



Kuntaliitto
Kommunförbundet

**Kiinteistöinvestointien
arvonlisäverotus**

Kuntamarkkinat

10.9.2008

Annika Suorto

Kehittämispäällikkö

Kuntatalous

Kiinteistö arvonlisäverotuksessa

- ❑ Arvonlisäverotuksessa kiinteistöjä ovat maa-alueet, rakennukset ja pysyvät rakennelmat sekä niiden osat (esimerkiksi huoneisto).
- ❑ Asuinrakennuksen tai -huoneiston normaali asuinirtaimisto katsotaan kiinteistöksi.
- ❑ Kiinteistöllä harjoitettavaa erityistä toimintaa palvelevat koneet ja laitteet eivät kuulu kiinteistöön. Niiden myynti on siis pääsääntöisesti verollista.
- ❑ Kiinteistön käsite ei ole aivan yhteneväinen varainsiirtovero-, tulovero- ja arvonlisäverolaeissa.

Veroton kiinteistön käyttöoikeuden luovutus (AVL 27 §)

- ❑ Veroa ei suoriteta kiinteistön myynnistä eikä maanvuokraoikeuden, huoneenvuokraoikeuden, rasiteoikeuden tai muun niihin verrattavan kiinteistöön kohdistuvan oikeuden luovuttamisesta.
- ❑ Veroa ei myöskään suoriteta kiinteistön verottoman käyttöoikeuden luovutuksen yhteydessä tapahtuvasta sähkön, kaasun, lämmön, veden tai muun sellaisen hyödykkeen luovuttamisesta.
- ❑ Verottomaan kiinteistön luovutukseen kohdistuvista ostoista ei yleensä ole vähennysoikeutta. Itse suoritetuista kiinteistönhallintapalveluista tulee suorittaa oman käytön verotus.

Arvonlisäverovelvollisuus kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksessa

- ❑ Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta suoritetaan 27 §:stä poiketen veroa, jos luovuttaja hakeutuu tästä toiminnasta verovelvolliseksi. Verovelvollisuus koskee vain hakemuksessa mainittua kiinteistöä tai sen osaa. Verovelvollisuus edellyttää, että kiinteistöä käytetään jatkuvasti 10 luvussa tarkoitettuun vähennykseen oikeuttavaan toimintaan tai että kiinteistön käyttäjänä on valtio, kunta tai kuntayhtymä.
- ❑ Verohallituksen ohje 1962/40/2007, 31.12.2007.
- ❑ Kuntaliiton yleiskirje 19/80/2008, 5.6.2008.

Arvonlisäverovelvollisuus kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksessa

Tilat, joista ei voi hakeutua tai ei usein kannata hakeutua verovelvolliseksi:

- ❑ vähennysrajoitteiset kiinteistöt (edustustilat, henkilökunnan asunnot, harrastustilat tai vapaa-ajanviettopaikat)
- ❑ kiinteistö asuinkäytössä
- ❑ kiinteistö ei-verovelvollisen käytössä
 - Yleishyödylliset yhteisöt
 - Lääkäriasemat, yksityiset päiväkodit yms.
- ❑ luovutusketjua tai vähennyskelpoisen käytön jatkuvuutta koskevat edellytykset eivät täyty
- ❑ uudet tilat, joiden käyttäjästä ei tietoa
- ❑ vuokralainen ei halua maksaa verollista vuokraa.

Uudet kiinteistöjen arvonlisäverotusta koskevat säännökset 1.1.2008 =>

- ❑ Koskevat kiinteistöjen uudisrakentamisesta tai perusparantamisesta tehtyjen arvonlisäverovähennysten tai -palautusten oikaisuja kymmenen vuoden pituisen tarkistuskauden aikana.
- ❑ Koskevat myös kuntien ja kuntayhtymien kiinteistöinvestointeja.
- ❑ Sisältyvät arvonlisäverolain 11. lukuun, minkä lisäksi arvonlisäverolakiin on tehty useita muita muutoksia. AVL 33 §:n oman käytön verotussäännös on poistettu ja 33 §:n sisältö on muuttunut täysin.

Uudet kiinteistöjen arvonlisäverotusta koskevat säännökset 1.1.2008 =>

- ❑ Uudisrakentamisen ja perusparantamisen rakennuskustannusten arvonlisäverosta tehtyjä vähennyksiä voidaan tarkistaa jälkikäteen sekä verovelvollisen eduksi että haitaksi.
- ❑ Koko alkuperäisen vähennyksen sijaan tarkistetaan vain osaa vähennyksestä (tarkistettava määrä pienenee ajan kuluessa).
- ❑ Tarkistuskausi pitenee 5 vuodesta 10 vuoteen.
- ❑ Lakimuutoksen myötä käyttöön tulevat uudet käsitteet kuten kiinteistöinvestointi, tarkistuskausi, tarkistusoikeuden ja -velvollisuuden siirto sekä kertatarkistuksen oikaisu.

Kiinteistöinvestoinnit

- ❑ Kiinteistöinvestoinnilla tarkoitetaan tässä yhteydessä kiinteistön uudisrakentamiseen tai perusparantamiseen liittyvän rakentamispalvelun ostamista tai suorittamista itse.
- ❑ Rakentamispalveluja ovat kiinteistöön kohdistuvat rakennus- ja korjaustyöt sekä työn yhteydessä asennetun tavaran luovuttaminen. Lisäksi rakentamispalveluja ovat edellä mainittuihin töihin liittyvät suunnittelu, valvonta ja muut niihin verrattavat palvelut. Muuta kiinteistön korjaamista kuin perusparantamista ei pidetä kiinteistöinvestointina.

Tarkistamisen aiheuttavat tilanteet

- Kiinteistöinvestoinnista tehtyä vähennystä tai kuntapalautusta tarkistetaan jos:
 - kiinteistön vähennykseen tai kuntapalautukseen oikeuttava käyttö pienenee tai kasvaa suhteessa alkuperäiseen vähennykseen/palautukseen
 - kiinteistö luovutetaan
 - verovelvollisuus päättyy tai
 - kiinteistö poistetaan liikeomaisuudesta.

- Tarkistusvelvollisuuden aiheuttavaa vähennykseen oikeuttamatonta toimintaa on arvonnlisäveroton toiminta ja arvonnlisäverolain 114 §:ssä tarkoitettu vähennysrajoitusten alainen toiminta.

Tarkistamisen aiheuttavat tilanteet

- Arvonlisäverottomalla toiminnalla ei tarkoiteta sellaista kuntien verotonta toimintaa, joka oikeuttaa kuntapalautukseen AVL 130 §:n mukaan.
- Tarkistusoikeus ja -velvollisuus koskevat niitä kiinteistöjä, jotka verovelvollinen on hankkinut liikeomaisuudekseen. Säännöksiä sovelletaan myös kuntien ja kuntayhtymien omistamiin kiinteistöihin. Kuntapalautukseen oikeuttava toiminta rinnastuu vähennykseen oikeuttavaan toimintaan (AVL 133 §).

Tarkistuskausi

- ❑ Tarkistuskausi on kymmenen vuotta sen kalenterivuoden alusta, jonka aikana uudisrakentamiseen tai perusparantamiseen liittynyt rakentamispalvelu on valmistunut.
- ❑ Mukaan ei kuitenkaan lueta rakentamispalvelun valmistumista tai kiinteistön vastaanottamista edeltävää aikaa, joten käytännössä tarkistuskauden pituus on 9 – 10 vuotta.
- ❑ Tarkistukset tehdään, jos kiinteistön käyttö on tarkistuskauteen kuuluvan kalenterivuoden aikana muuttunut. Kunakin vuonna tarkistuksen kohteena on 1/10 kiinteistöinvestoinnin hankintaan sisältyneestä arvonnisäverosta.

Tarkistuskausi

- ❑ Rakentamispalvelun valmistumisella tarkoitetaan ajankohtaa, jolloin ostettu rakennus tai palvelu on vastaanottotarkastuksessa tai muutoin hyväksytty vastaanotetuksi.
- ❑ Itse suoritettun rakentamispalvelun valmistumisajankohtana pidetään rakennuksen tai perusparannetun rakennuksen käyttöönottoajankohtaa.
- ❑ Tarkistuskausi ei ala kulua, jos kiinteistö luovutetaan ennen kuin se otetaan käyttöön. Luovuttajan on suoritettavan kiinteistön luovutuksesta oman käytön vero AVL 31 §:n 1 momentin 1. kohdan tai 33 §:n nojalla. Luovuttaja oikaisee mahdollisesti jo tekemänsä tarkistukset.

Tarkistuksen laskeminen

- ❑ Tarkistus suoritetaan käytön muutostilanteissa vuosittain.
- ❑ Verovelvollisuuden päättyessä ja poistettaessa kiinteistö liikeomaisuudesta tarkistaminen suoritetaan yhdellä kertaa koko jäljellä olevalta tarkistuskaudelta. Myös kiinteistön luovutustilanteissa verovelvollinen voi olla velvollinen suorittamaan kertatarkistuksen.
- ❑ Tarkistusta suoritettaessa vähennykseen tai kuntapalautukseen oikeuttava käyttö lasketaan koko tarkistusvuoden olosuhteiden perusteella. Laskeminen voidaan suorittaa päiväkohtaisesti tai kuukausikohtaisesti. Jos laskeminen päiväkohtaisesti tai kuukausikohtaisesti on hallinnollisesti työlästä esimerkiksi kiinteistöjen/huoneistojen suuren lukumäärän vuoksi, verovelvollinen voi määritellä kiinteistön verollisen käytön tarkistusvuoden lopun mukaisen tilanteen mukaan.

Tarkistuksen laskeminen

- Edellytyksenä on kuitenkin, ettei tällainen määrittely johda olennaisesti virheelliseen lopputulokseen. Verovelvollisen tulee noudattaa kuhunkin investointiin valitsemaansa laskentamenettelyä johdonmukaisesti.
- Vuosittain tarkistettava määrä on 1/10 siitä osasta hankintaan sisältyvää veroa, joka vastaa alkuperäisen vähennykseen tai kuntapalautukseen oikeuttavan käytön osuuden ja tarkistusvuoden vähennykseen (kuntapalautukseen) oikeuttavan käytön osuuden erotusta. Tämä koskee myös ensimmäistä tarkistusvuotta, joka useimmiten on vajaa kalenterivuosi.

Tarkistuksen laskeminen

Tarkistettava määrä lasketaan kaavalla:

= $1/10 \times (\text{alkuperäiseen vähennykseen oikeuttavan käytön osuus koko käytöstä} - \text{tarkistusvuoden vähennykseen oikeuttavan käytön osuus koko käytöstä}) \times \text{hankintaan sisältyvä vero}$

- Kun laskukaavaa sovellettaessa saadaan positiivinen tarkistettava määrä, se tarkoittaa, että hankintaan sisältyneestä verosta tehty vähennys (palautus) pienenee eli summa on tilitettävä verottajalle. Vastaavasti negatiivinen tarkistettava määrä tarkoittaa sitä, että alun perin tehty vähennys (palautus) kasvaa.

Tarkistusoikeuden ja velvollisuuden siirto kiinteistön luovutustilanteissa

- Tarkistusoikeus ja –velvollisuus siirtyvät luovutuksensaajalle, jos:
 - luovuttaja on elinkeinonharjoittaja, kunta tai kuntayhtymä
 - luovutuksensaaja hankkii kiinteistön liiketoimintaa varten, taikka on kunta, kuntayhtymä tai valtio ja
 - luovuttaja ja luovutuksensaaja eivät luovutuksen yhteydessä sovi siitä, että luovuttaja suorittaa tarkistamisen.

Tarkistusoikeuden ja velvollisuuden siirto kiinteistön luovutustilanteissa

- Tarkistusoikeus ja -velvollisuus siirtyvät pääsääntöisesti luovutuksensaajalle, jos edellä mainitut ehdot täyttyvät. Sopimus siitä, että tarkistusoikeus ei siirry, on tehtävä kiinteistön luovutuksen yhteydessä joko luovutussopimuksessa tai erillisessä sopimuksessa. Jos sopimus on tehty, luovuttaja on tarkistusvelvollinen. Luovutuksensaajalla ei ole oikeutta vähentää tarkistettavaa määrää verotuksessaan.
- Luovuttajan on annettava siirrosta luovutuksensaajalle selvitys. Lisäksi luovuttajan on annettava luovutuksensaajalle jäljennös hallussaan olevasta kiinteistön aikaisemman haltijan laatimasta selvityksestä. Jos jokin selvityksen tiedoista muuttuu selvityksen antamisen jälkeen, muutoksesta on annettava täydentävä selvitys.

Tarkistusoikeuden ja velvollisuuden siirto kiinteistön luovutustilanteissa

- Tarkistusoikeuden ja -velvollisuuden siirtymistilanteissa kiinteistön luovuttaja on vastuussa luovutuksensaajalle mahdollisesti luovutuksen jälkeen aiheutuvista veroseuraamuksista, jos hän on laiminlyönyt oikeiden tietojen antamisen luovutuksensaajalle.
- Kiinteistön luovuttajan, joka ei ole antanut luovutuksensaajalle tarkistusoikeuden ja -velvollisuuden siirtymisestä selvitystä tai, joka on antanut selvityksessä virheellisen tiedon, minkä seurauksena luovutuksensaajan verotusta olisi oikaistava luovutuksensaajan vahingoksi, on suoritettava tarkistukset tai oikaistava tarkistettavia määriä luovutuksensaajan asemasta.

Tarkistusoikeuden ja velvollisuuden siirto kiinteistön luovutustilanteissa

- Jos luovuttajan verotusta muutetaan myöhemmin siten, että sen seurauksena luovutuksensaajan verotusta olisi oikaistava luovutuksensaajan vahingoksi, luovuttajan on suoritettava tästä johtuvat tarkistukset tai oikaistava tarkistettavia määriä luovutuksensaajan asemasta, jos luovuttaja ei ole ilmoittanut verotuksen muutoksesta luovutuksensaajalle annettavassa selvityksessä.
- Kun luovuttaja ilmoittaa oikeat tiedot ja verotukseensa tehdyt muutokset luovutuksensaajalle, on luovutuksensaaja vastuussa tarkistusten suorittamisesta.

Kertatarkistustilanteet ja kertatarkistuksen oikaisu

- ❑ Verovelvollinen joutuu tekemään kiinteistöinvestoinnista kertatarkistuksen, jos hän lopettaa verollisen liiketoiminnan, siirtää kiinteistön pois liikeomaisuudestaan tai luovuttaa kiinteistön siten, ettei tarkistusoikeus siirry luovutuksensaajalle.
- ❑ Kunnan kohdalla kertatarkistus voi tulla kyseeseen esimerkiksi silloin, kun kiinteistö otetaan vähennys- ja palautusrajoitteiseen käyttöön.
- ❑ Kiinteistön luovutuksessa, jossa tarkistusoikeus siirtyy sellaiselle elinkeinonharjoittajalle, jota ei ole merkitty luovutusajankohtana arvonalisäverovelvollisten rekisteriin, luovuttaja tekee kertatarkistuksen luovutuksensaajan puolesta.

Tarkistusosoikeuden ja -velvollisuuden siirto

Tilanteissa joissa tarkistusosoikeus ja -velvollisuus siirtyvät luovutuksensaajalle sekä luovuttaja että luovutuksensaaja ovat velvollisia antamaan selvityksen.

Luovuttajan luovutuksensaajalle antamasta selvityksestä on käytävä ilmi:

- selvityksen antamispäivä
- luovuttajan ja luovutuksensaajan nimet, osoitteet ja Y-tunnukset
- luovutuksen ajankohta
- luovutuksen luonne
- rakentamispalvelun valmistumis- tai kiinteistön vastaanottoajankohta
- kiinteistöinvestointia koskeva hankintaan sisältyvä vero
- se osa kiinteistöinvestoinnin hankintaan sisältyvästä verosta, josta on rakentamispalvelun valmistumisen tai vastaanottamisen yhteydessä voitu tehdä vähennys tai palautus
- liikeomaisuudesta poistettua kiinteistöä koskeva hankintaan sisältyvä vero ja
- selvitys siitä, onko luovuttaja tai aikaisempi luovuttaja suorittanut verovelvollisuuden päättyessä tai kiinteistön luovutuksen yhteydessä tarkistuksen, jota ei ole oikaistu.

Tarkistusoikeuden ja -velvollisuuden siirto

- ❑ Luovuttajan on annettava luovutuksensaajalle myös jäljennös hallussaan olevasta kiinteistön aikaisemman haltijan laatimasta vastaavasta selvityksestä.
- ❑ Jos kiinteistöinvestointia koskeva hankintaan sisältyvä vero, oikeus veron vähentämiseen tai muu luovutuksensaajan verotukseen vaikuttava edellä mainittu tieto muuttuu selvityksen antamisen jälkeen, luovuttajan on annettava luovutuksensaajalle muutosta koskeva täydentävä selvitys.
- ❑ Luovutuksensaaja on velvollinen antamaan luovuttajalle selvityksen siitä, että hän hankkii kiinteistön liiketoimintaa varten. Kunnan tai kuntayhtymän ollessa luovutuksensaajana ei kiinteistön tarvitse tulla liiketoiminnan käyttöön, myös kuntapalautukseen oikeuttava käyttö mahdollistaa tarkistusoikeuden ja -velvollisuuden siirtymisen.

Siirtymäsäännökset

- ❑ Kiinteistöinvestointeja koskevat uudet arvonlisäverolain säännökset tulivat voimaan 1.1.2008. Niitä sovelletaan pääsääntöisesti lain voimaantulopäivänä tai sen jälkeen tapahtuviin kiinteistöjen käyttötarkoituksen muutoksiin ja luovutuksiin.
- ❑ Sellaisten kiinteistöjen käytön muutoksiin ja luovutuksiin, joiden uudisrakentaminen tai perusparantaminen on valmistunut 1.1.2008 tai sen jälkeen, sovelletaan kaikilta osin uusia säännöksiä.
- ❑ Tarkistuskausi lasketaan kiinteistöinvestoinnin valmistumisvuoden alusta ja tarkistettava suhdeluku on 1/10.

Siirtymäsäännökset

- ❑ Kiinteistöinvestointia koskevan vähennyksen tarkistamista koskevia säännöksiä **ei sovelleta**, jos kiinteistön uudisrakentamiseen tai perusparantamiseen liittynyt rakentamispalvelu on **valmistunut ennen vuotta 2004**. Tällaiset kiinteistöt voidaan myydä tai ottaa vähennyskelvottomaan käyttöön ilman veroseuraamuksia.
- ❑ Huom! Vanhan 33 §:n mukaan viiden vuoden saastumisaika laskettiin kiinteistöinvestoinnin valmistumista seuraavan kalenterivuoden alusta, nykyisten säännösten mukaan tarkistuskausi alkaa kiinteistöinvestoinnin valmistumisvuoden alusta.

Siirtymäsäännökset

2004 – 2007 valmistuneet kiinteistöinvestoinnit

- ❑ Jos rakentamispalvelu on valmistunut vuonna 2004 tai sen jälkeen mutta ennen 1.1.2008, uusia säännöksiä sovelletaan lain voimaantulon jälkeiseen tarkistuskauden osaan.
- ❑ Tarkistuskausi on kuitenkin **viisi vuotta** sen kalenterivuoden alkamisesta, jonka aikana rakentamispalvelu on valmistunut.
- ❑ Tarkistettavaa määrää laskettaessa suhdeluvun 1/10 sijasta käytetään **suhdelukua 1/5**.

Siirtymäsäännökset

2004 – 2007 valmistuneet kiinteistöinvestoinnit

- Jos alun perin vähennykseen oikeuttavaan käyttöön suoritettun kiinteistöinvestoinnin kohteena ollut kiinteistö on otettu omaan käyttöön ennen lain voimaantuloa, on käytön muutoksesta suoritettu veroa ennen 1.1.2008 voimassa olleen 33 §:n perusteella.
- Jos aikaisemman käytännön perusteella sovellettu viiden vuoden oikaisuaika on lain voimaan tullessa kesken, tulisi kiinteistönhaltijan lisäksi suorittaa voimaantulosäännösten mukaan muuttuneen käytön johdosta 1.1.2008 jälkeisen tarkistuskauden aikana vuosittainen tarkistaminen.
- Kaksinkertaisen verotuksen estämiseksi tällaisissa tilanteissa hankintaan sisältyneen veron vähennystä ei tarkisteta elinkeinonharjoittajan vahingoksi.

Esimerkki 1: Kiinteistön luovutus - kertatarkistustilanne

- Kunta myy omistamansa päiväkotikiinteistön Yritys Oy:lle 1.7.2008.
- Kiinteistö on ollut kunnalla päivähoidon käytössä eli kuntapalautukseen oikeuttavassa toiminnassa.
- Päiväkoti on valmistunut vuonna 2007 ja investoinnista on kirjattu palautusjärjestelmään arvonnisäveroa 400 000 euroa.
- Yritys Oy on harjoittaa AVL 37 § mukaista arvonnisäverotonta päivähoitoa (sosiaalihuolto).
- **Kunta on velvollinen tekemään kertatarkistuksen kiinteistöinvestoinnista tehdyistä arvonnisäverovähennyksistä.**

Kertatarkistuksen laskentaesimerkki seuraavalla kalvolla =>

Esimerkki 1: Kiinteistön luovutus - kertatarkistustilanne

Edellisen kalvon kertatarkistuksen laskentaesimerkki:

- Tarkistuskausi 5 vuotta eli vuodet 2007 - 2011
- Vuonna 2008 tarkistettava määrä on puolet vuodesta 2008 sekä vuodet 2009 – 2011. Kuntapalataukseen oikeuttava käyttö vuonna 2008: 182/366 eli 49,73%.
- Vuoden 2008 tarkistus: $1/5 \times (100\% - 49,73\%) \times 400\ 000 = 40\ 216$ euroa
- Vuosien 2009 – 2011 tarkistettava määrä: $3 \times 1/5 \times (100\% - 0\%) \times 400\ 000 = 3 \times 80\ 000$ euroa
- **Kertatarkistus yhteensä: $40\ 216 + 3 \times 80\ 000 = 280\ 216$ euroa**

Esimerkki 2: Kiinteistön luovutus - kertatarkistustilanne

- Kunta on rakentanut asuintalon, jonka huoneistot ovat sosiaalihuollon asumispalvelujen käytössä (esim. vanhusten asunnot).
- Rakennus on valmistunut vuonna 2008 ja investoinnista on kirjattu palautusjärjestelmään arvonlisäveroja 100 000 euroa.
- Kunta yhtiöittää tilapalvelunsa ja siirtää kaikki kiinteistöt omistamansa kiinteistöosakeyhtiön omistukseen 1.1.2009. Kiinteistöosakeyhtiö vuokraa jatkossa myös sosiaalihuollon asunnot asukkaille verottomilla vuokrasopimuksilla.
- **Kunta joutuu tekemään kertatarkistuksen sosiaalihuollon asuntojen arvonlisäverojen osalta.**
- Kertatarkistuksen laskentaesimerkki seuraavalla kalvolla =>

Esimerkki 2: Kiinteistön luovutus - kertatarkistustilanne

Edellisen kalvon kertatarkistuksen laskentaesimerkki:

- Tarkistuskausi 10 vuotta eli vuodet 2008 – 2017
- Vuonna 2009 tarkistettava määrä: $1/10 \times (100\% - 0\%) \times 100\,000 = 10\,000$ euroa
- Myös vuosien 2010 – 2017 tarkistettava määrä on sama eli **kertatarkistus on yhteensä: $9 \times 10\,000$ euroa = 90 000 euroa**

Esimerkki 3: Kiinteistön osto – tarkistusoikeus ja –velvollisuus siirtyvät

- Kunta ostaa kuntayhtymältä 1.8.2008 kiinteistön, joka on ollut kuntayhtymällä kuntapalautukseen oikeuttavassa käytössä. Kiinteistö tulee myös kunnalle kuntapalautukseen oikeuttavaan käyttöön.
- Kiinteistöön on tehty perusparannus vuonna 2008 ja investoinnista on kirjattu palautusjärjestelmään arvonlisäveroa 75 000 euroa.
- **Ostohetkellä ei arvonlisäveroseuraamuksia, koska kiinteistön käyttötarkoitus ei muutu. Tarkistusoikeus ja –velvollisuus siirtyvät.**
- Kunta on velvollinen seuraamaan kiinteistön käyttötarkoituksen muutoksia tarkistuskauden ajan eli vuoden 2017 loppuun.

Esimerkki 4: Kiinteistön osto, käyttötarkoituksen muutos seitsemän vuoden kuluttua

- Kunta ostaa Yritys A:lta kiinteistön 1.8.2008.
- Yritys A on tehnyt kiinteistöön perussparannuksen, joka on valmistunut 15.1.2008. Investoinnista on tehty 30 000 euron arvonnisäverovähennys, sillä Yritys A on vuokrannut kiinteistön verollista liiketoimintaa harjoittavalle yrittäjälle.
- Kiinteistön vuokrasopimus jatkuu, vaikka kunta ostaa kiinteistön, joten luovutushetkellä ei arvonnisäveroseuraamuksia.
- Vuonna 2015 vuokralainen vaihtuu ja uusi vuokralainen harjoittaa arvonnisäverotonta terveyden- ja sairaanhoitopalvelua (AVL 34 §).

Jatkuu....

Esimerkki 4: Kiinteistön osto, käyttötarkoituksen muutos seitsemän vuoden kuluttua

...jatkuu

- Vuokrasopimus muuttuu verottomaksi 1.5.2015 alkaen.
- **Kunta joutuu palauttamaan Yritys A:n alun perin vähentämistä arvonlisäveroista vuoden 2015 osalta kahdeksan kuukauden osuuden**
- Kunta joutuu myös tarkistamaan kiinteistön käyttötarkoituksen vuosina 2016 ja 2017 ja tekemään tarvittavat arvonlisäveropalautukset verottajalle. Jos kiinteistö on myös nämä vuodet vuokrattu verottomasti, palautetaan vuosittain arvonlisäveroa verottajalle.

Laskentaesimerkki seuraavalla kalvolla =>

Esimerkki 4: Kiinteistön osto, käyttötarkoituksen muutos seitsemän vuoden kuluttua

Edellisten kalvojen laskentaesimerkki:

- Tarkistuskausi 10 vuotta eli vuoden 2017 loppuun
- Vuoden 2015 verollisen käytön osuus: $120 / 365 = 32,88\%$
- Vuoden 2015 tarkistettava määrä: $1/10 \times (100\% - 32,88\%) \times 30\,000 = 2\,013,60$ euroa
- Jos veroton vuokrasopimus jatkuu, vuosien 2016 ja 2017 tarkistettavat määrät ovat: $1/10 \times (100\% - 0\%) \times 30\,000 = 3\,000$ euroa

Kiitos mielenkiinnosta!

Lisätiedot:

Annika Suorto

annika.suorto@kuntaliitto.fi

Puh. (09) 771 2079

Gsm: 040 825 9030