuksen että valmistusasteen mukaan tuloutettuna.

5 IFRS-TILINPÄÄTÖS

Tässä luvussa käsitellään perustajaurakoinnin käsittelyä IFRS:n mukaan. Luvun alussa tarkastellaan IFRS-tilinpäätöksen taustaa ja yleisiä periaatteita. Tämän jälkeen käsitellään tuloutusperiaatteita IAS 11:n ja IAS 18:n mukaan ja analysoidaan KPL:n ja IFRS:n välisiä eroja tuloutukseen liittyen. Luvun lopussa tarkastellaan IFRIC 15 -tulkintaohjetta sekä sen vaikutusta perustajaurakoinnin tulouttamiseen.

5.1 Taustaa

Eri maiden tilinpäätöskäytännöt ovat perinteisesti eronneet merkittävästi toisistaan. Kunkin maan kansalliset tarpeet ja painotukset ovat voimakkaasti vaikuttaneet tilinpäätöksen sisältöön. Myös tilinpäätökselle asetetut tavoitteet ja vaatimukset ovat eronneet merkittävästi maakohtaisesti. (Leppiniemi, 2003, 21.)

Kansainvälistä yhteistyötä tilinpäätöskäytäntöjen erojen poistamiseksi maiden välillä on tehty pitkään. Yhtenäiset tilinpäätöskäytännöt ovat edellytyksenä sijoituspäätöksenteolle ja kansainvälisten pääomamarkkinoiden kehittymiselle. Yksi merkittävimmistä kansainvälisesti hyväksytyistä tilinpäätöskäytäntöjä määrittelevistä säädöskokoelmista on IASB:n (International Accounting Standards Board) IAS/IFRS-standardit. Ne on hyväksytty tilinpäätöksen perustaksi jo noin 120 maassa (IFRS Foundation, 2010). Toinen kansainvälisesti levinnyt normisto on yhdysvaltalaisen FASB:n (Financial Accounting Standards Board) U.S. GAAP -standardit (Generally Accepted Accounting Principles).

Tilinpäätösten yhtenäisyyteen on kiinnitetty huomiota myös EU-päätöksenteossa. Euroopan Yhteisöjen komissio hyväksyi 14.9.2002 voimaan tulleen Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EY N:o 1606/2002/EY), ns. IAS-asetuksen, kansainvälisten tilinpäätösstandardien soveltamisesta. Asetuksen tavoitteena oli yhtenäistää EU-jäsenvaltioissa toimivien yritysten tilinpäätöskäytäntöjä, sekä parantaa yritysten tilinpäätösten läpinäkyvyyttä ja vertailtavuutta. Asetuksen mukaan kaikkien EU:ssa julkisesti noteerattujen yhtiöiden on täytynyt vuodesta 2005 lähtien laatia konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti. Jäsenvaltioille annettiin mahdollisuus säätää

itsenäisesti IFRS:n sallimisesta tai vaatimisesta myös erillistilinpäätösten laatimisessa sekä muiden kuin julkisesti noteerattujen yritysten tilinpäätöksissä. (EY.)

Suomessa EY:n asetuksen mukaisesti uudistettu kirjanpitolaki tuli voimaan 30.12.2004. Uudistettu kirjanpitolaki vaatii EU-alueella julkisesti noteeratuilta yrityksiltä IFRS:n noudattamista konsernitilinpäätöksen laatimisessa. Kirjanpitolaki sallii kansainvälisten tilinpäätösstandardien noudattamisen myös julkisesti noteerattujen yrityksen erillistilinpäätöksen laatimisessa, sekä ei julkisesti noteerattujen yritysten erillis- ja konsernitilinpäätösten laatimisessa. (KPL 7a:1-3§.)

Vaikka IFRS:n noudattaminen on kirjanpitolain mukaan pakollista vain EU-alueella listattujen yritysten konsernitilinpäätöksen laatimisessa, on niillä merkitystä muillekin yrityksille. Leppiniemen (2009) mukaan standardeilla on merkitystä hyvän kirjanpitolain tulkinnassa erityisesti silloin, kun KPL:ssa tai Euroopan Yhteisöjen tilinpäätösdirektiiveissä ei jostakin asiasta ole yksityiskohtaisia määräyksiä. IFRS-standardit ovat usein hyvin yksityiskohtaisia, joten niistä on usein saatavissa yksittäisiin tilanteisiin konkreettisia ohjeita. Vaikka kansainvälisistä tilinpäätösstandardeista voidaankin hakea tukea hyvän kirjanpitolain tulkinnassa, ei niihin vedoten kuitenkaan ole mahdollista toimia KPL:n vastaisesti. (Leppiniemi, 2009.)

5.1.1 IASB:n teoreettinen viitekehys

IASB:n teoreettinen viitekehys sisältää IFRS-tilinpäätöksen laatimista ja esittämistä koskevat yleiset periaatteet. Sen tarkoituksena on ollut auttaa standardien laatijoita uusien ja olemassa olevien standardien kehittämisessä. Teoreettinen viitekehys antaa ohjeistusta tilinpäätöksen laatijoille, käyttäjille sekä muille sidosryhmille. Yleiset periaatteet ovat erityisen tarpeellisia silloin, kun tilinpäätöksen laatija joutuu käyttämään omaa harkintaansa laatiessaan tilinpäätösinformaatiota. Viitekehys ei kuitenkaan ole standardi, joten tulkintaan liittyvissä IFRS:n ja yleisten periaatteiden välisissä ristiriitatilanteissa standardi on etusijalla. (Kallunki ym. 2008, 18.)

IASB:n yleisten periaatteiden mukaan tilinpäätöksen keskeisin tarkoitus on tarjota informaatiota yrityksen taloudellisesta asemasta, toiminnan tuloksesta ja taloudellisen aseman muutoksesta. Erityisesti informaatiota on tarjottava yrityksen kyvystä tuottaa kassavirtaa, kassavirran ajoittumisesta sekä kassavirtaan liittyvästä varmuudesta tai epävarmuudesta. Viitekehyksessä kuvataan myös erilaisia tilinpäätöksen käyttäjäryhmiä sekä heidän tietotarpeitaan. Sijoittajien tietotarve on kuitenkin määritelty tärkeimmäksi tekijäksi ja perusteltu sillä, että sijoittajien tietotarpeen täyttäminen vastaa parhaiten myös muiden käyttäjien tietotarpeisiin. (Kallunki ym. 2008, 19-20.)

Suoriteperusteisuus (accrual basis) ja toiminnan jatkuvuus (going concern) mainitaan IASB:n yleisissä periaatteissa tilinpäätöksen laatimisen perusolettamuksina. Viitekehyksessä on lueteltu myös laadullisia ominaisuuksia, joiden tarkoituksena on tehdä tilinpäätösinformaatio hyödylliseksi käyttäjälleen. Näitä laadullisia ominaisuuksia ovat ymmärrettävyys, merkityksellisyys, olennaisuus, luotettavuus, todenmukainen esittäminen, sisältöpainotteisuus, puolueettomuus, varovaisuus, täydellisyys, vertailukelpoisuus, oikean kuvan antaminen sekä oikea esittäminen. (Leppiniemi, 2003, 42.)

Kaikkia edellä listattuja tilinpäätöksen ominaisuuksia ei erikseen ole listattu KPL:ssa.. Ne ovat kuitenkin melko hyvin linjassa kirjanpitolain kolmannessa pykälässä lueteltujen yleisten tilinpäätösperiaatteiden kanssa. IASB:n teoreettisen viitekehyksen mukaisten laadullisten ominaisuuksia voi arvella vaikuttaneen myös KPL 1:3§:ssä mainitun hyvän kirjanpitotavan sisältöön ja tulkintaan. (Leppiniemi, 2003, 42.)

5.1.2 KPL:n ja IFRS:n väliset periaate-erot

Suomalaisessa tilinpäätösnormistossa on otettu vahvasti huomioon verotuksen toteutukseen sekä velkojan suojaan liittyvät näkökohdat. IFRS-tilinpäätöksessä puolestaan keskeistä on omistajien ja sijoittajien informaatiotarve. Verotuksen ja kirjanpidon sidonnaisuudelle ei ole juurikaan annettu painoarvoa IFRS:ien laatimisessa. Yksinkertaistetusti sanottuna suomalaisessa tilinpäätöksessä on olennaista, että verotettava tulo on laskettu oikein, kun taas IFRS-tilinpäätöksessä tase-arvojen oikea esittäminen on

keskeistä. IFRS-tilinpäätöksen voidaankin sanoa olevan tasekeskeisempää. (Leppiniemi, 2003, 37.)

Toisaalta Suomen kirjanpitolainsäädäntö on ankkuroitunut yksityiskohtaisiin laskentasäännöksiin, kun taas IFRS on yritystaloudellinen sekä arvostusperusteiltaan ja monilta tulkinnoiltaan vahvasti markkinaehtoinen. Myös yritysten rahoitusrakenne näkyy normistojen eroissa. Suomessa yritysten rahoitus on perinteisesti ollut vahvasti pankkikeskeistä. Siksi markkinaehtoisella rahoituksella ei ole ollut yhtä merkittävää vaikutusta tilinpäätösinformaatioon. IFRS-tilinpäätöksessä sen sijaan lähtökohtana on markkinapainotteinen rahoitus. Näin ollen myös informaatiotarve on lähtökohtaisesti erilainen. (Leppiniemi, 2003, 38.)

5.2 IFRS:n mukainen tuloutus

IASB:n tilinpäätöksen laatimista ja esittämistä koskevissa yleisissä periaatteissa tuotto määritellään tilikauden aikana tapahtuvaksi taloudellisen hyödyn lisäykseksi, joka toteutuu varojen lisääntymisenä tai arvonnousuna taikka velkojen vähentymisenä ja johtaa oman pääoman lisäykseen. Oman pääoman lisäyksen on kuitenkin oltava muusta kuin omistajien tekemistä sijoituksista johtuvaa. Tuotot käsittävät sekä varsinaiset tuotot että voitot. Varsinaisia tuottoja ovat yhteisön tavanomaisesta toiminnasta syntyneet tuotot, kuten myyntituotot, palkkiot, korot ja rojaltit.

Tuottojen kirjanpitokäsittelyssä keskeistä on ratkaista milloin tuotot kirjataan tilikauden tuloksi. Yleisperiaatteen mukaan tuotot kirjataan, kun on todennäköistä, että vastainen taloudellinen hyöty koituu yhteisön hyväksi ja tämä hyöty on luotettavasti määritettävissä. Tutkimuksen kannalta keskeisimmät tuloutukseen liittyvät standardit ovat IAS 18 (*Tuotot*) ja IAS 11 (*Pitkäaikaishankkeet*).

5.2.1 IAS 18 Tuotot

IAS 18 (*tuotot*) käsittelee varsinaisten tuottojen kirjanpitokäsittelyä. IAS 18:a sovelletaan liiketoimista tai muista tapahtumista johtuvien tuottojen kirjanpitokäsittelyyn

- a) tavaroiden myynnin;
- b) palveluiden tuottamisen; sekä
- c) korkojen, rojaltien tai muiden käytössä olevien yhteisön varojen tuottamien osinkojen osalta.

IAS 18:a ei sovelleta pitkäaikaishankkeisiin liittyvien palveluiden tuottamiseen. Pitkäaikaishankkeista on annettu niitä erikseen käsittelevä IAS 11 (*pitkäaikaishankkeet*). IAS 18:a ei myöskään käsitellä tuottoja, jotka syntyvät vuokrasopimuksista, pääomaosuusmenetelmällä käsiteltävien sijoitusten osingoista, vakuutusopimuksista, jotka kuuluvat IFRS 4:n (*vakuutusopimukset*) soveltamisalaan, rahoitusvarojen ja -velkojen käyvän arvon muutoksista tai niiden luovuttamisesta, muiden lyhytaikaisten varojen arvonmuutoksista, maataloustoimintaan liittyvien biologisten hyödykkeiden alkuperäisestä kirjaamisesta tai niiden käyvän arvon muutoksista, maataloustuotteiden alkuperäisestä kirjaamisesta tai malmien erottamisesta. Myös näistä tuotoista on annettu niitä erikseen sääteleviä standardeja. (IAS 18.6.)

IAS 18:sta sisältämien kirjaamedellytysten täyttymistä tarkastellaan yleensä kunkin liiketoimen kannalta erikseen. Jotta liiketoimen tosiasiallinen sisältö tulee otetuksi huomioon, on kirjaamedellytysten täyttymistä joskus tarkasteltava yksittäisen liiketoimen erikseen yksilöitävissä olevien osatekijöiden suhteen. Tällainen tilanne voi olla esim. silloin, kun tuotteen myyntihintaa sisältyy yksilöitävissä oleva myöhemmin tapahtuvaa palvelua koskeva osuus. Palvelun osuus tulee merkitä taseeseen velaksi, ja tulouttaa sillä ajanjaksolla, jonka aikana palvelu toteutuu. Jos tuotetta ja palvelua ei kuitenkaan voida riittäväällä tavalla yksilöidä, kirjataan ne samanaikaisesti yhtenä liiketoimintakokonaisuutena. (IAS 18.13.)

5.2.1.1 Tavaroiden myynti

Tavaroiden myynnistä on kirjattava tuotot, kun kaikki seuraavat ehdot ovat täyttyneet:

- a) yhteisö on siirtänyt tavaroiden omistukseen liittyvät merkittävät riskit ja edut ostajalle;
- b) yhteisölle ei jää omistamiseen yleensä liittyvää liikkeenjohdollista intressiä eikä tosiasiallista määräysvaltaa myytyihin tavaroihin;
- c) tuotot ovat määriteltävissä luotettavasti;
- d) on todennäköistä, että liiketoimeen liittyvä taloudellinen hyöty koituu yhteisön hyväksi; ja
- e) toteutuneet tai toteutuvat liiketoimeen kohdistuvat menot ovat määritettävissä luotettavasti. (IAS 18.14.)

Ehdot vastaavat hyvin pitkälti KPL:n suoriteperusteista kirjaustapaa, eli tulojen kirjaamista suoritteen luovutushetkellä (ks. KPL 5:1).

Jotta voidaan arvioida, milloin yhteisö on siirtänyt merkittävät omistukseen liittyvät riskit ja edut ostajalle, on tutkittava niitä olosuhteita, joissa liiketoimi on toteutunut. Useimmiten riskien ja etujen siirtyminen tapahtuu samanaikaisesti laillisen omistusoikeuden tai hallinnan siirtymisen kanssa. Sellaisia tilanteita, joissa yhteisölle saattaa jäädä merkittäviä omistukseen liittyviä riskejä ja etuja voivat olla esimerkiksi tilanteet joissa:

- a) yhteisö on antanut työn laadusta tavanomaisista takuuehdoista poikkeavan lupauksen
- b) ostajan maksusuoritus on ehdollinen sille, että ostaja saa maksun myydessään kyseiset tavarat
- c) tavaroiden toimitukseen sisältyy asennus ja asennusta ei ole suoritettu kokonaan loppuun
- d) ostajalla on peruutusoikeus myyntisopimuksen ehtojen mukaisesti ja yhteisö on epävarma peruutuksen toteutumisesta (IAS 18.15-18.16.)

Jos yhteisölle jää vain merkityksetön omistukseen liittyvä iski, liiketoimi katsotaan myynniksi ja tuotot siitä kirjataan. Tuotot kirjataan aina kuitenkin vain silloin, kun on todennäköistä, että liiketoimeen liittyvä taloudellinen hyöty koituu yhteisön hyväksi. (IAS 18.17-18.18.)

5.2.1.2 Palveluiden tuottaminen

Palvelun osalta liiketoimeen liittyvät tuotot on kirjattava raportointipäivän päättymispäivän valmistusasteen perusteella silloin, kun palvelun tuotantoon liittyvän liiketoiminnan lopputulos on arvioitavissa luotettavasti. Liiketoimen lopputulos on arvioitavissa luotettavasti, kun kaikki seuraavat kohdat täyttyvät:

- a) tuotot ovat määritettävissä luotettavasti;
- b) on todennäköistä, että liiketoimeen liittyvä taloudellinen hyöty koituu yhteisön hyväksi;
- c) liiketoimen valmistusaste raportointikauden päättymispäivänä on määritettävissä luotettavasti; ja
- d) liiketoimen toteutuneet menot ja sen valmiiksi saattamiseksi tarvittavat meno ovat määriteltävissä luotettavasti. (IAS 18.20)

IAS 18:n mukaiset valmistusasteen mukaisen tuloutuksen edellytykset vastaavat pääpiirteiltään KPL:n vastaavia vaatimuksia. Myös pitkäaikaishankkeita koskevan IAS 11 -standardi käsittelee valmistusasteen mukaista tulouttamista. IAS 11:sta vaatimukset ja edellytykset ovat yleisesti sovellettavissa myös palvelujen tuottamiseen liittyvän liiketoimen tuottojen ja niitä vastaavien kulujen kirjaamiseen.

5.2.2 IAS 11 Pitkäaikaishankkeet

IAS 11:sta sovelletaan pitkäaikaishankkeiden käsittelyyn toimittajaosapuolen tilinpäätöksessä. Standardin määritelmässä pitkäaikaishanke kuvataan erityisesti neuvotelluksi sopimukseksi, jonka mukaan valmistetaan tietty omaisuuserä, kuten silta, rakennus, laiva, tai tunneli. Sopimus voi koskea myös useiden omaisuuserien valmistusta, jotka liittyvä läheisesti toisiinsa tai ovat riippuvaisia toisistaan suunnittelun, teknologian ja toiminnan taikka lopullisen käyttötarkoituksen suhteen. Tällaisia ovat esimerkiksi

jalostamoiden ja muiden monimutkaisten laitosten tai laitteistojen valmistamista koskevat sopimukset. (IAS 11.3-4.)

Pitkäaikaishankkeiksi luetaan myös sopimukset, jotka koskevat välittömästi hyödykkeen valmistamiseen liittyviä palveluja, esimerkiksi projektipäälliköiden ja arkkitehtien palveluja. Lisäksi pitkäaikaishankkeisiin katsotaan kuuluvan sellaiset sopimukset, jotka koskevat omaisuuserien hävittämistä tai entistämistä sekä ympäristön palauttamista entiselleen hyödykkeiden hävittämisen jälkeen. (IAS 11.5)

Perustajaurakoinnissa sopimusperusteisuus muodostuu taloussuunnitelmassa määritellystä taloudellisesta kokonaisuudesta ja siihen liittyvästä rakennuspalvelusopimuksesta. Asuntorakentamisen osalta sopimusten sitovuutta määrittelee asuntokauppalaki. Kiinteistön rakentamiseen liittyvät sopimukset ja toimintamallit voivat erota huomattavasti toisistaan. Yhdistävänä tekijänä niissä on kuitenkin yleensä se, että kohteen rakentaminen toteutetaan vasta, kun on olemassa ulkopuolinen tilaajaosapuoli, jonka kanssa hankkeen sisällöstä sovitaan. (Lahti, 2005, 31.)

5.2.2.1 Hankkeen yhdistäminen ja jakaminen

Standardin vaatimuksia sovelletaan yleensä kuhunkin pitkäaikaishankkeeseen erikseen. Soveltaminen hankkeen erikseen yksilöitävissä oleviin osiin erikseen, taikka useampaan hankkeeseen yhdessä, voi kuitenkin olla tarpeellista hankkeen tai hankkeiden tosiasiallinen sisällön huomioimiseksi. (IAS 11.7.)

Silloin kun hankkeeseen kuuluu useita omaisuuseriä, kunkin omaisuuserän valmistamista on käsiteltävä erillisinä pitkäaikaishankkeina silloin, kun:

- a) jokaisesta omaisuuserästä on tehty erillinen tarjous;
- b) jokaisesta omaisuuserästä on neuvoteltu erikseen ja toimittajan ja asiakkaan kanssa on ollut mahdollista hyväksyä tai hylätä kutakin hyödykettä koskeva osuus hankkeesta; tai
- c) kustakin omaisuuserästä aiheutuvat menot ja siitä saatavat tulot ovat erikseen yksilöitävissä. (IAS 11.8.)

Yhtenä yksittäisenä pitkäaikaishankkeena on puolestaan käsiteltävä useampia joko yhden tai useamman asiakkaan kanssa sovittuja pitkäaikaishankkeita, kun:

- a) hankkeista on neuvoteltu yhtenä kokonaisuutena
- b) hankkeet liittyvät toisiinsa niin läheisesti, että ne tosiasiallisesti ovat osia yhdestä pitkäaikaishankkeesta, jolla on yhteinen kate; ja
- c) hankkeet toteutetaan samanaikaisesti tai välittömästi peräkkäin. (IAS 11.9.)

Hankkeeseen kuuluvaa lisäominaisuuserän valmistamista on käsiteltävä erillisenä pitkäaikaishankkeena silloin, kun omaisuuserä poikkeaa suunnittelultaan, teknologialtaan tai toiminnaltaan merkittävästi alkuperäiseen hankkeeseen kuuluvista hyödykkeistä, tai omaisuuserän hinnasta neuvoteltaessa ei oteta huomioon alkuperäisen sopimuksen mukaista hintaa. (IAS 11.10.)

Kun pitkäaikaishankkeessa on kyseessä perustajaurakointikohde, voidaan hankkeen kokonaisuus yleensä määritellä taloussuunnitelman perusteella. Vaikka kiinteistön osista neuvoteltaisiin erikseen, yleensä ne liittyvät niin läheisesti toisiinsa, että kyseessä katsotaan olevan yksi pitkäaikaishanke. Myös useamman rakennuksen käsittävää kohdetta tarkastellaan yhtenä kokonaisuutena, jos rakentaminen toteutetaan yhtä aikaa tai peräkkäin ja kohde muodostaa yhden hankkeen kustannus seurannassa. (Lahti, 2005, 32.)

5.2.2.2 Hankkeen tulot ja menot

Pitkäaikaishankkeen tuloihin on luettava alkuperäisen sopimuksen mukainen tulon määrä. Lisäksi hankkeeseen tehtävät muutokset, lisäveloituksia koskevat vaatimukset ja kannustimet sisällytetään tuloihin siinä määrin kuin ne todennäköisesti johtavat tulon syntymiseen ja ovat luotettavasti määritettävissä. Hankkeen tulot määritetään saadun tai saatavan vastikkeen käyvän arvon perusteella. Pitkäaikaishankkeen tulojen määrittämiseen saattaa vaikuttaa monenlaiset vastaisista tapahtuvista riippuvat epävarmuustekijät. Esimerkiksi kiinteähintaisen sopimuksen mukaiset tulot voivat lisääntyä kustannusten nousua koskevien lausekkeiden perusteella. Muutoksia tuloissa voi aiheuttaa myös esim.

rakennuskuvissa tapahtuvat muutokset ja niiden aikaansaamat lisäykset tai vähennykset. (IAS 11.11-11.12.)

Hankkeen menoihin luetaan puolestaan:

- a) tiettyyn hankkeeseen välittömästi liittyvät menot;
- b) hanketuotannosta yleisesti johtuvat menot, jotka ovat kohdistettavissa hankkeelle; sekä
- c) muute sellaiset menot, jotka ovat nimenomaisesti veloitettavissa asiakkaalta sopimuksen ehtojen mukaisesti. (IAS 11.16.)

Myös hankkeen saamiseen välittömästi liittyvät menot luetaan hankkeen menoihin, jos ne ovat erikseen yksilöitävissä, luotettavasti määritettävissä ja mikäli hankkeen saaminen on todennäköistä. Jos tällaiset menot on kuitenkin luettu niiden syntyhetken mukaisesti edellisten tilikausien kuluiksi ja hanke on varmistunut vasta myöhemmällä tilikaudella, ei niitä sisällytetä hankkeen menoihin. (IAS 11.21.)

Hankkeen menoihin luetaan hankkeesta johtuvat menot siitä alkaen, kun hanke on varmistunut, siihen asti, kun se on lopullisesti valmis. Perustajaurakoinnissa alkamisajankohta määräytyy sen hetken mukaan, jolloin aloittamispäätös on tehty ja hankkeelle on saatu rakennuslupa (Lahti, 2005, 33).

5.2.2.3 Hankkeen tuottojen ja kulujen kirjaaminen

Pitkäaikaishankkeen lopputuloksen ollessa luotettavasti arvioitavissa, hankkeen tulot ja menot on kirjattava tuotoiksi ja kuluiksi hankeen raportointikauden päättymispäivän valmistusasteen perusteella. Jos on todennäköistä, että pitkäaikaishankkeen kokonaismenot ylittävät siitä saatavat kokonaistulot, on odotettavissa oleva tappio kirjattava välittömästi kuluksi. Tappio on kirjattava hankkeen valmistusasteesta huolimatta, tai vaikka hanketta koskeva työtä ei olisi vielä edes aloitettu. Myöskään voitto muista sellaisista hankkeista, joita ei käsitellä yhdessä kyseisen pitkäaikaishankkeen kanssa, ei vaikuta odotetun tappion kirjaamiseen. (IAS 11.22, IAS 11.36)

IAS 11:sta mukaan pitkäaikaishankkeet jaotellaan kiinteähintaisiin sopimuksiin ja kustannuslisäsopimuksiin. Kiinteähintainen sopimus on pitkäaikaishanketta koskeva sopimus, jonka mukaan toimittajaosapuoli sitoutuu kiinteään sopimushintaan tai yksikköhintaan, jota voi joskus koskea kustannustason nousua koskeva ehto. Kustannuslisäsopimus on puolestaan sellainen sopimus, jonka mukaan toimittajan saama korvaus vastaa hyväksyttävistä tai muutoin määriteltäviä menoja lisättynä näiden menojen perusteella lasketulla prosenttiosuudella tai kiinteällä palkkiolla. Sopimustyyppien jaottelulla on merkitystä mm. hankkeen tuottojen ja kulujen kirjauskypsyyden arvioinnissa. IAS 11:ssa on listattu edellytykset sen toteutumisesta, onko hankkeen lopputulos luotettavasti arvioitavissa. Nämä ehdot poikkeavat eri sopimustyyppien välillä. (IAS 11.3 - 11.6.)

Jos sopimus on kiinteähintainen, pitkäaikaishankkeen lopputulos on arvioitavissa luotettavasti kaikkien seuraavien ehtojen täytyessä:

- a) hankkeen kokonaistulo on määritettävissä luotettavasti;
- b) on todennäköistä, että hankkeeseen liittyvä taloudellinen hyöty koituu yhteisön hyväksi;
- c) sekä hankkeen valmiiksi saattamiseksi tarvittavat menot että tilinpäätösajankohdan valmistusaste ovat määritettävissä luotettavasti; ja
- d) hankkeesta johtuvat menot ovat selkeästi yksilöitävissä ja luotettavasti määritettävissä siten, että hankkeen toteutuneet menot ovat verrattavissa aikaisemmin tehtyihin arvioihin. (IAS 11.23.)

Jos kyseessä on kustannuslisäsopimus, pitkäaikaishankkeen lopputulos on arvioitavissa luotettavasti kaikkien seuraavien ehtojen täytyessä:

- a) on todennäköistä, että hankkeeseen liittyvä taloudellinen hyöty koituu yhteisön hyväksi; ja
- b) hankkeesta johtuvat menot, olivatpa ne nimenomaisesti korvattavia tai eivät, ovat selkeästi yksilöitävissä ja luotettavasti määriteltävissä. (IAS 11.24)

Sopimuksen sisältäessä sekä kiinteähintaisen-, että kustannuslisäsopimuksen piirteitä, on toimittajaosapuolen otettava huomioon hankkeen tuottojen ja kulujen kirjaamisajankohtaa määriteltäessä molempien sopimustyyppien edellytykset. (IAS 11.6.)

Hankkeen tulot ja niitä vastaavat menot kirjataan siis valmistusasteen mukaisesti tuotoiksi ja kuluiksi niille tilikausille, joiden aikana työ on suoritettu. Jos toimittajalle on syntynyt menoja, jotka liittyvät hanketta koskevaan, tulevaisuudessa toteutettavaan toimintaa, menot aktivoidaan taseen keskeneräisiin hankkeisiin. Edellytyksenä kuitenkin on, että menojen odotetaan kerryttävän vähintään vastaavan rahamäärän tulevaisuudessa. (IAS 11.26 - 11.27.)

Pitkäaikaishankkeen lopputulos on arvioitavissa luotettavasti vain, jos on todennäköistä, että hankkeeseen liittyvä taloudellinen hyöty koituu yhteisön hyväksi. Jos kuitenkin on olemassa epävarmuutta siitä, saadaanko hankkeen tuloihin jo luetusta ja tulosvaikutteisesti tuotoksi kirjatusta määrästä maksu, kirjataan kuluksi se osuus josta ei tulla saamaan maksua tai josta maksun saaminen ei enää ole todennäköistä. Korjausta ei siis tehdä tuoton oikaisuna vaan epätodennäköinen osuus kirjataan suoraan kuluksi. (IAS 11.28.)

Jotta pitkäaikaishankkeen lopputulos voitaisiin arvioida luotettavasti, on yhteisöllä yleensä oltava tehokas sisäinen budjetointi- ja raportointijärjestelmä. Luotettavuutta tukee myös se, jos yhteisö on tehnyt hankkeesta sopimuksen josta käy ilmi toimeenpantavissa olevat osapuolten oikeudet koskien valmistettavaa omaisuuserää, saatava vastike, sekä maksutapa ja maksuehdot. (IAS 11.29.)

Hankkeen valmistusasteen määrittelystä ei ole annettu tiukkoja määräyksiä. Olennaista on, että laskentamenetelmä on luotettava ja sitä noudatetaan johdonmukaisesti tilikaudesta toiseen. ISA 11:ssa on annettu kolme esimerkkiä siitä, kuinka valmistusaste voidaan määrittellä:

- a) tarkasteluhetken mennessä suoritetusta työstä aiheutuneiden menojen osuus hankkeen arvioituista kokonaismenoista;
- b) suoritettua työtä koskevat selvitykset; tai
- c) hanketyön tietyn fyysisen osuuden valmistuminen.

Esimerkkimallit ovat käytännössä identtiset KILA:n yleisohjeen (tulon kirjaamisesta tuotoksi valmistusasteen perusteella 30.9.2008) esimerkkien kanssa. Kumpikaan normisto ei suosittele asiakkailta saatuja työn edistymiseen perustuvia maksusuorituksia ja ennakoita käytettäväksi valmistusasteen määrittämisen perustana. Kun valmistusaste määritetään tarkasteluhetken mennessä toteutuneiden menojen perusteella, näihin luetaan vain ne hankkeesta johtuvat menot, jotka vastaavat jo suoritettua työtä. Näin ollen esimerkiksi hanketta varten varattujen mutta yhä asentamattomien tai käyttämättömien materiaalien hankintamenoja ei oteta huomioon toteutuneina kustannuksina (IAS 11.31).

Silloin kun pitkäaikaishankkeen lopputulos ei ole arvioitavissa luotettavasti, tuottoja saadaan kirjata vain siihen määrään asti, kuin hankkeen toteutuneita menoja vastaava määrä on todennäköisesti kerrytettävissä. Toisin sanoen, mikäli hankkeen lopputulokseen liittyy epävarmuutta, voittoa ei esitetä. Hankkeen menot on kirjattava kuluiksi sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät. Odotettavissa oleva tappio on aina kirjattava kuluksi välittömästi, kuten edellä on todettu. (IAS 11.32).

5.2.2.4 Tilinpäätöksessä esitettävät liitetiedot

IAS 11 -standardi edellyttää yhteisön esittävän tilinpäätöksessään:

- a) hankkeen tuloista kaudella tuotoiksi kirjattu määrä;
 - b) menetelmät, joita on käytetty määriteltäessä kaudella kirjattuja hankkeen tuottoja; ja
 - c) keskeneräisten hankkeiden valmistusastetta määritettäessä käytetyt menetelmät.
- (IAS 11.39.)

Raportointikauden päättymispäivänä keskeneräisinä olevista hankkeista on esitettävä:

- a) kertyneet toteutuneet menot ja kirjatut voitot (kirjatuilla tappiolla vähennettynä) kyseiseen päivään mennessä;
- b) saadut ennakot; sekä
- c) pidätetty määrä (IAS 11.40.).

Pidätetyllä määrällä tarkoitetaan työn edistymisen perusteella laskutettuja summia, joita ei suoriteta ennen kuin sopimuksessa määrätyt tällaisten erien maksamista koskevat ehdot ovat täyttyneet tai ennen kuin puutteet on korjattu. Työn edistymisen perusteella laskutettu määrä ei riipu siitä, onko asiakas maksanut laskut vai ei. Ennakoiksi puolestaan katsotaan se osa suorituksista, joka on saatu ennen vastaavan työn suorittamista. (IAS 11.41.)

Yhteisön on lisäksi esitettävä taseen keskeneräisissä töissä varoina pitkäaikaishankkeita koskevat bruttosaamiset asiakkailta. Hanketta koskevat bruttovelat asiakkaille esitetään vastaavasti taseen velkoina saatuina ennakoina. Bruttosaamisia ovat seuraavien summien nettomäärä:

- a) toteutuneet menot ja kirjatut voitot; joista vähennetään
- b) kirjatut tappiot ja työn edistymiseen perustuva laskutus. (IAS 11.42-11.43.)

Bruttosaamisia muodostuu niistä keskeneräisistä hankkeista, joista syntyneet menot tuloutetuilla voitoilla lisättyinä ja kirjatulla tappiolla vähennettynä ylittävät työn edistymiseen perustuvan laskutuksen. Vastaavasti bruttovelkoja syntyy sellaisista keskeneräisistä hankkeista, joissa työn edistymiseen perustuva laskutus on suurempi kuin kertyneet menot lisättyinä kirjatuilla voitoilla ja vähennettynä kirjatuilla tappioilla. (IAS 11.43 - 11.45.)

5.2.3 KPL:n ja IFRS:n väliset tuloutuserot

KPL:n ja IFRS:n (IFRIC 15 -tulkintaa huomioimatta) väliltä ei löydy merkittävää ristiriitaa siitä, miten ja milloin tulo kirjataan tuotoksi. Kuten edellä on todettu, on kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla ollut merkitystä myös suomen kirjanpitonormistoon ja sen tulkintaan. Erityisesti tämä näkyy pitkäaikaishankkeiden kohdalla. Kun kirjanpitolausakunta

uudisti perustajaurakointia koskevia ohjeistuksia vuonna 2006, oli keskeisenä tavoitteena varmistaa, että sekä kasainvälisen että suomalaisen käytännön mukaan tilinpäätöksensä laativien perustajaurakointia harjoittavien yritysten tilinpäätökset olisivat keskenään vertailukelpoisia. Käytännössä tämä tapahtui niin, että uuden käsittelytavan pohjaksi otettiin Rakennusteollisuus RT:n perustaman työryhmän kehittämä malli perustajaurakoinnin kirjanpito- ja tilinpäätöskäsittelystä. RT:n malli puolestaan oli laadittu IFRS:n pohjalta.

Joitakin eroja normistojen väliltä kuitenkin löytyy. Merkittävin ero lienee se, että KPL:n mukaan kirjanpitovelvollinen voi valita tulouttaako se pitkän valmistusajan vaativan hankkeen luovutuksen mukaan, vai osatuloutuksena hankkeen valmistusasteen perusteella. Kirjanpitovelvollinen voi siis valita kumpaa menetelmää se noudattaa, kunhan samaa menetelmää noudatetaan johdonmukaisesti tilikaudesta toiseen. IAS 11 -standardin mukaan pitkäaikaishanke on kuitenkin *aina* tuloutettava valmistusasteen perusteella, jos standardissa olevat ehdot täyttyvät. Toisin sanoen, ehtojen täytyessä ei kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja noudattavalla yrityksellä ole mahdollisuutta valita tuloutusmenetelmäänsä, toisin kuin Suomen kirjanpitolakia noudattavalla yrityksellä.

Toinen ero liittyy siihen, mitä menoja voidaan lukea pitkäaikaishankkeen menoiksi. IAS 11 -standardin mukaan hankkeen menoihin voidaan lukea myös hankkeen saamiseen välittömästi liittyvät menot, jos ne ovat erikseen yksilöitävissä, luotettavasti määritettävissä ja mikäli hankkeen saaminen on todennäköistä. Jos tällaiset menot on kuitenkin luettu niiden syntyhetken mukaisesti edellisten tilikausien kuluiksi ja hanke on varmistunut vasta myöhemmällä tilikaudella, ei niitä sisällytetä hankkeen menoihin. (IAS 11.21.)KPL:n mukaan hankkeen menoihin luetaan pääsääntöisesti vain menot, jotka syntyvät hankkeen aloittamis- ja lopettamispäivien välisenä aikana. Toisin sanoen, ennen hankkeen aloittamispäivää syntyneitä menoja, kuten markkinointi- ja tarjousmenoja, ei saa kohdistaa hankkeelle.

Kolmas ero liittyy keskeneräisistä hankkeista annettaviin liitetietoihin. Suomalaisen kirjanpitokäytännön mukaan valmistusasteen mukaan tuloutetuista pitkäaikaishankkeista on ilmoitettava liitetiedoissa myös keskeneräisten sopimusten laskuttamaton osuus. Vastaavaa säännöstä ei löydy IAS 11 -standardista, joten tältä osin suomalainen kirjanpitokäytäntö antaa yksityiskohtaisempaa informaatiota. Rakennusteollisuus RT suosittelee kuitenkin, että

myös IFRS-tilinpäätöksen julkaisevat yhtiöt ilmoittaisivat keskeneräisten sopimusten laskuttamattomat osuudet, tilinpäätöksen laadun varmistamiseksi (Lahti, 2005, 28).

Kokonaisuuden kannalta perustajaurakoinnin Suomen kirjanpitolain mukainen tilinpäätöskäsittely ei siis eroa merkittävästi IFRS-tilinpäätöksestä.

5.3 IFRIC 15

IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) on IASB:n komitea joka antaa tulkintoja kansainvälisistä IFRS-tilinpäätösstandardeista. Tulkintaohjeiden tarkoituksena on epäselvissä tapauksissa täsmentää standardien tulkintaa ja soveltamista käytäntöön. Ne antavat usein hyvin yksityiskohtaisia ohjeita ja niillä voi olla merkittävä vaikutus IFRS-normistoa noudattavan yrityksen tilinpäätökseen.

IFRIC 15 (*Kiinteistöjen rakentamissopimukset*) julkaistiin toinen päivä heinäkuuta vuonna 2008 ja EU hyväksyi sen vuoden 2009 alussa. Näin ollen IFRS-tilinpäätöksen julkaisevien yhteisöjen on tullut huomioida IFRIC 15:sta mukainen tulkinta 1.1.2010 ja sen jälkeen alkaneilla tilikausilla. Myös aiempi soveltaminen on ollut mahdollista, kunhan se tuodaan selvästi esille tilinpäätöksessä. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteen muutokset on käsiteltävä takautuvasti IAS 8:n mukaisesti. (IFRIC 15.24-15.25.)

Tulkinnan taustalla oli tarve yhtenäistää rakennusalalla toimivien yritysten monenkirjavia tuloutuskäytäntöjä (IFRS Foundationin Lehdistötiedote 2.7.2008). Kuten aiemmin on todettu, ovat rakennusliikkeiden ostajien kanssa tekemät sopimukset usein muodoltaan hyvin erilaisia. Esimerkiksi asuinrakentamisessa rakennusliike voi tehdä sopimuksen jokaisen huoneiston ostajan kanssa erikseen. Sopimus saatetaan tehdä jo ennen rakennustöiden aloittamista. Ostaja maksaa usein sopimuksentekohetkellä käsirahan, joka palautetaan vain siinä tapauksessa, ettei rakennus valmistu sovitusti. Loppu kauppahinnasta maksetaan yleensä sopimuksen mukaisesti kohteen valmistumisen edetessä. Sopimusten muoto ja sisältö voi vaihdella hyvinkin paljon eri valtioiden välillä. Esimerkiksi Suomen ja Ruotsin kiinteistöjen rakentamista koskevat markkinat eroavat toimintatavoiltaan osittain merkittävästi toisistaan.

Tulkintaa sovelletaan kiinteistörakentamista harjoittavien yhteisöjen tuottojen ja niihin liittyvien kulujen käsittelyyn. Soveltamisalaan kuuluvat sopimukset ovat kiinteistön rakentamissopimuksia, mutta voivat sisältää myös muiden tavaroiden toimittamista tai palveluiden tuottamista. (IFRIC 15.4.-15.5.)

IFRIC 15 -tulkinta vastaa kahteen kysymykseen:

- a) Kuuluko sopimus IAS 11:n vai IAS 18:n soveltamisalaan?
- b) Milloin kiinteistön rakentamisesta saatavat tuotot kirjataan?

Lähtökohtana tulkinnan soveltamiselle on, että yhteisö on jo todennut, ettei sille jää rakennetussa kiinteistössä omistamiseen yleensä liittyvää liikkeenjohdollista intressiä eikä tulouttamisen osittain tai kokonaan estävää tosiasiallista määräysvaltaa. Yhteisön on siis todettava sopimuksen kohteena olevan kiinteistön täyttävän tuotoksi kirjaamisen yleiset ehdot. (IFRIC 15.7.)

Rakentamisen lisäksi yhteisö saattaa sopia samalla sopimuksella myös tavaroiden toimittamisesta tai palvelujen tuottamisesta. Tällaisia voivat olla esimerkiksi tontin myynti tai kiinteistöhoitopalvelujen tuottaminen. Jos sopimus pitää sisällään tällaisia erikseen yksilöitävissä olevia osia, on niiden osalta tarkasteltava erikseen kuuluvatko kyseiset osat IAS 11:n vai IAS 18:n soveltamisalaan (IFRIC 15.8).

Ratkaistaessa kumpaa tuloutusstandardia yksittäiseen sopimukseen tulee soveltaa, on huomioon otettava sopimuksen ehdot sekä kaikki asiaan liittyvät tosiseikat ja olosuhteet. Ratkaisun tekeminen vaatii aina harkintaa. (IFRIC 15.10.)

Sellaiseen sopimukseen, joka vastaa IAS 11:n mukaista pitkäaikaishankkeen määritelmää, (*"erityisesti neuvoteltu sopimus, jonka mukaan valmistetaan tietty omaisuuserä tai ryhmä omaisuuseriä"*) sovelletaan IAS 11 -standardia. Kiinteistöjen rakentamissopimusten osalta tämä määritelmä toteutuu silloin, *"kun ostaja pystyy määräämään kiinteistöä koskevan suunnitelman keskeisistä rakenteellisista elementeistä ennen rakentamisen aloittamista ja / tai määräämään keskeisistä rakenteellisista muutoksista rakentamisen aikana"*. Merkitystä ei ole sillä käyttääkö ostaja tätä mahdollisuutta. IAS 11 -standardia sovellettaessa

pitkäaikaishankkeeseen luetaan myös mahdolliset sopimukset tai niiden osat, jotka koskevat välittömästi kiinteistön rakentamiseen liittyvien palveluiden tuottamista, IAS 11 -standardin mukaisesti. (IFRIC 15.11.)

Jos kiinteistön rakentamissopimuksen mukaan ostajilla on vain rajoitettu mahdollisuus vaikuttaa kiinteistöä koskevaan suunnitelmaan, sovelletaan IAS 18 -standardia. Vähäiset muutosmahdollisuudet voivat käsittää esim. mahdollisuuden valita yhteisön antamista vaihtoehdoista tai päättää vain vähäisistä muutoksista perussuunnitelmaan. (IFRIC 15.12.)

5.3.1 Tuottojen käsittely

Jos sopimuksen katsotaan täyttävän IAS 11:sta pitkäaikaishankkeen määritelmän, on yhteisön kirjattava tuotot IAS 11:n mukaisesti hankkeen valmistusasteen perusteella. Jos sopimuksen katsotaan puolestaan kuuluvan IAS 18:n soveltamisalaan, on ratkaistava, onko kyseessä palvelujen tuottamista vai tavaroiden myyntiä koskeva sopimus. (IFRIC 15.13 - 15.14.)

Sopimus saattaa olla IAS 18 mukainen palvelujen tuottamista koskeva sopimus, jos yhteisöltä ei edellytetä rakennusmateriaalien hankkimista ja toimittamista. IAS 18:sta mukaan tuotot on tällöin kirjattava liiketoimen valmistusasteen perusteella. Edellytyksenä on, että IAS 18 mukaiset ehdot liiketoiminnan lopputuloksen luotettavuudesta täyttyvät. Kuten edellä on todettu, IAS 11:n vaatimukset ovat yleisesti sovellettavissa tällaisen liiketoimen tuottojen ja niitä vastaavien kulujen kirjaamiseen. (IFRIC 15.15.)

Vastaavasti sopimuksen katsotaan olevan tavaroiden myyntiä koskeva sopimus silloin, kun yhteisöltä vaaditaan sopimuksen täyttämiseksi sekä palvelujen tuottamista että rakennusmateriaalien toimittamista. Tällöin sopimukseen sovelletaan IAS 18:n mukaisia tavaroiden myyntiä koskevia tulouttamiskriteerejä. (IFRIC 15.16.)

Tuloutuskypsyttä tarkasteltaessa olennaista on aina omistukseen liittyvien riskien ja etujen siirtyminen. Yleinen käytäntö on, että yhteisö siirtää omistukseen liittyvät riskit ja edut sekä määräysvallan ostajalle yhdellä kertaa esim. työn valmistuessa tai luovutuksen tapahtuessa. Silloin yhteisön on kirjattava tuotot ja niitä vastaavat kulut vasta kun kaikki edellä mainitut

IAS 18:n mukaiset ehdot ovat täyttyneet (IFRIC 15.18). Seuraava esimerkki kuvaa tätä tilannetta.

Yhtiö on rakentamassa asuinkerrostaloa ja markkinoi yksittäisiä huoneistoja rakennusaikana. Ostajat voivat valita pintamateriaaleja myyjän esittämistä vaihtoehdoista tai niiden ulkopuolelta myyjän niin hyväksyessä. Kauppakirjan mukaan omistusoikeus huoneistoon siirtyy ostajalle asunnon valmistuttua. Ostaja maksaa ennakkomaksun, joka palautetaan vain, mikäli huoneisto ei valmistu sopimuksen mukaisesti.

Tässä esimerkissä kaikki tunnusmerkit viittaavat siihen, ettei kyseessä ole pitkäaikaishankkeena käsiteltävä sopimus. Kauppakirjan mukaisesti ostajalle syntyy oikeus asunnon hallintaan, käyttöön ja edelleen luovutukseen sen valmistuttua sekä velvollisuus maksaa loppukauppahinta. Vaikka ostaja voisikin myydä oikeutensa valmistuvaan huoneistoon jo sen rakennusaikana, niin omistamiseen liittyvät olennaiset hyödyt ja riskit säilyvät rakennuttajalla (myyjällä) kunnes valmis huoneisto luovutetaan.

Tällä perusteella liikevaihto voidaan kirjata vasta, kun kaikki IAS 18 kappaleen 14 mukaiset edellytykset ovat täyttyneet. Käytännössä tämä tarkoittaa, että tällöin rakennusprojekti tuloutetaan vasta luovutuksen yhteydessä. (PWC, 2008.)

Jossain tapauksissa yhteisö saattaa siirtää ostajalle rakentamisen edetessä määräysvallan ja omistukseen liittyvät merkittävät riskit ja edut sen hetkistä keskeneräistä työtä koskien. Tällaisessa ns. *continuous transfer* -tapauksessa yhteisön on kirjattava tuotot valmistusasteen perusteella, jos kaikki IAS 18 kohdassa 14 luetellut edellytykset täyttyvät *jatkuvasti rakentamisen edetessä (IFRIC 15.17)*. Seuraava esimerkki valaisee tilannetta.

Yhtiö osti maa-alueen rakentaakseen siihen toimistorakennuksen. Laadittuaan suunnitelmat rakennettavasta toimistorakennuksesta yhtiö laittaa rakennuslupahakemuksen vireille. Yhtiö markkinoi tiloja mahdollisille vuokralaisille tehden ehdollisia vuokrasopimuksia. Lisäksi yhtiö markkinoi maa-aluetta ja toimistotiloja mahdollisille ostajille, minkä seurauksena yhtiö allekirjoitti ehdollisen kauppakirjan niiden myymisestä erään ostajaehdokkaan kanssa.

Kun yhtiö saa rakennusluvan, kaikkien sopimusten sopimusehdot muuttuvat pakottaviksi. Tässä esimerkissä sopimus tulee jakaa kahteen eri komponenttiin; maa-alueen myyntiin sekä rakennusprojektiin. Maa-alueen myynti kirjataan IAS 18:n mukaisesti tuotoksi, kun rakennuslupa on saatu ja kauppakirjasta on tullut pakottava.

Koska yhtiö teki kaikki olennaiset päätökset rakennuksen rakenteista rakennuslupaa hakiessaan ja ennen ehdollisen sopimuksen allekirjoittamista, voidaan olettaa, ettei rakentamisen aloittamisen jälkeen tehdä enää merkittäviä muutoksia. Rakennusprojekti ei tällöin täytä pitkäaikaishankkeen määritelmää ja yhtiön tulee soveltaa sen tulouttamiseen IAS 18:n mukaista menetelmää.

Se, että rakennus valmistuu ostajan omistamalle maa-alueelle, eikä ostaja voi palauttaa keskeneräistä rakennusta yhtiölle, viittaa siihen, että omistamiselle olennaiset riskit ja edut siirtyvät asteittain rakentamisen edistyessä. Tällöin, mikäli myös IAS 18.14 tulouttamiskriteerit täyttyvät valmistuvan osan osalta, on kyseessä ns. continuous transfer, ja tuotot kirjataan valmistusasteen perusteella, vaikka kyseessä ei olekaan IAS 11:n määritelmän mukainen pitkäaikaishanke. (PWC, 2008.)

Jälkimmäisen esimerkin kaltaisessa tilanteessa yhteisön on esitettävä tilinpäätöksessään:

- a) miten on ratkaistu, mitkä sopimukset täyttävät kaikki IAS 18:n kappaleen 14 mukaiset kirjaamisen kriteerit jatkuvasti rakentamisen aikana;
- b) tällaisista sopimuksista syntyvien tuottojen määrä tilikaudella; ja
- c) sopimukseen perustuvien keskeneräisten töiden valmistusastetta määriteltäessä käytetyt menetelmät. (IFRIC 15.20.)

Continuos transfer -sopimuksista, joihin perustuva työ on vielä raportointipäivänä kesken, on lisäksi esitettävä kertyneet toteutuneet voitot (kirjatuilla tappioilla vähennettyinä) kyseiseen päivään mennessä, sekä näistä sopimuksista saadut ennakot. (IFRIC 15.21.)

5.3.2 Vaikutus perustajaurakointiin

IFRIC 15 -tulkinta edellyttää, että yhteisön on tarkasteltava IAS 11:n ja IAS 18:n soveltuvuutta rakentamissopimuksen tilinpäätöskäsittelyyn sopimuskohtaisesti. Liitteessä kaksi on esitetty IFRIC 15 -tulkintaan perustuva päätöspuumalli, joka auttaa sopimusten luokittelussa. Tällainen sopimusten läpikäynti ja luokittelu voi aiheuttaa merkittävää lisätyötä erityisesti silloin, jos yhteisöllä on suuri määrä voimassaolevia rakentamissopimuksia. Tällöin jokaisen sopimuksen ehtoja ja muita tosiasiallisia seikkoja on tarkasteltava erikseen. Toisaalta IFRIC 15 -tulkinnan voimaantulon jälkeen yritykset ovat voineet jo sopimuksia laatiessaan ennakoida ja vaikuttaa siihen, miten niitä tullaan käsittelemään IFRS-tilinpäätöksessä. Näin ollen voi arvella, että IFRIC 15 -tulkinnan aiheuttama lisätyö painottui sen voimaantulon yhteyteen, kun tuloutusstandardien soveltuvuus oli arvioitava kaikkien olemassa olevien sopimusten osalta.

Rakentamissopimuksen, kuten perustajaurakointihankkeen, tilinpäätöskäsittelyn kannalta olennaista on erityisesti se, täyttääkö sopimus IAS 11:n pitkäaikaishankkeen määritelmän IFRIC 15:n mukaisesti. IFRIC 15:n mukaanhan määritelmä toteutuu silloin, *”kun ostaja pystyy määräämään kiinteistöä koskevan suunnitelman keskeisistä rakenteellisista elementeistä ennen rakentamisen aloittamista ja / tai määräämään keskeisistä rakenteellisista muutoksista rakentamisen aikana”*.

Suomalaisen käytännön mukaan erityisesti asuinkiinteistöhankeissa ostajalla on hyvin rajallinen mahdollisuus vaikuttaa kiinteistön lopputulokseen. Käytännössä vaikutusmahdollisuudet rajautuvat pienimuotoisiin viimeistelyä koskeviin valintoihin, kuten mahdollisuuteen valita pintamateriaaleja perustajaurakoitsijan antamista vaihtoehtoista. Tämän kaltaiset sopimukset ovat IFRIC 15 -tulkinnassa nimenomaisesti tulkittu kuuluvan IAS 18:n soveltamisalaan.

Tuloutuskypsyttä tarkasteltaessa olennaista on aina myös omistukseen liittyvien riskien ja etujen siirtyminen, kuten edellä on todettu. Asuntokauppalain mukaan vaaranvastuu siitä, että asunto tuhoutuu tai vahingoittuu ostajasta riippumattomasta syystä on myyjällä siihen asti, kuin asunto luovutetaan ostajan hallintaan (AsKL 4:6§). Jollei toisin ole sovittu myyjän

vastuulla ovat myös asunnon hoitoon ja ylläpitoon liittyvät maksut, yhtiövastikkeet ja muut siihen rinnastettavat maksut sekä asuntoon kohdistuvat julkisoikeudelliset maksut aina asunnon hallinnan luovutukseen saakka (AsKL 4:5§).

Erityisesti näistä näkökulmista johtuen suomalaiset rakennusliikkeet ovat siirtyneet perustajaurakointihankkeiden osalta IFRIC 15 -tulkinnan voimaantulon myötä valmistusasteen mukaisesta tulouttamisesta luovutuksen mukaiseen tulouttamiseen.

6 VEROTUS

Tässä luvussa käsitellään perustajaurakoinnin suomalaista verotuskäytäntöä EVL:n mukaisesti. Luvussa alussa esitellään verotusmallin taustalla vaikuttavista periaatteista, jonka jälkeen tarkastellaan tontin, kohdeyhtiön osakkeiden ja rakennusurakan käsittelyä verotuksessa. Luvun lopussa analysoidaan vero- ja kirjanpitolainsäädännön välisiä ristiriitoja.

6.1 Taustaa

Perustajaurakointia koskeva kirjanpito- ja verotuskäytäntö on peräisin 1970- ja 1980 - luvuilta. Vanhan verotuskäytännön mukaan perustajaurakoitsijan suorittaman rakennuspalvelun luovutus kohdeyhtiölle ja huoneisto-osakkeiden luovutukset ulkopuolisille loppukäyttäjille tuloutetaan erillisinä myynteinä. Molemmista myyntitapahtumista voi syntyä perustajaurakoitsijalle erikseen verotettavaa tuloa. (Pelkonen, 2010).

Verohallinto antoi 11.9.2008 ohjeen *perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa* (Dnro 1447/345/2008⁶), jonka mukaan perustajaurakoitsijan osakkeiden ja rakennusurakan myynneistä mahdollisesti saatava kate verotetaan erikseen. Verohallituksen kanta tuli vahvistetuksi keskusverolautakunnan 2.12.2009 antamallaan ennakkoratkaisulla (73/2009, lainvoimainen).

Verotuskäytäntö perustuu ajattelumalliin, jonka mukaan perustajaurakoitsijana toimiva rakennusliike ja rakennuksen kohteena oleva kiinteistöyhtiö ovat erillisiä verosubjekteja. Verotus perustuu eri verosubjektien erillisverotukseen. Juridisesti erilliset subjektit käsitellään myös verotuksessa erikseen ja kaikilla eri verosubjektien välisillä transaktioilla voi olla verovaikutuksia. (Verohallinto.)

Perustajaurakoitsija ja kohdeyhtiö eivät ole riippumattomia sopimusosapuolia, vaan niiden välillä solmitut sopimukset on tehty ns. itsekontrahointisuhteessa. Niiden väliset sopimukset ovat kuitenkin solmittu juridisesti erillisten subjektien kesken. Siksi voimassa olevien

⁶ Jatkossa Verohallinto

verolakien perusteella perustajaurakoitsija ja kohdeyhtiö muodostavat omat verotusyksikkönsä, jolle molemmille vahvistetaan verotettava tulo erikseen, perustajaurakoitsijalle yleensä elinkeinoverolain mukaan ja kohdeyhtiölle yleensä tuloverolain mukaan. (Verohallinto.)

6.2 Veronalaisen tulon määrittely

Elinkeinovalain 4§:n mukaan veronalaista elinkeinotuloa ovat elinkeinotoiminnassa rahana tai rahanarvoisena etuutena saadut tulot. Tällaista tuloa ovat elinkeinoverolain 5§:n mukaan muun muassa vaihto-omaisuudesta saadut luovutushinnat. Elinkeinovalain 10§:n mukaan vaihto-omaisuutta ovat mm. elinkeinotoiminnassa sellaisenaan tai jalostettuina luovutettaviksi tarkoitettut kauppatavarat, raaka-aineet, puolivalmisteet ja muut hyödykkeet.

Perustajaurakointia harjoittavan rakennusliikkeen vaihto-omaisuutta ovat mm. rakentamista varten hankittu tontti sekä perustetun kohdeyhtiön osakkeet. Samoin vaihto-omaisuudeksi on katsottu perustajaurakoitsijan omistamat kiinteistöjä ja huoneisto-osakkeita omistavan yhtiön osakkeet. Myös perustajaurakoitsijan urakkasopimuksen perusteella toisen omistamalle maalle rakentama, keskeneräinen rakennus on myytäväksi tarkoitettu hyödyke ja kuuluu näin ollen perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuuteen. (Verohallinto.)

EVL 13§:n mukaan hyödyke luetaan vaihto-omaisuuteen siitä alkaen, kun se on lähetetty, toimitettu tai muuten luovutettu verovelvolliselle. Hyödyke katsotaan poistuneen verovelvollisen vaihto-omaisuudesta, kun se on luovutettu, kulutettu, tuhoutunut tai muuten menetetty. Kone, rakennus, rakennelma, tai muu sellainen verovelvollisen valmistama hyödyke, jonka tilaaja sopimuksen mukaan ottaa vastaan erityisen tarkastuksen toimitettuaan, luetaan verovelvollisen vaihto-omaisuuteen siihen saakka, kun tilaaja on sen tarkastuksen jälkeen vastaanottanut. (EVL 13§.)

Suoritusperiaatteen mukaan tulo vaihto-omaisuushyödykkeestä syntyy, kun vaihto-omaisuushyödyke luovutetaan. Verotuksen näkökulmasta hyödykkeen luovutushetken tarkka määrittäminen on tärkeätä, koska tämä ajankohta määrää minkä verovuoden tuotoksi luovutushinta luetaan verotuksessa. Ratkaiseva tekijä luovutusajankohdan määrittelyssä on

tosiasiallisen hallinnan siirtyminen. Vaihto-omaisuutena esitettävät kohdeyhtiön osakkeet katsotaan pääsääntöisesti luovutetuiksi, kun luovutussopimus on solmittu, mahdollisesta hallintaoikeuden, tai omistuksenpidätysehdosta riippumatta. Omistajanvaihdoksella tai hintariskin siirtymisellä ei ole merkitystä luovutusajankohtaa määriteltäessä. Merkitystä ei myöskään ole hyödykkeestä saatavalla vastikkeella, sen luonteella tai suorittamisajankohdalla. (Verohallinto.)

Kohdeyhtiön osakkeiden osalta ratkaiseva tekijä luovutusajankohdan määrittelyssä on sitovan sopimuksen tekemishetki. Perustajaurakoitsija hyvin usein myy tai sitoutuu myymään rakenteilla tai suunnitteilla olevan kiinteistön hallintaan oikeuttavia kohdeyhtiön osakkeita jo ennen rakennuksen valmistumista ja hallinnan luovuttamista. Perustajaurakoitsija saattaa kuitenkin pidättää omistusoikeuden osakkeisiin siksi, kunnes koko hinta on maksettu tai muu asetettu ehto tai aikamääre on täytetty. Tällaisilla, tai millään muillakaan sopimuksessa olevilla lykkävillä ehdoilla ei yleensä ole merkitystä luovutusvoittoverotuksessa. Perustajaurakoinnissa kohdeyhtiön osakkeiden luovutussopimuksen teko katsotaan pääasiassa EVL 13§:n mukaiseksi luovutushetkeksi, sillä siinä siirretään merkittävä osa osakkeelle kuuluvista oikeuksista osakkeenostajalle. (Verohallinto.)

Kohdeyhtiön osakkeet ovat siis perustajaurakoitsijana toimivan rakennusliikkeen vaihto-omaisuutta siitä lähtien, kun kohdeyhtiö on merkitty kaupparekisteriin ja siihen saakka, kunnes osakkeita koskeva luovutussopimus tehdään (KHO 1973/4922). Osakkeiden luovutushetkellä ne poistuvat perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuudesta ja niistä saatu myyntihinta tuloutuu kokonaisuudessaan perustajaurakoitsijan verotuksessa. (Verohallinto.)

Kun perustajaurakoitsija luovuttaa rakentamista varten hankitun tontin kohdeyhtiölle, tontti poistuu perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuudesta. Luovutushetkeksi on katsottu ajankohta, kun kohdeyhtiön perustamisen jälkeen työt aloitetaan kohdeyhtiön lukuun urakka- tai muun rakennussopimuksen perusteella. Tontti voidaan KHO:n ratkaisun perusteella (KHO 1981/474) katsoa poistuneeksi perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuudesta siitä huolimatta, että kohdeyhtiö ei olisi muodollisesti hyväksynyt kauppaa, tai jos muut seikat osoittavat tontin tulleen luovutetuksi kohdeyhtiölle. (Verohallinto.)

Jos tontti on hankittu kohdeyhtiön lukuun, se lakkaa olemasta perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuutta, kun kohdeyhtiö on hyväksynyt tonttikaupan itseään sitovaksi. Myös kohdeyhtiön perustamisen jälkeen aloitetut urakka- tai muuhun rakennussopimukseen perustuvat ja kohdeyhtiön lukuun tapahtuvat työt, tai muut seikat voivat osoittaa tontin tulleen kohdeyhtiölle luovutetuksi. (KHO 1970/5833.)

6.3 Tontin käsittely

Rakentamista varten hankitun tontin verotusmenettely riippuu siitä, kenen nimiin tai lukuun se on hankittu. Jos tontti on hankittu perustajaurakoitsijan nimiin, se tulee merkityksi perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuuteen. Verotuksessa katsotaan syntyneen luovutus, kun tontti siirretään kohdeyhtiölle. Tontin tuloutus tapahtuu luovutushetkellä ja luovutushintana pidetään tontin käypää arvoa. Jos tontin hankintameno on pienempi kuin sen luovutushinta, eli käypä arvo, syntyy luovutusvoittoa, jota verotetaan yleisten luovutusvoittoverosäännösten mukaan. Varainsiirto vero tulee maksettavaksi sekä perustajaurakoitsijan hankkiessa tontin että luovuttaessa sen kohdeyhtiölle. (Verohallinto.)

Toinen vaihtoehto on hankkia tontti suoraan kohdeyhtiölle. Tällaisessa tapauksessa tontti ei missään vaiheessa ole perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuudessa, eikä luovutusta siten tapahdu perustajaurakoitsijan verotuksessa. (Verohallinto.)

Kolmas ja yleisin vaihtoehto on hankkia tontti kohdeyhtiön lukuun. Tällöin perustajaurakoitsija tekee tonttikaupan omissa nimissään ennen kohdeyhtiön merkitsemistä kaupparekisteriin. Vastuu kaupasta siirtyy kohdeyhtiölle sen jälkeen kun yhtiö on tullut merkityksi kaupparekisteriin. Jos vastuuta kaupasta ei ole voitu siirtää kohdeyhtiölle kahden vuoden kuluessa, pidetään perustajaurakoitsijaa tontin omistajana. Tällaisessa tilanteissa on mahdollista syntyä luovutukseen tai vaihtoon liittyviä veroseuraamuksia. (Verohallinto.)

6.4 Kohdeyhtiön osakkeet

Vaihto-omaisuuden hankintamenoon luetaan EVL 14§:n mukaan hyödykkeen hankinnasta ja valmistuksesta aiheutuneet muuttuvat menot. Perustajaurakoitsijan omistamien asunto-osakkeiden hankintamenoa ovat kohdeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisen osakepääoman ja niiden rakennusrahastosuoritusten yhteismäärä, joiden suorittamisvelvollisuus on syntynyt. KHO:n ratkaisun (1984/4956) mukaan suoritusvelvollisuuden syntymisajankohdan ratkaisee se, onko rakennus saavuttanut sellaisen valmiusasteen, joka yhtiöjärjestyksen tai muun sopimuksen mukaan edellyttää suoritusta rakennusrahastoon. (Verohallinto.)

Kohdeyhtiön osakkeiden velaton hinta määritellään verotuksessa eri tavalla kuin KILA:n yleisohjeessa (KILA 1). KILA:n mukaan myyntihinnalla eli velattomalla hinnalla tarkoitetaan osakkeiden kauppahinnan ja osakkeisiin kohdistuvan velkaosuuden yhteissummaa. Verotuksessa myyntihinnalla tarkoitetaan osakkeiden kauppahintaa, eli hintaa, jonka ulkopuolinen ostaja kauppakirjalla sitoutuu maksamaan kohdeyhtiön huoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista perustajaurakoitsijalle. Yhtiölainaa ei siis katsota verotuksessa kohdeyhtiön osakkeiden myyntihinnaksi, vaikka velka olisi huoneistokohtainen. Verotuksessa katsotaan, että yhtiölaina on uuden osakkeenomistajan ja kohdeyhtiön välisessä suhteessa sitova velvoite, joka maksetaan yhtiöjärjestyksen määräysten mukaisesti tiettyinä aikana kohdeyhtiölle. KHO:n ratkaisujen mukaan yhtiölainan tai sen osan takaisinmaksun ei katsota olevan vastiketta osakkeiden omistusoikeuden luovutuksesta, vaikka takaisinmaksu tapahtuisi jo ennen osakkeiden omistusoikeuden luovuttamista (KHO 2002/2167) tai vaikka takaisinmaksusta olisi kauppakirjassa pakottava ehto (KHO 2007/2743). (Verohallinto.)

Osakkeiden kauppahinta tuloutetaan verotuksessa aina sillä tilikaudella, jonka aikana osakkeet on luovutettu. Kauppahinnan tuloutukseen ei vaikuta se, onko kyseessä valmiista vai keskeneräisestä rakennuskohteesta. Kauppahinta tuloutetaan myyntisopimuksen tekohetkellä kokonaisuudessaan, vaikka rakennusta ei olisi siinä vaiheessa alettu edes rakentaa. Osakkeiden kauppahinnan osatulouttaminen ei siis ole mahdollista, vaikka osatuloutusta noudatettaisiinkin rakennusurakan tulouttamisen osalta. (Verohallinto.)

Kohdeyhtiön osakkeet luetaan perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuuteen siihen saakka, kunnes ne on luovutettu. Rakennusurakan valmistuttua perustajaurakoitsijan taseessa saattaa olla kohdeyhtiön myymättömiä osakkeita, joita perustaja urakoitsija esim. vuokraa ulkopuolisille, tai käyttää omana toimistotilanaan. Kohdeyhtiön myymättömät osakkeet ovat perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuutta rakennusurakan valmistumisen jälkeenkin, ja niitä vastaava myyntitulo realisoituu vasta luovutushetkellä. . (Verohallinto.)

KILA:n yleisohjeen (KILA 1) mukaan myymättä olevat osakkeet arvostetaan perustajaurakoitsijan taseessa enintään siihen arvoon, joka vastaa myymättä olevien osakkeiden osuutta tontin ja rakentamispalvelun tuottamisesta perustajaurakoitsijalle syntyneistä kokonaismenoista. Verotuksessa myymättä olevien osakkeiden hankintameno ei kuitenkaan voida lukea rakennuspalvelun tai tontin menoja. Verotuksen näkökulmasta kohdeyhtiön osakkeet ja rakennusurakka ovat erillisiä vaihto-omaisuushyödykkeitä. Rakennusurakka on tuloutettava kokonaisuudessaan viimeistään rakennuksen luovuttamisen yhteydessä, jolloin myös urakkaan liittyvät menot on kirjattava kuluksi (EVL 22 ja 28§). Perustajaurakoitsijalle voi kuitenkin muodostua velvoite suorittaa maksuja rakennusrahastoon. Koska rakennusrahastosuoritukset luetaan osaksi huoneisto-osakkeiden hankintamenoa, rakennusrahastosuoritukset kasvattavat perustajaurakoitsijan omistamien asunto-osakkeiden hankintamenoa perustajaurakoitsijan taseessa. (Verohallinto.)

6.5 Rakennusurakoiti

Toisin kuin osakkeiden kauppahinnan tuloutuksessa, rakennuspalvelun tuloutuksessa perustajaurakoitsija voi noudattaa kahta erilaista tuloutustapaa. Luovutuksen mukainen tuloutus on pääsääntöinen tuloutustapa myös verotuksessa, mutta vaihtoehtoisesti perustajaurakoitsija voi tulouttaa rakentamispalvelun valmistusasteen perusteella.

6.5.1 Luovutuksen mukainen tuloutus

EVL 19.1§:n mukaan tulo on sen verovuoden tuottoa, jonka aikana se on saatu rahana, saamisena tai muuna rahanarvoisena etuutena. EVL 13§:ssä puolestaan säädetään muun muassa, että rakennus, rakennelma, kone tai muu sellainen luovuttajan valmistama

hyödyke, jonka tilaaja sopimuksen mukaan ottaa vastaan erityisen tarkastuksen toimitettuaan, luetaan luovuttajan vaihto-omaisuuteen siihen saakka, kun se on tarkastuksen jälkeen vastaanotettu.

Luovutusajankohdalla on keskeinen merkitys rakennuspalvelun tuloutuksen verotuksessa. Verotuksessa rakennusurakan luovutusajankohdaksi katsotaan tilaajan tekemä vastaanottotarkastus. Jos perustajaurakoitsija noudattaa luovutuksen mukaista tuloutusta, on urakkasumma tuloutettava tarkastettujen, eli luovutettujen, tilojen osalta tilikaudella, jonka aikana luovutus on tapahtunut. Joissain erityistapauksissa rakennuksen luovutus saattaa tapahtua osittain. Tilaaja voi ottaa vastaan osittain, kuten rappu kerrallaan. Jos tarkastettu ja vastaanotettu osa on oleellinen ja otettu käyttöön, voidaan tuloutus tehdä vain vastaanotetulta osin. Merkitystä ei ole sillä, että tehdäänkö koko rakennuksen valmistuttua vielä erityinen vastaanottotarkastus (KHO 1984/5517, KVL 230/84). Valmiin ja käytössä olevan rakennuksen tuloutusajankohta ei voi myöskään siirtää myöhemmäksi vastaanottotarkastusta viivyttämällä, sillä tuloutusajankohdaksi voidaan katsoa viranomaisen suorittama tarkastusajankohta tai tosiasiallinen käyttöönottohetki. (Verohallinto.)

Rakennuksen luovutushetkellä saattaa osa urakasta olla kesken, esim. pihatöiden osalta. Vähäiset ns. jälkityöt tuloutetaan luovutusajankohtana osana koko urakkasummaa. Jos suorittamatta olevien töiden osuus on suuri, on KHO:n päätöksen (1984/1972) mukaan urakkasumma jaettava kahteen osaan. (Verohallinto.)

6.5.2 Valmistusasteen mukainen tuloutus

KPL 5:4§ mukaan pitkän valmistusajan vaativasta suoritteesta syntyvä tulo saadaan kirjata tuotoksi valmistusasteen perusteella, jos suoritteesta kertyvän erilliskate on luotettavalla tavalla ennakoitavissa ja kirjanpitovelvollinen noudattaa samaa perustetta kaikkien vastaavien tulojen kirjaamisessa tuotoiksi. EVL 19.2§:ssa säädetään puolestaan, että jos verovelvollinen on tilinpäätöksessään merkinnyt pitkän valmistusajan vaativasta suoritteesta syntyvän tulo tuotoksi valmistusasteen perusteella, luetaan tulo saman tilikauden tuloksi myös verotuksessa.

Kuten aiemmin tässä työssä on kerrottu, KILA:n yleisohjeen (KILA 1) mukaan valmistusasteen mukaista tuloutusta noudatettaessa perustajaurakoitsija tulouttaa rakentamispalvelun rakentamisen valmistusasteen ja osakkeiden myyntiasteen mukaisessa suhteessa. Tilinpäätöksessä liikevaihtona on siis se osuus myytyjen osakehuoneistojen velattomista myyntihinnoista, joka vastaa rakentamisen valmistusastetta. Verotuksessa noudatettu osatuloutus eroaa kuitenkin jaksotusratkaisultaan tilinpäätöksessä esitetystä osatuloutuksessa. Verotuksessa tuloutettava osuus rakennushankkeesta määräytyy ainoastaan rakennusurakan valmiusasteen perusteella eikä osakkeiden myyntiastetta huomioida osatuloutuksessa lainkaan. Vaikka rakentamispalvelun tuloutuksessa olisi noudatettu valmistusasteen mukaista tuloutusta, tulee koko rakennusurakka tulouttaa verotuksessa rakennuksen vastaanottotarkastuksen ja luovutuksen jälkeen. Merkitystä ei ole sillä, onko rakennusurakan luovutuksen hetkellä osa huoneistoista vielä myymättä. (Verohallinto.)

6.6 Katteen muodostuminen

Perustajaurakoitsija voi itse valita tulouttako se perustajaurakointitoiminnasta saamansa katteen rakentamispalvelun vai kohdeyhtiön osakkeiden hinnassa. Asuntokauppalaki vaatii perustajaurakoitsijaa laatimaan rakennushanketta koskevan turva-asiakirja-aineiston enne kohteen markkinoinnin aloittamista. Yksi keskeisistä turva-asiakirjojen dokumenteista on kohdeyhtiön taloussuunnitelma, josta käy ilmi mm. kohdeyhtiölle ostetun tontin hankintameno, rakennusurakan hinta ja kohdeyhtiön rahoitusrakenne. Taloussuunnitelma laaditaan käytännössä aina siten, että kohdeyhtiön osakkeiden velaton myyntihinta (eli osakkeiden kauppahinta lisättyinä osakkeita rasittavilla velkaosuuksilla) vastaa tontin, rakennuksen ja muiden mahdollisten varojen hankintamenoja. Toisin sanoen perustajaurakoitsija sisällyttää rakennushankkeen katteen rakennusurakan hintaan. Käytäntö johtuu siitä, että perustajaurakoitsijana toimiva rakennusliike ei halua, että sen asiakkaat tai kilpailijat voisivat selvittää rakennushankkeesta sille jäävän katteen. Katteen selvittäminen olisi mahdollista, jos taloussuunnitelmassa esitettäisiin tontin hankintameno ja rakentamisesta perustajaurakoitsijalle aiheutuneet rakentamiskustannukset. (Malmlund, 2009.)

Perustajaurakoitsijan tulouttaessa rakennushankkeen katteen rakentamispalvelun hinnassa, ovat rakentamisen todelliset kustannukset pienemmät kuin rakentamispalvelun hinta. Perustajaurakoitsija voi noudattaa valmistusasteen mukaista tuloutusta, jolloin kate tuloutetaan vaiheittain rakennuksen valmistuessa. Kate on kuitenkin tuloutettava kokonaisuudessaan viimeistään silloin, kun rakennus palvelu on suoritettu loppuun ja luovutettu kohdeyhtiölle. (Verohallinto.)

Seuraava verohallinnon esimerkki kuvaa veroseuraamuksia tapauksessa, jossa kate on sisällytetty urakkasopimuksen hintaan:

Perustajaurakoitsija on sijoittanut apporttina kohdeyhtiön osakepääomaa vastaan tontin, joka on arvoltaan 10 yksikköä. Oletuksena on, että tontin käypä arvo on ollut sama kuin hankintahinta, joten luovutusvoittoa ei ole muodostunut osakkeiden merkitsemisvaiheessa.

Perustajaurakoitsija on tehnyt 90 yksikön urakkasopimuksen asunto-osakeyhtiön kanssa. Rakentamisen todelliset kustannukset ovat 70 ja asunto-osakeyhtiö on ottanut tämän suuruisen rahoituslaitoslainan kattamaan rakentamisen kustannuksia. Pankkilaina ei kuitenkaan kata koko urakkasopimuksen hintaa. Perustajaurakoitsija tekee yhtiöjärjestyksen mukaisen oman pääomanehtoisen sijoituksen rakennusrahastoon 20 yksikköä, joka luetaan hänen omistamiensa kohdeyhtiön osakkeiden hankintamenoon. Rakennusrahastosijoituksilla asunto-osakeyhtiö maksaa rakennusurakkalaskuja perustajaurakoitsijalle.

Perustajaurakoitsija myy kohdeyhtiön osakkeita jo rakentamisvaiheessa. Osakkeiden myynti tuloutuu verotuksessa tilikaudella, jolla luovutus on tapahtunut. Kohdeyhtiön osakkeiden hankintameno on muodostunut 10 apporttisijoitus eli tontti, joka on sijoitettu osakepääoman hankkimiseksi sekä 20 yksikön rakennusrahastosijoitus.

Perustajaurakoitsijan ja ulkopuolisen ostajan välisellä kauppakirjalla huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden velaton hinta on 100. Hinta muodostuu 30 kauppahinnasta ja 70 yhtiölainasta. Perustajaurakoitsijan näkökulmasta osakkeiden myyntihinta verotuksessa on kauppahinta eli 30 yksikköä. Tällä hinnalla perustajaurakoitsija luopuu huoneistoon hallintaan oikeuttavista osakkeista ulkopuoliselle ostajalle. Yhtiölaina ei ole osa osakkeiden

myyntihintaa perustajaurakoitsijan näkökulmasta verotuksessa. Yhtiölaina on asunto-osaakeyhtiön ja ulkopuolisen ostajan välinen sopimus.

Kun perustajaurakoitsija myy kohdeyhtiön osakkeita ulkopuolisille ostajille, ei perustajaurakoitsijalle muodostu verotettavaa tuloa. Perustajaurakoitsija on myynyt osakkeet 30 kauppahinnalla ja osakkeiden hankintameno on ollut 30. Näin ollen katetta ei muodostu osakkeiden myynnistä.

Kun rakennusprojekti valmistuu ja perustajaurakoitsija luovuttaa urakan tilaajalle, tuloutuu perustajaurakoitsijalle viimeistään kate. Rakennusurakan arvoksi on urakkasopimuksella kirjattu 90. Todelliset perustajaurakoitsijan rakennuskustannukset ovat olleet 70, jotka on katettu asunto-osaakeyhtiön ottamalla rahoitusyhtiölainalla. Rahoitusyhtiölaina on jaettu huoneistokohtaiseksi velkaosuudeksi. Kohdeyhtiö maksaa rakennusurakkalaskun 90 yksikköä perustajaurakoitsijalle, siten perustajaurakoitsijalle muodostuu katetta 20. (Verohallinto.)

Harvinaisempi vaihtoehto on tulouttaa kate kohdeyhtiön osakkeiden hinnassa. Silloin kohdeyhtiön osakkeiden hankintameno on pienempi kuin niistä myyntihetkellä saatava kauppahinta. Kun kate sisällytetään kohdeyhtiön osakkeen hintaan, kate tuloutuu verotuksessa osakkeen luovutushetkellä.

6.7 Vero- ja kirjanpitolainsäädännön väliset ristiriidat

Realisointiperiaatetta on pidetty yleisenä tulovero-oikeuden periaatteena. Sen mukaisesti ainoastaan realisoitunut tulo voi olla veronalaista. Tulo katsotaan realisoituneeksi, jos tuloksi katsottu erä on syntynyt peruuttamattomasti ja lopullisesti ja jos verovelvollisen ei enää tarvitse suorittaa luovutus- tai mitään muitakaan toimia sen aikaansaamiseksi. (Malmlund, 2009.)

Kuten tässä tutkimuksessa on aiemmin esitetty, perustajaurakointia harjoittavien rakennusliikkeiden tilinpäätökset olivat ennen laadittu noudattaen samaa juridisperusteista erottelua, jonka mukaisesti rakennusliikkeiden liikevaihto saattoi muodostua kokonaan tai osittain kaksinkertaiseksi, kun sekä rakennuspalvelun myynti, että huoneisto-osakkeiden

luovutus tuloutettiin molemmat erikseen. Perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittely kuitenkin muuttui, kun KILA antoi asiaa koskevan yleisohjeen 17.1.2006. Sen mukaisesti perustajaurakoitsijan liikevaihtona esitetään ainoastaan kohdeyhtiön osakkeiden velattomat myyntihinnat, sillä taloudellisesta näkökulmasta perustajaurakoitsijan todelliset tulot syntyvät osakkeiden myynnistä ulkopuolisille. Myös IFRIC 15 -tulkinta tukee näkemystä siitä, että todellinen tulos perustajaurakoitsijalle syntyy osakkeiden myynnistä.

Verohallinnon kanta, jonka mukaan perustajaurakointikohteen rakennuspalvelusopimuksen mukainen tulo asetetaan viimeistään urakan valmistumisvuonna kokonaisuudessaan verolle, on selvästi ristiriidassa kirjanpidossa hyväksytyjen tuloutusmenetelmien kanssa. Verohallinnon ohjeen mukaan merkitystä ei ole sillä, onko osa kohdeyhtiön osakkeista vielä myymättä. Käytännössä tämä menettely johtaa perustajaurakoitsijan realisoitumattoman tulon verottamiseen. Seuraava Malmundin (2009) esimerkki tuo ongelman esille. Esimerkin luvut ovat tuhansia euroja.

LÄHTÖTIEDOT	
Kohdeyhtiön osakkeiden kauppahinta	14500
Tontti	2500
Rakennuspalvelu	12000
Rakennuspalvelun kustannukset perustajaurakoitsijalle	10000
Perustajaurakoitsijan kate hankkeesta	2000

Taulukko 2 - Verotusesimerkki 1a

Perustajaurakoitsija on asettanut perustettavan kohdeyhtiön osakkeiden kauppahinnaksi yhteensä 14 500 000 euroa. Kiinteistöyhtiön lukuun hankitun tontin arvo on 2 500 000 euroa. Kohdeyhtiön kanssa on solmittu 12 000 000 euron suuruista rakennuspalvelusopimuksesta, jonka toteuttamisesta aiheutuu kustannuksia perustajaurakoitsijalle yhteensä 12 000 000 euroa. Näin ollen koko hankkeesta syntyvä voitto perustajaurakoitsijalle on 2 000 000 euroa.

PERUSTAJAURAKOITSIJAN SUUNNITTELEMAN PROJEKTIN TULONMUODOSTUS		Perustajaurakoitsijan saamat ja maksamat rahasuoritukset		
		Ulkoiset	Sisäiset	Yhteensä
1.	Kiinteistöyhtiön perustaminen ja osakepääoman maksu		-1000	-1000
2.	Tontin hankinta perustettavana olevan yhtiön lukuun	-2500		-2500
3.	Kiinteistöyhtiön rakennusrahaston perustaminen sen jälkeen, kun yhtiö on merkitty kaupparekisteriin		-1500	-1500
4.	Kiinteistöyhtiö maksaa tontin hankintameno perustajaurakoitsijalle		2500	2500
5.	Rakennussuorituksen aiheuttamat kustannukset perustajaurakoitsijalle	-10000		-10000
6.	Kiinteistöyhtiön rakennusrahaston korottaminen		-12000	-12000
7.	Rakennusurakan valmistuttua kiinteistöyhtiö maksaa urakkahinnan perustajaurakoitsijalle		12000	12000
8.	Osakkeiden myyntihinta	14500		14500
	Perustajaurakointiprojektin kassavirta	2000	0	2000

Taulukko 3 - Verotusesimerkki 1b

Taulukon ”sisäiset”-sarakeessa on eritelty kohdeyhtiön ja perustajaurakoitsijan väliset tapahtumat, jotka perustajaurakoitsijan tulee toteuttaa, jotta kohdeyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös voidaan hoitaa asianmukaisesti. Nämä ovat siis ns. itsekontrahtointisuhteessa tapahtuvia tapahtumia, jotka eivät aiheuta todellista rahavirtaa perustajaurakoitsijalle. Hankkeen todelliset rahavirrat näkyvät ”ulkoiset”-sarakeesta.

Vaikka kohdeyhtiön osakkeiden myynti aloitettiin jo rakennusaikana, ei kaikkia osakkeita saatu myytyä kilpailu- ja markkinatilanteesta johtuen. Osakkeita myytiin ensimmäisellä tilikaudella ainoastaan 2 000 000 eurolla. Toisella tilikaudella myytiin kaikki loput osakkeet arvoltaan 12 500 000 euroa. Rakennuskustannukset toteutuivat suunnitelman mukaisina. Rakennustyöt valmistuivat suunnitelman mukaisesti ja kiinteistö luovutettiin kohdeyhtiölle ensimmäisen tilikauden aikana.

PERUSTAJAURAKOITSIJAN SUUNNITTELEMAN PROJEKTIN TULONMUODOSTUS		Perustajaurakoitsijan saamat ja maksamat rahasuoritukset		
	TILIKAUSI 1	Ulkoiset	Sisäiset	Yhteensä
1.	Kiinteistöyhtiön perustaminen ja osakepääoman maksu		-1000	-1000
2.	Tontin hankinta perustettavana olevan yhtiön lukuun	-2500		-2500
3.	Kiinteistöyhtiön rakennusrahaston perustaminen sen jälkeen, kun yhtiö on merkitty kaupparekisteriin		-1500	-1500
4.	Kiinteistöyhtiö maksaa tontin hankintamenon perustajaurakoitsijalle		2500	2500
5.	Rakennussuorituksen aiheuttamat kustannukset perustajaurakoitsijalle	-10000		-10000
6.	Kiinteistöyhtiön rakennusrahaston korottaminen		-12000	-12000
7.	Rakennusurakan valmistuttua kiinteistöyhtiö maksaa urakkahinnan perustajaurakoitsijalle		12000	12000
8.	Osakkeiden myyntihinta	2000		2000
	Perustajaurakointiprojektin kassavirta tilikaudella 1	-10500	0	-10500
	TILIKAUSI 2	Ulkoiset	Sisäiset	Yhteensä
9.	Osakkeiden myyntihinta	12500	0	12500
	Perustajaurakointiprojektin kassavirta tilikaudella 2	12500	0	12500

Taulukko 4 - Verotusesimerkki 1c

Ensimmäisenä tilikautena hankkeen rahavirta oli 10 500 000 euroa miinuksella, ja sen rahoittamiseksi perustajaurakoitsija otti ulkopuolista velkaa. Ulkopuolinen velka aiheutti rahoituskustannuksia molemmille tilikausille. Myydyistä osakkeista syntyi voittoa perustajaurakoitsijalle ensimmäisellä tilikaudella 276 000 euroa ja toisena tilikautena 1 724 000 euroa. Perustajaurakoitsija sai siis hankkeesta kokonaisuudessaan tavoittelemansa 2 000 000 euron voiton.

Perustajaurakoitsijan tilinpäätös		
Tuloslaskelma	Tilikausi 1	Tilikausi 2
Osakkeiden myyntitulot	2000	12500
Myytyjen osakkeiden hankintamenot (myytyjä osakkeita vastaava osuus tontin hankintamenosta ja rakennuskustannuksista)	-1724	-10776
Rahoituskustannus	-300	-500
Tilikauden tulos	-24	1224
Tase		
<i>Vastaavaa</i>		
Myyntöomaisuudet (myymättömiä osakkeita vastaava osuus tontin hankintamenosta ja rakennuskustannuksista)	10776	0
Rahoitusomaisuus	0	3200
Vastaavaa yhteensä	10776	3200
<i>Vastattavaa</i>		
Osakepääoma	2000	2000
Voittovarot	-24	1200
Vieras pääoma (väliaikainen rahoitus, jolla rahoitetaan projektin toteutus)	8800	0
Vastattavaa yhteensä	10776	3200

Taulukko 5 - Verotusesimerkki 1d

Koska kiinteistö luovutettiin kohdeyhtiölle ensimmäisen tilikauden aikana, verohallinto katsoo perustajaurakoitsijalle syntyneen 2 000 000 euroa veronalaista tuloa kyseiseltä tilikaudelta. Malmilundin (2009) esimerkkilaskelma kuitenkin osoittaa, että todellinen myyntivoitto ensimmäiseltä tilikaudelta oli ainoastaan 276 000 euroa. Verohallinnon kanta aiheuttaa sen, että perustajaurakoitsijalle syntyy verotettavaa tuloa realisoitumattomasta voitosta. Etupainotteinen veronmaksu lisää perustajaurakoitsijan negatiivista kassavirtaa ensimmäisellä tilikaudella ja kasvattaa rahoituskuluja entisestään.

Edellinen esimerkki koski luovutuksen mukaista tulouttamista. KPL 19.2§:ssä säädetään, että jos verovelvollinen on tilinpäätöksessään merkinnyt pitkän valmistusajan vaativasta suoritteesta syntyvän tulon tuotoksi valmistusasteen perusteella, luetaan tulo saman tilikauden tuloksi myös verotuksessa. Seuraavaksi tarkastellaan valmistusasteen mukaan tuloutetun hankkeen verotusta. Esimerkkinä tarkastellaan liitteessä yksi olevaa kuvitteellista perustajaurakointihanketta.

	Hankkeen edistyminen		Tuloutuva liikevaihto	
	Rakentamisen valmiusaste	Osakkeiden myyntiaste	Kirjanpidossa valmistusasteen mukaan tuloutuva liikevaihto	Verotuksessa tuloutuva liikevaihto
Vuosi 1	30 %	60 %	18 %	30 %
Vuosi 2	100 %	100 %	72 %	70 %

Taulukko 6 - Verotusesimerkki 2a

Esimerkin perustajaurakoitsija on tilinpäätöksessään valmiusasteen ja myyntiasteen tulon mukaisesti tulouttanut 18 prosenttia hankkeen kokonaisliikevaihdosta ja vähentänyt sitä vastaavat kulut. Kuten edellä on todettu, verotuksessa ei valmistusasteen määrittämisessä kuitenkaan huomioida myyntiastetta lainkaan. Näin ollen ensimmäisen tilikauden verotuksessa perustajaurakoitsijan on tuloutettava 30 prosentin valmiusasteen mukainen liikevaihto ja vähennettävä sitä vastaavat kulut.

Tuloslaskelma - vuosi 1	
Liikevaihto (30 % x 1500)	450
Rakentamisen kulut (30 % x 1200)	-360
Varaston muutos	0
Verotettava tulo	90
Tilikaudelle jaksotettava liikevaihto ja sitä vastaavat kulut määräytyvät valmiusasteen (30%) perusteella. Myyntiastetta ei huomioida jaksottamisessa. Näin ollen ei synny myöskään aktivoitavia kustannuksia.	

Tuloslaskelma - vuosi 2	
Liikevaihto (70 % 1500)	1050
Rakentamisen kulut	-840
Varaston muutos	0
Verotettava tulo	210
Tilikaudelle jaksotetaan sille kuuluva osuus liikevaihdosta ja sitä vastaavista kuluista.	

Taulukko 7 - Verotusesimerkki 2b

Lopputuloksena on, että perustajaurakoitsija joutuu maksamaan veroa 90 000 eurosta, vaikka kirjanpidon mukainen tulos oli ainoastaan 54 000 euroa. Rakennusliikettä verotetaan siis realisoitumattomasta tulosta. Kirjanpidon ja verotuksen välisen eron suuruuteen

vaikuttaa luonnollisesti kohteen myyntiaste. Mikäli myyntiaste olisi pienempi, olisi verotuksen ja kirjanpidon tuloksen välinen ero entistä suurempi.

Tässä esimerkissä osakkeista oli saatu myytyä 60 prosenttia ensimmäisen tilikauden aikana. Voimassaolevan verolainsäädännön mukaan osakkeiden myynti on tuloutettava aina luovutuksen mukaisesti. Perustajaurakoitsijan on siis esitettävä näiden osakkeiden myynti ensimmäisen tilikauden verotuksessaan. Normaalitytapauksessa tämä ei kuitenkaan aiheuta ongelmaa, sillä kuten edellä on todettu, perustajaurakoitsijat sisällyttävät rakennushankkeesta tavoittelemansa katteen osaksi rakennuspalvelun hintaa. Näin ollen osakkeiden myynti ei synnytä verotettavaa tuloa, sillä perustajaurakoitsija voi vähentää verotuksessaan myytyjen osakkeiden hankintamenon.

Vero- ja kirjanpitolainsäädännön periaatteet eroavat siis merkittävästi toisistaan. Pelkosen (2010) mukaan, tämä aiheuttaa huomattavaa lisätyötä rakennusyriyksille ja verohallinnolle, koska verotusta varten yrityksen tulot ja menot on laskettava tilinpäätöskäytännöstä poikkeavalla tavalla. Myös Malmlundin (2009) mukaan nykyinen tilanne aiheuttaa huomattavaa lisätyötä. Hänen mukaansa on ongelmallista, että tilinpäätös ei sellaisenaan käy verotuksen perustaksi, vaan tietoja joudutaan keräämään erilaisista apujärjestelmistä ja taulukoista. Näiden tietojen oikeellisuuden varmentaminen on vaikeaa ja johtaa yritysten jälkiverotusriskin kasvamiseen. Selkein tilanne olisi silloin, jos verotuksessa hyväksyttäisiin samat menetelmät kuin kirjanpidossakin.

EVL 13§:n mukaan hyödyke luetaan vaihto-omaisuuteen siihen saakka, kun verovelvollinen on sen luovuttanut, taikka se on kulutettu, tuhoutunut tai muuten menetetty. Kuitenkin rakennus, rakennelma, kone tai muu sellainen luovuttajan valmistama hyödyke, jonka tilaaja sopimuksen mukaan ottaa vastaan erityisen tarkastuksen toimitettuaan, luetaan luovuttajan vaihto-omaisuuteen siihen saakka, kun se on tarkastuksen jälkeen vastaanotettu. Rakennusteollisuus RT:n työryhmä on esittänyt yhtenä lakiteknisenä ratkaisuna verotuksen ja kirjanpidon välisten erojen poistamiseksi, että elinkeinoverolain 13§:n sanamuotoa muutettaisiin siten, että rakennusten ohella myös huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet luettaisiin luovuttajan vaihto-omaisuuteen siihen saakka kun ne on tarkastuksen jälkeen vastaanotettu (Heiskala, 2011).

7 IFRIC 15 KÄYTÄNNÖSSÄ

Tässä luvussa analysoidaan IFRIC 15 -tulkinnan käytännön vaikutuksia rakennusyhtiöiden tilinpäätöksiin. Analysointi toteutetaan vertailemalla saman vuoden tilinpäätösinformaatiota ennen ja jälkeen IFRIC 15:n soveltamista. Luvun alussa käsitellään IFRIC 15:n yleisiä vaikutuksia tilinpäätöksiin. Tämän jälkeen on raportoitu vertailututkimuksen tulokset tuloslaskelman ja taseen luvuista sekä taloudellisten tunnuslukujen osalta. Luvun lopussa on analysoitu tilinpäätösten vertailukelpoisuutta IFRIC 15:n voimaantulon jälkeen.

7.1 Vaikutus tilinpäätöksiin

IFRIC 15 -tulkinnan vaikutukset IFRS-tilinpäätöksen julkaisevan perustajaurakoitsijan tilinpäätökseen ovat puhtaasti jaksotuksellisia. Kun rakennusliike siirtyy perustajaurakointihankkeiden osalta valmistusasteen mukaisesta tuloutuksesta luovutuksen mukaiseen tuloutukseen, merkitsee se rakennushankkeiden tuottojen ja niitä vastaavien kulujen ajallisesti myöhempää kirjaamista. Sillä kumpaa tuloutusstandardia noudatetaan, IAS 11:ä vai IAS 18:a, ei luonnollisestikaan ole vaikutusta hankkeiden tulojen ja menojen kokonaismäärään tai yhtiön veroasteeseen.

IFRIC 15 -tulkinta ei myöskään vaikuta rakennusliikkeiden lopullisiin rahavaroihin. Rahavirtalaskelman puolella muutoksia aiheutuu ainoastaan rahavirtalaskelman erien välillä. Rahavarojen muutos ja rahavarat kauden lopussa pysyvät ennallaan. IFRIC 15 -tulkinnan vuoksi myös tuotannon volyyymimuutokset heijastuvat aikaisempaa hitaammin yhtiöiden taloudellisiin lukuihin. Sen sijaan rakennusliikkeiden tilinpäätöksissään raportoimaan tilauskannan tulouttamattomaan määrään muuttunut liikevaihdon kirjauskäytäntö vaikutti voimakkaammin.

IFRIC 15 -tulkinnan vaikutus rajautuu siis ainoastaan rakennusyhtiöiden taloudelliseen raportointiin. Sillä ei ole suoraa vaikutusta yhtiöiden varsinaiseen liiketoimintaan. Taloudellisella raportoinnilla, kuten tilinpäätöksillä, on kuitenkin tärkeä rooli yhteiskunnassamme. Tilinpäätös on usein yrityksen taloudellisesta tilanteesta

kiinnostuneelle ensisijainen ja ainut tietolähde. Koska tilinpäätösinformaatiota säädellään tarkasti, voi ulkopuolinen olettaa tiedon olevan kohtuullisen luotettavaa.

Tilinpäätösten käyttäjäkunta voi olla hyvin laaja. Yrityksen tilanne voi kiinnostaa esimerkiksi yrityksen asiakkaita, tavarantoimittajia, alihankkijoita, työntekijäjärjestöjä tai muita sidosryhmiä. Yksi keskeinen tilinpäätösinformaation käyttäjäryhmä ovat sijoittajat. Lopesin ym. (2011) sekä Gniewoszin (1990) mukaan tilinpäätösinformaatio onkin välttämätön tietolähde sijoituspäätöksenteossa. Taloudellisista raporteista pyritään analysoimaan mm. yrityksen kannattavuutta, vakavaraisuutta, maksuvalmiutta ja tulevaisuuden näkymiä. Myös useat arvonmäärittäminen menetelmät pohjautuvat tilinpäätöksestä kerättävään informaatioon.

Tilinpäätösinformaatio voi olla merkitystä myös yrityksen rahoittajille. Esimerkiksi Bharath ym. (2008) toteavat artikkelissaan, että tilinpäätösinformaatio on lainanantajille tärkeä tietolähde. Myös Beatty ja Weber (2003) toteavat, että tilinpäätöksessä esitetyillä luvuilla on keskeinen merkitys lainapäätöksenteossa sekä lainan ehdoista kuten lainan määrästä, koroista ja kovenanteista päätettäessä.

Raportointikäytännöissä tapahtuvat muutokset ovat siis merkityksellisiä kaikille tilinpäätöksen käyttäjille. Tämän luvun tavoitteena on analysoida sitä, kuinka suuri muutos IFRIC 15 -tulkinnan voimaantuluminen oli perustajaurakointia harjoittavien rakennusliikkeen tilinpäätöksissä. Analysointi tehdään vertailemalla IFRIC 15 -tulkinnan mukaan laadittuja tilinpäätöksiä vanhan tulouttamiskäytännön mukaan laadittuihin tilinpäätöksiin.

Tilinpäätöslukujen vertailu on toteutettu seitsemän perustajaurakointitoimintaa harjoittavan konsernitalinpäätöksen osalta. Analysoinnin kohteena olevat konsernit ovat Lemminkäinen, YIT, Skanska, NCC, SRV, Peab ja Sato. Skanskan, NCC:n ja Peabin emoyhtiöt ovat listattu Tukholman pörssissä. YIT ja Lemminkäinen ovat puolestaan Helsingin pörssissä listattuja. Kaikki kuusi edellä mainittua konsernia toimivat kansainvälisillä markkinoilla. Niillä on toimintaa Pohjoismaiden lisäksi myös Venäjällä sekä laajemmin Euroopassa ja muualla maailmassa. Sato on puolestaan suomalainen kiinteistösijoitusta harjoittava konserni, jonka liiketoimintaan kuuluu vahvasti myös rakennuttaminen. Sato ei ole julkisesti noteerattu,

mutta se laatii tilinpäätöksensä IFRS:n mukaan. Kaikki seitsemän konsernia harjoittavat myös muuta rakennustoimintaa, kuin perustajaurakointia.

IFRIC 15 -tulkinnan noudattaminen on ollut pakollista 1.1.2010 ja sen jälkeen alkaneilla tilikausilla. Myös vertailutiedot edelliseltä vuodelta on tullut muuttua tulkinnan mukaisiksi. IFRIC 15 -tulkinnan vaikutukset tilinpäätöslukuihin on siis mahdollista selvittää vertaamalla alkuperäisen 2009 tilinpäätöksen tietoja vuoden 2010 tilinpäätöksen vertailutietoihin tilikaudesta 2009. Alkuperäisessä 2009 tilinpäätöksessä IFRIC 15 -tulkintaa ei vielä sovellettu, mutta vuoden 2010 tilinpäätösluvut sekä siinä esitetyt vertailutiedot on annettu IFRIC 15 -tulkinnan mukaisesti. Sato-konserni käytti mahdollisuutta soveltaa IFRIC 15 -tulkintaa jo aikaisemmilta tilikausilta ja se laati jo vuoden 2009 tilinpäätöksensä IFRIC 15 -tulkinnan mukaisesti. Siksi Saton osalta vertailu on tehty tilikauden 2008 luvuista. Yhtiöiden vuoden 2010 tilinpäätöksien liitetiedoista löytyy myös erilliset laskelmat IFRIC 15 -tulkinnan aiheuttamista muutoksista edellisen tilikauden lukuihin.

Liitteessä kolme on raportoitu tutkimuksen kohteena olleiden yritysten tilinpäätöslukuja sekä ennen IFRIC 15:n soveltamista, että sen jälkeen. Taulukossa on raportoitu myös tuloutusperiaatteen vaihtumisen aiheuttama muutos kussakin tilinpäätöserässä. Tiedot on kerätty yhtiöiden julkaisemista konsernitilinpäätöksistä. Peabin ja NCC:n luvut on muutettu ruotsin kruunuista euroiksi käyttämällä Suomen pankin Internet-sivuilta löytyvää tilinpäätöspäivän kurssia. Muut laskentaperiaatteiden muutokset, kuin IFRIC 15 -tulkinta, on eliminoitu vertailusta.

Taulukossa kahdeksan on esitetty yhteenveto muutosprosentteista, jotka kertovat kunkin yhtiön tilinpäätösluvuissa tapahtuneen suhteellisen muutoksen kun tilinpäätöksessä on siirrytty valmistusasteen mukaisesta tulouttamisesta luovutuksen mukaiseen tulouttamiseen. Lisäksi taulukossa on raportoitu muutosprosenttien keskiarvot, sekä muutosprosenttien itseisarvoista lasketut keskiarvot. Itseisarvosta laskettuna keskiarvo kuvaa keskimääräistä muutosta huomioimatta muutoksen etumerkkiä.

	LEMMIN-KÄINEN	YIT	SRV	SKANSKA	PEAB	NCC	SATO	KESKI-ARVO	ITS.ARNON KA
Liikevaihto	0,1 %	1,0 %	1,4 %	1,7 %	-0,8 %	8,1 %	25,0 %	5,2 %	5,4 %
Liikevoitto	-0,4 %	1,6 %	7,7 %	8,7 %	-1,7 %	21,8 %	5,7 %	6,2 %	6,8 %
Nettorahoituskulut	0,3 %	0,0 %	0,0 %	15,9 %	0,0 %	12,7 %	-0,2 %	4,1 %	4,2 %
Tuloverot	-0,7 %	1,7 %	5,4 %	7,6 %	-2,5 %	3,9 %	14,5 %	4,3 %	5,2 %
Tilikauden tulos	0,4 %	2,9 %	24,7 %	8,8 %	-1,5 %	31,2 %	14,6 %	11,6 %	12,0 %
Lask. verosaaminen	13,4 %	8,2 %	2,8 %	-0,9 %	27,6 %	16,2 %	2,3 %	9,9 %	10,2 %
Pitkäaikaiset varat yht.	0,6 %	0,7 %	0,1 %	-0,1 %	0,2 %	0,3 %	0,0 %	0,3 %	0,3 %
Vaihto-omaisuus	5,4 %	12,8 %	0,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	8,2 %	3,8 %	3,8 %
Myyntisaamiset ja muut saamiset	0,0 %	-3,1 %	-0,9 %	0,6 %	-0,2 %	3,4 %	-4,2 %	-0,6 %	1,8 %
Lyhytaikaiset varat yhteensä	2,6 %	6,9 %	0,0 %	3,2 %	1,6 %	8,2 %	4,9 %	3,9 %	3,9 %
Oma pääoma	-1,4 %	-4,6 %	-0,1 %	-2,8 %	-1,3 %	-2,6 %	0,2 %	-1,8 %	1,9 %
Pitkäaikaiset velat yhteensä	0,0 %	3,6 %	0,0 %	-2,4 %	0,8 %	-1,8 %	0,8 %	0,2 %	1,3 %
Lyhytaikaiset velat yhteensä	6,2 %	16,4 %	0,2 %	5,1 %	2,8 %	15,4 %	1,0 %	6,7 %	6,7 %
Taseen loppusumma	2,0 %	5,7 %	0,0 %	2,5 %	1,2 %	6,7 %	0,7 %	2,7 %	2,7 %

Taulukko 8 - Tilinpäätöslukujen suhteellinen muutos IFRIC 15:n vaikutuksesta

7.1.1 Tuloslaskelma

Luovutuksenmukaiseen tuloutukseen siirtyminen aiheuttaa tyypillisesti suurempia liikevaihdon vaihtelua tilikausien, ja etenkin vuosineljännesten, välillä. Se miten voimakkaasti muuttunut tuloutuskäytäntö vaikuttaa rakennusliikkeen liikevaihtoon, riippuu siitä, kuinka monta erillistä hanketta yhtiöllä on käynnissä, sekä siitä, miten näiden hankkeiden valmistuminen ajoittuu eri tilikausille tai vuosineljänneksille. Jos yhtiöllä on käynnissä vain yksi tai muutama suuri ja ajallisesti pitkäkestoinen hanke, voi liikevaihdon vaihtelut olla suuria. Toisaalta suurilla perustajaurakointia harjoittavilla rakennusliikkeillä on usein hyvin monta hanketta käynnissä samaan aikaan ja hankkeita valmistuu pitkin vuotta. Näin ollen

liikevaihdon vaihtelu ei välttämättä ole niin suurta, vaikka hankkeiden tulouttamisessa noudatettaisiinkin luovutukseen perustuvaa tuloutusta.

Kun tarkastelemamme konserniyhtiöt siirtyivät tulouttamaan perustajaurakointihankkeensa IFRIC 15 -tulkinnan mukaisesti, oli vaikutus liikevaihtoon keskimäärin 5,4 prosenttia. Suurin muutos oli Satolla, jonka liikevaihto kasvoi peräti 25 prosenttia. Myös NCC:n liikevaihdossa tapahtunutta muutosta (8,1 %) voidaan pitää merkittävänä. NCC:n liikevaihdon muutos oli euromääräisesti suurin, kun se muuttui IFRIC 15:n vaikutuksesta 408,5 miljoonaa euroa. Peabilla IFRIC 15 -tulkinnan voimaantulo johti vuoden 2009 liikevaihdon lievään 0,8 prosentin laskuun.

Liikevaihdon sekä sitä vastaavien liiketoiminnan kulujen kautta IFRIC 15:n soveltaminen näkyy rakennusliikkeiden liikevoitossa. Yhtiöiden liikevoitto muuttui keskimäärin 6,8 prosenttia. Neljän yhtiön liikevoitto muuttui yli viisi prosenttia, suurimmillaan NCC:n kohdalla yli viidenneksen (21,8 %). IFRIC 15:n soveltaminen voi heijastua myös perustajaurakoitsijan tilikauden rahoituskuluihin. Tarkastelluista yhtiöistä kolmella muutosta tilikauden rahoituskuluissa ei tapahtunut lainkaan ja kahdella muutos oli alle 0,5 prosenttia. NCC:n nettorahoituskulut kasvoivat muuttuneen tuloutuskäytäntöjen myötä 12,7 prosenttia ja Skanskan 15,9 prosenttia.

Tulkinnan aiheuttamien laskentaperiaatteiden muutosten vuoksi myös tuloslaskelmassa esitetyt tilikaudelle kuuluvat tuloverot muuttuivat. Suurimmat erot tilikauden tuloveroissa olivat Satolla (14,5 %) ja Skanskalla (7,6 %). Keskimääräinen muutosprosentti IFRIC 15 -tulkinnan mukaan laaditun ja vanhan mallin mukaan laaditun tilinpäätösten tuloveroissa tarkastelemissamme yhtiöissä oli 5,2 prosenttia. Tulouttamisajankohdan muuttuminen vaikutti myös laskennallisiin verosaamisiin. Erityisen suuri ero oli Peabilla (27,6 %), NCC:llä (16,2 %) ja Lemminkäisellä (13,4 %).

Tilikauden tulos muuttui tarkastelluissa yhtiöissä IFRIC 15 -tulkinnan vaikutuksesta keskimäärin 12 prosenttia. Usealla yhtiöllä muutokset olivat varsin suuria. Esimerkiksi Skanskan tuloksessa tapahtui muutosta uuden laskentaperiaatteen johdosta 8,8 prosenttia, Satolla 14,6 prosenttia, SRV:llä 24,7 prosenttia ja NCC:llä peräti 31,2 prosenttia.

Euromääräisesti NCC:n tilikauden tulos kasvoi 38,4 miljoonaa euroa. Ainoastaan Peabilla tilikauden tulos laski IFRIC 15 -muunnoksen johdosta.

7.1.2 Tase

Vaikka IFRIC 15 -tulkinnan soveltaminen muuttikin tilinpäätöksessä esitettyjä laskennallisten verosaamisten määrää, ei kokonaismuutos pitkäaikaisissa varoissa ollut kovin suuri. Pitkäaikaiset varat muuttuivat tarkastelluissa yhtiöissä keskimäärin vain noin 0,3 prosenttia. Sen sijaan lyhytaikaisissa varoissa IFRIC 15 -tulkinnan soveltaminen näkyi selvemmin. Vaihto-omaisuudessa tapahtui muutoksia, kun IFRIC 15 -tulkinnan mukaisesti keskeneräisistä hankkeista kertyneet kustannukset sisältyivät bruttomääräisinä vaihto-omaisuuden kesken-eräiseen tuotantoon. Vaihto-omaisuuden arvostuksessa tapahtunut muutos oli keskimäärin 3,8 prosenttia. Suurimmat muutokset olivat Satolla (8,2 %) ja YIT:llä (12,8 %). Euromääräisesti tarkasteltuna YIT:n vaihto-omaisuus kasvoi 168,1 miljoonaa euroa.

Uuden tulkinnan soveltaminen vaikutti myös muihin lyhytaikaisiin varoihin, kuten myyntisaamisiin ja muihin saamisiin. Lyhytaikaisissa saamisissa muutos oli keskimäärin 1,8 prosenttia. Lyhytaikaisiin varoihin muutosta aiheutti myös se, että IFRIC 15 -tulkinnan mukaan ostajilta saadut ennakkosuoritukset sisältyvät saatuihin ennakoihin hankkeen tuloutumiseen saakka. Lyhytaikaisissa varoissa muutos oli keskimäärin 3,9 prosenttia.

Kuten edellä on todettu, oli perustajaurakointikohteiden tulouttamisella IFRIC 15 -tulkinnan mukaan ollut vaikutusta mm. yhtiöiden tilikauden tuloksen laskemiseen. Näin ollen on selvää, että muutoksia on myös omassa pääomassa. Suurimmillaan muutos omassa pääomassa oli YIT:llä, jonka oma pääoma laski 4,6 prosenttia. Muutos omassa pääomassa oli pääasiassa negatiivinen. Ainoastaan Satolla oma pääoma kasvoi hieman. Keskimääräinen muutos omassa pääomassa oli 1,9 prosenttia.

Taseen vastattavaa puolella IFRIC 15 -tulkinnan voimaantulo näkyi oman pääoman lisäksi erityisesti lyhytaikaisissa veloissa. Tämä johtuu suurelta osin IFRIC 15 -tulkinnan myötä muuttuneesta käytännöstä, jonka mukaan kohdeyhtiöiden yhtiölainat ovat rakennusliikkeen taseessa kohteen luovutukseen saakka *myös myytyjen asuntojen osalta*. Tämä yhtiölaina

esitetään yleensä lyhytaikaisissa veloissa. IFRIC 15 -tulkinta onkin paisuttanut kaikkien seitsemän esimerkkiyhtiön lyhytaikaisia velkoja suhteessa siihen mitä ne olivat vanhan tilinpäätöskäytännön mukaan laskettaessa. Eniten kasvoivat NCC:n (15,4 %) sekä YIT:n velat (16,4 %). Muutokset olivat suuria myös euromääräisesti tarkasteltuna. Esimerkiksi NCC:n lyhytaikaiset velat kasvoivat 226,3 miljoonaa euroa, Skanskan 270,2 miljoonaa euroa ja YIT:n 194,0 miljoonaa euroa. Keskimäärin IFRIC 15 -tulkinnan soveltaminen kasvatti tarkasteltujen yhtiöiden lyhytaikaisia velkoja 6,7 prosenttia. Pitkäaikaisten velkojen muutokset olivat selvästi pienempiä, sillä niiden kohdalla muutos oli keskimäärin 1,3 prosenttia. Suurin pitkäaikaisten velkojen muutos oli YIT:llä, jonka pitkäaikaiset velat kasvoivat 3,6 prosenttia.

IFRIC 15 -tulkinnalla on siis ollut tasetta paisuttava vaikutus. Tulkinnan soveltaminen on kasvattanut taseen loppusummaa kaikissa tarkastelun kohteena olleissa konserniyhtiöissä. Suurin suhteellinen muutos on ollut NCC:llä (6,7 %) ja YIT:llä (5,7 %). Näissä yhtiöissä myös taseen euromääräinen kasvu on ollut voimakas. YIT:n taseen loppusumma on IFRIC 15:n johdosta kasvanut 150,7 miljoonaa euroa ja NCC:n 194,5 miljoonaa euroa. Suurin euromääräinen muutos taseen loppusummassa, 200,7 miljoonaa euroa, on kuitenkin Skanskalla.

7.1.3 Tunnusluvut

Kuten edellä on kuvattu, on IFRIC 15:n voimaantulomisella ollut merkittävä vaikutus rakennusliikkeiden tilinpäätöslukuihin. Vaikutukset näkyvät niin tuloslaskelman kuin taseenkin puolella. Siksi on luonnollista, että vaikutukset heijastuvat myös suurimpaan osaan tuloslaskelman ja taseen perusteella lasketuista tunnusluvuista. Analysoidut tunnusluvut ovat poimittu suoraan yhtiöiden konsernitalinpäätöksistä, joten niiden välisissä laskentatavoissa on eroja. Olennaista on kuitenkin havainnoida, miten IFRIC 15 -tulkinta on muuttanut raportoituja tunnuslukuja kussakin yhtiössä. Tunnuslukuvertailu on raportoitu taulukossa yhdeksän

	LEMMINKÄINEN 2009			YIT 2009			SRV 2009		
	Alkup.	IFRIC 15	Muutos	Alkup.	IFRIC 15	Muutos	Alkup.	IFRIC 15	Muutos
Liikevoitto-%	1,2 %	1,2 %	0	4,8 %	4,8 %	0	2,6 %	2,7 %	0,1
Sijoitetun PO:n tuotto %	5,4 %	5,4 %	0	10,9 %	11,0 %	0,1	4,7 %	4,9 %	0,2
Oman pääoman tuotto %	-7,4 %	-7,6 %	-0,2	8,2 %	8,9 %	0,7	1,4 %	1,8 %	0,4
Omavaraisuusaste %	31,4 %	30,9 %	-0,5	33,8 %	32,4 %	-1,4	41,3 %	41,3 %	0
P/E-luku	-15,8	-15,7	0,1	27,3	26,3	-1,0	92	73,6	-18,4

	SKANSKA 2009			PEAB 2009		
	Alkup.	IFRIC 15	Muutos	Alkup.	IFRIC 15	Muutos
Liikevoitto-%	3,8 %	4,3 %	0,5	4,6 %	4,5 %	-0,1
Sijoitetun PO:n tuotto %	21,2 %	22,4 %	1,2	13,4 %	13,1 %	-0,3
Oman pääoman tuotto %	18,9 %	22,6 %	3,7	18,7 %	18,7 %	0,0
Omavaraisuusaste %	25,1 %	24,1 %	-1	29,3 %	28,6 %	-0,7
P/E-luku	14,4	12,4	-2,0	100,00	100,00	0,0

	NCC 2009			SATO 2008		
	Alkup.	IFRIC 15	Muutos	Alkup.	IFRIC 15	Muutos
Liikevoitto-%	4,2 %	4,7 %	0,5	30,2 %	25,6 %	-4,6
Sijoitetun PO:n tuotto %	17,0 %	17,0 %	0,0	6,0 %	6,3 %	0,3
Oman pääoman tuotto %	18,0 %	25,0 %	7,0	9,9 %	11,5 %	1,6
Omavaraisuusaste %	26,0 %	23,0 %	-3,0	15,0 %	14,8 %	-0,2
P/E-luku	10	8	-2,0	n/a	n/a	

Taulukko 9 - IFRIC 15:n vaikutus tunnuslukuihin

Useissa laskentatoimen alan julkaisuissa on lueteltu joukko tunnuslukuja, joita eri sidosryhmät käyttävät yritysten tilinpäätöksiä analysoidessaan. Tilinpäätöksen analysoinnissa keskitytään usein mm. yrityksen kannattavuuden, vakavaraisuuden ja maksuvalmiuden arviointiin. Liikevoittoprosentti on yksi yleisesti käytetty liiketoiminnan kannattavuutta kuvaava tunnusluku. Se on liikevoiton ja liikevaihdon välinen suhdeluku, joka kuvaa yrityksen liikevaihdon ansaintavoimaa (Kinnunen ym. 2006, 50). Kannattavuuden arvioinnissa on myös olennaista selvittää onko tilikaudella syntynyt voitto ollut riittävän suuri huomioiden toiminnan sitomat pääomat. Heinon ja Fontanan (2011) mukaan analyytikkojen keskuudessa yleisimmin käytetyt tuottavuutta kuvaavat tunnusluvut ovatkin

oman pääoman tuottoaste (ROE) ja sijoitetun pääoman tuottoaste (ROA). Pääoman tuottoasteita kuvaavien tunnuslukujen laskentatavoissa esiintyy jonkin verran eroavaisuuksia, mutta perusajatuksena niissä on suhteuttaa tilikaudella syntynyt voitto tilikaudella käytössä olleisiin pääomiin.

Seitsemästä tarkastelun kohteena olleesta yhtiöistä viidellä liikevoittoprosentti on muuttunut IFRIC 15:n myötä. Suurin muutos oli Satolla, jonka liikevoittoprosentti laski 4,6 prosenttiyksikköä. NCC:n ja SRV:n liikevoittoprosentit nousivat 0,5 prosenttiyksikköä. Sijoitetun pääoman tuottoasteissa muutokset olivat maltillisempia. Suurin muutos oli Skanskan, jonka sijoitetun pääoman tuottoaste nousi 1,2 prosenttiyksikköä. Muissa yhtiöissä muutos oli korkeintaan 0,3 prosenttiyksikköä. Kun tarkasteluun otetaan oman pääoman tuottoaste, huomataan, että muuttunut tuloutusperiaate on vaikuttanut koko sijoitetun pääoman tuottoastetta enemmän. IFRIC 15:n mukaisesti laskettu ja raportoitu oman pääoman tuottoaste erosi vanhan kirjausmenetelmän mukaan lasketusta tunnuslukuarvosta suurimmillaan peräti seitsemän prosenttiyksikköä (NCC). Toiseksi suurin muutos oli Skanskalla (3,7 prosenttiyksikköä) ja kolmanneksi suurin Satolla (1,6 prosenttiyksikköä). Keskimääräinen muutos oli 2,2 prosenttiyksikköä. Ainoastaan Lemminkäisen oman pääoman tuottoaste oli IFRIC 15:n mukaan laskettuna pienempi.

Yrityksen vakavaraisuudesta kertovassa omavaraisuusasteessa IFRIC 15:n voimaantulo näkyi keskimäärin 1,1 prosenttiyksikön muutoksena. Suurin muutos oli NCC:llä (3,0 prosenttiyksikköä), sekä YIT:llä (1,4 prosenttiyksikköä). Kuten edellä on todettu, IFRIC 15 -tulkinta aiheutti perustajaurakoitsijoiden taseissa erityisesti lyhytaikaisten velkojen lisääntymisen. Muun muassa tämän vuoksi omavaraisuusaste oli kaikilla yhtiöillä IFRIC 15:n mukaisesti esitettyinä alhaisempi, kuin vanhan valmistusasteeseen perustuvan tilinpäätösmenettelyn mukaan laskettuna.

Koska IFRIC 15 -tulkinta vaikutti voimakkaasti yhtiöiden tulokseen, on luonnollista, että vaikutus näkyy myös osakekohtaisen tuloksen ja osakkeen markkinahinnan perusteella lasketussa P/E-luvussa. P/E-lukua kuvataan usein tunnetuimmaksi ja käytetyimmäksi tunnusluvuksi sijoittajien keskuudessa. P/E-luvun yksinkertaistettu perusajatus on se, että alhaisen P/E-luvun omaavat osakkeet ovat aliarvostettuja verrattuna korkeamman P/E-luvun

osakkeisiin. Vertailtavuuden ehtona on kuitenkin se, että vertailtavilla yhtiöillä tulee olla samanlaiset kasvunäkymät ja riskit. (Kallunki ym. 2008, 177.)

Suurin ero vanhan ja uuden tuloutusperiaatteen mukaan laskettujen P/E-lukujen välillä oli SRV:llä (18,4). Näin iso muutos SRV:n P/E-luvussa selittyy sillä, että IFRIC 15:n mukaan laskettu tilikauden tulos oli SRV:n osalta peräti 24,7 prosenttia alhaisempi, kuin vanhan tilinpäätöskäytännön mukaan laskettu tulos. Skanskan ja NCC:n P/E-luvuissa muutosta oli kaksi yksikköä, YIT:llä yksi ja Lemminkäisellä 0,1 yksikkö. Peabin raportoimissa P/E-luvuissa ei ollut muutosta. Satolla ei ole laskettavissa P/E-lukua, koska se ei ole julkisesti noteerattu yhtiö.

Yhteenvedona tilinpäätöslukujen tarkastelusta voidaan todeta, että IFRIC 15:n myötä toteutunut tuloutusperiaatteen muutos vaikutti merkittävästi tilinpäätöksiin. Vaikutukset näkyvät niin tuloslaskelman kuin taseenkin puolella ja heijastuvat myös tunnuslukuihin. Tuloutuskäytännön vaihtumisen aiheuttama suhteellinen muutos riippuu luonnollisesti myös siitä, kuinka suuren osan perustajaurakointi kattaa konsernien liiketoiminnasta. Esimerkiksi Lemminkäisen luvuissa suhteelliset muutokset ovat melko pieniä, mikä johtuu osaltaan siitä, että perustajaurakointi on vain yksi pääliiketoiminta-alueista.

7.2 Tilinpäätösten vertailtavuus

Johdonmukaisuus tilinpäätöksen laadintaperiaatteiden noudattamisessa on sekä KPL:n että IFRS:n mukaan yksi tilinpäätöksen laadinnan kantavista periaatteista. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden olennaisista muutoksista on raportoitava toimintakertomuksessa ja niistä on annettava myös asiaa koskeva liitetieto, joissa esitetään myös asianmukaiset muutoslaskelmat (KILA:n yleisohje toimituskertomuksen laatimisesta 12.9.2006). Tarkasteltaessa seitsemän edellä mainitun rakennusyhtiön tilinpäätöksiä, voidaan todeta, että IFRIC 15 -tulokinnon voimaantuminen on tuotu niissä kaikissa lain vaatimalla tavalla esille. Jokaisen yhtiön tilinpäätöksestä löytyy asianmukaiset muutoslaskelmat. Vuoden 2010 tilinpäätöksissä edellisen vuoden vertailutiedot on muutettu IFRIC 15:n mukaisiksi.

IFRIC 15:n tavoitteena oli yhtenäistää rakennushankkeiden kirjanpitokäsittelyä ja parantaa rakennusyhtiöiden tilinpäätösten vertailtavuutta. Virallisen tilinpäätöksen osalta näyttäisi siltä, että eri yhtiöiden tilinpäätökset on laadittu ja esitetty pääosin yhtenäisellä tavalla. Osa yhtiöistä käsittelee kuitenkin toimintakertomuksessaan rinnakkain sekä IFRIC 15 -muunnettuja lukuja että vanhan tulouttamistavan, eli valmistusasteen mukaan laskettuja lukuja. Vanhan tulouttamistavan mukaan laskettujen tilinpäätöslukujen esittämistä toimintakertomuksessa virallisten tilinpäätöslukujen rinnalla voidaan perustella esimerkiksi sillä, että se varmistaa KPL 3:2.1§:n vaatimuksen oikean ja riittävän tiedon antamisesta toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. KILA:n yleisohjeessa toimintakertomuksen laatimisesta todetaan, ettei toimintakertomus ole alisteinen tilinpäätökselle vaan ne ovat kumpikin välineitä sen varmistamiseksi, että kirjanpitovelvollisen tuloksesta ja taloudellisesta asemasta saadaan oikea ja riittävä kuva. Vaikka tilinpäätös ei siis rajaa sitä, mitä seikkoja toimintakertomuksessa käsitellään, tulee niiden kuitenkin olla keskenään ristiriidattomia.

IFRIC 15 -tulkinta käsittelee ainoastaan virallisen tilinpäätöksen sisältöä. Siksi rakennusliikkeillä on edelleen mahdollisuus epävirallisessa raportoinnissaan käsitellä vanhan tulouttamistavan mukaan laskettuja lukuja. Kun tarkastelun kohteeksi otettiin virallisen tilinpäätöksen lisäksi koko vuosikertomus, havaittiin, että yhtiöiden raportointikäytännöissä on selviä eroja. Osa yhtiöistä esittää vuosikertomuksessaan ainoastaan IFRIC 15 -muunnettuja lukuja. Toisin sanoen koko vuosikertomus on vertailukelpoinen virallisessa tilinpäätöksessä esitettyjen tietojen ja lukujen kanssa. Osalla rakennusyhtiöistä on päätynyt esittämään myös valmistusasteen mukaan laskettuja lukuja siksi, että ne antavat heidän mukaansa paremman kuvan yrityksen toiminnasta ja talouden tilasta, kuten myöhemmin haastattelutulosten yhteydessä luvussa kymmenen tuodaan esille. Näissä vuosikertomuksissa on korostettu sitä, että luvut poikkeavat virallisista tilinpäätösluvuista.

Vaikka kaikki yhtiöt siis täyttävät lain vaatimukset, on yhtiöiden raportoinnin välillä edelleen eroja. Erot korostuvat tilinpäätöksen ulkopuolisessa raportoinnissa.

8 HAASTATTELUTUTKIMUS

Tässä luvussa syvennetään tutkimusaiheen ymmärtämistä tilinpäätöksen laatijan näkökulmaa korostavan teemahaastattelun avulla. Luvun alussa tarkastellaan tutkimusmenetelmää ja haastattelun toteutusta. Tämän jälkeen on raportoitu haastattelun tulokset teema-alueittain. Ensimmäiseksi on raportoitu haastateltavien näkemyksiä perustajaurakoinnin vaihtoehtoisista tulouttamisperiaatteista. Toisena teemana analysoidaan IFRIC 15 -tulkinnan käytännön seurauksia rakennusyhtiöissä. Kolmantena teemana käsitellään perustajaurakoinnin suomalaista verotuskäytäntöä. Luvun lopussa raportoidaan haastatteluissa esille tulleita muita kysymyksiä.

8.1 Haastattelun toteutus

Tutkimusta varten haastateltiin viittä rakennusalan laskentatoimen asiantuntijaa. Haastateltavista neljä työskentelee suuren rakennuskonsernin taloushallinnossa ja yksi edustaa rakennusalan yritysten etujärjestöä. Suurimmalla osalla haastateltavista on pitkä työkokemus rakennusalan taloushallinnosta. Haastateltavien tarkemmat taustatiedot on esitetty taulukossa kymmenen.

Haastateltava	Yhtiö	Tehtävä	Työkokemus rakennusalalta	Haastateltu
Heiskala Jussi	Rakennusteollisuus RT	Asiamies, verotus- ja kirjanpitoasiat	25 - 30 vuotta	15.11.2011
Ilmakunnas Kaisa	Peab	Talousjohtaja	35 - 40 vuota	29.11.2011
Kallio Pertti	NCC	Taluspäällikkö	25 - 30 vuotta	10.11.2011
Kalmi Milla	NCC	Controller	alle 5 vuotta	10.11.2011
Kivinen Jukka	Lemminkäinen	Johtaja, talousraportointi	35 - 40 vuotta	17.11.2011

Taulukko 10 - Haastateltavien taustatiedot

Haastattelumenetelmäksi valittiin teemahaastattelu. Teemahaastattelu on ns. puolistrukturoitu menetelmä. Siinä kysymyksien sanamuotoa tai järjestystä ei ole täsmällisesti määritelty, mutta haastattelun aihepiiri ja teema-alueet ovat kaikille samat. Haastattelun pohjana käytetty runko on joustava ja haastattelijalla on mahdollisuus mukauttaa sitä kuhunkin haastattelutilanteeseen sopivaksi. Myöskään vastauksia ei ole

sidottu tiettyihin vastausvaihtoehtoihin, vaan haastateltavat voivat vastata omin sanoin. (Hirsijärvi & Hurme, 2010, 47-48.)

Haastattelumenetelmäksi valittiin puolistrukturoitu teemahaastattelu, koska se antaa haastateltaville mahdollisuuden strukturoitua haastattelua vapaammin kuvailla käytännön toimintaa ja nostaa esille uusia kysymyksiä tai näkökulmia (Hirsijärvi & Remes & Sajavaara 1997, 197). Toisaalta tavoitteena oli ohjata haastattelut käsittelemään tutkimuksen kannalta olennaisia kysymyksiä ja teema-alueita. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi strukturoimaton haastattelu katsottiin liian vapaamuotoiseksi. (Hirsijärvi & Remes & Sajavaara 1997, 197.)

Tässä tutkimuksessa on analysoitu Suomen kirjanpitolain ja IFRS:n välisiä eroja perustajaurakointihankkeiden tilinpäätöskäsittelystä ja todettu, etteivät normistot poikkea pääperiaatteiltaan toisistaan riippumatta siitä, onko kyseessä luovutuksen vai valmistusasteen mukainen tuloutus. Toisaalta edellä luvun seitsemän lopussa on todettu, että IFRIC 15:n myötä suomalaisten rakennusliikkeiden oli siirryttävä perustajaurakointihankkeiden valmistusasteeseen mukaisesta tulouttamisesta luovutuksen mukaiseen tulouttamiseen. Näistä lähtökohdista johtuen haastatteluissa päädyttiin käsittelemään KPL:n ja IFRS:n välisten erojen sijaan eri tulouttamistapojen välisiä eroja. Haastatteluissa asiantuntijat toivat esille luovutuksen mukaisen ja valmistusasteen mukaisen tulouttamisen hyviä ja huonoja puolia ja esittivät näkemyksensä siitä, mikä tulouttamistapa heidän mielestään parhaalla tavalla kuvaa perustajaurakointitoimintaa. Haastateltavilta kysyttiin myös IFRIC 15:n voimaantulon käytännön seurauksista sekä mahdollisista kehittämistarpeista. Tämän lisäksi haastattelussa käsiteltiin perustajaurakoinnin suomalaisen verotuskäytännön kysymyksiä.

8.2 Tuloutusperiaatteet

Suomessa toimivat rakennusyhtiöt voivat laatia tilinpäätöksensä joko KPL:n tai IFRS:n mukaan. Kuten edellä on todettu, ei KPL:n ja IFRS:n välillä ollut merkittäviä eroja ennen IFRIC 15:n voimaantumista. Osa haastateltavista esitti huolensa siitä, että IFRIC 15:n jälkeen sellaiset Suomessa toimivat rakennusyhtiöt, jotka laativat tilinpäätöksensä IFRS:n mukaan, eivät ole enää vertailukelpoisia niiden rakennusyhtiöiden kanssa, jotka laativat

tilinpäätöksensä KPL:n mukaan. Tämä johtuu heidän mukaansa siitä, että Suomen kirjanpitolakia noudattavat ja perustajaurakointia harjoittavat yhtiöt laativat tilinpäätöksensä pääasiassa valmistusasteen mukaan, kun taas IFRS-yhtiöiden on IFRIC 15:n jälkeen tullut noudattaa luovutuksen mukaista tulouttamista. Kaikissa haastatelluissa yhtiöissä luovutuksen mukaiseen tulouttamiseen siirryttiin vasta IFRIC 15:n voimaantulon myötä. Tulouttamistavan muutos koettiin työlääksi prosessiksi kaikissa yhtiöissä.

”Kyllähän isot muutokset on tietenkin raskaita, kun siellä pitää ne vertailutiedot laskea. Kyl viime tilinpäätös oli aika hurja just sen takia, että siellä oli se vertailutieto ja verotus.” (Ilmakunnas, Peab)

Neljä viidestä haastateltavasti on kuitenkin sitä mieltä, ettei siirtyminen luovutuksen mukaiseen tulouttamiseen ollut hyvä muutos. Yleisen näkemyksen mukaan KILA:n yleisohjeen ja IAS 11 -standardin mukainen valmistusasteen ja myyntiasteen tuloon perustuva tilinpäätös kuvaa parhaalla tavalla rakennusliikkeen taloudellista tilannetta.

”Mun mielestä parhaiten perustajaurakoivan rakennusliikkeen tulosta kuvaa myyntiaste kertoo valmistusaste -tuloutus ja piste. Siis se on aivan manio. -- Mul on erittäin vahva mielipide siitä, että tää on ihan päin mäntyä tää IFRS:n mukainen luovutuksen mukainen tuloutus, joka ei kuvaa tuloksen muodostumista sijoittajille eikä kellekään tasapuolisesti eikä oikein, vaan aivan sattumanvaraisesti heilauttaa sitä tulosta millon mihinkin.” (Kivinen, Lemminkäinen)

”Kyl mä sanon, että luovutuksen mukainen tilinpäätös ei se kerro yhtiön taloudesta ja tuloksesta yhtään mitään. No taseasemasta se kyllä kertoo, mutta se pitää vaan tietää millä periaatteella se tase on tehty. Kyl osatuloutuksen mukainen kertoo sitten taas vähän enemmän. Tai kertoo itse asiassa sen niin kun myynnin mukaisen tuloksen. Et kun sit luovutuksen mukaisessa se on ihan jotain muuta.” (Kallio, NCC)

Myös Heiskala oli sitä mieltä, ettei IFRIC 15 -tulokinnalle ollut tarvetta ainakaan kotimaisista lähtökohdista:

”Ei, ei ollut tarvetta. Se lähti tuolta ulkomailta. Me pöyristyttiin alussa, et mitä helkkarin järkeä tos on. Et mun mielestä tää meidän asuntojen tulouttamiskäytäntö on erittäin varovainen, kun kerrotaan myyntiaste kertaa valmistusaste, niin se erittäin varovasti tulouttaa niitä. Toi on niinku hätävarjelen liioittelua toi IFRIC 15.”
(Heiskala, RT)

Kuten edellä luvussa seitsemän on todettu, on IFRS-standardeissa keskeisenä lähtökohtana sijoittajan tiedontarpeen tyydyttäminen. Peabin Ilmakunnas puolusti luovutuksen mukaisen tulouttamista siksi, että hänen mielestään luovutuksen mukaan laadittu tilinpäätös vastaa paremmin sijoittajien tarpeisiin ainakin tasaisissa taloussuhdanteissa. Toisaalta myös hän näkee haittapuolena sen, että yritysten taloudellisen suorituskyvyn mittaus on epätasaista silloin, kun tilinpäätöksessä noudatetaan luovutuksen mukaista tulouttamista.

”Mun mielestä se (luovutuksen mukaan laadittu tilinpäätös) antaa silleen teoreettisesti vähintäänkin oikeamman kuvan. Siellä on ne vastuut täysimääräisenä taseessa, ne velat mitä on nostettu, ni ne otetaan täysimääräisenä. Se keskeneräisen työn arvo, joka saattaa olla myös riskipremio, niin sen näkee. Tase kasvaa, omavaraisuus heikkenee. Ja sit taas kyllähän nyt kuitenkin sen KILA:n yleisohjeen jälkeen suomalaisista tilinpäätöksistä näki jo paljon paljon paremmin ne yhtiön taseessa olevat riskit tai mahdollisuudet, kummin vaan. Mutta silti varmaan tulee vaan kokemuksesta ja siitä et näkee monenlaisia suhdanteita ja erilaisia taloustilanteita, niin se että raportointi on tasepainotteinen, niin se on sellanen riskienhallinta- tai riskienymmärtämiskysymys myös.-- Jos ajattelee, et koko IFRS perustuu siihen, että tulos on vain taseiden välinen ero, niin sen vuoksi, niin kuin riskienhallinnan kannalta, se antaa oikeamman kuvan. Ja sit yrityksen kasvun ymmärtäminen tapahtuu sieltä tuloslaskelmasta. Ja sit taas taloudellinen tilanne oikeastaan vaan rahoituslaskelmasta.” (Ilmakunnas, Peab)

Ilmakunnas siis näkee luovutuksen mukaisen tulouttamisen oikeammaksi riskien ja oikeuksien siirtymisen näkökulmasta. Kuten edellä luvussa kuusi on kerrottu, asuntokauppalaisissa säädetään, että vastikkeiden, asunnon hoito- ja ylläpitokustannusten

sekä julkisoikeudellisten maksujen maksuvelvollisuus ja vaaranvastuu asunnosta siirtyvät ostajalle hallinnan luovutuksen yhteydessä (AsKL 4:5-6§). Myös Kallio nosti esille tämän näkökulman:

”Jos sen ajattelee siltä pohjalta, et millon ne velvollisuudet ja vastuut on siirtynyt osakkeen ostajille, kun ne siirtyy vasta sillon ku se ottaa työn vastaan, niin sitä kautta ajateltuna kyl toi luovutuksen mukainen tuloutus on ihan oikee tuloutus.”
(Kallio, NCC)

Ilmakunnas muistutti, että luovutuksen mukaista tulouttamista puoltaa lisäksi se, ettei suomalainen asunnonmyyntisopimus ole erityisen sitova. Myös muut haastateltavat olivat hänen kanssaan samaa mieltä.

”Mut jos palataan siihen, et kuinka sitova se suomalainen myyntisopimus, niin eihän se edes sido muuta kun henkisesti. Jotain kustannuksia tietenkin tulee siitä kaupan purkamisesta, mutta jos mä nyt oikein ymmärrän asuntokauppalakia, niin rakentamisaikana siitä kaupasta pääsee kyllä eroon.” (Ilmakunnas, Peab)

Kaikki haastatellut henkilöt olivat yhtä mieltä siitä, että luovutuksen mukaisen tulouttamisperiaatteen suurin heikkous on se, että liikevaihto ja sen mukaan kaikki muutkin tilinpäätösluvut vaihtelevat suuresti tilikauden sisällä. Tämä johtuu siitä rakennusliiketoiminnan erityispiirteestä, että rakennusprojektit alkavat pääasiassa keväällä. Volyymimuutokset ovat suuria, kun pitkäkestoiset ja rahallisesti suuret hankkeet tuloutetaan kerralla, usein juuri loppuvuodesta.

”Mutta täytyy sanoa, että on aika huvittavaa kun joku kuukausi liiketulos matala jossain lähellä nollaviivaa ja sitten seuraavassa kuussa pomppaa taas jonnekin muutamaan miljoonaan, kun joku iso kohde tuloutuu. Ja sitten taas putoo. Se on siis ihan semmosta siksakkia.” (Kivinen, Lemminkäinen)

Toisin sanoen osa haastateltavista kertoi uskovansa, että luovutuksen mukaan laadittu tilinpäätös täyttää sijoittajien tiedontarpeen paremmin kuin valmistusasteen mukaan laadittu tilinpäätös. Lemminkäisen Kivinen oli asiasta jyrkästi eri mieltä. Hän perustelee

kantaansa sillä, että luovutuksen mukaan tuloutettaessa liiketoiminnan volyymivaihtelut ovat niin suuria, etteivät sijoittaja osaa enää tulkita tilinpäätöksiä oikein. Myös Kallio NCC:ltä näkee, että siirtyminen luovutuksen mukaiseen tulouttamiseen on vähentänyt rakennusalan yritysten kvartaaliseurannan informaatioarvoa, ainakin silloin, kun katsotaan pelkkää tuloslukua.

”Se jota kuviteltiin, että pitäis palvella, on sijoittajien ymmärryksen kasvattaminen, niin se ei toteudu tässä. -- Ei ne (sijoittajat) ymmärrä siitä mitään. Se (luovutuksen mukaan laadittu tilinpäätös) on täysin harhaanjohtava, ne on ihan pihalla. Ei ne tajuu sitä. Niille selitetään, että ennustetaan vuoden loppuun näin, mut sit kun ne kattoo osaria ja kattoo, et eihän täältä tullut mitään, niin se on se todellisuus missä ne elää. Ei keskiverto sijoittaja tajuu ollenkaan sitä asiaa. Se on niin vaikeaselkoinen asia ymmärtää, et miten tää likeetoiminta poikke jostain tehdasteollisuudesta, niin ei se mee perille. Se on hämäävää. Sijoittajia johdetaan harhaan täs koko hommassa.” (Kivinen, Lemminkäinen)

8.3 IFRIC 15:n käytännön seuraukset

Kuten edellä todettiin, haastateltavien näkemyksen mukaan sijoittajat eivät ole täysin ymmärtäneet luovutuksen mukaiseen tulouttamiseen siirtymistä ja sen vaikutuksia tilinpäätöksiin. Kaikki haastatellut olivat yhtä mieltä siitä, että tilinpäätöslukuja joutuu aiempaa enemmän avaamaan eri sidosryhmille, erityisesti sijoittajille ja rahoittajille.

”Kvartaalitaloudessa kyl joutuu selittelemään ja luomaan uskoa osakkeenomistajiin, et miks se tulos tulee vasta loppuvuonna.” (Kallio, NCC)

Rahoittajien kohdalla epätietoisuus konkretisoituu erityisesti lainakovenanttien kohdalla. IFRIC 15:n käytännön vaikutuksia käsitelleessä luvussa yhdeksän tuli esille, että IFRIC 15 - tulkinnasta johtunut tulouttamistavan muutos aiheutti merkittäviä muutoksia myös yritysten tunnuslukuihin. Tämän vuoksi suurin osa haastatelluista yhtiöistä on joutunut neuvottelemaan lainakovenanttinsa uudelleen. Kivinen kertoi, etteivät Lemminkäisen rahoittajat aluksi kunnolla sisäistäneet uutta tulouttamistapaa ja sen aiheuttamia seurauksia.

Erityisen haastavana hän näkee sen, että kovenanteissa lähtökohtana on perinteisesti ollut tasainen tuloskehitys.

Haastateltavat toivat esille, että koska tasainen tuloskehitys on useimmiten yritysjohton tavoitteena, on luovutuksen mukaiseen tulouttamiseen siirtymisen myötä kohteiden luovutuksiin ja aloituksiin kiinnitetty aiempaa enemmän huomioita. Kallio kertoo, että NCC:llä pyritään siihen, että kohteita aloitettaisiin tasaisesti, jotta tuotantovolyymi muodostuisi tasaiseksi. Vuoden sisällä liikevaihdon vaihtelut ovat kuitenkin edelleen suuria:

”Mut se on ainakin vielä osoittautunut liian haastavaksi, että se ois vuoden sisälläkin tasasta. Et kyl se vaan on niin, et pääosin painottuu kevääseen ja loppuvuoteen kohteen aloitukset, jolloin se kalenterivuoden sisällä se tuloksen muodostuminen on aika epätasaista.” (Kallio, NCC)

Kivinen ja Ilmakunnas puolestaan näkevät, että luovutusajankohtaa seurataan aiempaa tarkemmin, mutta tulouttamistavalla ei kuitenkaan ole olennaista merkitystä rakennushankkeiden aloitusten kannalta. Heidän mukaansa aloituksissa painavat muut seikat.

”Se (liiketoiminnan tasaisuus) ei ole se kriteeri, koska me pyritään alottamaan oikeaan vuoden aikaan ja silloin katotaan ulos. Tai sanotaan niin, että ei pyritä alottamaan oikeeseen vuodenaikaan vaan pyritään välttämään se pahin, että runko ois pystyssä, mutta täysin auki kun tulee lunta tupaan. --. Meillä jonkin verran mietitään sitä, että tuotanto pysyis tasaisena, koska se on HR kysymys myös, että me pystytään työllistää tasaisesti joku oma porukka. Kyllä mä sanoisin, että siinä hyvin vähän mietitään, että minä vuonna se tuloutuu.” (Ilmakunnas, Peab)

”No ei siihen (kohteiden aloituksiin) oikeen pysty vaikuttamaan. Kun taantuma tulee, kaikki pistetään jäihin. Ja sitten kun taas lähtee käyntiin, niin sitten kaikki alotetaan yhtä aikaa ja jokaiselle pannaan takarajaksi joulukuun 31. päivä, että siihen mennessä luovutus. Ihan siis kakofonista hommaa, et ei mitään järkeä edelleenkään.” (Kivinen, Lemminkäinen)

Koska luovutuksen mukaan laadittu tilinpäätös ei haastateltavien mielestä kuvaa riittäväällä tavalla yrityksen liiketoimintaa, on sisäistä raportointia jouduttu uudistamaan IFRIC 15:n voimaantulon myötä. NCC ja Lemminkäinen ovat ottaneet valmistusasteen mukaisen tilinpäätöksen myös sisäisen laskennan lähtökohdaksi. Luovutuksen mukaisen tuloksen rinnalle on kuitenkin otettu muita mittareita, kuten kohteiden aloitukset ja myydyt kohteet. IFRIC 15:n myötä sisäiseen laskentaan on jouduttu kehittämään uudenlaisia seurantatapoja.

”IFRIC 15 on myös sisäisessä laskennassa raamattu ja katekismus ja sen mukaan seurataan ja ennustetaan tulosta. Myös kuukausitulosta seurataan ihan sen tuloutuvien kohteiden mukaan. Me on rakennettu nyt hirveä määrä seuranta ja meil on tällöinen prosessiseurantalaskenta. -- Meil on kuukausiseuranta siitä, että mitä tuloutuu milloinkin ja kuukausiennuste ja budjetointi. Eli kuukauden tarkkuudella joudutaan käyttämään sitä, että mikä tuloutuu missäkin ja missä on luovutukset. -- Meil on hallussa toi asia seurannallisesti, mutta sen (IFRIC 15) takia on jouduttu rakentamaan tämmöstä prosessiseuranta erikseen vielä. Mut kyl me on ajattelutavallisesti mukauduttu siihen IFRIC:iin. Me vaan todetaan, et tää tyhmyys on nyt päätetty ja sen mukaan eletään ja sen mukaan seurataan ja nyt siinä ollaan mukana.” (Kivinen, Lemminkäinen)

Peabilla seurantaongelma on ratkaistu niin, että sisäisessä laskennassa seurataan edelleen valmistusasteen mukaisia lukuja ja tilinpäätösten yhteydessä luvut korjataan vastaamaan IFRIC 15:n tuloutusperiaatteita.

”Ei me otetan pääsärkyä IFRIC:istä. Neljä kertaa vuodessa me korjataan meidän tilinpäätös, puhutaan IFRIC-muunnoksesta. Ja onhan se työläs, joo on, mutta koko IFRS on työläs. -- Mut jos me joka päivä koitettas raportoida se IFRIC, niin sitten kyllä tökkis täytyy myöntää. -- Me ollaan lähdetty siitä, että periaatteessa meitä ei itteä kiinnosta se (IFRIC 15:n mukainen tilinpäätös), mut markkinaa se kiinnostaa. -- Kun kirjanpidon tapahtumat viedään tohon meidän selaimessa olevaan raporttipohjaan automaattisesti, niin aamulla on konsernitason valmistusasteen mukainen raportti. -- Siitä vaan sitten kvartaaleittain poistetaan manuaalisesti projektit joita ei

ole luovutettu. -- Siihen menee yhdeltä ekonomilta, jolla on jo siihen kokemusta semmonen kolme-neljä päivää, et se on korjattu.” (Ilmakunnas, Peab)

Vaikka IFRIC 15 -tulkinta saikin kritiikkiä osakseen erityisesti siksi, että sen johdosta perustajaurakointikohteet on jouduttu tulouttamaan luovutuksen mukaan, kokivat haastateltavat sen pääosiltaan selkeäksi. Haastateltavien mukaan on tulkintaohjeen käytännön soveltaminen ollut alkuvaikeuksien jälkeen kohtuullisen helppoa. Haastateltavat ovat kokeneet myös tulkintaohjeen mukaiset sopimusten luokitteluperiaatteet johdonmukaisiksi. Haastateltavat kuitenkin arvioivat, että eri yrityksissä tulkintaa sovelletaan hieman eri tavalla, koska tulkinnan ohjeistus ei ole yksityiskohtaista. Joitain tulkintaeroja haastateltavat ovat havainneet jopa konsernin sisällä, eri maissa toimivien tytäryhtiöiden välillä.

Haastateltavat ovat yhtä mieltä siitä, että IFRIC 15:n myötä konsernitilinpäätöksen laatiminen on aiempaa helpompaa luovutuksen mukaisen tulouttamisen yksiselitteisyyden vuoksi. Toisaalta niissä yhtiöissä, joissa toimintaa seurataan edelleen jatkuvasti valmistusasteen mukaan ja luovutuksen mukainen tilinpäätös tehdään muunnoslaskelman kautta, on työmäärä aiempaan nähden hieman suurempi.

Osa haastateltavista toivoi, että IFRIC 15:ttä muutettaisiin siten, että siihen lisättäisiin vaatimus, jonka mukaan osa tilinpäätösinformaatiosta tulisi esittää valmistusasteen mukaan laadittuina tilinpäätöksen liitetiedoissa. Kuten tilinpäätösten vertailun yhteydessä luvussa yhdeksän esitettiin, osa Suomessa toimivista rakennusyhtiöistä menettelee näin jo tällä hetkellä. Niissä yhtiöissä joissa tuloslaskenta perustuu ainoastaan luovutuksen mukaiseen tulouttamiseen, koettiin, että tällaisten liitetietojen esittäminen olisi työlästä, eikä sen siksi pitäisi olla pakollista. Haastateltavat toisaalta epäilivät, etteivät tilinpäätöksen lukijat osaisi hyödyntää tällaista lisäinformaatiota, koska vain hyvin pieni osa tilinpäätöksen lukijoista ymmärtää tuloutusperiaatteiden todelliset seuraukset. Näin ollen kahden eri tuloutusperiaatteen mukaan laadittujen tietojen esittäminen ei välttämättä toisi lisäarvoa tilinpäätöksen lukijoille.

8.4 Suomalainen verotuskäytäntö

Haastateltavat olivat täysin yksimielisiä siitä, että perustajaurakoinnin nykyinen verotuskäytäntö ei ole oikeudenmukainen. Verohallinnon ohje perustajaurakoinnin verotuksesta sai ristiriitaista palautetta haastateltavilta. Osan mielestä ohje on selkeä ja ymmärrettävä ja osa näki sen hyvin epäselvänä ja puutteellisena. Heiskala näkee ohjeessa myös periaatteellisia ongelmia:

”Siellä (verohallinnon ohjeessa) puututaan siihen, miten kirjanpidossa pitäis toimia, mutta siihen verotus ei yllä. Kirjanpito menee ihan sen mukaan mitä KILA määrittelee ja kirjanpitolaki. Et siihen verottaja ei pysty puuttumaan.”

Kaikkein merkittävin epäkohta perustajaurakoinnin verotuksessa haastateltavien mielestä on tässä työssäkin esille tullut realisoitumattoman tulon verotus. Realisoitumattoman tulon verotus johtuu siitä, että perustajaurakoitsijan kohdeyhtiölle suorittama rakennusurakka on tuloutettava kokonaisuudessaan viimeistään silloin, kun kiinteistö luovutetaan kohdeyhtiölle, riippumatta siitä, onko kohdeyhtiön osakkeita vielä myyty. Haastateltavien mielestä verottajan tulisi käsitellä perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön välisiä tapahtumia itsekontrahointina, kuten KILA:n yleisohjeessa tehdään. Kaikki haastateltavat ovat yhtä mieltä siitä, että realisoitumattoman tulon verottaminen on erittäin merkittävä epäkohta, jolla voi olla ikäviä seurauksia erityisesti pienten rakennusliikkeiden kohdalla.

”On länsimaisen oikeustajun vastaista verottaa tuotoista, jotka ovat sisäisiä, vaikka mitään todellista myyntiä ei ole tapahtunut. Suhdanteiden voimakkaasti heikentyessä verotuksen etupainotteinen tuloutus tulee johtamaan pienten rakennusliikkeiden likviditeettikonkursseihin.” (Ilmakunnas, Peab)

”Mun mielestä verottaja rikkoo lakia tällä hetkellä. Ne rosvoaa nyt semmosta tulosta mitä ei ole syntynytäkään.” (Kivinen, Lemminkäinen)

”Realisoitumatonta katetta ei tulisi verottaa. Isot rakennusliikkeet sen kestää, kun niillä on niin isot volyymit, mutta pienille rakennusliikkeille se voi olla tuhoisaa.”

(Kallio, NCC)

Nykyinen verotuskäytäntö, jossa kirjanpidon ja verotuksen tulot voivat erota merkittävästi toisistaan, vaatii erityistä seurantaa siitä, mistä tuloista on jo maksettu verot ja mistä ei. Tällaisen seurannan ylläpitäminen koettiin työlääksi haastateltavien keskuudessa.

”Verotuksen dokumentaatio muuttu huikeesti. Se ei oo enää että on vaan kopio lomakkeesta ja joku työpaperi, vaan siellähän pitää olla aika hurjat laskelmat, et tämä tuloutuu kirjanpidossa nyt, mutta kuitenkin on tuloutunut verotuksessa silloin. Kyllä niitä erinä on koko ajan.” (Ilmakunnas, Peab)

Toisaalta myös IFRIC 15:n voimaantulosta johtunut tuloutusperiaatteiden muutos aiheutti lisätyötä, kun rakennusyhtiöt joutuivat tekemään siltalaskelmat uuden ja vanhan käytännön välillä ja huomioimaan näissä myös sen miten eri perustajaurakointihankkeet olivat mukana verotusta varten laadituissa laskelmissa.

Suomessa toimivat rakennusyrietykset ovat aktiivisesti ajaneet perustajaurakointihankkeiden uutta verotusmenettelyä. Haastateltavien mukaan koko rakennusalan yhteinen näkemys on, että verotuksessa pitäisi hyväksyä täysin samat laskentaperiaatteet kuin kirjanpidossa. Tämä olisi heidän mukaansa linjassa yleisen suomalaisen ajattelutavan kanssa, jossa verotus perustuu vahvasti kirjanpidossa tehtyihin ratkaisuihin. Suurimmat Suomessa toimivat rakennusalan yritykset ovat tehneet yhdessä Rakennusteollisuus RT:n kanssa yksityiskohtaisen esityksen valtionvarainministeriöön tilanteen korjaamiseksi, mutta hanke ei ole edennyt. Haastateltavien mukaan uudistus pysähtyy tiettyjen ministeriössä määräävässä asemassa olevien henkilöiden vastustukseen. Toiveena haastateltavilla oli kuitenkin saada nykyiseen käytäntöön parannusta tulossa olevan verotuksen kokonaisuudistuksen yhteydessä.

8.5 Muut esille nousseet kysymykset

Kaikki haastatellut kokivat, että perustajaurakointi on vaikeasti hahmotettava liiketoimintamalli. Sen kirjanpitoon liittyvät haasteet johtuvat haastateltavien mukaan erityisesti siitä, että toimintaan liittyy aina kaksi juridisesti erillistä yksikköä, perustajaurakoitsija ja kohdeyhtiö, jotka toimivat itsekontrahointisuhteessa.

”Perustajaruakoinnin ymmärtäminen yleensäkin on jo semmosta tiedettä, ennen kun kypsyy ymmärtämään sitä.” (Heiskala)

”Kyl kirjanpitäjänä oleminen perustajaurakointia harjoittavassa yhtiössä, ni kyl se aika haasteellinen työtehtävä on. Et seuranta sinänsä on hirveen paljon helpompaa. Mut kun mennään tonne kirjanpidon puolelle missä on nää kaks erillistä oikeudellista yksikköä, AsOy ja Urakointi Oy, niin se tuo siihen lisää haastetta.” (Kallio)

Jos huomioon otettaisiin ainoastaan kirjanpidon näkökulma, haastateltavat olisivat valmiita luopumaan suomalaisesta kohdeyhtiö-mallista ja siirtymään yleiseurooppalaiseen malliin jossa kauppaa käydään kohdeyhtiön osakkeiden sijaan kiinteistön osilla. Haastateltavat kuitenkin näkevät suomalaisen toimintamallin hallinnolliset hyödyt kirjanpidon haasteita tärkeämpinä, eivätkä siksi muuttaisi nykyistä käytäntöä.

9 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tässä tutkimuksessa on käsitelty laajasti perustajaurakoinnin tilinpäätöskäsittelyä ja verotusta. Tutkimuksessa on tullut esille, että vaikka perustajaurakointi on varsin yleinen liiketoimintamuoto, on se myös monella tapaa poikkeuksellinen ja vaikeasti ymmärrettävä. Tutkimus osoittaa, että erityisesti perustajaurakoinnin kirjanpito ja tilinpäätös ovat monimutkaisia toteuttaa. Haasteet johtuvat erityisesti siitä, että suomalaisen käytännön mukaan toimintaan liittyy aina kaksi juridisesti erillistä yksikköä, perustajaurakoitsija ja kohdeyhtiö, jotka toimivat itsekontrahointisuhteessa. Myös laskentatoimen ammattilaiset pitävät perustajaurakointiin liittyviä kysymyksiä vaikeina.

Suomalaisesta kohdeyhtiökäytännöstä johtuva kahdenkertaisen liikevaihdon ongelma on kirjanpidon osalta ratkaistu siten, että perustajaurakoitsijan sekä kohdeyhtiön katsotaan muodostavat *yhden taloudellisen kokonaisuuden* rakennusaikana. Perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön väliset tuotto- ja kuluerät vähennetään toisistaan perustajaurakoitsijan tilinpäätöksessä siten, että liikevaihto vastaa ainoastaan myytyjen osakkeiden arvoa. Myös myymättömiä osakkeita vastaavat velat on esitetty perustajaurakoitsijan taseessa. Tämä ratkaisu on koettu rakennusalan yrityksissä työlääksi, mutta toimivaksi malliksi.

Sama yhden taloudellisen kokonaisuuden periaate ei kuitenkaan sovellu perustajaurakoinnin verotuksessa. Verotuksessa rakennusyhtiötä ja kohdeyhtiötä käsitellään erillisinä verosubjekteina jolloin sekä rakennuspalvelun että osakkeiden myynnistä saadut tulot verotetaan erikseen. Suurin epäkohta johtuu siitä, että perustajaurakoitsijan rakennuspalveluun sisällyttämä kate verotetaan kokonaisuudessaan viimeistään kohteen luovuttamisen yhteydessä, riippumatta siitä, kuinka paljon osakkeita on saatu myytyä. Perustajaurakoitsijan tosiasiallinen tulo syntyy kuitenkin ainoastaan kohdeyhtiön osakkeiden myynnistä, kuten tässä tutkimuksessa on esitetty.

Suomessa verotus on vahvasti kytketty kirjanpitoon. Verotuksessa on yleisesti hyväksytty ainoastaan sellaiset kirjausratkaisut, jotka on tehty myös kirjanpidossa. Perustajaurakoinnin osalta hyväksytyt kirjauskäytännöt eroavat tällä hetkellä merkittävästi toisistaan. Käytännössä nykyinen verotuskäytäntö johtaa usein realisoitumattoman tulon

verottamiseen. Rakennusalan yhtiöissä tilanne koetaan epäoikeudenmukaiseksi. Alan edustajat näkevät tilanteen kestävämmäksi erityisesti pienten rakennusyhtiöiden osalta. Huolena on, että meneillään oleva epävarma taloustilanne pidentää asuntojen myyntiaikoja, jolloin pienet rakennusyhtiöt eivät pysty kattamaan veromaksuja asuntomyyntituloillaan, ja ajautuvat siksi lopulta konkurssiin.

Tilinpäätöskäsittelyn ja verotuksen lisäksi tässä tutkimuksessa on analysoitu perustajaurakoinnin tulouttamisen eroja KPL:n ja IFRS:n välillä. Tutkimuksessa on käynyt ilmi, ettei normistojen välillä ollut merkittäviä eroja ennen IFRIC 15 -tulkinnan voimaantulua. Tämä johtuu siitä, että KILA:n perustajaurakointia koskevassa yleisohjeessa on huomioitu IFRS:n vaatimukset. Tavoitteena oli saada Suomessa toimivien rakennusyhtiöiden tilinpäätökset mahdollisimman vertailukelpoisiksi riippumatta siitä, noudattavatko ne IFRS:n vai KPL:n säännöksiä.

IFRIC 15:n voimaantuminen muutti tilannetta merkittävästi. Kun aiemmin rakennusyhtiöt ovat voineet valita tulouttavatko ne perustajaurakointihankkeensa luovutuksen vai valmistusasteen mukaisesti, on valintamahdollisuus poistunut IFRIC 15:n voimaantulon myötä. IFRIC 15:n mukaan tuloutusajankohdan kannalta keskeistä se, milloin omistukseen liittyvät riskit ja edut siirtyvät ostajalle. Suomalainen asuntomyyntisopimus on luonteeltaan sellainen, että rakennusyhtiöiden oli siirryttävä perustajaurakointihankkeiden osalta luovutuksen mukaiseen tulouttamiseen. Kuten tässä tutkimuksessa on osoitettu, tuloutustavan muutos näkyi merkittäväällä tavalla rakennusyhtiöiden tilinpäätöksissä. Tuloslaskelmaluvuissa kuten liikevaihdossa ja liikevoitossa tapahtuneiden olennaisten muutosten lisäksi luovutuksen mukainen tulouttaminen on mm. paisuttanut rakennusyhtiöiden tase-eriä, erityisesti lyhytaikaisia velkoja ja vaihto-omaisuutta.

IFRIC 15 vuoksi IFRS-tilinpäätöksen julkaisevan rakennusyhtiön tilinpäätös ei enää ole vertailukelpoinen sellaisen rakennusyhtiön tilinpäätöksen kanssa, joka on laadittu KPL:n mukaan. Tämä johtuu siitä, että Suomessa toimivat rakennusliikkeet ovat perinteisesti noudattaneet kiinteistön valmistusasteeseen perustuvaa tulouttamista. Tämä oli yksi syy, jonka vuoksi Suomessa toimivat rakennusliikkeet vastustivat IFRIC 15 -tulkintaa ennen sen voimaantulua.

Merkittävin syy vastustukseen oli kuitenkin se, että moni rakennusalan edustajista on sitä mieltä, ettei luovutuksen mukainen tulouttaminen ei anna lainkaan oikeaa kuvaa perustajaurakoinnista. Luovutuksen mukaisen tulouttamisen katsotaan heikentävän erityisesti rakennusyhtiöiden kvartaaliraportoinnin informaatioarvoa, koska volyymin vaihtelut ovat suuria tilikauden sisällä. Kohteen valmistusasteen ja kohdeyhtiön osakkeiden myyntiasteen tuloon perustuvaa tulouttamista pidettiin parhaana mahdollisena tulouttamistapana. Rakennusalan edustajat kuitenkin ymmärtävät IFRIC 15:n näkökulman omistamiseen liittyvien riskien ja hyötyjen siirtymisestä ja pitävät sitä taustaa vasten luovutuksen mukaista tulouttamista oikeana tuloutustapana.

Tutkimus osoittaa, että luovutuksen mukaiseen tulouttamiseen siirtymisen vuoksi talousjohto on joutunut aiempaa enemmän selittämään tilinpäätösinformaatiota sidosryhmilleen. Lisätyötä on aiheutunut myös siitä, että sisäistä laskentaa on jouduttu kehittämään. Toisaalta luovutuksen mukaisen tilinpäätöksen laatiminen koetaan valmistusasteen mukaista tilinpäätöstä helpommaksi. Alkuvaikeuksien jälkeen yhtiöissä on sopeuduttu luovutuksen mukaiseen tulouttamiseen, eikä paluuta vanhaan enää toivota.

Tutkimus on nostanut esille kaksi lainsäädännön kehittämiseen liittyvää kysymystä. Ensimmäinen koskee perustajaurakoinnin verotusta. Nykyinen verotuskäytäntö on selvästi ristiriidassa verotuksen yleisten periaatteiden kanssa, ja voi pahimmillaan johtaa kansantalouden kannalta ei-toivottuun lopputulokseen, eli pienten yhtiöiden konkurssiin. Tilinpäätöksen laatijoiden, eli verovelvollisena olevien rakennusliikkeiden näkökulmasta verolainsäädäntöä tulisi tältä osin uudistaa. Yleisen näkemyksen mukaan verotuksessa tulisi hyväksyä samat periaatteet kuin kirjanpidossakin. Toisin sanoen perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön välisiä tapahtumia tulisi tarkastella itsekontrahointina myös verotuksessa.

Toinen kysymys liittyy KPL:n ja IFRS:n välisiin eroihin. Kuten tässä tutkimuksessa on edellä todettu, oli KILA:n yleisohjeen (KILA 1) tavoitteena yhtenäistää perustajaurakoinnin tilinpäätöskäytäntöjä KPL:n ja IFRS:n välillä. IFRIC 15:n voimaantulon jälkeen tämä tavoite ei ole enää toteutunut, koska IFRS-tilinpäätöksessä hyväksytään perustajaurakoinnin osalta ainoastaan luovutuksen mukainen tuloutus. Tämä johtaa kysymykseen siitä, pitäisikö yhtenäisyystavoitteen nimissä myös KPL:n säädöksiä muuttaa siten, että

perustajaurakointihankkeiden tulouttamisessa hyväksyttäisiin ainoastaan luovutuksen mukainen tuloutus. Tällä muutoksella KPL:n ja IFRS:n mukaan laadittujen tilipäätösten yhdenmukaisuus paranisi. Toisaalta tästä tutkimuksesta käy ilmi, että luovutuksen mukainen tulouttaminen heijastaa paremmin asuntokauppaan liittyvien todellisten riskien ja oikeuksien siirtymistä. Siksi se vastaisi paremmin myös varovaisuuden periaatetta.

Kiitokset

Suurenmoinen kiitos vaivannäöstä ja kannustuksesta kaikille haastatteluihin osallistuneille, Jussi Heiskalalle, Kaisa Ilmakunnakselle, Pertti Kalliolle, Milla Kalmille ja Jukka Kiviselle. Iso kiitos taustatuesta ja asiantuntija-avusta Teemu Haatajalle sekä ohjaajalleni Lasse Niemelle.

10 LÄHDELUETTELO

Kirjallisuus

Alanen, Sinikka, Vuorenalusta, Asko: Kiinteistöyhteisön hallinto ja kirjanpito rakentamisesta asumiseen, 2. painos, Jyväskylä, Kiinteistöalan Kustannus Oy, 2007

Hirsijärvi, Sirkka, Hurme, Helena: Tutkimushaastattelu, 1. painos, Tallinna, Gaudeamus Helsinki University Press Oy Yliopistokustannus, 2010

Hirsijärvi, Sirkka, Remes, Pirkko, Sajavaara, Paula: Tutki ja kirjoita, 3.-4. painos, Tampere, Kirjayhtymä Oy, 1997

Kallunki, Juha-Pekka, Lantto, Anna-Maija, Sahlström, Petri: Tilinpäätösanalyysi IFRS-maailmassa, 1. painos, Hämeenlinna, Talentum Media Oy, 2008

KHT-yhdistys: IFRS-standardit 2010, Porvoo: KHT-Media Oy, 2010

Lahti, Pirjo: Perustajaurakoinnin uusi kirjauskäytäntö, 1. painos, Vammala: Rakennusteollisuuden Kustannus RTK Oy, 2007

Lahti, Pirjo: IFRS-standardit ja rakentaminen, 1. painos, Helsinki : Rakennusteollisuuden Kustannus RTK Oy, 2005

Lahti, Pirjo, Viljaranta, Juha: Rakennusyrityksen kirjanpito ja tilinpäätös, 1. painos, Tampere: Rakennusteollisuuden Kustannus RTK Oy, 2008

Leppiniemi, Jarmo: IFRS – Johdon käsikirja, 1. painos, Juva: WS Bookwell Oy, 2003

Manner, Kari, Suulamo, Antti: Kiinteistöyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös, 9. painos, Porvoo: Kiinteistöalan kustannus Oy, 2010

Ulkomaiset artikkelit

Beatty, A., Joseph, W. (2003): The effects of debt contracting on voluntary accounting method changes, The Accounting Review, vol. 78, no. 1, p. 119 - 142

Bharath, S. T., Sunder J., Sunder S. V. (2008): Accounting quality and debt contracting, The Accounting Review, vol. 83, p 1 - 28

Gniewosz, G. (1990): The share investment decision process and information use: an exploratory case study, Accounting and Business Research, vol. 20 (Summer), p. 223 - 230

Heino, H., Fontana, A. (2011): Analyzing financial statements after converging international financial reporting standards and us financial accounting standards for publicly traded companies in the USA, Academy of Accounting & Financial Studies Journal, Vol. 15 Issue 2, p 1 - 16

Lopes, C. M. F.P., Cerqueira, A., Brandão, E. (2011): The financial reporting quality effect on European firm performance, Working Papers (FEP) -- Universidade do Porto, Feb2011, Issue 303, p 1 - 23, Saatavilla:

http://www.fep.up.pt/investigacao/workingpapers/11.02.23_wp403.pdf

Kotimaiset artikkelit

Haataja, Teemu: Perustajaurakoinnin luovutuksen mukaisesta tuloutuksesta, Tilisanomat, 5/2008, s. 54 - 57

Leppiniemi, Jarmo: IFRS-standardien vaikutus kirjanpitolain tulkintaan, Tilisanomat, 3/2009, s. 50 - 52

Malmlund, Håkan: Verotus ja perustajaurakointi, Tilisanomat 6/2009, s. 42 - 46

KILA:n ja verohallinnon ohjeet

Kirjanpitolautakunta, 17.1.2006: [Yleisohje perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa](#)

Kirjanpitolautakunta, 4.9.2000: [Yleisohje tulon kirjaamisesta tuotoksi valmistusasteen perusteella](#)

Kirjanpitolautakunta, 21.2.2000: [Yleisohje konsernitilinpäätöksen laatimisesta](#)

Verohallinto, 11.9.2008: [Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa \(Dnro 1447/345/2008\)](#)

Haastattelut

Heiskala Jussi, Rakennusteollisuus RT, asiamies, haastateltu 15.11.2011

Ilmakunnas Kaisa, Peab Oy, talousjohtaja, haastateltu 29.11.2011

Kallio Pertti, NCC Rakennus Oy, taluspäällikkö, haastateltu 10.11.2011

Kalmi Milla, NCC Rakennus Oy, controller, haastateltu 10.11.2011

Kivinen Jukka, Lemminkäinen Talo Oy, johtaja, haastateltu 17.11.2011

Muut

Deloitte: [IAS Plus](#), July 2008 - IFRIC Special, saatavilla:

<http://www.iasplus.com/iasplus/0807ifric15.pdf>

IFRS Foundation, 3.7.2008: [IFRIC issues clarification on agreements for the construction of real estate](#), (lehdistötiedote), saatavilla:

<http://www.ifrs.org/News/Press+Releases/IFRIC+issues+clarification+on+agreements+for+the+construction+of+real+estate.htm>

PWC: [IFRS 10 minuutissa](#), 3/2008, , saatavilla: http://www.pwc.com/fi_FI/fi/ifrs-julkaisut/tiedostot/ifrs10min_3_2008.pdf

LIITTEET

LIITE 1 - Esimerkki perustajaurakointihankkeen tilinpäätöksestä

Lähtötiedot:

Kohteessa on 5 samanhintaista asuntoa, joiden		
	Kpl	Yht.
Myyntihinta	120	600
Velkaosuus	180	900
Velaton hinta	300	1500

Hankkeen taloussuunnitelma			
Rakentamisen kulut		Projektin rahoitus	
Tontti	500	Osakepääoma	8
Rakennus	1000	Rakennusrahasto	592
		Laina	900
Vastaavaa yhteensä	1500	Vastattavaa yhteensä	1500

Hankkeen kustannusennuste	
Rakentamisen kustannukset	1200
Projektin kate 20 %	300

Yhtiölainaa on nostettu seuraavasti	
1. vuoden lopussa	300
2. vuoden lopussa	900

Rakentamisen ja myynnin valmiusasteet			Tuloutuva liikevaihto	
	Rakentamisen valmiusaste	Osakkeiden myyntiaste	Luovutuksen mukaan tuloutettuna	Valm.asteen mukaan tuloutettuna
Vuosi 1	30 %	60 %	0 %	18 %
Vuosi 2	100 %	100 %	100 %	82 %

Tilinpäätös luovutuksen mukaan tuloutettuna:

Tuloslaskelma - vuosi 1	
Liikevaihto	0 (1)
Rakentamisen kulut (30 % 1200)	-360 (2)
Varaston muutos	360 (3)
Liiketulos	0
<p>(1) Liikevaihtoa ei tulouteta luovuttamattomasta kohteesta (2) Rakentamisen valmiusaste x kustannusennuste, kustannukset kirjataan luonteensa mukaiselle kulutililleen (3) Keskenäisen hankkeen kustannukset aktivoidaan varaston muutoksen kautta taseeseen</p>	

Vastaavaa - vuosi 1	
Keskenäinen tuotanto	360
Luotollinen pankkitili	48 (1)
Vastaavaa yhteensä	408
<p>(1) Projektille saatu ulkopuolinen rahoitus (laina 300 ja saadut osakemyyntisuoritukset 108) vähennettynä rakentamisen kustannuksilla 360</p>	

Vastattavaa - vuosi 1	
Saadut ennakot	
- saadut ennakot ostajilta	108 (1)
Rahoituslainat (nostetut lainat)	300 (2)
Vastattavaa yhteensä	408
<p>(1) Osakemyyntisuoritukset oletetaan kertyvän rakentamisen tahdissa (rakentamisen valmiusaste x myyntiaste x kauppasopimusten myyntihinnat = 30 % x 60 % x 600 = 108) (2) Koko nostettu velka esitetään taseessa hallinnan luovutukseen saakka</p>	

Tuloslaskelma - vuosi 2	
Liikevaihto	1500 (1)
Rakentamisen kulut (100 % - 30 % 1200)	-840 (2)
Varaston muutos	-360 (3)
Liiketulos	300
<p>(1) Koko projektin liikevaihto tuloutetaan hallinnan luovutuksen yhteydessä (2) Tilikauden rakentamisen kustannukset esitetään tilikauden kuluna (3) Edellisellä tilikaudella aktivoitu keskenäinen tuotanto siirretään varaston muutoksen kautta tilikauden kuluksi</p>	

Vastaavaa - vuosi 2	
Keskenäinen tuotanto	0
Rahat ja pankkisaamiset	300 (1)
Vastaavaa yhteensä	300
<p>(1) Saldo koostuu projektin realisoituneesta katteesta</p>	

Vastattavaa - vuosi 2	
Oma pääoma	
-tilikauden voitto	300 (1)
Saadut ennakot	0 (2)
Rahalaitoslainat	0 (3)
Vastattavaa yhteensä	300
<p>(1) Tuloutettu projektin kate (2) -saldo on 0, koska saatuja ennakkosuorituksia vastaava liikevaihto on jo tuloutettu (3) Saldon on 0, koska nostettu laina on siirtynyt kokonaisuudessaan ostajien kannettavaksi hallinnan luovutuksen yhteydessä</p>	

Tilinpäätös valmistusasteen mukaan tuloutettuna:

Tuloslaskelma - vuosi 1		
Liikevaihto (18 % x 1500)	270	(1)
Rakentamisen kulut (30 % 1200)	-360	(2)
Varaston muutos	144	(3)
Liiketulos	54	
(1) Rakentamisen valmiusaste x myyntiaste x koko hankkeen liikevaihto((2) Rakentamisen valmiusaste x kustannusennuste, kustannukset kirjataan luonteensa mukaiselle kulutililleen((3) Myymättömien osakkeiden osuus valmistusasteen mukaisista kustannuksista aktivoidaan varaston muutoksen kautta taseen keskeneräiseen tuotantoon (30 % * 40 % x 1200)		

Tuloslaskelma - vuosi 2		
Liikevaihto (82 % x 1500)	1230	(1)
Rakentamisen kulut (100 % - 30 % 1200)	-840	(2)
Varaston muutos	-144	(3)
Liiketulos	246	
(1) Rakentamisen valmiusaste x myyntiaste x koko hankkeen liikevaihto((2) Tilikauden rakentamisen kustannukset esitetään tilikauden kuluna (3) Edellisellä tilikaudella aktivoitu keskeneräinen tuotanto siirretään varaston muutoksen kautta tilikauden kuluksi		

Vastaavaa - vuosi 1		
Keskeneräinen tuotanto	144	
Luotollinen pankkitili	48	(1)
Vastaavaa yhteensä	192	
(1) Projektille saatu ulkopuolinen rahoitus (laina 300 ja saadut osakemyyntisuoritukset 108) vähennettynä rakentamisen kustannuksilla 360		

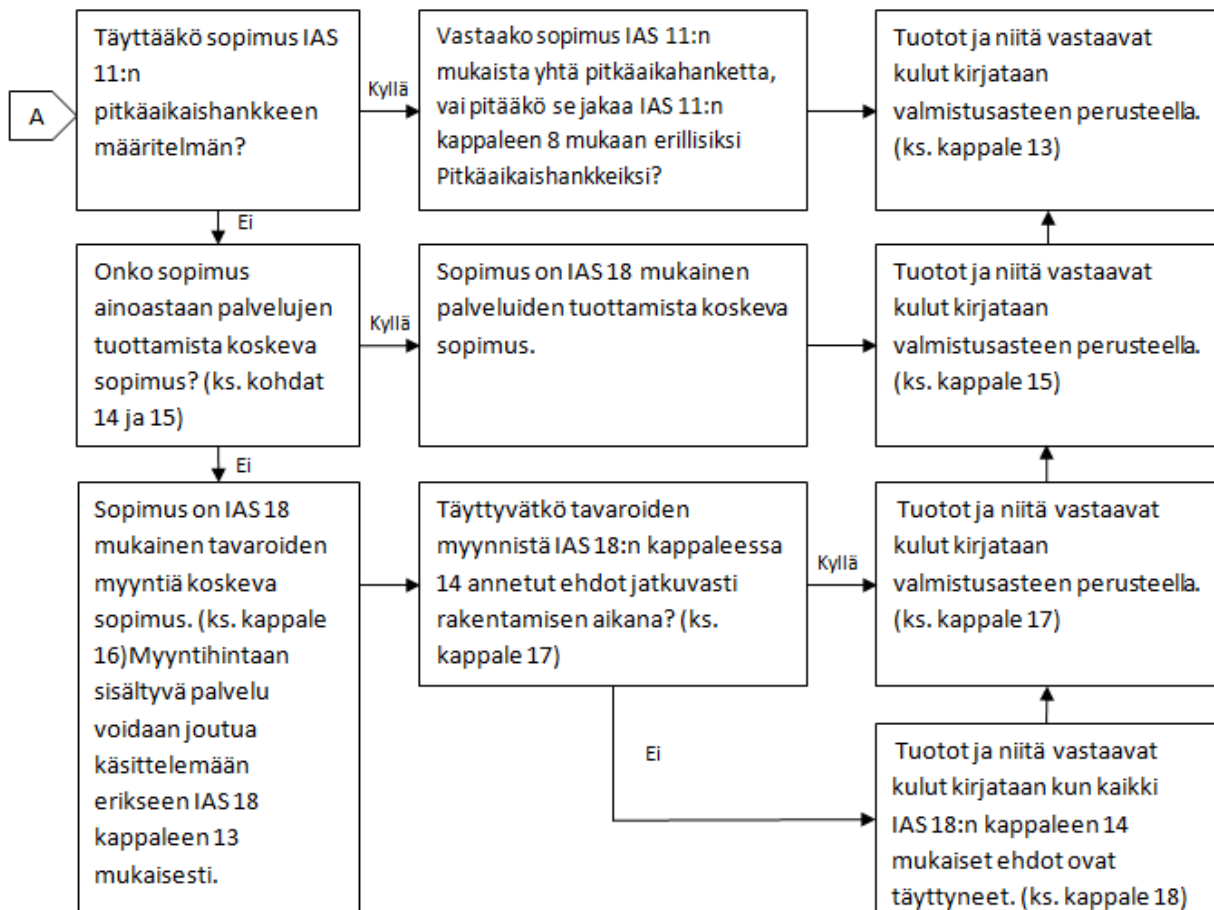
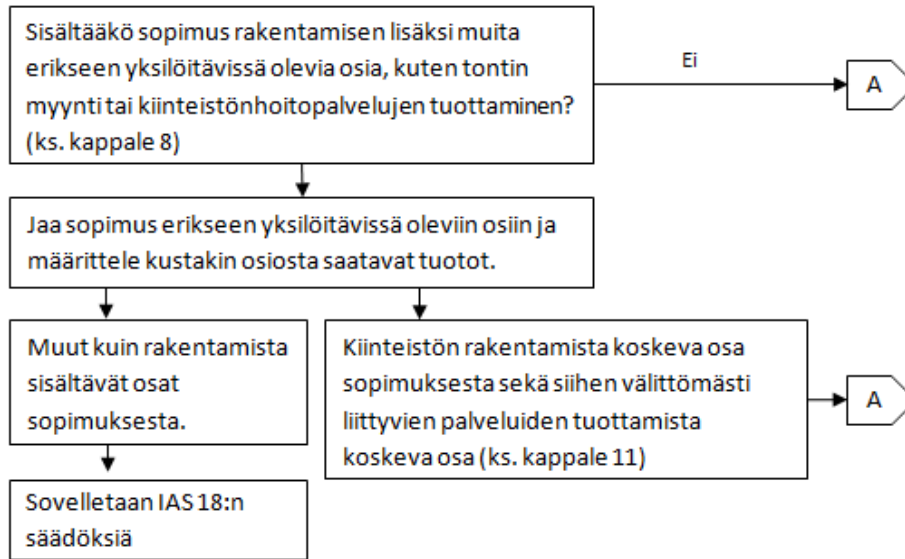
Vastaavaa - vuosi 2		
Keskeneräinen tuotanto	0	
Rahat ja pankkisaamiset	300	(1)
Vastaavaa yhteensä	300	
(1) Saldo koostuu projektin realisoituneesta katteesta		

Vastattavaa - vuosi 1		
Oma pääoma		
-tilikauden voitto	54	
Rahalaitoslainat	138	(1)
Vastattavaa yhteensä	192	
(1) Nostettu yhtiölaina vähennettynä tuloutettujen osakkeiden velkaosuudella 300 - 18 % x 180*5		

Vastattavaa - vuosi 2		
Oma pääoma		
-tilikauden voitto	246	
-edellisten tilik. voittovarot	54	
Rahalaitoslainat	0	(1)
Vastattavaa yhteensä	300	
(1) Saldon on 0, koska nostettu laina on siirtynyt kokonaisuudessaan ostajien kannettavaksi hallinnan luovutuksen yhteydessä		

Lähde: Mukailten Haataja, 2008

LIITE 2 - Päätöspuumalli rakentamissopimusten luokittelumiseksi IFRIC 15:n mukaan



Lähde: Mukailten Deloitte, 2008

LIITE 3 - IFRIC 15:n vaikutus tilinpäätöslukuihin

<i>Miljoonaa euroa</i>	LEMMINKÄINEN 2009				YIT 2009				SRV 2009				SKANSKA 2009			
	Alkup.	IFRIC 15	Muutos	Muutos-%	Alkup.	IFRIC 15	Muutos	Muutos-%	Alkup.	IFRIC 15	Muutos	Muutos-%	Alkup.	IFRIC 15	Muutos	Muutos-%
Liikevaihto	1964,4	1965,5	1,1	0,1 %	3452,4	3485,6	33,2	1,0 %	385,0	390,5	5,5	1,4 %	12878,0	13096,5	218,5	1,7 %
Liikevoitto	23,3	23,2	-0,1	-0,4 %	165,5	168,2	2,6	1,6 %	9,9	10,7	0,8	7,7 %	491,6	534,6	43,0	8,7 %
Nettorahoituskulut	-33,3	-33,4	-0,1	0,3 %	-58,6	-58,6	0,0	0,0 %	-4,2	-4,2	0,0	0,0 %	-18,9	-21,9	-3,0	15,9 %
Tuloverot	-13,7	-13,6	0,1	-0,7 %	40,7	41,4	0,7	1,7 %	3,4	3,6	0,2	5,4 %	131,1	141,1	10,0	7,6 %
Tilikauden tulos	-23,7	-23,8	-0,1	0,4 %	66,2	68,2	1,9	2,9 %	2,3	2,9	0,6	24,7 %	341,5	371,5	30,0	8,8 %
Lask. verosaaminen	12,9	14,6	1,7	13,4 %	39,8	43,1	3,3	8,2 %	2,2	2,3	0,1	2,8 %	162,0	160,5	-1,5	-0,9 %
Pitkäaikaiset varat yhteensä	298,7	300,5	1,7	0,6 %	483,0	486,3	3,3	0,7 %	41,7	41,7	0,1	0,1 %	1528,3	1526,8	-1,5	-0,1 %
Vaihto-omaisuus	355,4	374,7	19,3	5,4 %	1309,5	1477,6	168,1	12,8 %	291,4	292,2	0,8	0,3 %	81,1	81,1	0,0	0,0 %
Myyntisaamiset ja muut saam.	305,1	305,1	0,0	0,0 %	660,7	640,1	-20,6	-3,1 %	77,6	76,9	-0,7	-0,9 %	2296,2	2310,7	14,5	0,6 %
Lyhytaikaiset varat yhteensä	735,0	754,3	19,3	2,6 %	2143,4	2290,8	147,5	6,9 %	376,2	376,2	0,0	0,0 %	6377,1	6579,2	202,1	3,2 %
															0,0	
Oma pääoma	299,0	294,8	-4,2	-1,4 %	800,6	764,1	-36,5	-4,6 %	164,1	163,9	-0,2	-0,1 %	1986,5	1930,5	-56,0	-2,8 %
Pitkäaikaiset velat yhteensä	314,6	314,6	0,0	0,0 %	645,5	668,4	22,9	3,6 %	102,9	102,9	0,0	0,0 %	568,8	555,3	-13,5	-2,4 %
Lyhytaikaiset velat yhteensä	420,0	446,2	26,2	6,2 %	1180,3	1374,3	194,0	16,4 %	150,9	151,1	0,3	0,2 %	5350,2	5620,4	270,2	5,1 %
Taseen loppusumma	1033,7	1054,7	21,0	2,0 %	2626,4	2777,1	150,7	5,7 %	417,9	418,0	0,1	0,0 %	7905,4	8106,1	200,7	2,5 %

<i>Miljoonaa euroa</i>	PEAB 2009				NCC 2009				SATO 2008			
	Alkup.	IFRIC 15	Muutos	Muutos-%	Alkup.	IFRIC 15	Muutos	Muutos-%	Alkup.	IFRIC 15	Muutos	Muutos-%
Liikevaihto	3427,6	3401,1	-26,5	-0,8 %	5054,3	5462,8	408,5	8,1 %	232,4	290,4	58,0	25,0 %
Liikevoitto	156,2	153,4	-2,7	-1,7 %	209,7	255,5	45,7	21,8 %	70,3	74,3	4,0	5,7 %
Nettorahoituskulut	4,5	4,5	0,0	0,0 %	-44,5	-50,1	-5,7	12,7 %	-42,9	-42,8	0,1	-0,2 %
Tuloverot	31,8	31,0	-0,8	-2,5 %	42,1	43,8	1,7	3,9 %	6,9	7,9	1,0	14,5 %
Tilikauden tulos	128,9	126,9	-2,0	-1,5 %	123,1	161,5	38,4	31,2 %	20,5	23,5	3,0	14,6 %
Lask. verosaaminen	12,0	15,3	3,3	27,6 %	11,4	13,3	1,9	16,2 %	17,6	18,0	0,4	2,3 %
Pitkäaikaiset varat yhteensä	872,8	874,2	1,4	0,2 %	586,8	588,7	1,9	0,3 %	1196,1	1196,3	0,2	0,0 %
Vaihto-omaisuus	48,0	48,0	0,0	0,0 %	50,1	50,1	0,0	0,0 %	118,9	128,6	9,7	8,2 %
Myyntisaamiset ja muut saam.	549,9	549,0	-1,0	-0,2 %	744,0	769,3	25,4	3,4 %	16,8	16,1	-0,7	-4,2 %
Lyhytaikaiset varat yhteensä	1693,3	1719,9	26,5	1,6 %	2337,0	2529,8	192,7	8,2 %	184,2	193,3	9,1	4,9 %
Oma pääoma	752,0	741,9	-10,0	-1,3 %	749,6	730,4	-19,2	-2,6 %	203,8	204,3	0,5	0,2 %
Pitkäaikaiset velat yhteensä	586,1	591,1	5,0	0,8 %	707,2	694,6	-12,6	-1,8 %	908,8	916,3	7,5	0,8 %
Lyhytaikaiset velat yhteensä	1228,1	1263,0	34,9	2,8 %	1467,1	1693,4	226,3	15,4 %	266,3	269,0	2,7	1,0 %
Taseen loppusumma	2566,1	2596,0	29,8	1,2 %	2923,9	3118,4	194,5	6,7 %	1380,2	1389,6	9,4	0,7 %