Anna-Ilona Harju

Vapaa-ajan asunnon omistusmuodon suunnittelu

Tapaustutkimus viiden sisaruksen yhteismökistä

Opinnäytetyö
Kevät 2017
SeAMK Liiketoiminta ja kulttuuri
Liiketalouden koulutusohjelma

SeAMK
SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU
SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU

Opinnäytetyön tiivistelmä

Koulutusyksikkö: SeAMK Liiketoiminta ja kulttuuri

Tutkinto-ohjelma: Liiketalouden tutkinto-ohjelma

Suuntautumisvaihtoehto: Taloushallinto

Tekijä: Anna-Ilona Harju

Työn nimi: Vapaa-ajan asunnon omistusmuodon suunnittelu: Tapaustutkimus viiden sisaruksen yhteismökistä

Ohjaajat: Aapo Länsiluoto

Vuosi: 2017 Sivumäärä: 68 Liitteiden lukumäärä: 2

Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää yhteisen vapaa-ajan asunnon omistusmuodon muuttamisen sekä yhtiöittämisen tarpeellisuus. Tässä selvityksessä tuli ottaa huomioon toimeksiannon kohteena olevan vapaa-ajan asunnon omistajien perhesuhteet ja heidän erilaiset tavoitteensa ja tarpeensa vapaa-ajan asunnon suhteen. Omistusmuodon suunnittelua lähdettiin tutkimaan toimeksiantajan tarpeesta selkeyttää yhteisen vapaa-ajan asunnon omistusmuotoa.

Opinnäytetyössä selvitettiin eri yhtiö- ja omistusmuotojen sopivuus toimeksiantajan yhteismökin tarpeisiin nähden. Tavoitteena oli myös löytää sopivimmat vaihtoehdot yhteismökin omistusmuodolle. Opinnäytetyö oli kvalitatiivinen tutkimus, ja aineistoa kerättiin muun muassa teemahaastatteluin. Teoriaa ja empiriaa vertailemalla saatiin kuva siitä, mitkä omistusmuodot olisivat toimeksiantajien tilanteessa parhaimmat ja mitä niihin pääseminen vaatii.

Empiriassa perehdyttiin eri kiinteistöyhtiöihin ja niiden hallinnollisiin, taloudellisiin ja verotuksellisiin piirteisiin. Tämän materiaalin tueksi kerättiin teemahaastatteluilla käytännön kokemusta omistusmuotojen asiantuntijoilta, toimeksiantajilta sekä verottajalta.

Empirian ja teoriataustan vertailun ja jäsentelyn avulla saatiin parhaimmat vaihtoehdot yhteismökin omistusmuodoiksi. Tietyt omistus- ja yhtiömuodot saatiin myös suljettua pois tutkimuksesta, kun huomioitiin toimeksiannon kohteena olevan vapaa-ajanasunnon käyttötarkoitus ja toimeksiantajien tarpeet. Tuloksissa pystyttiin esittelemään skenaariot eri vaihtoehtojen toteutuessa sekä kertomaan, miten nämä vaihtoehdot voitaisiin saavuttaa.

Avainsanat: vapaa-ajan asunto, yhteisomistus, kiinteistöyhtymä, kiinteistöosakeyhtiö, osuuskunta

SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Thesis abstract

Faculty: School of Business and Culture

Degree programme: Business Management

Specialisation: Financial Management

Author: Anna-Ilona Harju

Title of thesis: Planning of the ownership form of a holiday house: Case study on a summerhouse owned by five siblings

Supervisors: Aapo Länsiluoto

Year: 2017 Number of pages: 68 Number of appendices: 2

The purpose of this thesis was to find out the need for change in the ownership form of a holiday house and for its incorporation. The commissioners of this thesis are five partners, whose individual needs were under analysis when considering different options. Theoretical and empirical information was compared with a focus on matters important to the partners.

The theoretical framework of the thesis includes information about different real estate companies and the forms of ownership of a common holiday house. The scope of the study was limited according to the commissioners' objectives.

In this qualitative study, semi-structured interviews were used to collect empirical data. The interviewees were experts in different forms of ownership and taxation. Also the commissioners were interviewed about their goals and needs regarding the real estate.

The results of this thesis were obtained by comparing the theoretical information, empirical information, and the interviews. Two appropriate models were found for joint ownership of the holiday house; the models are illustrated at the end of this thesis.

Keywords: holiday house, joint ownership, real estate consortium, real estate company, co-operative

SISÄLTÖ

Opinnäytetyön tiivistelmä 1
Thesis abstract 2
SISÄLTÖ 3
Kuvio- ja taulukkoluettelo 6
1 JOHDANTO 7
1.1 Vapaa-ajan asunnot Suomessa, mediassa ja tutkimuksissa 7
1.2 Opinnäytetyön tavoitteet ja rakenne 8
2 PERHEYRITTÄJYYS JA SUKUPOLVENVAIHDOS 11
2.1 Perheyrityksen osa-alueet 11
2.2 Sukupolven- ja omistajanvaihdos perheyrityksissä 12
3 VAPAA-AJAN ASUNNON OMISTUSMUODOT JA NIIDEN VEROTUS 16
3.1 Yhteisomistus eli kiinteistöyhtymä 17
3.1.1 Kiinteistöyhtymän perustaminen 17
3.1.2 Yhtymän varat ja verot 19
3.2 Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö 20
3.2.1 Tulkittavan lain merkitys keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä 20
3.2.2 Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustaminen 21
3.2.3 Kiinteistön hallinta 22
3.2.4 Lunastuslauseke 22
3.2.5 Yhtiövastike 23
3.3 Kiinteistöosakeyhtiö 24
3.3.1 Kiinteistöosakeyhtiön perustaminen 24
3.3.2 Päätöksenteko 25
3.3.3 Kiinteistöosakeyhtiön varat ja verotus 25
3.4 Osuuskunta 26
3.4.1 Osuuskunnan perustaminen 27
3.4.2 Osuuskunnan hallinto ja päätöksenteko 27
3.5 Omistukseen ja saantoihin liittyvät verot 28
3.5.1 Kiinteistövero 28

3.5.2 Varainsiirtovero 29
3.5.3 Vero myyntivoitosta 30
3.5.4 Lahjavero 30
3.5.5 Perintövero 31
3.5.6 Tulovero 32
4 OMISTUSMUOTO METSÄTÄHDEN YHTEISMÖKISSÄ 33
4.1 Tutkimusmenetelmän valinta omistusmuodon suunnitteluun 33
4.2 Metsätähden mökki ja sen omistajat 36
4.3 Toimeksiantajien haastattelu 37
4.3.1 Mökin käyttö ja siellä toimiminen nykypäivään saakka 38
4.3.2 Yhteisen mökin hyvät ja huonot puolet 38
4.3.3 Mökin omistus nykypäivään saakka 39
4.3.4 Mökin omistus tulevaisuudessa 39
4.3.5 Yhteenveto toimeksiantajien haastatteluista 41
4.4 Kiinteistöosakeyhtiön osakkaan haastattelu 42
4.4.1 Kiinteistöosakeyhtiön perustaminen 42
4.4.2 Osakkaan oikeudet ja velvollisuudet 43
4.4.3 Lunastuslauseke kiinteistöosakeyhtiössä 43
4.4.4 Kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestys 44
4.4.5 Kulut ja verot 44
4.4.6 Yhteenveto kiinteistöosakeyhtiön osakkaan kokemuksesta 45
4.5 Osuuskuntatoimijan haastattelu 46
4.5.1 Osuuskunnan perustaminen ja siihen liittyminen 46
4.5.2 Hallinto ja päätöksenteko osuuskunnassa 47
4.5.3 Osuuskunnan toiminta ja rakenne 48
4.5.4 Varat ja verotus osuuskunnassa 48
4.5.5 Asunto-osuuskunta 49
4.5.6 Yhteenveto osuuskuntatoimijan kokemuksesta 49
4.6 Toimintasuunnitelma kesämökin omistusmuodolle 50
4.6.1 Omistus yhteiseksi 51
4.6.2 Kiinteistöyhtymään päätyminen 52
4.6.3 Kiinteistöosakeyhtiöön päätyminen 54
4.6.4 Osuuskuntaan päätyminen 56

4.7 Johtopäätökset vapaa-ajan asunnon omistusmuodosta 58
5 YHTEENVETO.....60
LÄHTEET.....62
LIITTEET.....66

Kuvio- ja taulukkoluettelo

Kuvio 1. Perheyrittäjyys. 12

Kuvio 2. Keskeisimmät tavoitteet mökin suhteen. 41

Kuvio 3. Kiinteistöosakeyhtiö. 46

Kuvio 4. Osuuskunta. 50

Kuvio 5. Tulokset tilanteen etenemisen kannalta. 58

Taulukko 1. Lahjaveroluokat I ja II (Verohallinto 2015d). 31

Taulukko 3. Perintöveroluokat I ja II (Verohallinto 2017b). 32

1 JOHDANTO

Suomen virallisen tilaston (2015b) mukaan vuonna 2014 kesämökkien lukumäärä oli jatkanut vuosittaista kasvuaan, vaikkakin se oli hidastunut 1990-luvun rakennustahtiin verrattuna. Tilastosta käy ilmi myös, että kesämökkien omistajien keski-ikä vuonna 2014 oli 62 vuotta. Alati vanhenevasta omistajasukupolvesta johtuen on aiheellista pohtia kesämökin omistamista ja miten mökkien siirtyminen seuraaville sukupolville saataisiin tapahtumaan mahdollisimman sujuvasti ja riidattomasti.

Tässä opinnäytetyössä tullaankin tutkimaan yhteisessä omistuksessa olevaa vapaa-ajan asuntoa ja sen mahdollisia omistusmuotoja. Opinnäytetyössä käsitellään lyhyesti toimeksiannon aiheeseen sovellettavaa perheyrittäjyyttä ja sukupolvenvaihdosta. Varsinaisessa tutkimuksessa on perehdytty eri omistusmuotoihin ja haastateltu niin asiantuntijoita kuin toimeksiantajayhteisöä. Tuloksiin saadaan seulottua parhaiten toimeksiantajien tilanteeseen sopivat vaihtoehdot omistusmuodoksi sekä vaiheet niihin etenemiseksi. Tässä johdannossa esitellään aiheen ajankohtaisuus Suomessa yleisesti sekä kerrotaan opinnäytetyön tavoitteet ja rakenne.

1.1 Vapaa-ajan asunnot Suomessa, mediassa ja tutkimuksissa

Kuten aiemmin mainitusta tilastosta käy ilmi, on kesämökkien määrä Suomessa kasvussa. Kenties omistajien korkeasta keski-iästä johtuen, on muun muassa kesällä 2015 mediassa käyty keskustelua siitä, mitä mökeille tapahtuu tulevaisuudessa, kun rintaperilliset perivät edellisen sukupolven mökit. Esimerkiksi Elina Jämsenin (2015) haastattelema Helsingin yliopiston siviilioikeuden professori Urpo Kangas puhuu isojen sukupolvien vanhenemisesta aiheutuvasta mökkipommista ja siitä, miten vanhemmilta perityt mökit saattavat aiheuttaa suuria riitoja sisarusten välille. Monien kesämökkien ja niiden omistamisen ja omistusmuodon pohtiminen on siis ajankohtaista ja tarpeellista. Kangas myös epäilee, ovatko nuoremmat sukupolvet halukkaita olemaan sellaisissa

olosuhteissa, mitkä vanhemmissa mökeissä vallitsee, ja jaksavatko uudet omistajat pitää mökistä huolta.

Liiketoimintaa harjoittamattomasta yhteismökistä ei löydy merkittäviä tutkimuksia tai aikaisempia opinnäytetöitä. Eri omistus- ja yhtiömuotoja on kuitenkin vertailtu ja tutkittu useissa opinnäytetöissä.

Yhtiömuodon valintaan liittyvissä opinnäytetöissä kohteena on monesti esimerkiksi maatalousyrittäjä tai vuokraustoimintaa harjoittava kiinteistö. Näissä on kuitenkin samoja teemoja, joita tässä vapaa-ajan asuntoa käsittelevässä opinnäytetyössä tullaan käymään. Esimerkiksi Niina Onkamo (2014) on opinnäytetyössään käsitellyt yhtiömuodon valintaa kiinteistöomistamiseen ja kiinteistövuokraamiseen keskittyneen yhtiön kannalta. Onkamon tutkimuksessa on vertailtu kiinteistöyhtymää ja kiinteistöosakeyhtiötä muun muassa verotuksen ja voitonjaon kannalta. Tuloksissa on havaittu pieni ero kannattavuudessa kiinteistöosakeyhtiön hyväksi. Myös Tiina Haaparanta (2016) on tutkinut opinnäytetyössään kiinteistöyhtymän ja kiinteistöosakeyhtiön eroavaisuuksia. Hänenkin toimeksiantajanaan on ollut liiketoimintaa harjoittava, loma-asuntoa vuokraava kiinteistöyhtymä. Myös hänen tuloksensa puhuivat taloudellisen kannattavuuden osalta kiinteistöosakeyhtiön puolesta.

Mainittujen opinnäytetöiden tuloksista ei kuitenkaan voi vetää suoraviivaisia johtopäätöksiä tätä opinnäytetyötä ajatellen. Tässä tutkimuksessa kohteena on kiinteistöomistus, jolla ei harjoiteta liiketoimintaa. Näin ollen huomioitavina seikkoina ovat enemmänkin muut seikat kuin taloudellinen kannattavuus.

1.2 Opinnäytetyön tavoitteet ja rakenne

Tätä opinnäytetyötä on lähdetty tekemään toimeksiantajayhteisön tarpeesta saada selkiytettyä mökin yhteisomistusta. Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää toimeksiantajien yhteismökin yhtiöittämisen tarpeellisuus. Tämän arvioinnissa tulee huomioida yhteisomistajien erilaiset tarpeet ja tavoitteet. Taloudellisen kannattavuuden sijasta tässä opinnäytetyössä erityisen tarkastelun alla ovat pehmeät arvot liittyen toimeksiantajien perheen sisäisiin arvoihin ja tarpeisiin.

Toimeksiantajien tarpeet ja arvot tulee priorisoida ja verrata niitä olennaisiin laillisiin ja verotuksellisiin seikkoihin. Pohdinnassa tulee huomioida sekä toimenpiteen taloudelliset että juridiset seuraukset. Oletuksena on, että yhtiöittäminen aiheuttaa omistajille taloudellista rasitetta. Punnittavana onkin siis se, kannattaako sillä seurauksella mökki yhtiöittää, kun huomioidaan omistajien tavoitteet turvata mökin tulevaisuus juridisesti ja näin välttää mahdolliset tulevat epäselvyydet ja riitatilanteet, jos ajankohtaiseksi tulevat esimerkiksi jonkin yhteisomistajan yhteismökistä irtautuminen, avioero tai kuolema.

Yhtiöittämisen tarpeellisuuden arvioinnin lisäksi tavoitteena on perehtyä eri yhtiö- ja omistusmuotoihin ja selvittää mikä tai mitkä näistä ovat sopivia toimeksiannon kohteena olevaan yhteismökin tilanteeseen.

Näihin tavoitteisiin päästäkseen tullaan selvittämään teoriataustaa tutkien eri omistus- ja yhtiömuotojen piirteet ja ominaisuudet. Ominaisuuksia joihin tullaa erityisesti kiinnittämään huomiota, ovat verotus, perustaminen ja sen kustannukset sekä osuuksien jako. Teoriataustaan pohjaten tullaan tekemään teemahaastattelut niin toimeksiantajille kuin eri yhtiömuotojen asiantuntijoille. Teoriataustaa ja teemahaastattelujen tuloksia verraten tullaan saamaan kuva eri yhtiömuotojen sopivuudesta toimeksiantajan tilanteeseen.

Opinnäytetyön toimeksiantajana on viiden sisaruksen muodostama mökkiyhteisö. Aikuiset ja perheelliset sisarukset ovat yhdessä rakentaneet ja käyttäneet mökkiä, joka sijaitsee Metsähallituksen omistamalla vuokratontilla. Yhteisessä käytössä ollut mökki on kuitenkin verottajan silmissä yhden sisaruksen omistuksessa. Tärkeinä käytännön tavoitteina sisaruksilla olisi saada mökki virallisesti kaikkien omistukseen sekä ostaa omaksi tontti, jolla mökkikiinteistö sijaitsee.

Edellä mainittujen pohdintojen ja toimeksiantajien tavoitteiden mukaan tämän opinnäytetyön osana on toimeksiantajille esitettävä ehdotus toimintasuunnitelmaksi kesämökin yhtiöittämisen osalta. Toimintasuunnitelmasta tulee käydä ilmi mökin yhteisomistuksen erilaiset vaihtoehdot keskittyen erityisesti siihen omistusmuotoon, joka perustellusti tukee keskeisiä tavoitteita saattaa mökki juridisesti kaikkien tasapuolisesti omistamaksi, selkeyttää mökin ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jakautumista ja varmistaa mökin omistajuuden

jakautuminen oikein ja riidattomasti myös tulevaisuudessa. Toimintasuunnitelmassa tulee siis perustellen esittää parhain vaihtoehto mökin omistusmuodosta ottaen huomioon omistajien priorisoidut tarpeet. Omistusmuodon valitsemisen jälkeen suunnitelmassa tulee olla käytännön ehdotus ja ohjeistus siitä, miten yhteisen kesämökin talous ja muut keskeiset käytännön asiat tulevat toimimaan. Lain sekä asiantuntijahaastatteluiden pohjalta toimintasuunnitelma tulee myös sisältämään listan ja ohjeet omistajien oikeuksista ja velvollisuuksista, sekä toimista jotka omistusmuodon muutoksen jälkeen voidaan tehdä esimerkiksi tontin ostamisen saavuttamiseksi.

2 PERHEYRITTÄJYYS JA SUKUPOLVENVAIHDOS

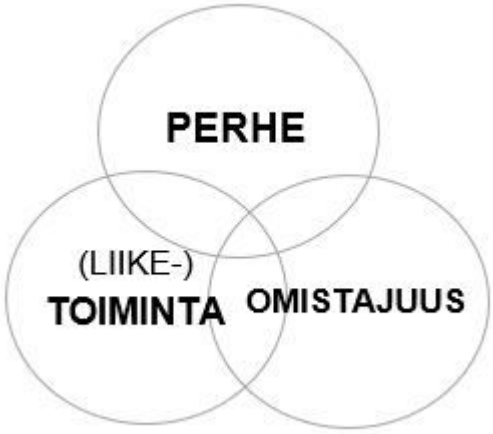
Tavoitteeksi asetettuun yhtiöittämisen tarpeellisuuden pohtimiseen ja sopivimman omistusmuodon valitsemiseen liittyy toimeksiantajayhteisön erityispiirteiden vuoksi erityisesti pehmeät arvot. Pehmeillä arvoilla tarkoitetaan tässä tapauksessa muita kuin selkeitä numeerisia ja taloudellisia seikkoja. Tästä näkökulmasta johtuen on aiheellista perehtyä myös hieman perheyrittäjyyteen ja sen erityispiirteisiin sekä sukupolven- ja omistajanvaihdoksiin erityisesti perheiden näkökulmasta. Seuraavissa alaluvuissa on lyhyesti käyty läpi perheyrityksen eri osa-alueet sekä sukupolven- ja omistajanvaihdokset perheyrityksissä.

2.1 Perheyrityksen osa-alueet

Perheyrityksellä tarkoitetaan muun muassa Koirasen (1998, 16) mukaan tavanomaisimmin yritystä, jossa:

- Perustaja itse tai hänen perheeseensä kuuluva on yrityksessä johtajana.
- Perustajan perheenjäseniä on töissä yrityksessä.
- Perustajalla ja hänen perheellänsä on enemmistön äänivalta yhtiökokouksissa, eli äänienemmistö asioista äänestettäessä ja päätettäessä.
- Henkilöstö sekä ulkopuoliset tahot mieltävät yrityksen perheyritykseksi.

Heinonen (2005, 12) mainitsee perheyrityksen määrittelyssä samoja asioita. Näissä kaikissa määritelmissä yhdistyvät liiketoiminta, perhe ja omistajuus. Seuraavassa kuviossa nähdään miten nämä eri osa-alueet yhdistyvät ja menevät limittäin perheyrityksessä.



Kuvio 1. Perheyrittäjyys.

Tämän kolmeen jakautuneen käsityksen mukaisesti voidaan pitää tämänkin opinnäytetyön aiheeseen liittyen taloudellisia seikkoja melko pienessä roolissa. Koska toimeksiantajina ovat sisarukset, jotka muodostavat omine ydinperheineen isomman perhekokonaisuuden, tulee näihin perhesuhteisiin kiinnittää erityistä huomiota. Huomion arvoisia seikkoja perhesuhteiden osalta voisi olla erityisesti esimerkiksi riidattomuus, selkeät pelisäännöt ja tasapuolisuus.

2.2 Sukupolven- ja omistajanvaihdos perheyrityksissä

Perheyrityksissä ja -yhteisöissä tulee jossain vaiheessa ajankohtaiseksi sukupolven- ja omistajanvaihdos. Kun edellinen sukupolvi vanhenee, sen tilalle astuu yleensä saman perheen nuorempi sukupolvi. Joskus jatkajaa yritykselle tai omistukselle ei löydy samasta perheestä, jolloin vaihtoehdoiksi jäävät yrityksen lopettaminen tai myyminen tai omaisuuden myyminen.

Sukupolvenvaihdosta käsittelevässä kirjallisuudessa asiaa ruoditaan lähes aina liiketoimintaa harjoittavan yrityksen näkökulmasta. Tässä opinnäytetyössä liiketoimintaa ei kuitenkaan mökkiyhteisössä harjoiteta. Samojen periaatteiden ja lainalaisuuksien, kuten esimerkiksi luopujan ja jatkajan tavoitteiden, sekä verotuksellisten asioiden, voidaan kuitenkin katsoa pätevän myös liiketoimintaa harjoittamattoman yhtiön tapauksessa.

Sukupolvenvaihdosten tavoitteena voidaan yleisesti katsoa olevan liiketoiminnan jatkuvuuden turvaaminen. Sama tavoite on yhteisen mökin omistajilla. Toimeksiannon mökin omistajat toivovat, että mökillä on tulevaisuudessakin käyttäjiä, mielellään omasta perhepiiristä. Edellisen sukupolven toivomuksena tietysti myös on, että seuraavallakin sukupolvella olisi mukava olla yhteisellä mökillä ja pelisäännöt mökin käytön ja tulevaisuuden suhteen olisivat selkeät, eikä riitoja pääsisi syntymään.

Heinonen (2005, 16) kuvaa sukupolvenvaihdosta prosessina, eikä niinkään yksittäisenä tapahtumana. Hän kiinnittää huomiota siihen, että sukupolvenvaihdoksessa käydään läpi niin sosiaalisia, kulttuurisia, rahoituksellisia, oikeudellisia, strategisia kuin moraalisiakin asioita. Näistä nousee esiin esimerkiksi se, löytyykö perheestä halukasta jatkajaa vai myydäänkö yritys ulkopuolisille? Mitä vaihdos käytännössä maksaa ja miten se toteutetaan sekä mitä sen jälkeen tapahtuu. Näihin kysymyksiin pyritään tällä opinnäytetyöllä saamaan selkeyttä toimeksiantajan tilanteessa.

Sukupolvenvaihdokseen liittyy vahvasti vero- sekä rahoitussuunnittelu (Malinen & Stenholm 2005, 41–42). Vaihdoksesta aiheutuvia veroseuraamuksia yleensä syntyy niin luopujalle, jatkajalle kuin yritykselleki n. Malinen ja Stenholm (mp.) muistuttavat, että veroseuraamukset on syytä selvittää tarkasti ennen toimiin ryhtymistä. Rahoitukselliset kysymyksen luopujalla yleensä liittyvät aiheutuviin veroihin ja muihin välttämättömiin maksuihin. Jatkajalle kustannusten selvittäminen sen sijaan on olennaista, että voidaan arvioida selviytyminen esimerkiksi verojen maksusta sekä muista yrityksen toimintaan liittyvistä kuluista. Opinnäytetyön aiheeseen liittyen veroseuraamukset tulevat liittymään erityisesti kiinteistön siirtoon yksityishenkilöiden omistuksesta perustettavan yhtiön omistukseen. Toki veroseuraamuksia syntyy esimerkiksi osakkeiden siirrosta perinnönjaon, lahjoituksen tai myynnin vuoksi. Nämä käydään läpi opinnäytetyön myöhemmissä luvuissa.

Sukupolvenvaihdos voi siis tapahtua kauppana, lahjoituksena tai omien osakkeiden lunastuksena. Siltä osin kun sukupolvenvaihdos suoritetaan lahjoituksena, tulee huomioida muun muassa lahjaveroseuraamukset. Lahjaveron määrään vaikuttaa luovutuksen arvo sekä lahjan saajan suhde lahjan antajaan.

Kiinteistön luovuttamista kokonaisuudessaan lahjana saattaa rajoittaa se, että luovutuksen saaja ei pysty selviytymään koko lahjaveron määrästä, joka voi arvokkaalla kiinteistöllä olla hyvinkin merkittävä.

Ossa (2005, 107–108) suosittelee, että kauppaa tehtäessä ensimmäiseksi arvioitaisiin kohteen käypä arvo. Kauppahinta saattaa olla tätä alhaisempi, mutta silloin tulee huomioida mahdollinen alihintaisuus ja siitä aiheutuva lahjavero. Jos kauppahinta on enintään kolme neljäsosaa käyvästä hinnasta, on näiden erotus lahjaa, josta tulee suorittaa lahjavero.

Omia osakkeita lunastaessaan osakeyhtiön on maksettava osakkeistaan käypä hinta. Mikäli tämä hinta ylitetään, ylimenevä osuus verotetaan peiteltynä osinkona. Vaikka osakkeista olisi maksettu enintään käypä hinta, voidaan silti katsoa peiteltyä osingonjakoa tapahtuneen, mikäli on ilmeistä, että varojenjako on tapahtunut osingon verotuksen välttämiseksi. (Ossa 2005, 107–108.)

Kaikkien näiden veroseuraamusten vuoksi saattaa olla hyvä hakea verottajalta ennakkotieto mahdollisista veroseuraamuksista. Näin vältyttäisiin yllättäviltä maksuilta.

Ossan (2005, 107–108) mukaan sukupolvenvaihdoksessa osakeyhtiöissä on monesti myös aiheellista laatia osakkeenomistajien välinen osakassopimus. Tällaisella osakassopimuksella pyritään sopimaan asioita jo ennen kuin niitä käsitellään yhtiökokouksessa tai hallituksessa. Sopimuksessa voidaan sopia esimerkiksi osakkeiden panttauskiellosta, luovutuskiellosta tai muista luovutus- ja siirtorajoituksista.

Tuloverolain (L 30.12.1992/1535) 48.1 §:n 3 kohdassa on säädetty verovapaista luovutuksista. Tällainen huojennus koskee kuitenkin vain luovutusvoittoja jotka ovat aiheutuneet yritysvarallisuuden luovutuksia. Eli esimerkiksi vapaa-ajan kiinteistöistä aiheutuvat luovutusvoitot eivät kuulu huojennuksen piiriin. (Ossa 2005, 78.)

Heinosen (2005, 153) mielestä on kuitenkin huomattava, että kovien arvojen, kuten rahoituksen ja verotuksen, lisäksi sukupolvenvaihdoksessa on otettava huomioon myös pehmeitä tekijöitä, kuten perhesuhteet, perinnönjako sekä

vuorovaikutus. Varsinkin tämän opinnäytetyön toimeksiantajan tapauksessa pehmeillä arvoilla lienee hyvin merkittävä vaikutus, koska kyseessä ei ole liiketoimintaa harjoittava yritys.

Koska tässä opinnäytetyössä tullaan keskittymään toimeksiantajan tilanteeseen, johon ei liity varsinaista liiketoimintaa, tullaan tiukat taloudelliset analyysit jättämään vähemmälle huomiolle. Näiden sijaan huomio pidetään tutkittavien asioiden suhteen erityisesti Heinosenkin (2005, 153) mainitsemiin pehmeisiin arvoihin kuten perhesuhteisiin ja vuorovaikutukseen.

3 VAPAA-AJAN ASUNNON OMISTUSMUODOT JA NIIDEN VEROTUS

Tässä luvussa tullaan avaamaan opinnäytetyön aiheeseen liittyviä käsitteitä. Koska aiheena on vapaa-ajan asunnon omistusmuodon suunnittelu, tullaan kolmannessa luvussa käsittelemään kiinteistöä, eri yhtiömuotoja kiinteistön omistamiseen niiden erityispiirteineen sekä omistusmuotoihin ja omistuksen siirtoon sekä kiinteistöön liittyviä verotuksellisia asioita.

Keskeisinä käsitteinä tässä opinnäytetyössä voidaan alkuperäisen tavoitteen myötä pitää vapaa-ajan asuntoa, omistusmuotoa ja yhteisomistusta. Vapaa-ajan asunnolla tässä tapauksessa tarkoitetaan kesämökkikiinteistöä. Vapaa-ajan asunnolla voidaan harjoittaa myös esimerkiksi vuokraustoimintaa, mutta tässä opinnäytetyössä ei huomioida sitä vaihtoehtoa toimeksiantajan tilanne ja tavoite huomioiden. Tutkittavassa vapaa-ajan asunnossa oleskellaan lähinnä loma-aikoina ja viikonloppuisin eikä kiinteistöllä harjoiteta liiketoimintaa.

Vapaa-ajan asunto sijaitsee tontilla, joka sillä sijaitsevine rakennuksineen muodostaa kiinteistön. Kiinteistöllä tarkoitetaan maanomistuksen yksikköä. Kiinteistö voi olla esimerkiksi tontti ja usein siihen kuuluu myös kyseisellä alueella sijaitsevat rakennukset sekä tieoikeudet. Näin ollen esimerkiksi tontti muodostaa kiinteistön yhdessä sillä sijaitsevan kesämökin kanssa.

Kiinteistöyhtiöitä ovat asunto-osakeyhtiö, keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö sekä tavallinen kiinteistöosakeyhtiö (Verohallinto 2017f). Näissä keskeisinä eroina omat tulkittavat lait ja niistä aiheutuvat eroavaisuudet esimerkiksi käyttötarkoituksen, hallinnan sekä päätöksenteon suhteen. Näistä eri yhtiömuodoista käydään läpi muun muassa perustamiseen, hallintoon, verotukseen sekä jatkuvuuteen liittyviä seikkoja sekä muita yksittäisiä aiheita, joiden voi ajatella olevan merkityksellisiä vapaa-ajan asuntoa yhdessä omistaville. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö sekä asunto-osakeyhtiö ovat keskenään hyvin samankaltaisia. Asunto-osakeyhtiössä yli puolet pinta-alasta on oltava asuinhuoneistona. Keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä tätä vaatimusta ei ole.

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön, kiinteistöosakeyhtiön sekä kevyemmän yhteisomistuksen eli verotusyhtymän lisäksi muita muotoja ovat esimerkiksi osuuskunta, yhdistykset ja avoimet yhtiöt. Yhdistysten perustaminen liittyy jonkin aatteen yhteiseen toteuttamiseen, henkilöyhtiöt sen sijaan ovat tarkoitettu liiketoiminnan harjoittamiseen. Ottaen huomioon, että toimeksiantajan tilanteeseen ei liity mikään aatteellinen toiminta eikä näillä näkymin myöskään liiketoiminnan harjoittaminen yhdistykset tai avoimet yhtiöt eivät tutkittavaksi tässä opinnäytetyössä.

Seuraavissa alaluvuissa tullaan siis perehtymään verotusyhtymään eli kiinteistöyhtymään, keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön, tavalliseen kiinteistöosakeyhtiöön sekä osuuskuntaan.

3.1 Yhteisomistus eli kiinteistöyhtymä

Kenties hallinnollisesti kevyin vaihtoehto yhteisen kesämökin omistusmuodoksi on yhteisomistus. Yhteisomistuksesta muodostuu verottajan silmissä verotusyhtymä. Kun kyseessä on nimenomaan kiinteistön yhteisomistus, voidaan puhua kiinteistöyhtymästä.

Laki eräistä yhteisomistussuhteista (L 25.4.1958/180) määrittelee yhteisomistuksen kahden tai useamman omistamaksi kiinteistöksi, irtaimeksi esineeksi tai muuksi tavaraksi josta kukin yhteisomistaja omistaa määräosuuden.

3.1.1 Kiinteistöyhtymän perustaminen

Kiinteistöyhtymä muodostuu, kun kaksi tai useampia henkilöitä yhdessä omistavat tontin ja tontilla olevan kiinteistön. Poikkeuksena yhtymän muodostumisessa ovat avioparit. Aviopuolisoiden välisestä omistuksesta ei synnyt yhtymää. Kiinteistöyhtymässä osuudet ovat keskenään yhtä suuret, ellei muuta ole sovittu. (Verohallinto 2013.)

Toimeksiantajina ovat mökin yhdessä omistavat viisi sisarusta perheineen. Näin ollen voidaan katsoa, että yhteismökin omistusmuodon olisi tarkoituksenmukaista olla vähintään kiinteistöyhtymä.

Mikkola (2008, 7) huomauttaa kuitenkin, että ennen osuuksien määrittämistä on aiheellista pohtia, onko yhteisomistusta edes syntynyt. Sillä yhteisomistuslaissa ei ole määritelty yhteisomistuksen syntymistä, mutta lähtökohtana omistukselle on nimiperiaate. Mikkola (s. 7) kertoo, että nimiperiaatteen mukaisesti oletetaan omistajan olevan se, kenen nimissä asia on. Ellei omistusoikeudesta ole sopimusta, tulee olla näyttöä yhteisestä ja hankinta-aikaisesta tarkoituksesta, että omistus olisi yhteinen.

Yhteisomistus voi myös syntyä, jos omistaja lahjoittaa omaisuuttaan, esimerkiksi kiinteistön useammalle lahjansaajalle (Mikkola 2008, 7). Tällöinkin olettamana on, että lahjansaajien osuudet ovat keskenään yhtä suuret, ellei muuta ole sovittu. Mikäli useammalle annettu kiinteistölahja peruuntuu yhden lahjansaajan osalta, omistusosuus palautuu lahjoittajalle, eivätkä muiden omistusosuudet lähtökohtaisesti suurene.

Yhtymää ei kuitenkaan muodostu, jos yhteisomistajat tekevät kirjallisen hallinnanjakosopimuksen. Tällaisessa sopimuksessa määritellään mitä kiinteistön osaa kukin yhteisomistaja käyttää. (Verohallinto 2013.)

Yhteisomistuslaissa (L 25.4.1958/180) säädetään, että kullakin yhteisomistajalla on oikeus luovuttaa osuutensa ja määrätä siitä kuulematta muita yhteisomistajia. Kokonaisuuteen vaikuttaviin toimenpiteisiin ei kuitenkaan saa ryhtyä ilman kaikkien yhteisomistajien suostumusta. Kyseisen lain mukaan yhteisomistajalla on kuitenkin oikeus saada osuutensa erotetuksi jakamalla. Mikäli jakaminen ei ole mahdollista, suoritetaan yhteisomistuksen purku ja kiinteistön tai esineen myynti oikeudellisesti yhteisomistajan niin vaatiessa.

Toimeksiannon kohteena oleva yhteismökki on yksittäinen kiinteistöllä sijaitseva rakennus. Rakennus on pieni eikä siinä ole erillisiä huoneistoja. Tästä syystä saattaakin muodostua ongelmaksi yhden osakkaan oman osuuden erottaminen kokonaisuudesta. Samasta syystä myös kirjallisen hallinnanjakosopimuksen laatiminen on käytännössä mahdotonta.

Yhtymä on hyvin kevyt ja vapaamuotoinen yhteisen omistuksen ilmentymä. Näin ollen yhtymällä ei ole hallinnollisia elimiä tai päätöksen teosta ei sinällään ole erikseen säädetty. Tämä tekee yhtymästä kevytliikkeisen ja helpon ratkaisun, mutta toisaalta yhtymälle ei ole omaa lakiaan, joka määrittäisi ”osakkaiden” välisiä toimia, jolloin ristiriidat saattavat olla tulkinnanvaraisia ja vaikeita selvittää.

3.1.2 Yhtymän varat ja verot

Kiinteistöyhtymä ei ole erillinen oikeushenkilö, eli sitä ei katsota verovelvolliseksi. Yhtymän tulot ja tappiot, sekä verot jaetaan osakkaille suhteessa heidän omistusosuuksiinsa. Myös kiinteistöyhtymän toimintaa varten otetut velat ovat osakkaiden henkilökohtaisia eivätkä kiinteistöyhtymän. Näin ollen yhtymä ei voi hankkia omaisuutta tai velkaa omiin nimiinsä. (Verohallinto 2013.)

Tästä syystä siis yhtymän osakkaat ovat henkilökohtaisessa vastuussa omistamastaan osuudesta yhtymästä. Tähän osuuteen sisältyy niin varat kuin velatkin. Mikäli osakkaalle tulisi siis omia henkilökohtaisia taloudellisia vaikeuksia tai esimerkiksi ositus avioeron yhteydessä tai perinnönjako, vaikuttaisi tämä koko yhtymään edellisessä luvussa mainitun osuuden jakamisen erottamisen vaikeuden vuoksi.

Koska yhtymä ei omista kiinteistöä tai esimerkiksi sillä olevaa kalustoa, ei osakkaiden osuuksien myynnillä ole vaikutusta yhtymän verotukseen. Osuuksien myynnit sen sijaan käsitellään osakkaan omassa henkilökohtaisessa verotuksessa. Tällöin kyseeseen voivat tulla esimerkiksi luovutusvoitto- tai luovutustappiosäännökset ja niihin liittyvät verot. (Andersson & Linnakangas 2002, 78.)

Jos yhtymä vuokraisi kiinteistöään, siitä saadut tulot kuuluisivat muun toiminnan tulolähteeseen eli henkilökohtaiseen tuloon. Tämä jaettaisiin osakkaille pääomatuloksi ja se otettaisiin huomioon osakkaan henkilökohtaisessa verotuksessa ja verotettaisiin pääomatuloveroprosentin mukaan. (Verohallinto 2013.)

Siitä huolimatta, että kiinteistöyhtymä ei ole verovelvollinen, sen täytyy tehdä oma veroilmoitus. Kiinteistöyhtymän pääveroilmoitus on verohallinnon lomake 36, eli yhtymäselvitys. Yhtymäselvityksestä käy ilmi yhtymän osakkaat, osuudet ja omistuksissa mahdolliset tapahtuneet muutokset. Yhtymäselvityksen tekevät kuitenkin vain uudet kiinteistöyhtymät tai sellaiset joilla on ollut ilmoitettuja tuloja tai kuluja tai osakkuuksissa tapahtuneita muutoksia. Yhtymäselvityksen lisäksi kiinteistöyhtymän tulee täyttää verohallinnon lomake 7K, eli vuokratulo kiinteistöstä. Tämä lomake tulee kuitenkin vain täytettäväksi, mikäli kiinteistöä on vuokrattu ja siitä on saatu vuokratuloja. (Verohallinto 2017a.)

3.2 Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö

Keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä ovat asunto-osakeyhtiö sekä keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö. Molemmissa osakkeet oikeuttavat hallitsemaan kiinteistöä tai sen osaa. Asunto-osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599) mukaan asunto-osakeyhtiössä edellytyksenä on, että yli puolet pinta-alasta on asuinpinta-alana. Vapaa-ajan asunto voisi siis olla keskinäinen kiinteistöosakeyhtiökin, jossa tällaista vaatimusta ei ole. Keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä voidaan kuitenkin soveltaa asunto-osakeyhtiölakia, joten tässä luvussa tullaan siis käymään läpi myös asioita jotka liittyvän asunto-osakeyhtiöihin ja asunto-osakeyhtiölakiin.

3.2.1 Tulkittavan lain merkitys keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä

Keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan pääsääntöisesti asunto-osakeyhtiölakia. Yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä asunto-osakeyhtiölakia sovellettavaksi vain tietyin osin, jolloin muilta osin sovelletaan osakeyhtiölakia. Asunto-osakeyhtiölaki voidaan myös sivuuttaa kokonaan, jolloin osakeyhtiölakia sovelletaan kaikilta osin. (L 22.12.2009/1599.)

Jauhiaisen, Järvisen ja Nevalan (2013) mukaan sovellettavalla lailla on olennainen merkitys esimerkiksi yhtiöjärjestyksen sisällön sekä osakkeenomistajien päätäntävallan osalta. Yhtenä merkittävänä seikkana on esimerkiksi päätöksenteon eroavaisuus riippuen sovellettavasta laista. Osakeyhtiölakia

sovellettaessa päätöksentekoon riittää yleensä määräenemmistö. Kun taas yhtiöissä joissa sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia, edellytetään yleensä kaikkien osakkeenomistajien suostumusta.

Asunto-osakeyhtiölain (22.12.2009/1599) 1 luvun 2 §:ssä asunto-osakeyhtiö määritellään osakeyhtiöksi, jonka määrättynä tarkoituksena on omistaa ja hallita rakennusta tai sen osaa. Lisäksi huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Lain mukaan asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yhtäläisen oikeuden hallita asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa. Koska yhteismökki ei kuitenkaan täytä näitä vaateita lattiapinta-alan ja asuinhuoneistojen osalta, käsitetään tässä opinnäytetyössä tutkittavaksi aiheeksi nimenomaan keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö.

Jauhiainen ym. (2013, 1081) tulkitsevat asunto-osakeyhtiölain 28. lukua lain soveltamisesta keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osalta siten, että keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka tarkoituksena on asunto-osakeyhtiön tavoin omistaa ja hallita rakennusta ja jossa jokainen osake tuottaa oikeuden hallita rakennuksessa olevaa huoneistoa tai muuta osaa. Asunto-osakeyhtiöstä poiketen kiinteistöosakeyhtiön huoneistojen lattiapinta-alasta yli puolta ei ole määrätty osakkeenomistajien hallinnassa olevaksi asuinhuoneistoksi.

3.2.2 Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustaminen

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö perustetaan kaupparekisteri-ilmoituksella. Kaupparekisteri-ilmoitus tehdään rekisteröimällä perustettava yhtiö patentti- ja rekisterihallitukseen. Rekisteröinnin yhteydessä tarvitaan allekirjoitettu perustamissopimus ja yhtiöjärjestys. (Patentti- ja rekisterihallitus 2017.)

Asunto-osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599) mukaan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vähimmäisosakepääoma on 8 000€.

3.2.3 Kiinteistön hallinta

Jauhiainen ym. (2013, 14–15) kommentoivat asunto-osakeyhtiölakia tulkittavan niin, että asunto-osakeyhtiömuotoisen vapaa-ajan asunnon hallinta voidaan järjestää siten, että samaa huoneistoa käyttävät omistavat yhdessä osakkeet jotka oikeuttavat huoneiston hallintaan ja sopivat keskenään millä viikoilla kullakin omistajalla on oikeus huoneiston käyttöön. Lisäksi heidän mielestään voidaan tulkita, että asunto-osakeyhtiöksi voidaan rekisteröidä yhtiö, jonka eri osakkeet oikeuttavat hallitsemaan samaa huoneistoa mutta eri aikoina. Tällöin esimerkiksi osake numero 1 antaa oikeuden hallita osaketta viikolla 1, osake numero 2 antaa oikeuden hallita osaketta viikolla 2 jne. Jauhiainen ym. kirjoittavat, että tällainen aikaosuuksin tehty järjestely on yleistä lomaosakeyhtiöissä, eikä laissa nimenomaisesti vaadita hallintaoikeuden kestävän vuoden ympäri. Asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ollessa hyvin samantapaiset, tätä aikaosuuksin tehtyä jakoa voitaisiin soveltaa myös keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä.

Toimeksiantajan vapaa-ajan asunto voisi olla keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, mikäli asunnon alainen tontti säilyisi vuokralla tai yhtiö ostaisi sen yhtiön varallisuudeksi. Tonttia ostaessa mökkiläisten ei näin ollen tarvitsisi ottaa henkilökohtaista lainaa, vaan laina voitaisiin ottaa yhtiön nimiin. Toki kukin osakkeen omistaja vastaa itse omia osakkeittaan rasittavasta lainaosuudesta ja siitä aiheutuvista kuluista. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, onko osakkaan mahdollista maksaa lainaosuutensa kerralla pois vai jääkö osakkaat maksamaan yhtiölle pääomavastiketta, jolla katetaan lainan lyhennykset ja muut lainan aiheuttamat kulut.

3.2.4 Lunastuslauseke

Lunastuslausekkeella tarkoitetaan yhtiöjärjestykseen kirjattua määräystä, jonka perusteella muilla osakkeenomistajilla tai yhtiöllä on oikeus lunastaa osake, jonka omistusoikeus on siirtymässä toiselle muulta omistajalta kuin yhtiöltä. Lunastuslausekkeen tulee olla yhtiöjärjestyksessä ja sen lisäksi se tulee näkyä

osakekirjassa. Lunastuslausekkeessa on määrättävä, keillä lunastusoikeus on. (L 22.12.2009/1599, 2 luku, 5§.)

Asunto-osakeyhtiölaissa (22.12.2009/1599) on kuitenkin myös rajattu lunastusoikeutta. Rajoitukset aiheuttavat sen, että oikeutta siirtyvän osakkeen lunastukseen ei kuitenkaan ole, mikäli osakkeen saaja on jo entuudestaan yhtiön osakkeenomistaja tai edellisen omistajan perintökaaren mukainen rintaperillinen tai aviopuoliso. Lunastusoikeudella ei myöskään pysty ohittamaan testamentilla määrättyä osakkeen siirtymistä.

Lunastuslausekkeesta määrätään asunto-osakeyhtiölaissa (L 22.12.2009/1599) myös, että kaikki samalla siirtyvät osakkeet on lunastettava osakkeen käypään hintaan. Lunastusoikeuden omaavien tulee saada tieto siirtyvästä osakkeesta yhtiön hallitukselta kahden viikon kuluessa siitä, kun tieto osakkeen siirrosta on tullut.

Lunastuslausekkeella pystyttäisiin siis jossain määrin ehkäisemään tähän saakka yhden perheen hallinnassa olevan mökin jakaantumista ulkopuolisille. Tärkeää on kuitenkin huomata, että perintökaarta tai testamenttia lunastuslausekkeella ei pysty ohittamaan, jolloin edelleen esimerkiksi sisarusten aviopuolisoiden kautta osakkeet voivat siirtyä perheen ulkopuolelle.

3.2.5 Yhtiövastike

Yhtiövastike on yhtiön perimä maksu osakkeenomistajilta, jolla katetaan yhtiön menot. Asunto-osakeyhtiöissä osakas on siis osakkeen merkintähinnan lisäksi velvollinen maksamaan yhtiölle vastiketta. Yhtiövastikkeella voidaan kattaa menoja, joita yhtiölle aiheutuu muun muassa kiinteistön hankinnasta ja rakennuksesta sekä niiden käytöstä ja ylläpidosta. Yhtiövastikkeesta katetaan lisäksi kiinteistön uudistuksesta tai uuden kiinteistön tai rakennuksen toimintaan liittyvän hyödykkeen hankinnasta aiheutuvia kuluja. Yhtiöjärjestyksessä tulee määrätä, millä perusteella yhtiövastike määräytyy. Peruste voi olla esimerkiksi hallitun huoneiston pinta-ala tai osakkeiden lukumäärä. Kulutukseen perustuvien

maksujen, kuten veden tai sähkön, perusteena voi olla joko luotettava arvio kulutuksesta tai todellinen mitattu kulutus. (L 22.12.2009/1599, 4 luku, 1–4§.)

Jauhiainen ym. (2013, 132) tulkitsevat asunto-osakeyhtiölakia (L 22.12.2009/1599) siten, että yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuteen ei vaikuta se käyttääkö osakas huoneistoa vai ei. Yhtiövastiketta ei täten voida rinnastaa vuokraan. Lisäksi on huomioitava, että vastikkeenmaksu ei ole lain nojalla pakollinen maksu, vaan yhtiö perii sitä tarvittaessa menojen kattamiseksi. Lakia tulkitaan yhtiövastikkeen määrän osalta siten, että vastikkeen suuruus tulee määräytyä yhtiön kulujen perusteella, koska asunto-osakeyhtiön tarkoitus ei ole tuottaa voittoa. Vastiketta ei siis voi periä liikaa, mutta toisaalta sitä on perittävä tarpeeksi, että kaikki menot tulevat katetuiksi.

3.3 Kiinteistöosakeyhtiö

Ellei kiinteistöyhtiön yhtiöjärjestyksessä ole määritetty yhtiön osakkeiden tuottavan hallintaoikeutta yhtiön osaan, kuten keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ja asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä, on yhtiö tavallinen kiinteistöosakeyhtiö ja sovellettavaksi tulee osakeyhtiölaki (L 21.7.2006/624). Tavallisessa kiinteistöosakeyhtiössä osakkaalla ei ole oikeutta esimerkiksi tiettyyn huoneistoon, vaan yhtiö hallitsee tiloja.

Kiinteistöosakeyhtiö ei ole itsenäinen yhtiömuoto, vaan se toimii kuten mikä tahansa osakeyhtiö ja siihen sovelletaan osakeyhtiölakia. Osakeyhtiö on erillinen oikeushenkilö, eli osakkeenomistajat eivät ole henkilökohtaisessa vastuussa esimerkiksi osakeyhtiön veloista. Kiinteistöosakeyhtiöllä on siis myös omat oikeutensa sekä velvollisuutensa.

3.3.1 Kiinteistöosakeyhtiön perustaminen

Osakeyhtiö syntyy kirjallisen perustamissopimuksen laatimisella. Perustamissopimuksesta käy ilmi merkittävien osakkeiden määrä, osakkeen omistajat, osakkeiden merkintähinta sekä hallituksen jäsenet. Kaikilla osakkeilla on

siis sovittu merkintähinta, jonka osakkeenomistajan tulee suorittaa perustamissopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Merkintähinta kirjataan osakepääomaan, jonka on osakeyhtiöllä oltava vähintään 2 500 €. Merkintähinta tulee maksaa rahana tai apporttiomaisuutena. Apporttiomaisuus on muuta omaisuutta, jolla tulee olla merkintähetkellä vähintään sama arvo kuin rahamaksulla olisi ollut (Verohallinto 2017d).

Perustamissopimuksen lisäksi tulee tehdä yhtiöjärjestys. Yhtiöjärjestyksessä on oltava vähintään yhtiön toiminimi, kotipaikka sekä toimiala. Yhtiöjärjestyksessä on kuitenkin monesti muitakin esimerkiksi hallinnon järjestämiseen liittyviä seikkoja. Valmiita pohjia ja runkoja yhtiöjärjestyksen laatimiseen on paljon. (Patentti- ja rekisterihallitus 2017.)

Perustamissopimuksen jälkeen yhtiö on rekisteröitävä kaupparekisteriin kolmen kuukauden kuluessa perustamissopimuksen laatimisesta. Rekisteröimishetkellä kaikki osakkeet tulee olla maksettuna. (Patentti- ja rekisterihallitus 2017.)

3.3.2 Päätöksenteko

Osakeyhtiössä ylin päätösvalta on yhtiökokouksella, jossa jokaisella osakkeenomistajalla on mahdollisuus edustaa ja äänestää. Kaikki osakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet ja yleensä osakkeilla on myös yhtä paljon ääniä. Kaikki päätökset tehdään enemmistön äänten mukaan, ellei yhtiöjärjestyksessä ole toisin määrätty. Yhtiökokous tulee pitää vähintään kerran tilikaudessa. Yhtiökokouksessa tulee vahvistaa tilinpäätös edelliseltä tilikaudelta, valita hallitus sekä päättää voiton ja osingon jaosta. (L 21.7.2006/624.)

3.3.3 Kiinteistöosakeyhtiön varat ja verotus

Osakeyhtiö voi siis jakaa varoja osakkeenomistajille osinkoina tai esimerkiksi palkkoina. Osakeyhtiö voi lunastaa osakkeita takaisin yhtiölle, jos esimerkiksi joku osakas haluaa erota. Yhtiön hankkiessa osakkeita takaisin itselleen, jäljelle jäävien osakkaiden osuus yhtiön varoista luonnollisesti kasvaa.

Kiinteistöosakeyhtiön ollessa erillinen verovelvollinen, sitä myös verotetaan tehdystä tuloksesta. Verotuksessa tarkastellaan eri tulolähteitä. Tulolähteitä ovat elinkeinotoiminnan, maatalouden sekä henkilökohtaisen tulojen tulolähde. Käytännössä tuloja ei kuitenkaan yleensä pääse syntymään, mikäli osakeyhtiö ei harjoita liiketoimintaa, eikä esimerkiksi vuokraa kiinteistöä tai huoneistoja. (Tomperi 2013, 45–65.)

Osakasta voidaan verottaa yhtiön jakamista varoista tai osakkeiden myynnistä aiheutuneista luovutusvoitoista. Nämä huomioidaan osakkaan omassa henkilökohtaisessa verotuksessa.

Verotuksessa tunnetaan käsite peitelty osingonjako. Tällä tarkoitetaan sellaista tilannetta, jossa yhtiö ja osakas solmivat sellaisen sopimuksen, tai tekevät sellaisia toimia, että voidaan katsoa vastikkeen olevan merkittävästi alempi tai ylempi kuin käyvä arvo. Tavallisen kiinteistöosakeyhtiön ja osakkaan välisessä vuokrasopimuksessa on siis noudatettava realistista eli käypää vuokratasoa. Tämä seikka eroaa merkittävästi keskinäisestä kiinteistöosakeyhtiöstä, jossa osakkaan ei tarvitse maksaa käypää vuokratasoa, eikä hänelle synny siitä verotettavaa etua. (Kasso 2010, 386.)

3.4 Osuuskunta

Yksi mahdollinen muoto kesämökin omistukselle on osuuskunta. Osuuskuntalaissa (14.6.2013/421) osuuskunnan toiminnan tarkoitukseksi on määritelty taloudellinen toiminta sen jäsenten taloudenpidon tai elinkeinon tukemiseksi. Toiminnan tarkoituksesta voi kuitenkin säännöissä määrä toisin. Osuuskunta on kuitenkin liikeyritys, joka on kirjanpitovelvollinen kirjanpitolain mukaisesti. Osuuskunta eroaa asunto-osakeyhtiöstä esimerkiksi siten, että osuuspääomaa ei ole määrätty. Osuustoiminnan palvelu- ja yhteistyöjärjestö Pellervon (2013) mukaan osuuskunnan ajatuksena on, että jäsenet käyttävät osuuskunnan tuottamia tuotteita ja palveluita. Liiketoiminnan edellyttämä oma pääoma kertyy jäsenien liittyessään maksamista osuusmaksuista. Pellervo myös kertoo, että osuuskunnan nettovarallisuus kuuluu osuuskunnalle, mutta nettovarallisuus voidaan kuitenkin jakaa jäsenille, jos osuuskunta puretaan.

Osuuskuntaan kuuluvat luonnolliset henkilöt eivät myöskään ole henkilökohtaisessa vastuussa osuuskunnan veloista tai muista velvoitteista (Yrittäjät 2016).

3.4.1 Osuuskunnan perustaminen

Myös osuuskunta perustetaan perustamisilmoituksella kaupparekisteriin. Osuuskunnan tulee kiinteistöosakeyhtiön tavoin tehdä kirjallinen perustamissopimus. Tämän sopimuksen lisäksi tulee tehdä osuuskunnan säännöt. Perustamissopimus sekä säännöt tulee liittää perustamisilmoitukseen kaupparekisteri-ilmoituksen yhteydessä. (Patentti- ja rekisterihallitus 2017.)

Osuuskunnan hallitus päättää kirjallisen jäsenhakemuksen jättäneen jäsenyydestä. Jäseneksi liittyvän tulee osuuskuntalain mukaan maksaa osuuskunnalle sen sääntöjen mukainen osuusmaksu yhdestä ottamastaan osuudesta. Osuudet tuottavat yhtäläiset oikeudet jäsenille. Verottajan mukaan osuusmaksu voidaan suorittaa myös apporttiomaisuutena rahan sijaan. Tästä on oltava maininta osuuskunnan säännöissä. Osuuskunnalla ei ole määrättyä minimipääomaa. (Yrittäjät 2016.)

3.4.2 Osuuskunnan hallinto ja päätöksenteko

Osuuskuntalain (L 14.6.2013/2013) mukaan osuuskunnalla on oltava hallitus, johon kuuluu vähintään yksi ja enintään viisi jäsentä.

Osuuskunnan jäsenet päättävät osuuskunnan toiminnasta päätösvaltaansa käyttämällä. Kullakin jäsenellä on yksi ääni, jota voidaan käyttää ylimmän päätösvallan omaavassa osuuskunnan kokouksessa. Päätökset tehdään demokraattisesti eli enemmistöperiaatteella. (Pellervo 2013.)

Näin ollen toimeksiantajan tilanteessa yhteismökistä muodostetun osuuskunnan hallitukseen voisivat kuulua kaikki viisi sisarusta, jotka nykyisellään omistavat mökkiä.

3.5 Omistukseen ja saantoihin liittyvät verot

Eri verot liittyvät saantoihin sekä omistamiseen. Sekä yksityiset henkilöt että yhteisöt ovat monissa tilanteissa velvollisia maksamaan veroa. Monet verot kuten kiinteistövero sekä varainsiirtovero koskevat sekä yksityisiä henkilöitä että yhteisöjä. Esimerkiksi osakeyhtiöillä on kuitenkin muitakin verovelvoitteita, joita ei yksityiselle henkilölle välttämättä tule vastaan. Tällainen yrityksille merkittävä vero on esimerkiksi arvonlisävero. Arvonlisäveroa maksavat kuitenkin vain yritykset jotka ovat siihen velvoitettuja liiketoiminnan harjoittamisen myötä. Kuitenkaan kiinteistöyhtiöt eivät pääsääntöisesti ole arvonlisäverovelvollisia. Arvonlisäverovelvollisuus tulee kiinteistöyhtiöissä harkittavaksi, jos yhtiössä on omistajina liiketoimintaa harjoittavia osakkaita. Lisäksi kiinteistöjen ja osakehuoneistojen myynti ja vuokraus jäävät arvonlisäverotuksen ulkopuolelle. (Verohallinto 2016c.)

3.5.1 Kiinteistövero

Niin yksityisen henkilön kuin yrityksenkin tulee maksaa omistamistaan kiinteistöistä kiinteistövero. Verohallinto perii kiinteistöveron ja tilittää sen sille kunnalle, jolla kyseinen kiinteistö sijaitsee. Kukin kunta päättää itse oman kiinteistöveroprosenttinsa. Kiinteistöveroprosentit jaetaan yleiseen kiinteistöveroprosenttiin, vakituisten asuinrakennusten veroprosenttiin, muiden asuinrakennusten veroprosenttiin sekä rakentamattoman rakennuspaikan veroprosenttiin. Maapohjaan sekä vapaa-ajan asuntoon käytetään yleistä kiinteistöveroprosenttia, jonka rajana on 0,80–1,55 %. (Verohallinto 2016a.)

Kiinteistövero määrätään maksettavaksi sille henkilölle tai yhteisölle, joka omistaa kiinteistön kuluvan vuoden ensimmäisenä päivänä. Kiinteistöverolain (L 20.7.1992/654) 2. luvun 9 § mukaan määräosin yhteisomistuksessa olevan kiinteistön kukin omistaja on velvollinen suorittamaan veron omasta osuudestaan. Verohallinto (2016a) tarkentaa kiinteistöveron laskentaperusteena olevan kiinteistön verotusarvon tai käyvän arvon. Peruste valitaan sen mukaan, kumpi on alhaisempi. Kiinteistövero maksetaan sekä maapohjasta että kiinteistöstä. Jos

maapohja ja kiinteistö ovat eri omistuksessa, kiinteistöveron maksaa kummankin osalta omistaja.

Verohallinnon (2015a) ohjeistuksessa kiinteistöjen arvostaminen kiinteistöverotuksessa kerrotaan rakennuksen verotusarvon määräytyvän rakennuksen jälleenhankinta-arvon ja siitä vähennettävien ikäalennusten mukaan. Jälleenhankinta-arvolla tarkoitetaan Verohallinnon mukaan arvioitavan rakennuksen todennäköisiä rakennuskustannuksia, jos rakennus tehtäisiin uudelleen.

Toimeksiannon kohteena oleva kiinteistö sijaitsee Parkanossa. Verohallinnon (2016b) julkaisusta nähdään, että Parkanon vapaa-ajan asuntoja koskeva yleinen kiinteistöveroprosentti vuonna 2016 on 1,10 %.

3.5.2 Varainsiirtovero

Varainsiirtovero tulee maksettavaksi, jos hankkii esimerkiksi kiinteistön tai osakkeen. Kauppatilanteissa ostaja on yleensä velvollinen maksamaan varainsiirtoveron. Verohallinnon määräämät varainsiirtoveroprosentit ovat kiinteistöjen osalta 4 % ja osakkeiden osalta 2 %. Varainsiirtoveron määrä lasketaan suoraan kauppahinnasta. (Verohallinto 2015b.)

Ostajan on maksettava varainsiirtovero oma-aloitteisesti. Jos ostajia on useita, kunkin tulee maksaa oma osuutensa varainsiirtoverosta. Verohallinnon (2015c) suosittamat ajat veron maksamiselle on kiinteistökaupoissa ennen lainhuutoa tai kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Osakekaupoissa pääsääntönä on, että vero tulee maksaa kahden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Asunto-osakkeista ja muista osakkeista tulee toimittaa lisäksi varainsiirtoveroilmoitus. Varainsiirtoveroa ei kuitenkaan tarvitse maksaa esimerkiksi omaisuudesta joka on saatu lahjaksi tai perinnöksi (Verohallinto 2015b).

Varainsiirtoveroa on lisäksi suoritettava, mikäli kiinteistö tai arvopaperi luovutetaan osakeyhtiöön pääomasijoituksena tai osaketta tai osuutta vastaan. Tällaisia luovutuksia ovat muun muassa osakkaan merkintähintana kiinteistöosakeyhtiöön

suorittama apportti. Tällöin varainsiirtovero kuuluu osakeyhtiön suoritettavaksi. Vero suoritetaan luovutetun omaisuuden luovutushetkellä olevan käyvän arvon mukaisesti. (Verohallinto 2017d.)

3.5.3 Vero myyntivoitosta

Kun myydään vapaa-ajan asuntoa, siitä saadusta myyntivoitosta on maksettava vero. Myyntivoitto josta veron määrä lasketaan, on myyntihinnan ja hankintahinnan erotus. Ellei hankintahintaa tiedetä, käytetään hankintameno-olettamaa, johon vaikuttaa se, miten kauan myyjä on asunnon omistanut. (Verohallinto 2017e.)

Jos asunto on omistettu alle 10 vuotta, on hankintameno-olettama 20 % myyntihinnasta. Yli 10 vuotta omistetuista asunnoista hankintameno-olettama on 40 %. Tällä laskukaavalla saatu myyntivoitto verotetaan kaupantekovuoden pääomatulona. Pääomatuloveroprosentti on 2016 vuodesta alkaen 30 % 30 000 euroon saakka. Tämän ylittävältä osalta veroprosentti on 34 %. (Verohallinto 2017e.)

3.5.4 Lahjavero

Lahjoitetusta omaisuudesta, kuten kiinteistöistä ja osakkeista tulee maksaa lahjaveroa, mikäli lahjan arvo on 5 000 € tai yli. Verohallinto (2015c) tarkentaa asunto-osakkeen ja kiinteistön lahjoituksen osalta sitä, että ne täytyy lahjoittaa vain kokonaan tai murto-osin. Kiinteistöstä ei voi esimerkiksi lahjoittaa 4 999 € osuutta, vaan lahjoituksen on oltava esimerkiksi neljäsosa kiinteistöstä.

Lahjaveron määrään vaikuttaa lahjoitetun omaisuuden arvo, lahjoituksen ajankohta, osapuolten sukulaisuussuhde sekä aiemmat samalta lahjoittajalta saadut lahjat. Verohallinto (2015d) jakaa lahjaveron kahteen luokkaa osapuolten sukulaisuussuhteen mukaan. 1. veroluokkaan kuuluvat perhe ja muut lähimmät sukulaiset kuten aviopuoliso, vanhempi tai lapsi. 2. veroluokkaan kuuluvat kaikki muut kuten sisarukset. 1. veroluokkaan kuuluvien lähimpien sukulaisten veroprosentti on matalampi kuin muiden 2. veroluokkaan kuuluvien henkilöiden.

Kummankin veroluokan kohdalla verotettavuuden raha menee yli 4 999 € arvoisessa lahjassa.

Seuraavassa taulukossa on eriteltyinä näiden kahden veroluokan lahjaveron määrät lahjan arvoon verrattuna.

Taulukko 1. Lahjaveroluokat I ja II (Verohallinto 2015d).

2. veroluokka, muut kuin lähimmät sukulaiset

Lahjan arvo (euroa)	Vero alarajan kohdalla (euroa)	Veroprosentti ylimenevästä osasta (%)
5 000–25 000	100	19 %
25 000–55 000	3 900	25 %
55 000–200 000	11 400	29 %
200 000–1 000 000	53 450	31 %
1 000 000–	301 450	33 %

1. veroluokka, lähimmät sukulaiset

Lahjan arvo (euroa)	Vero alarajan kohdalla (euroa)	Veroprosentti ylimenevästä osasta (%)
5 000–25 000	100	8 %
25 000–55 000	1 700	10 %
55 000–200 000	4 700	12 %
200 000–1 000 000	22 100	15 %
1 000 000–	142 100	17 %

Lahja voidaan myös antaa useammalle kuin yhdelle henkilölle. Verohallinnon silmissä tällainen lahja voidaan tietyin edellytyksin katsoa yhteislahjaksi. Yhteislahjan lahjavero määräytyy lahjan kokonaisarvon mukaan ja lahjansaajat ovat verosta yhteisvastuussa. (Verohallinto 2015d.)

3.5.5 Perintövero

Kuolemantapauksessa kuolinpesän osakkaiden eli perinnön saajien tulee järjestää perunkirjoitus. Tehdystä perunkirjoituksen perusteella verohallinto määrää perillisille perintöveron saadun perinnön arvon mukaisesti. Perintöveroa ei makseta alle 20 000 euron arvoisesta perinnöstä. Veron suuruuteen vaikuttaa arvon lisäksi sukulaisuussuhde. Perintövero on jaettu kahteen veroluokkaan, josta ensimmäisessä veroprosentti on pienempi kuin toisella luokassa. 1. veroluokkaan kuuluvat lähimmät sukulaiset eli esimerkiksi aviopuoliso ja suoraan ylenevän tai alenevan polven perilliset eli lapset ja vanhemmat. 2. veroluokkaan kuuluvat muut sukulaiset sekä suvun ja perheen ulkopuoliset perinnön saajat. (Verohallinto 2017b.)

Seuraavasta taulukosta nähdään sekä 1. että 2. veroluokan perintöveron määrä perinnön arvon mukaisesti.

Taulukko 2. Perintöveroluokat I ja II (Verohallinto 2017b).

I veroluokka 1.1.2017 alkaen

Perinnön arvo	Vero alarajan kohdalla	Veroprosentti ylimenevästä osasta
20 000 - 40 000	100	7
40 000 - 60 000	1 500	10
60 000 - 200 000	3 500	13
200 000 - 1 000 000	21 700	16
1 000 000 -	149 700	19

II veroluokka 1.1.2017 alkaen

Perinnön arvo	Vero alarajan kohdalla	Veroprosentti ylimenevästä osasta
20 000 – 40 000	100	19
40 000 – 60 000	3 900	25
60 000 – 200 000	8 900	29
200 000 - 1 000 000	49 500	31
1 000 000 -	297 500	33

3.5.6 Tulovero

Yrityksen ja yhteisön tuloverotukseen vaikuttaa yhtiömuoto. Opinnäytetyössä tutkittavista yhtiöistä osakeyhtiöt ja osuuskunta ovat itsenäisiä verovelvollisia. Näiden yhtiöiden tulee maksaa saamastaan tulosta tuloveroa 20% (Verohallinto 2017c). Vero lasketaan verotettavasta tulosta, josta on vähennetty vähennyskelpoiset menot. Verohallinnon mukaan myös tulolähteillä on tuloverotuksessa merkitystä. Osakeyhtiöllä tulo voi tulla elinkeinotulolähteestä, maatalouden tulolähteestä sekä henkilökohtaisesta tulolähteestä. Myös osuuskunta on itsenäinen verovelvollinen ja sitä verotetaan osakeyhtiön tavoin (ml.).

Käytännössä kiinteistöyhtiöille, jotka eivät harjoita liiketoimintaa, harvoin tulee verotettavaa tuloa, koska tuloksentasauskeinoja on monia. Näin ollen tuloveroon tämän syvempi perehtyminen ei toimeksiannon kannalta ole olennaista.

4 OMISTUSMUOTO METSÄTÄHDEN YHTEISMÖKISSÄ

Tässä luvussa tullaan käymään läpi teemahaastatteluin tehty tutkimus ja sen tulokset. Tutkimukseen on haastateltu eri yhtiömuotojen asiantuntijoita sekä toimeksiantajayhteisöä. Tehdystä tutkimuksesta saatujen tulosten sekä teoriaosuuden pohjalta tullaan luvun loppupuolella esittelemään toimintasuunnitelma toimeksiantajayhteisön kesämökin omistusmuodon suhteen.

4.1 Tutkimusmenetelmän valinta omistusmuodon suunnitteluun

Tutkimukset jaotellaan yleensä laadullisiin eli kvalitatiivisiin sekä määrällisiin eli kvantitatiivisiin tutkimuksiin. Kananen (2014, 20) kirjoittaa, että tutkimuksia voidaan jaotella myös muilla tavoin, mutta toteaa kuitenkin, että edellä mainittu kahtiajako on yksinkertainen ja helppo. Laadullinen tutkimus tarkoittaa tutkimusta, jossa pyritään löytämään tai kehittämään tietoa ilman tilastollisia tai muita määrällisiä menetelmiä (Strauss & Corbin 1998). Vilkan (2007, 13) mukaan määrällisessä tutkimuksessa pyritään mittaamaan muuttujien välisiä suhteita ja eroja ja tutkimus vastaa kysymyksiin kuinka paljon ja miten usein. Hän kirjoittaa myös, että määrällinen tutkimus yleensä pohjautuu aiempaan jo olemassa olevaan teoriaan ja tämän pohjalta pyritään selittämään, uudistamaan, kumoamaan tai täsmentämään aiempaa tietoa. Kananen (s. 23) esittää Trockimin ja Donellyn (2008) luokitteluun pohjautuen laadullisen tutkimuksen soveltuvan parhaiten tilanteisiin, joissa esimerkiksi ilmiöstä ei ole tietoa, teorioita tai tutkimusta, ilmiöstä halutaan saada syvällinen näkemys tai ilmiöstä halutaan hyvä kuvaus.

Koska tämän opinnäytetyön tavoitteena on perehtyä kiinteistöyhtymään, kiinteistöosakeyhtiöön sekä osuuskuntaan syvällisemmin, ja niiden sekä toimeksiantajien tarpeiden pohjalta punnita ja vertailla eri mahdollisuuksien hyödyllisyyttä, sopii kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimusmenetelmä tähän työhön paremmin. Etukäteen ei tarkkaan tiedetä mihin tämä tutkimus tulee johtamaan, yhtiöitetäänkö kesämökki vai onko jokin muu ratkaisu kenties parempi.

Kananen (2014, 23) kuvaakin, että kvalitatiivinen tutkimus on joustava ja siinä voidaan toimia ja edetä tilanteen mukaan. Hän kuitenkin muistuttaa myös, että

joustavuus voi aiheuttaa liian monien mahdollisuuksien kautta umpikujan jos tutkimusasetelma on huono. Siksi tässä opinnäytetyössä onkin pyritty määrittelemään tavoitteet mahdollisimman selkeästi ja muita aiheeseen ja toimeksiantajien tilanteeseen liittyvien asioiden selvittelyä tässä yhteydessä pyritään välttämään.

Aineiston keruussa tullaan teoriataustan lisäksi käyttämään toimeksiantajien sekä asiantuntijoiden haastatteluita ja teemoja. Teemahaastatteluilla tarkoitetaan Kanasen (2014, 87) mukaan ihmisten välistä keskustelua aihe kerrallaan, jossa tutkija on etukäteen valmistellut ja miettinyt aiheet eli keskusteltavat teemat. Haastateltavina asiantuntijoina tulevat olemaan ainakin verottaja sekä sellaiset henkilöt joilla on kokemusta tutkimuksen aiheena olevista omistusmuodoista. Teemahaastatteluissa pyritään käyttämään suppilotekniikkaa, joka Kanasen (s. 55) mukaan etenee yleisestä yksityiseen. Näin pyritään välttämään liian tiukat ja rajaavat kysymykset. Kun haastattelu aloitetaan yleisemmillä teemakysymyksillä, pyritään Kanasen mukaan varmistamaan ilmiön kaikkien osa-alueiden mukaantulo. Koska toimeksiantajia on useita, täytyy haastatteluihin kiinnittää erityistä huomiota, siten että kaikkien mielipiteet tulevat tasapuolisesti huomioiduksi. Tästä syystä toimeksiantajat tullaan haastattelemaan kukin erikseen. Näin pyritään myös sulkemaan mahdolliset ristiriitaiset vastaukset ja kommentit pois, mikäli ryhmän sisällä ilmenisi sellaisia tilanteita, että joku ei saa ääntään kuuluviin.

Toimeksiantajien kanssa käytyjen keskustelujen ja haastattelujen pohjalta kerätään lista asioista jotka nousevat tärkeiksi kesämökin tulevaisuuden kannalta. Asiat pyritään priorisoimaan tärkeimmästä vähemmän tärkeimpään, joko asian taloudellisen raskauden pohjalta tai sen mukaan, miten usein tai monen eri toimeksiantajan eli omistajan kesken asia tulee esiin ja miten tärkeänä sitä toimeksiantajien kesken pidetään. Mahdolliset ristiriidat asian tärkeyden suhteen pyritään myös ottamaan huomioon ja miettimään teoriataustan sekä asiantuntijahaastattelujen pohjalta, miten olennainen asia yleisesti katsottuna on. Tällä pyritään saamaan asioista mahdollisimman objektiivinen kuva.

Tutkimuksen eri vaiheet tulevat menemään vuorottelevassa järjestyksessä. Ensin selvitetään tarkkaan toimeksiantajien eli mökkiyhteisön tavoite mökin suhteen.

Tämän selvityksen perusteella pystytään määrittelemään ja kirjoittamaan auki ilmi tulleet tutkimusongelmat ja tavoitteet. Näiden pohjalta valitaan aiheesta parhaiten tietävät tahot asiantuntijahaastatteluihin. Haastatteluissa tullaan keskittymään erityisesti esiin tulleisiin ongelmiin sekä tavoitteisiin, mutta jätetään tilaa myös asiantuntijan omille havainnoille ja suosituksille. Lain sekä asiantuntijahaastatteluiden tulokset tullaan taulukoimaan siten, että nähdään eri omistusmuotojen ominaispiirteet toimeksiantajan kannalta olennaisiin asioihin liittyen. Toimeksiantajien ongelmien ja tavoitteiden sekä asiantuntijoiden haastattelujen ja pohjalta pystytään aloittamaan itse toimintasuunnitelman laatiminen.

Toimeksiantajia haastateltiin teemahaastatteluin. Kysymykset poimittiin johdannossa esiintyvien perheyrittäjyyteen, sukupolvenvaihdokseen sekä eri omistusmuodoista nousseiden aiheiden mukaan. Haastattelut toteutettiin ajallisten haasteiden vuoksi pääasiassa kirjallisesti toimitetuilla kysymyksillä, johon sai vastata ja miettiä vastauksia rauhassa omassa perhepiirissä.

Haastattelu (liite 1) osoitettiin viidelle osakkaana olevalle sisarukselle ja vastaukset saatiin kaikilta. Osa palautti vastaukset kirjallisena ja osan kanssa kysymyksen käytiin läpi kasvokkain. Laajoista teemakysymyksistä nousi yksityiskohtaisempiakin seikkoja esiin ja teemahaastattelun tarkoituksellisesti laajoihin kysymyksiin saaduista vastauksista nousi esiin toimeksiantajien erilaiset näkökulmat lähestyttävään mökkiasiaan.

Kiinteistöosakeyhtiöön ja osuuskuntaan liittyvien asiantuntijoiden haastattelut toteutettiin myös teemahaastatteluin (liite 2) kasvotusten. Teemat nousivat teoriataustan aikana esiin tulleiden seikkojen ja toisaalta toimeksiantajien tavoitteiden pohjalta. Teemahaastatteluissa haastateltavalle asiantuntijalle annettiin kuitenkin aika vapaat raamit kertoa siitä mikä hänelle tuntui oleelliselta, kuitenkin välillä täsmentäen aihetta johonkin tarkemmin toimeksiantoon liittyvään seikkaan. Lopuksi asiantuntijahaastatteluissa keskusteltiin myös toimeksiantajan tilanteesta ja mietittiin miten kyseinen omistusmuoto voisi tällaisessa tilanteessa toimia.

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on jätetty tutkimuksesta pois teoriataustan perusteella. Koska mökki ei ole huoneistomökki eikä jakoperustetta huoneistojen osalta osakkeille ole, ei ole tarpeellista tutkia keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä. Kiinteistöyhtymän osalta haastattelua ei erilliselle asiantuntijalle tehty. Kiinteistöyhtymä kun ei sinällään ole erillinen yhtiömuoto vaan lähinnä virallistettu ja jaettu omistus.

4.2 Metsätähden mökki ja sen omistajat

Opinnäytetyön toimeksiantajana on mökkiyhteisö, johon kuuluu viisi sisarusta. Kaikki sisarukset ovat jo perheellisiä aikuisia ja osalla on myös lapsia. Sisaruksista neljä vanhinta ja heidän vanhempansa alkoivat yhdessä rakentaa mökkiä vuonna 2003 Parkanossa sijaitsevalle Metsähallituksen omistamalle Metsätähti-nimiselle vuokratontille. Viides ja nuorin sisar oli tässä vaiheessa vielä alaikäinen. Mökin omistussuhteet eivät silloin vielä suuremmin puhuttaneet, vaan tarkoituksena oli, että mökki omistetaan yhdessä. Kullekin sisarukselle kuuluisi mökistä viidesosa. Vanhemmat omistaisivat ensin yhden viidesosan, jonka oli määrä siirtyä nuorimmalle sisarukselle tämän tullessa täysikäiseksi. Syystä tai toisesta tilanne meni kuitenkin siten, että kiinteistövero tulee nykyisin vuosittain vain yhden sisaruksen maksettavaksi koko mökin osalta. Kiinteistöä ei siis ole verottajan silmissä jaettu yhteiseen omistukseen. Lisäksi tontin vuokrasopimuksesta käy ilmi, että vuokranmaksuvastuu on jaettuna kahdeksaan osaan siten, että kolmella perheellä osuus on 2/8 ja kahdella perheellä 1/8. Käytännössä mökki kuitenkin on tällä hetkellä kaikkien viiden sisaruksen omistamana ja käyttämänä. Kaikki maksavat yhteisesti tonttivuokraa ja ylläpitokustannuksia. Kaikki myös käyttävät mökkiä hyvin vapaasti yhdessä ja erikseen ilman jaettuja ajankohtia. Tämä järjestely ei ole tuottanut ongelmia vielä tähän päivään mennessä. Nykyisellään mökin omistajilla ei ole tarvetta tai aikomusta niin nyt kuin tulevaisuudessakaan harjoittaa omistamallaan mökillä liiketoimintaa. Tarkoituksena ei siis ole vuokrata mökkiä ulkopuoliselle, jolloin aiheelliseksi tulisi huomioida mökistä saatavia tuloja verotettavana tulona.

Aviopuolisoiden ja lasten tullessa kuvaan on kuitenkin nähty tarpeelliseksi saattaa mökki tasapuolisesti kaikkien viiden omistukseen. Näin voitaisiin varmistua siltä, että esimerkiksi avioeron tai kuoleman sattuessa mökki pysyisi periaatteellisilla omistajillaan. Sisarusten erilaisten elämäntilanteiden ja tarpeiden vuoksi on myös mahdollista, että joku saattaa haluta jossain vaiheessa irtautua mökkiyhteisöstä. Toiveena olisikin, että tällaisessa tilanteissa omistajuus olisi mahdollista säilyttää muilla, eikä mökkiä tarvitsisi esimerkiksi myydä. Opinnäytetyön alussa käytyjen keskustelujen perusteella merkittävä ongelmana tunnuttiin pitävän myös alati nousevaa tonttivuokraa ja vaikutti, että tontti ilman muuta halutaan ostaa pikaisesti omaksi. Kukaan ei ole ollut vuokratontin ja epäselvän laillisen omistustilanteen vuoksi valmis ottamaan suuria henkilökohtaisia lainoja tontin omaksi ostamiseksi tai muihin investointeihin kuten sähköliittymään liittyen. Aiemmassa empiriassa kuitenkin kävi ilmi, että tahtotila esimerkiksi tontin oston suhteen ei ollutkaan niin selvä, mitä alun perin luultiin.

Yleinen käsitys mökkiyhteisöllä on, että omistusmuodon selkeyttämisen jälkeen mökin kehittäminen kävisi jouhevammin. Omistuksen ollessa varmaa ja tulevaisuudessakin turvattua ja jatkuvaa oltaisiin myös valmiita panostamaan mökkiin rahallisesti enemmän. Mökin käyttöasteen ollessa nykyisellään melko pieni, saataisiin esimerkiksi sähköihin investoimalla käyttöastetta luultavasti kasvamaan. Vaikka tähän asti mökkiä on sulassa sovussa käytetty kuka kulloinkin, voi mökkiolosuhteiden parantuessa ja omistajien perhetilanteiden eläessä tulla yhteentörmäyksiä esimerkiksi siitä, kuka mökillä kulloinkin voi olla. Jos käyttöastetta saadaan kasvamaan rahallisten panostusten kautta, tulee sen myötä luultavasti entistä aiheellisemmaksi selkeyttää mökin hallinnolliset, taloudelliset sekä käytölliset asiat.

4.3 Toimeksiantajien haastattelu

Oletuksena toimeksiantajien haastatteluun lähdettäessä oli aikaisempiin keskusteluihin pohjautuen, että suurin osa osakkaista haluaisi muuttaa ja selkeyttää mökin omistusmuotoa jollain tavalla. Lisäksi oletettiin, että tällä hetkellä vuokralla oleva tontti haluttaisiin ostaa osakkaiden kesken omaksi. Seuraavissa

alaluvuissa on käyty läpi toimeksiantajien näkemykset yhteismökistä ajallisesti. Myös vastauksista nousseita ja osakkaille tärkeitä arvoja on pyritty nostamaan esille.

4.3.1 Mökin käyttö ja siellä toimiminen nykypäivään saakka

Kaikkien viiden vastanneen perheen mielestä mökillä elo, sen käyttö ja kustannuksien jakaantuminen oli sujunut tähän saakka hyvin. Ainoastaan yksi vastanneista sanoi, että välillä ärsyttää toisten jättämien sotkujen siivoaminen. Kuitenkin myös tämän vastaajan mielestä mökkielo on yleisesti ottaen sujunut oikein hyvin. Kustannusten koettiin jakaantuneen tasaisesti. Eräs vastanneista koki tämän helpottavan isompien hankintojen tekemistä. Kolmessa vastauksessa oli myös nostettu esiin se, että pakolliset työt on tullut hoidettua. Toisaalta kenties tähän liittyen yksi haastateltavista totesi myös, että kukaan ei varsinaisesti ole ottanut kiinteistön hoidosta ja kehittämisestä vetovastuuta. Tämän nähtiin hieman hidastavan asioiden eteenpäin viemistä. Toisaalta todettiin myös, että se joka on jotain kaivannut tai tarvinnut, on asian myös hoitanut. Kovin aktiiviseksi asioiden yhdessä hoitamista ja mökin kehittämistä ei kuitenkaan ole koettu. Useampi vastaajista toivoi mökin säännöllistä huoltoa ja esimerkiksi yhteisiä mökkitalkoita.

4.3.2 Yhteisen mökin hyvät ja huonot puolet

Selkeästi parhaimpana asiana yhteisessä mökissä kaikki pitivät sen yhteisöllisyyttä. Suurin osa nosti esiin nimenomaan sen, että parasta mökillä on olla muiden perheiden kanssa. Yhteisiä mökkihetkiä muisteltiin lämmöllä. Lisäksi todettiin myös, että mökille on aina mahtunut ja sinne on oltu tervetulleita silloin kun on halunnut mökkeilemään tulla. Hyvänä asiana nähtiin myös pienin kustannuksin aikaan saatu asiallinen mökki.

Huonoja asioita mökistä ei juuri tullut vastaajille mieleen. Eräs totesi, että mökin viihtyvyyttä voisi lisätä ihan pienilläkin parannuksilla. Useamman vastauksista kävi myös ilmi, että mökkiä oli käytetty harmittavan vähän. Lähes kaikki kuitenkin toivoivat tulevaisuudessa oman mökin käyttönsä lisääntyvän. Joku pohtikin

vastauksissaan, että johtuuko vähäinen käyttö ajanpuutteesta vai lisäisikö esimerkiksi sähkö ja vesi mökillä käymistä.

4.3.3 Mökin omistus nykypäivään saakka

Perheiltä kysyttiin näkökantaa mökin nykyisestä ja tulevasta omistuksesta ja sen mahdollisesta muuttumisesta. Yllättäen osa vastanneista ei nostanut erikseen esiin sitä seikkaa, että mökin omistus tulisi muuttaa viiteen yhtä suureen osaan. Tätä seikkaa tarkemmin tutkittaessa ja asiasta kysyttäessä kävi ilmi, että jotkut olivat ajatelleen sen itsestään selvänä, että niin tehdään, mutta joku vastaajista ei vaikuttanut edes tienneen, että mökki on tällä hetkellä virallisesti yhden ihmisen nimissä. Tämän asian selvittyä vaikutti kuitenkin kaikille selvältä, että mökki on ehdottomasti saatettava viiteen yhtä suureen osuuteen.

Yhden haastateltavan vastaus omistajuuteen kuitenkin erosi jollain tavalla muiden näkökulmasta. Tämä haastateltava ei ollut edes ajatellut, että mökkiä omistettaisiin, koska tontista on tällä hetkellä maksettu vuokraa, joka on jaettu tasan viiden perheen kesken. Vastaaja ei ole mieltänyt, että kukaan omistaisi mökkiä, vaan että mökkiä on vuokrannut viisi perhettä. Sama henkilö myös mietti vaihtoehtoa, että yhtenä vaihtoehtona, että mökillä olisikin vain yksi pääomistaja, ja muut olisivat hänellä vuokralla, niin kuin tilanne on tähän saakka hänen mielestään käytännössä ollut.

4.3.4 Mökin omistus tulevaisuudessa

Voidaan siis sanoa kaikkien viiden sisaruksen halunneen, että mökki tulee muuttaa viiteen osuuteen. Varsinaiseen muuhun omistusmuodon muuttamiseen tai yhtiöittämiseen kukaan ei nähnyt pakottavaa tarvetta. Pari vastaajista mainitsi osakeyhtiöittämisen. Vaikutti kuitenkin, että he eivät kokeneet tietävänsä asiasta tarpeeksi, että sellaiseen suin päin voitaisiin lähteä. Yksi vastaajista sanoi, että nykyinen tilanne on hyvä, eikä tarvetta omistusmuodon muutokselle ole, mutta hänkin oli kuitenkin valmis muutokseen, jos muut katsovat sen aiheelliseksi.

Viidestä perheestä kolme näki mahdolliseksi sen, että he voisivat tulevaisuudessa sukupolvenvaihdoksen lähentyessä myydä oman osuutensa jollekin jo mukana olevalle perheelle tai muulle ns. sisäpiiriin kuuluvalle. Näistä perheistä kaksi nosti esiin seikan, että myynti tulisi kyseeseen siksi, että seuraavan sukupolven ei tarvitsisi ”takuta asian kanssa”. Muiden kahden perheen vastauksista saattoi ymmärtää, että oman osuuden toivottiin siirtyvän sellaisenaan eteenpäin perillisille. Toinen näistä osakkaista myös kertoi, että voisi olla valmis ostamaan mökin sopuisaan hintaan kokonaan omaksi. Pari perhettä mietti myös, että olisiko parasta, että mökkiä ei omistaisi kukaan, vaan se kuuluisi esimerkiksi perustettavalle osuuskunnalle. Tämä poiki kuitenkin paljon jatkokysymyksiä esimerkiksi siitä, että koska osuuskunta puretaan ja mitä mökille sitten tapahtuisi. Aivan lähitulevaisuudessa kukaan ei kuitenkaan näitä omistuksien siirtymisiä nähnyt ajankohtaiseksi.

Koska haastattelun aiheet oli aseteltu sillä oletuksella, että omistusmuoto nähtiin tarpeelliseksi muuttaa, kysyttiin haastateltavilta myös, että mitä omistusmuodon muuttumisen haluttaisiin tuovan tullessaan. Suurin osa toivoi omistusmuodon tuovan selkeyttä siihen, kuka, ketkä tai mikä mökin omistaa. Tämän myötä myös käyttäjiin toivottiin tarkennusta. Pari vastaajista nosti esiin seikan, että mökin lainaamista toisille ja kolmansille osapuolille tulisi välttää, tai ainakin sopia selvät säännöt sen suhteen. Lähes kaikki näkivät tärkeänä sen, että mökin aiheuttamat kulut eivät kasvaisi merkittävästi nykyisestä. Muutama vastaaja mainitsi erikseen sen, että mökkiin sijoitettu pääoma tulisi pitää mahdollisimman pienenä, että eripuraa omistajien välillä ei syntyisi jatkossakaan.

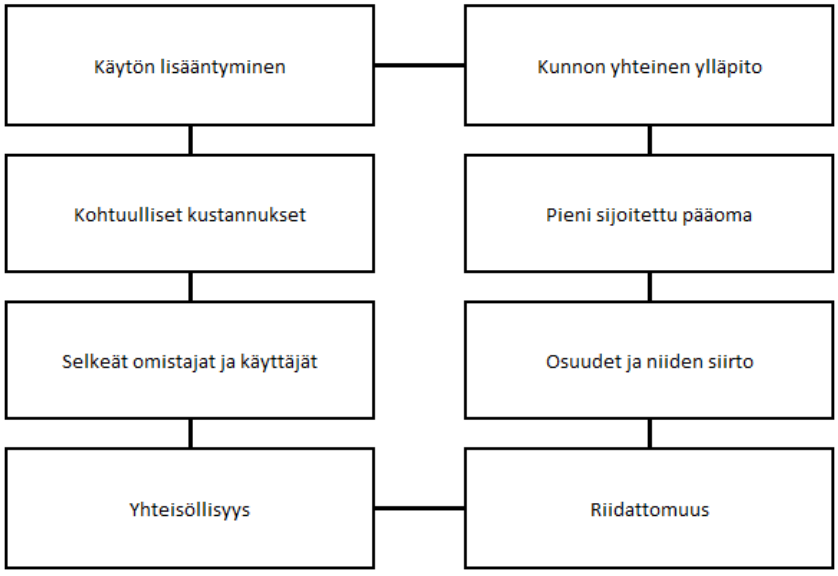
Yksi perheistä esitti selkeästi, että tontti tulisi ostaa omaksi ja mökki liittää sähköverkkoon. Kuitenkin suurin osa vastaajista oli oletuksien vastaisesti sillä kannalla, että jos nämä kasvattavat kustannuksia, niihin ei haluta lähteä. Tontin ja sähköliittymän nähtiin myös kasvattavan mökin arvoa, mikä olisi omiaan poikimaan riitoja omistajien välille. Eräs vastaajista katsoi, että tontin oston suhteen tulee selvittää tarkasti minkä suuruinen rahallinen rasitus ja kuinka pitkäksi aikaa siitä syntyisi. Jos se ei merkittävästi eroaisi nykyisestä vuokran maksusta, sitä voitaisiin harkita. Toinen haastateltava puolestaan sanoi, että

sähköliittymää ei tällä käyttömäärällä kannattaisi ostaa. Sen sijaan jos sen nähtäisiin kasvattavan käyttömäärää, voisi asiaa miettiä uudelleen.

4.3.5 Yhteenveto toimeksiantajien haastatteluista

Haastattelussa yllätykseksi tuli, että vastoin oletusta suurin osa ei nähnytkään välttämättömäksi tontin ostamista tai nykyisen omistuksen muuttamista muuten kuin viiteen yhtä suureen osuuteen jakamalla. Toisaalta haastatteluita vertaamalla kävi ilmi, että eri tahoilla on joissain asioissa, kuten juuri tontin ostossa tai sähköverkkoon liittymisestä hyvin erilaiset intressit. Näitä asioita kuitenkin toisaalta helpotti se, että muutamat näkivät mahdollisena luopua omasta osuudestaan tulevaisuudessa ja toisaalta joku saattoi olla valmis miettimään mökin ostoa kokonaan itselleen.

Seuraavassa kuviossa on koottu asioita, jotka nousivat esiin useamman haastateltavan toimesta tai joita painotettiin erityisen tärkeinä. Näihin asioihin tullaan erityisesti keskittymään myös luvussa 4, jossa käydään läpi eri vaihtoehdot ja niihin liittyvät skenaariot.



Kuvio 2. Keskeisimmät tavoitteet mökin suhteen.

4.4 Kiinteistöosakeyhtiön osakkaan haastattelu

Tavallisen kiinteistöosakeyhtiön osalta haastateltiin kiinteistöosakeyhtiön osakasta (2017), joka aviopuolisonsa kanssa omistaa osakkeita Lapissa sijaitsevasta ympärivuotisessa käytössä olevasta vapaa-ajan asunnosta. 2000-luvun alkupuolella perustetussa kiinteistöosakeyhtiössä on osakkaina kymmenen eri perhettä, joilla kullakin on viiden osakkeen osakesarja. Nämä viisi osaketta oikeuttavat kiinteistön käyttöön viitenä viikkona vuodessa.

4.4.1 Kiinteistöosakeyhtiön perustaminen

Kiinteistöosakeyhtiön perustamisvaiheessa osakkaat ovat yhdessä kirjoittaneet perustamissopimuksen sekä sopineet yhtiöjärjestykseen tulevat seikat. Kaikki sovitut asiat on kirjattu melko tarkkaan ylös, joko em. asiakirjoihin tai yhtiökokouksen sekä hallituksen pöytäkirjoihin. Perustamisvaiheessa ei ole käytetty ulkopuolista asiantuntijaa asiakirjojen laatimiseen, vaan yhtiöjärjestyksessä on käytetty kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksen mallipohjaa. Toki osakkaina on ollut monen alan ammattilaisia, joten tietoa perustamista varten on löytynyt varmasti jo osakkaidenkin keskuudesta.

Yhtiö on perustettu ennen kauppakirjojen tekoa. Kukin osakas on ensin maksanut oman osuutensa kauppasummasta yhtiön tilille. Yhtiölle ei ole siis nostettu pankkilainaa, vaan on ollut kunkin osakkaan henkilökohtainen asia miten oman osuutensa on rahoittanut. Yhtiön tilille maksetut osuudet kiinteistön kauppasummasta ovat olleet samalla osakkeiden merkintähinnat.

Yhtiössä on varsinkin perustamisvaiheessa kirjattu tarkasti päätökset ylös pöytäkirjoihin. Päätöksiä tehdään yhdessä ja ainakin hallitus aina kysyy asiat kaikilta osakkailta ennen toimenpiteitä. Hallitus ei välttämättä aina pidä varsinaisia kokouksia, mutta he soittelevat keskenään asioista. Yhtiökokoustakaan ei ole pidetty vuosittain, joten myös hallitus on pysynyt monia vuosia samana. Haastateltavan mukaan riitatilanteitakaan ei oikeastaan ole tullut, koska kaikki ovat tuttuja samalta kylältä.

4.4.2 Osakkaan oikeudet ja velvollisuudet

Kunkin kymmenen osakesarjan viisi osaketta siis oikeutti viiteen viikkoon vuodessa. Käytännössä yhtiössä olikin tehty kymmenen vuoden päähän viikkolista, jossa viikot kiersivät tasaisesti. Kukin näki koska kullakin on viikko, jos esimerkiksi haluaisi sopia viikkojen vaihdosta. Viikkolista kuulemma toimi hyvin, ja usein keskinäisiä järjestelyjä tehtiinkin, eikä asiasta ollut tullut ongelmia.

Kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on mainittu viiden viikon käyttöoikeuden lisäksi käyttöön liittyvät velvollisuudet, kuten siivoukset ja käytöstä ja korjaustoimista aiheutuneiden kustannusten jakautuminen tasan osakkaiden kesken. Haastattelemani osakas sanoi, että aiemmin yhtiön rahastonhoitajaksi nimetty henkilö on kerännyt rahaa sitä mukaan kun kustannuksia on tullut. Tällöin rahastonhoitaja on monesti joutunut maksamaan laskun ensin omalta tililtään, että laskut on saatu ajoissa maksuun. Vasta tämän jälkeen raha on ehditty keräämään kaikilta osakkailta. Nykyisin kukin maksaa kuukausittain sovitun summan yhtiön tilille. Tämä on todettu toimivaksi tavaksi. Nykyisin pystytään jo arvioimaan, paljonko käytöstä tulee kustannuksia. Isompaan korjaukseen tai hankintaan kerätään ylimääräinen raha kuukausittaisten maksujen lisäksi. Esimerkiksi kiinteistöllä sijaitseva laavu ollaan vaihtamassa kotaan. Käytännössä yhtiössä on yksi tai kaksi henkilöä jotka ovat ottaneet asian hoitaakseen. He selvittävät ensin paljonko uusi kota tulisi maksamaan ja jos kaikki tämän hyväksyvät, kerätään sitä varten kultakin osakkaalta ylimääräinen maksu yhtiölle. Kiinteistön käytöstä aiheutuvien pakollisten kustannusten lisäksi muita kuluja osakkaille ei käytöstä tule.

4.4.3 Lunastuslauseke kiinteistöosakeyhtiössä

Yhtiöjärjestyksessä on lisäksi lunastuslauseke, joka takaa osakkaille etuosto-oikeuden mikäli joku osakkaista myy omat osakkeensa. Haastateltavan mukaan lunastuslauseketta ei käytännössä ole ainakaan vielä tarvittu. Osakkeita on kyllä siirtynyt myynnillä sekä lahjoituksina uusille osakkaille, mutta uudetkin osakkaat ovat olleet mukana olevien perheiden seuraavia sukupolvia. Näin yhtiössä on hiljalleen tapahtunut sukupolvenvaihdosta.

4.4.4 Kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestys

Yhtiöjärjestykseen on myös tehty muutoksia ajan saatossa lain muuttuessa tai kun on huomattu jonkin asian vaativan tarkennusta. Yhtenä kohtana yhtiöjärjestykseen on lisätty pykälä siitä, että kiinteistöä ei saa vuokrata ulkopuolisille. Joskus on käynyt niin, että yksi osakas on luvatta vuokrannut omia viikkojaan ulkopuolisille. Ongelmalliseksi on koitunut tietysti esimerkiksi se, että kukaan ei ole voinut tarkistaa esimerkiksi loppusiivouksien tekemistä. Lisäksi kyseisessä tapauksessa oli esimerkiksi pidetty saunaa päällä lähes yötä päivää, jolloin sähkölaskussa oli näkynyt selvä piikki. Omia viikkojaan vuokrannut osakas oli lisäksi ottanut vuokratulot omaan taskuunsa. Tämän kiinteistöosakeyhtiön tarkoituksena ei kuitenkaan ollut ollut missään välissä voiton tuottaminen, joten nähtiin tarpeelliseksi lisätä lauseke vuokrauskiellosta yhtiöjärjestykseen. ”Tälläästä porukkamökkiä perustaes pitääs heti sopia, ettei sillä ruveta tekemähän pisnestä”, toteaa myös haastateltavan osakkaan aviopuoliso.

Myös lain muuttuessa yhtiöjärjestykseen on tehty muutos tilintarkastajia koskien. Kirjanpitolain muuttuessa kyseisen pienen kiinteistöosakeyhtiö ei ole ollut enää pakollista tehdä tilintarkastusta. Tilintarkastajien valinta on siis muutettu kyseiseen pykälään yhtiöjärjestyksessäkin. Käytännössä yhtiö kuitenkin teettää ulkopuolisella yrityksellä kirjanpitonsa. Kirjanpidosta vastaava tekee myös vuosittaisen tilinpäätöksen. Tilintarkastajia tai toiminnantarkastajia ei kuitenkaan ole valittu eikä näitä toimia kukaan yhtiössä suorita. Haastateltava osakas, joka itse myös nykyisin toimi yhtiön rahastonhoitajana, kuitenkin mietti, että edes yhtiön sisällä tapahtuva toiminnantarkastus voisi olla hyvä juttu. Tällöin osakkaille ei edes pääsisi syntymään epäilyksiä yhtiön toiminnasta.

4.4.5 Kulut ja verot

Kirjanpitoa yhtiössä siis tekee ulkopuolinen taho. Yhtiön tilinpäätös oli hyvin lyhykäinen ja selkeä, koska kuten osakaskin totesi, että bisnestä ei tehdä. Tilinpäätöksestä näkee, että rahaa on kerätty juuri käyttökulujen kattamiseen, eikä tulosta juuri pääse syntymään. Käytännössä kuluja tulee eniten sähköstä. Tämän lisäksi kulueriä ovat lumenauraus, vakuutukset, jätehuolto, kiinteistövero sekä

kirjanpito. Jos kirjanpitoon jää pieni tulos, se saadaan tasattua tarvittaessa poistoilla. Näin ollen yhtiölle ei ole koskaan tullut verotettavaa tulosta. Käyttökustannuksista suoritettavat maksut eivät haastateltavan mukaan näy myöskään mitenkään kenenkään henkilökohtaisessa verotuksessa koska kenellekään ei tule henkilökohtaisia tuloja yhtiöstä. Haastateltava toki toteaa että jos osakkeita myy tai lahjoittaa, niin sitten tietysti voi tulla veroja maksettavaksi.

4.4.6 Yhteenveto kiinteistöosakeyhtiön osakkaan kokemuksesta

Kiinteistöosakeyhtiöön mukaan lähteminen ei kaduta haastateltavaa eikä hänen puolisoaan. Vaikka voi tulla vuosia, että mökin viidestä viikosta paikan päälle ei päästäisikään kuin viikoksi, käyttökuluja ei harmita maksaa. He toteavat myös, että jos osakkeen joskus myisi, siitä saisi reilusti sen rahan, mitä he ovat siitä aikoinaan maksaneet. Osaketta pidetään siis sijoituksenakin ihan kohtalaisena. Kaiken kaikkiaan osakkaalla oli lähinnä vain positiivista sanottavaa kiinteistöosakeyhtiöstä. Haastattelun perusteella sai kuvan, että kiinteistöosakeyhtiö voisi olla toimiva ja selkeä ratkaisu yhteismökin muodoksi.

Seuraavaan kuvioon on kerätty SWOT-analyysissä käytetyn taulukon tavoin kiinteistöosakeyhtiön vahvuuksia, heikkouksia, mahdollisuuksia sekä uhkia haastattelun ja muun empirian perusteella.



Kuvio 3. Kiinteistöosakeyhtiö.

4.5 Osuuskuntatoimijan haastattelu

Osuuskuntatoimintaan liittyen haastattelin osuuskuntatoimijaa (2017), joka on opiskelijaosuuskunnan kirjanpitäjänä. Hän on myös entinen osuuskunnan hallituksen jäsen. Haastateltavan kokemus on siis opiskelijaosuuskunnasta, jossa eri alan opiskelijat tekevät oman alansa töitä osuuskunnan aputoiminimien alla. Haastattelussa keskityttiin erityisesti osuuskunnan jäsenyyteen, rahoitukseen, toimintaan ja päätöksen tekoon. Koska haastateltava tekee työkseen myös kiinteistöyhtiöiden kirjanpitoa, keskustelimme lopuksi myös hypoteettisesti tilanteesta jossa yhteismökki olisi osuuskuntamuotoinen.

4.5.1 Osuuskunnan perustaminen ja siihen liittyminen

Haastateltava oli liittynyt alun perin osuuskuntaan opiskeluaikanaan, kun osuuskunnan jäsenet ovat värvänneet uusia jäseniä. Tällaisessa värväyksessä on siis jo tiedossa minkä alan aputoiminimen alle uusi jäsen tulee. Värvätyt jäsenet

tekevät jäsenhakemuksen kuten osuuskunnassa yleensäkin. Jäsenyyden hyväksymisen edellytyksenä on kyseisen ammattioppilaitoksen opiskelijana oleminen. Liityttäessä jäseneksi maksetaan 10 euron osuusmaksu ja kirjoitetaan puitesopimus, joka on verrattavissa työsopimukseen. Tällä sopimuksella sitoudutaan noudattamaan osuuskunnan sääntöjä. Osuuskunnan jäsen on esimerkiksi velvoitettu tekemään laillista liiketoimintaa. Hallitukseen kuuluessaan jäsen sitoutuu myös suorittamaan hallituksen jäsenen eri tehtäviä. Jäsenen valmistuttua koulusta, hänellä on vuosi jäsenyyttä jäljellä ja sen jälkeen hänet erotetaan osuuskunnasta.

4.5.2 Hallinto ja päätöksenteko osuuskunnassa

Osuuskunnassa hallitus tekee ns. arkiset päätökset, mutta osuuskunnan varsinainen kokous valitsee hallituksen. Hallitukseen kuuluu yleensä yksi jäsen jokaisesta aputoiminimestä, joita tällä hetkellä on viisi. Hallitus pitää kokouksia yleensä vähintään neljä kertaa vuodessa. Osa kokouksista voi olla myös sähköpostitse käytäviä. Hallitus vastaa yleensä jäsenyyksistä, eli jäsenhakemuksista sekä erottamisista, uusien aputoiminimien perustamisista sekä muista hallinnollisista tehtävistä. Isommat asiat tulee kuitenkin käsitellä osuuskunnan varsinaisessa kokouksessa joita pidetään vähintään kerran vuodessa. Tällaisia asioita haastateltavan mukaan ovat esimerkiksi hallituksen valinta, liikevaihdosta perittävän provision muuttaminen tai osuuskunnan sääntöjen muuttaminen.

Haastateltava pitää päätöksen tekoa hitaana, koska osuuskunta on laajalti levinnyt ja toimialueita on eri paikkakunnilla. Hallituksen sähköpostikokoukset voivat olla jopa kuukauden pituisia, koska vastausaikaa tulee varata riittävästi. Hallitusten jäsenten ollessa kaikkien eri aputoiminimen edustajia, on kaikilla luonnollisesti myös aika erilaiset intressit asioita. Tämäkin osaltaan vaikeuttaa päätöksentekoa.

Monet haluavatkin erota osuuskunnasta ja perustaa oman pienemmän osuuskunnan. Haastateltavan mukaan tämä johtuu nimenomaan osuuskunnan suuresta koosta ja sen aiheuttamasta päätöksenteon jäykkyydestä ja hitaudesta.

Haastateltava uskoo, että pienemmässä osuuskunnassa hallinto olisi jouhevampaa ja nopeampaa.

4.5.3 Osuuskunnan toiminta ja rakenne

Osuuskunnan alla on siis useita aputoiminimiä, käytännössä jokaisella alalla on omansa. Uusi jäsen voi liittyessään myös tehdä varsinaiseen osuuskunnan kokoukseen ehdotuksen uuden aputoiminimen perustamisesta, ellei hänen alaansa sopivaa ole vielä olemassa. Kukin aputoiminimi pitää yllä omaa jäsenrekisteriään. Aputoiminimet voivat päättää omista asioistaan, mutta niillä ei ole kuitenkaan toimivaltaa eli prokuraa toimia osuuskunnan nimissä. Kuitenkin aputoimikunnan jäsenellä, joka kuuluu osuuskunnan hallitukseen, on lupa toimia osuuskunnan nimissä. Aputoiminimillä on avustajina opettajia jotka ohjaavat toimintaa. Avustajat eivät kuitenkaan kuulu osuuskuntaan tai hallitukseen, koska he eivät ole opiskelijoita, eivätkä tällöin täytä jäsenyyden edellytystä.

Opiskelijaosuuskunnan rakennetta voisikin verrata konsernirakenteeseen jossa konsernin alla toimii useita tytäryhtiöitä. On osuuskunta, joka perii allaan toimivilta aputoiminimiltä 10 % niiden liikevaihdosta. Tällä provisiolla maksetaan hallinnollisia kuluja kuten palkat sivukuluineen sekä verot. Aputoiminimet saavat käyttää koulun tiloja ja niistä maksetaan koululle vuokraa aputoiminimen liikevaihdon mukaan.

4.5.4 Varat ja verotus osuuskunnassa

Verotuksesta haastateltava toteaa, että osuuskunnan ollessa erillinen verovelvollinen sitä myös verotetaan ihan normaalisti. Käytännössä aputoiminimet tekevät liikevaihdon ja se ilmoitetaan osuuskunnan nimissä. Osuuskunnan jäsenien henkilökohtaisessa verotuksessa puolestaan näkyy heidän osuuskunnasta nostamansa palkka. Nämä palkat ilmoitetaan ihan kuten muutkin ansiotulot. Palkkojen lisäksi osuuskunta maksaa hallituksen jäsenille kokouspalkkioita. Muita jäsenille tai ulkopuolisille työntekijöille meneviä maksuja ei ole. Esimerkiksi osuuspääoman korkoa ei ainakaan vielä ole koskaan jaettu.

Haastateltava kertoo, että kirjanpito osuuskunnalla on pakollista. Kuukausittain haastateltava, joka toimii osuuskunnan kirjanpitäjänä, antaa osuuskunnan alv-ilmoituksen. Jokaiselle aputoiminimelle tehdään omaa kirjanpitoa, joka tilinpäätösvaiheessa yhdistetään osuuskunnan kirjanpidoksi. Vain tämä osuuskunnan yhdistetty kirjanpito ilmoitetaan verottajalle. Aputoiminimien omat kirjanpidot esitellään kuitenkin ominaan kokouksissa joissa kirjanpitoa tai tilinpäätöstä käydään läpi. Haastateltava sanoo, että tilintarkastusta tai toiminnantarkastusta ei ole pakko suorittaa, koska osuuskunnan liiketoiminta on sen verran pientä. Tietyt rajat taseen loppusumman ja liikevaihdon osalta eivät täyty.

4.5.5 Asunto-osuuskunta

Haastattelun edetessä haastateltava mainitsi myös asunto-osuuskunnan. Haastateltavalla oli tiedossa yksi asunto-osuuskuntamuotoinen kiinteistöyhtiö. Tutustuimme kyseisen asunto-osuuskunnan yhtiöjärjestykseen. Yhtiöjärjestyksessä oli huoneistojen osuudet mainittuna samoin kuten asunto-osakeyhtiöissäkin. Asunto-osuuskunnan osuudet tuottavat oikeuden hallita huoneistoa. Huoneistoista maksetaan myös vastikkeita kuten asunto-osakeyhtiössäkin. Vastikkeen lisäksi uusien jäsenten tulee maksaa hankkimistaan osuuksista osuusmaksua sekä liittymismaksua, jotka ovat kuitenkin lähinnä nimellistä korvausta osuuskuntaan liittymisestä. Osuuksia voidaan myös myydä kuten asunto-osakkeita. Ainoana suurempana erona yhtiöjärjestyksessä asunto-osakeyhtiöön oli se, että asunto-osuuskunnan hallitus saa päättää jäsenistään, kuten osuuskunnassa yleensäkin.

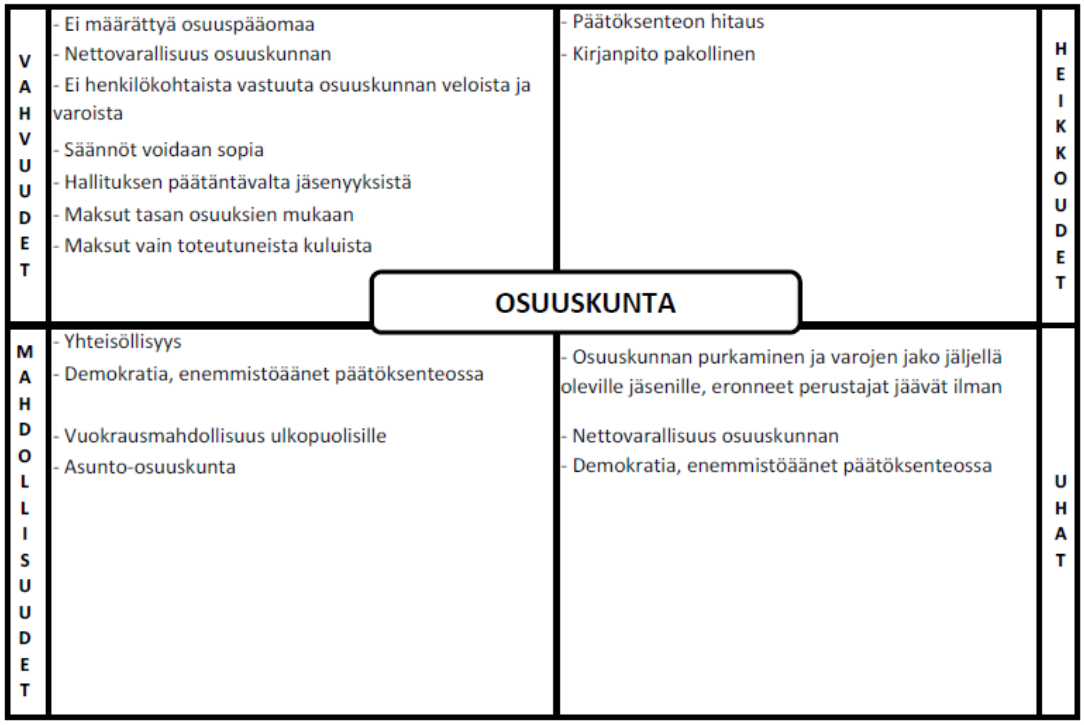
4.5.6 Yhteenveto osuuskuntatoimijan kokemuksesta

Haastattelun lopuksi haastateltavalta kysyttiin mieleen tulevia ajatuksia mahdollisesta mökkiosuuskunnasta. Pienen pohdinnan ja yhtiöiden eroavaisuuksista käydyn keskustelun jälkeen haastateltava toteaa, että ei ainakaan äkkiseltään näe osuuskuntamuotoisessa yhteismökissä ongelmaa.

Hyvänä asiana haastateltava pitää sitä, että jos joku mökkiosuuskunnan jäsenistä tekisi henkilökohtaisen konkurssin, niin mökki olisi turvassa. Hän miettii, että jos mökki olisikin osakeyhtiömuotoinen, olisi tilanne toinen.

Toisaalta haastattelusta kävi ilmi, että osuuskunta on ainakin näin isossa muodossa melko kankea ja päätöksenteko on hidasta. Osuuskuntatoiminta vaikutti myös melko moninaiselta ja vaatisi siihen ryhtyjiltä hyvin perusteellista perehtymistä aiheeseen.

Seuraavaan kuvioon on kerätty SWOT-analyysin tavoin osuuskunnan vahvuuksia, mahdollisuuksia, heikkouksia ja uhkia. Näitä on painotettu seuraavassa luvussa kun on mietitty miten osuuskunta toimisi juuri toimeksiantajien tilanteessa.



Kuvio 4. Osuuskunta.

4.6 Toimintasuunnitelma kesämökin omistusmuodolle

Ellei mökin omistukselle tehdä mitään, on nykyisellään tilanne se, että mökki on nimellisesti yhden sisaruksen omistuksessa. Käyttöä toki voidaan jatkaa yhdessä kuten ennenkin. Tulevaisuudessa mökki kuitenkin tulisi periytymään perintökaaren

mukaisesti nykyiseltä yhdeltä nimelliseltä omistajalta hänen perillisilleen. Tämä ei ole tarkoituksen mukaista ja käyttö tulisi varmasti ajan myötä hankaloitumaan, koska nykyisten tasavertaisten käyttäjien siteet mökkiin lipuisivat hiljalleen etäämmälle ja lopulta pois nykyiseltä käyttäjäkunnalta, ilman että kukaan saisi mitään vastiketta oman osuutensa luopumisesta.

Tämän kaikki katsovat hankalaksi tilanteeksi, eikä sen tarkoituksen mukaiseksi mikä mökkiä tehdessä kaikilla on yhteisenä ajatuksena ollut yhteisöllisyydestä ja tasavertaisuudesta. Tästä syystä omistukselle tulee tehdä jokin muutos. Tässä luvussa esitellään erilaiset mahdollisuudet teoriataustan ja tehtyjen haastattelujen perusteella.

4.6.1 Omistus yhteiseksi

Toimeksiantajien kehityksen kohteena olevan kiinteistön kiinteistöveroilmoitus ja -lasku tulee verottajalta yhden omistajan nimissä. Tämä tarkoittaa sitä, että verottajan silmissä kiinteistö on yhden henkilön omistuksessa viiden yhtä suuren omistuksen sijaan. Ensimmäisenä ongelmana toimeksiantajalla on siis se, että mökki on virallisesti yhden sisaruksen omistuksessa sata prosenttisesti. Käytännön tasolla on katsottu kuitenkin alun alkaenkin, että mökki on yhteinen. Mökki tulisi siis ennen mitään muita toimenpiteitä saada virallisestikin jaettua viiteen yhtä suureen osuuteen.

Verottajan edustajan (2017) kanssa käydyn keskustelun mukaisesti myynti sekä lahjoitus ovat keinot, joilla omistus voidaan muuttaa niin, että kaikki viisi henkilöä omistavat kiinteistöstä yhtä suuren osan. Tällöin saanto on lahjaverotuksen alainen. Verohallinnon edustaja ei haastateltaessa ehdottanut, että kiinteistöverotusta voitaisiin korjata niin monen vuoden taakse, mistä lähtien se toimeksiantajankin tilanteessa on ollut virheellinen.

Toimeksiantajien kannan mukaisesti myynti muille neljälle sisarukselle ei tule kyseeseen, koska kukaan ei ole halukas maksamaan saannosta, koska mökin on alun perinkin ollut tarkoitus olla kaikkien omistuksessa ja kaikki ovat sijoittaneet siihen saman verran rakennus-, ylläpito- sekä tontin vuokrakustannuksia. Sen

sijaan lahjoitukseen voidaan lähteä, ellei siitä tule verotettavaa saantoa. Lahjavero määräytyy lahjan käyvän arvon mukaisesti ja vero tulee maksettavaksi vähintään 5 000 euron lahjasta.

Mökin käyvästä arvosta on tällä hetkellä vain karkeita arvioita, joten jonkinlainen virallinen arvio siitä tulisi saada, että varmistetaan lahjaveron määrä. Verottajan kanssa käydyssä keskustelussa (2017) ilmeni, että mökin käyvän arvon määrittämiseen käy joko kauppahinta, vertailukohde tai asiantuntijan lausunto. Kauppahintaa ei toimeksiantajan tilanteessa ole, koska mökki on alun alkaen rakennettu itse, eikä sitä ole ostettu keneltäkään. Vertailukohde voisi olla kohdemökin kanssa samalla alueella sijaitsevan ja samantasoisen mökin myyntihinta. Jos tällaista vertailukohdetta ei löydy voidaan pyytää asiantuntija, esimerkiksi kiinteistövälittäjä, arvioimaan mökin hinta.

Toimeksiantajien oman arvion mukaan mökin nykyinen arvo ilman tonttia, sähkö- tai vesiliittymää olisi noin 20 000€. Parkanossa huhtikuussa 2017 myynnissä oleviin vapaa-ajan asuntoihin verrattuna hinta-arvio vaikuttaa realistiselta, kun otetaan huomioon vuokratontti ja mökin varustelutaso. Mökin kokonaisarvon ollessa 20 000€, ei viiteen osuuteen jaettavasta arvosta tulisi aiheutumaan lahjaveroseuraamuksia. Ennen lahjaan ryhtymistä kannattaa mökin arvo kuitenkin varmistaa kiinteistövälittäjältä. Myös seuraavissa eri skenaarioissa on käytetty tätä 20 000€ hinta-arviota vaihtoehtoisia laskelmia tehdessä.

Mökin muuttaminen virallisesti kaikkien yhteiseksi on tehtävä ennen kuin mitään muuta muutosta esimerkiksi yhtiöittämisen suhteen tehdään. Tällä vältytään yllättäviltä veroseuraamuksilta.

4.6.2 Kiinteistöyhtymään päätyminen

Omistuksen virallisen tasaamisen yhteydessä tullaan tekemään lahjakirjat sekä sopimus siitä, että mökki on viidessä yhtä suuressa osassa. Tämän jälkeen mökki on nimiperiaatteen mukaan käytännössä katsoen yhteisomistuksessa eli siitä tulee kiinteistöyhtymä. Yhtymän syntymiseen ei ole muuta määritelmää tai toimea, kuin nimiperiaatteen mukainen omistus.

Kun mökin käypänä arvona käytetään 20 000 euroa, olisi yhden lahjoituksen suuruus korkeintaan 4 000 euroa. Koska lahjavero tulee maksettavaksi 5 000 euron ja sen yli menevistä lahjoista, ei lahjaveroa toimeksiantajien tilanteessa tule maksettavaksi.

Kiinteistöyhtymässä kunkin osakkaan osuudet ovat varoineen ja velkoineen osakkaan henkilökohtaista omaisuutta. Osakkaalla on oikeus määrätä omasta osuudestaan, mutta toisaalta jos osakas haluaa irtaantua yhteisomistuksesta, ja osuutta ei pysty tarvittaessa jakamalla erottamaan, tulee yhteisomistus purkaa ja kiinteistö myydä. Osuuden erottaminen yhteisomistuksesta voi tulla kyseeseen myös, jos yksi osakkaista tekee esimerkiksi henkilökohtaisen konkurssin ja joutuu realisoimaan omaisuutensa.

Osuuden jakaminen erottamalla saattaa olla yhteisessä mökissä hankalaa, koska mökissä ei ole esimerkiksi tiettyjä huoneistoja joihin osakkailla olisi osuuksiensa kautta määrätty hallintaoikeus. Koska osuuksia ei voida erottamalla jakaa ja kyseeseen voisi tulla yhteisomistuksen purku, aiheuttaa yhdenkin osuuden realisoiminen epävarmuutta muiden osuuksien suhteen. Tulee kuitenkin huomioida, että käytännössä yhteisomistuksen purku voi tulla eteen yllättäen ja nopeallakin aikataululla, jolloin muilla osakkailla ei välttämättä ole halutessaankaan aikaa reagoida yhden osuuden realisointiin.

Kiinteistöyhtymä ei siis ole osakkaista erillinen verovelvollinen yhtiö tai oikeushenkilö. Tämä tekee yhtymästä kevytliikkeisen ja osakkaista riippuen myös vapaamuotoisen. Päätöksenteosta ei ole säädetty mitään, eikä määräävää lakia ole. Päätöksiä voidaan tehdä siis niin nopeasti, kuin osakkaat haluavat.

Kevyessä ja vapaamuotoisessa kiinteistöyhtymässä tulee kuitenkin vaaraksi, että osakkaiden tasapuolisuus ei toteudu, ellei ole esimerkiksi sovittu miten päätöksenteossa toimitaan. Toisaalta osakkaat voivat tehdä juuri niin tarkat ja laajat säännöt ja sopimukset mökin käytöstä, kuin vain itse haluavat. Sääntöjä tehdessä tulee kuitenkin huomioida Suomen laki.

Käytännössä kiinteistöyhtymä ei juuri muuta tilannetta nykyisestä. Kiinteistöyhtymään päästäkseen on kuitenkin jaettu mökki jo virallisestikin viiteen osaan, jolloin ei ole nykyistä vaaraa, että yksi omistaja ryhtyisi muita kuulematta

toimiin mökin suhteen. Oman osuutensa voi kuitenkin halutessaan myydä, eikä muilla osakkailla ole sen suhteen osakeyhtiön lunastuslausekkeen kaltaista etuosto-oikeutta. Ylimääräisiä kuluja verrattuna nykyiseen, ei kiinteistöyhtymän syntymisestä tule.

4.6.3 Kiinteistöosakeyhtiöön päätyminen

Jos yhteismökistä perustetaan kiinteistöosakeyhtiö, tulee mökki ja mahdollisesti ostettava tontti kiinteistöyhtiön omaisuudeksi. Kiinteistöyhtiön puolestaan omistavat osakkaat omistamiensa osakkeiden kautta. Kiinteistöosakeyhtiötäkin perustettaessa on verotuksen ja tasapuolisuuden kannalta viisainta ensimmäisenä varmistaa mökin viiteen osuuteen jakaminen esimerkiksi lahjoituksien kautta.

Käytännössä kiinteistöyhtiön perustamistoimien yhteydessä kiinteistöyhtiölle suoritetaan osakkeiden merkintähinta joko rahana tai apporttiomaisuutena, eli esimerkiksi osakkaan omistamana osuutena mökistä. Apporttiomaisuus voisi tässä tilanteessa olla esimerkiksi osakkaan mökkiosuus. Apporttiomaisuus on pääomasijoitus, jota vastaan kiinteistöosakeyhtiöstä saadaan osake tai osuus. Tällöin perustettavan kiinteistöosakeyhtiön tulee maksaa kiinteistön luovutuksista eli apporteista varainsiirtoveroa. Mikäli oletetaan, että mökin luovutushetkellä oleva käypä arvo ja viiden apportin yhteisarvo olisi 20 000 euroa, olisi kiinteistöosakeyhtiön maksettavan 4 % varainsiirtoveron määrä 800 euroa.

Mikäli merkintähinta suoritettaisiin kiinteistöosakeyhtiölle rahana, tulisi mökki myydä kiinteistöosakeyhtiölle. Tällöin myyjät maksavat asunnon myyntivoitosta myyntivoittoveroa. Jos siis kukin myisi käypään hintaan oman viidenneksensä mökistä kiinteistöosakeyhtiölle, olisi hankintameno-olettaman mukainen myyntivoitto 4 000€ - 40 % * 4 000€ = 2 400€. Tästä myyntivoitosta maksettava pääomavero olisi siis 720 euroa. Ja koska osuuksia olisi viisi samansuuruista, olisi yhteenlaskettu ja varainsiirtoveron määrään verrattavissa oleva pääomaveron määrä 3 600 euroa.

Jos mökki myydään perustettavalla kiinteistöosakeyhtiölle, tulee osakkaiden maksaa merkintähinta rahana osakeyhtiön tilille. Koska minimi osakepääoma

kiinteistöosakeyhtiöllä on 2 500 euroa, tulisi jokaisen osakkaan maksaa merkintähintaa 500 euroa.

Kiinteistöosakeyhtiö syntyy rekisteröimisellä patentti- ja rekisterihallituksen kaupparekisteriin. Rekisteröintiin täytyy täyttää perustamisilmoitus, jonka käsittelymaksu on sähköisesti tehtynä 330 euroa (Patentti- ja rekisterihallitus 2017).

Mökin saattaminen kiinteistöosakeyhtiön omaisuudeksi olisi siis edullisinta apporttien kautta. Tällöin kiinteistöosakeyhtiön perustamisen kustannukset tulisivat edullisimmillaan olemaan 1 130 euroa, mukaan luettuna varainsiirtovero apporteista sekä perustamisilmoituksen käsittelymaksu.

Kiinteistöosakeyhtiössä varat ja velat eivät olisi kenenkään osakkaan henkilökohtaista, joten ei olisi vaaraa, että yhden osakkaan taloudellisen tilan heiketessä jouduttaisiin pakko myymään koko mökkiä. Kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestykseen voi myös laittaa lunastuslausekkeen, jolloin muilla osakkailla on niin sanotusti etuosto-oikeus, mikäli jonkun osakkaan osakkeet menevät myyntiin. Näin pystytään turvaamaan se, että osakkeet pysyisivät nykyisillä perheillä, kuten moni nykyisistä osakkaista toivoikin.

Mikäli tontti tai esimerkiksi sähköliittymä haluttaisiin ostaa, olisi se mahdollista ostaa kiinteistöosakeyhtiön lukuun ja nimiin. Tämä helpottaisi ja loisi turvaa siinä mielessä, että kenenkään ei tarvitsisi ottaa lainaa henkilökohtaisesti ja vastata siitä koko omaisuudellaan.

Kiinteistöosakeyhtiössä kaiken toiminnan takana on osakeyhtiölaki, sekä yhtiöjärjestys, mihin sääntöjä voi ja kannattaakin kirjata niin tarkkaan ylös kun osakkaat haluavat. Jos siis erimielisyyksiä syntyy, on niiden ratkaisuun aika selvät sävelet, kun katsotaan mitä laissa tai yhtiöjärjestyksessä sanotaan.

Käytännössä kiinteistöosakeyhtiö muuttaisi nykyistä tilannetta siten, että taustalla olisi virallinen yhtiömuoto, ja osakkeet olisivat selkeät ja ne olisivat selkeästi jakautuneet osakkaille. Mökin käyttö ja kustannukset eivät muuttuisi nykyisestä, kiinteistöyhtiön perustamistoimien 1 130 euroa kustannuksia lukuun ottamatta. Osakkeet mahdollistaisivat helpohkon osuuksien siirtämisen omistajalta toiselle tai

uusien osakkaiden mukaan ottamisen. Näistäkin saannoista maksetaan verot saannon mukaan, aivan kuten missä tahansa tapauksessa. Halutessaan osakkaat voisivat jakaa käyttöön oikeuttavat viikot kullekin osakkeelle. Kiinteistöosakeyhtiö antaa myös mahdollisuuden vuokrata mökkiä ulkopuolisille, jolloin osakeyhtiön vuokrauksesta saadut tulot jakautuisivat tasaisesti kaikkien osakkaiden kesken.

4.6.4 Osuuskuntaan päätyminen

Jos yhteismökistä tehtäisiin osuuskunta, olisi kiinteistö osuuskunnan omaisuutta. Koska kiinteistö tulee saattaa osuuskunnan omistukseen, on viisainta ennen mitään perustamistoimia jakaa mökki viiteen osuuteen lahjoituksin, kuten aiemmissakin skenaarioissa.

Osuuskunta perustetaan perustamissopimuksella ja rekisteröimällä osuuskunta kaupparekisteriin. Patentti- ja rekisterihallituksen käsittelymaksu osuuskunnan kaupparekisteri-ilmoituksesta on 380 euroa (Patentti- ja rekisterihallitus 2017). Koska osuuskunnassakin ajatuksena olisi, että kiinteistö ei olisi osakkaiden henkilökohtaista omaisuutta, vaan osuuskunnan omaisuutta, tulee osuuskunnan kiinteistösaannosta verotettavaa kuten kiinteistöosakeyhtiön tapauksessa. Mökkiosuudet myydään tai lahjoitetaan osuuskunnalle. Kulut ovat samat kuin kiinteistöosakeyhtiöllä. Myyjät siis maksavat asunnon myyntivoitosta myyntivoittoveroa. Jos siis kukin myisi käypään hintaan oman viidenneksensä mökistä osuuskunnalle, olisi hankintameno-olettaman mukainen myyntivoitto 4 000€ - 40 % * 4 000€ = 2 400€. Tästä myyntivoitosta maksettava pääomavero olisi siis 720 euroa. Koska osuuksia olisi viisi samansuuruista, olisi yhteenlaskettu pääomaveron määrä 3 600 euroa. Osuuskunnan perustamiseen liittyvät kustannukset tulisivat siis olemaan yhteensä 3 980 euroa mukaan lukien kaupparekisteri-ilmoituksen käsittelymaksu sekä pääomavero kiinteistön myyntivoitosta.

Osuuskunnalla ei ole määrättyä osuuspääomaa joka tulisi saada kerättyä. Myös osuuskunnan säännöt ovat melko vapaasti sovittavissa ja osuuskunnasta voi myös tehdä samankaltaisen yhteisön kuin asunto-osuuskunnasta. Silloin omia osuuksiaan voisi esimerkiksi myydä käypään hintaan eteenpäin. Osuuskunnan

osuuksien myymisen etuosto-oikeus osuuskunnan jäsenille toteutuu sitä kautta, että osuuskunnan hallitus saa valita osuuskunnan jäsenet, eli tällöin jäseneksi ei pääse sellainen joka ei täytä osuuskunnan itse määrittämiä ehtoja jäsenyydelle. Näin voidaan turvata, että osuudet pysyvät esimerkiksi perhepiirissä.

Osuuskunnassa maksut jakautuisivat tasan osuuksien mukaisesti ja maksettavaksi tulisivat vain toteutuneet kulut, koska osuuskunnan säännöissä voidaan todeta, että tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa.

Osuuskunnassa vallitsee demokratia, jolloin päätökset tehdään enemmistöperiaatteella. Tämä voi osaltaan pienessä osuuskunnassa nopeuttaa päätöksentekoa. Toisaalta enemmistöperiaate voi olla myös uhka yksittäiselle jäsenelle, joka olisi päätettävästä asiasta erimieltä kuin enemmistö.

Suurimmaksi ongelmaksi osuuskunnan osalta tulee tilanne, jossa osuuskunta jostain syystä halutaan purkaa. Jos ajan kuluessa jäljelle on jäänyt esimerkiksi vain yksi jäsen, ei osuuskunnan pitäminen ole ehkä enää tarkoituksenmukaista ja se halutaan purkaa. Osuuskunnan purussa sen varat jaetaan jäljellä oleville jäsenille. Tällöin alun perin mökin toiminnassa ja sitä perustamassa olleet, mutta jo eronneet jäsenet jäävät ilman mitään. Toisaalta jos osuuskunnasta tehtäisiin asunto-osuuskunta, olisivat eronneet jäsenet luultavasti saaneet jo osansa myydessään osuutensa muille jäsenille, eikä tämä olisi ongelma.

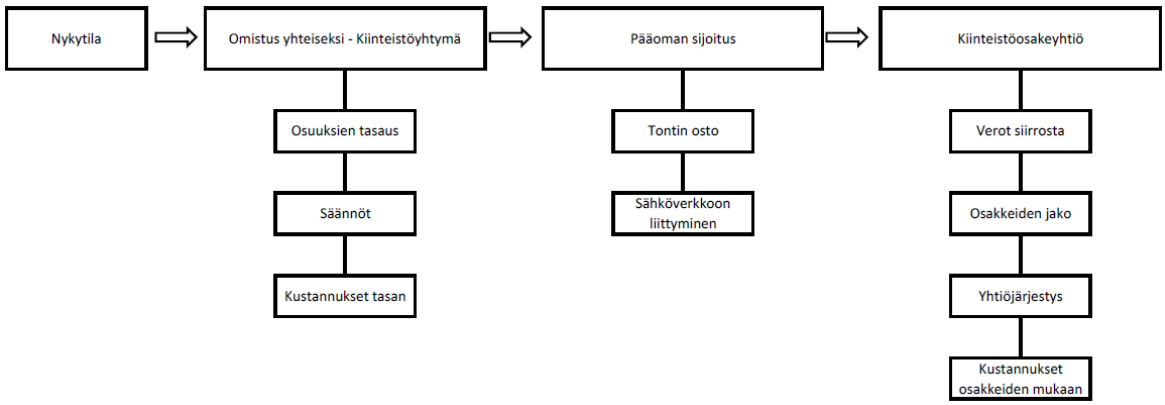
Koska osuuskunnasta kannattaisi tehdä asunto-osuuskunta, osuuskunnan purkamiseen liittyvän varojen jaon perustavanlaatuisen ongelman vuoksi, tulee miettiä mitä eroa tällä oikeastaan olisi kiinteistöosakeyhtiöön verrattuna.

Osuuskunnassakin taustalla olisi virallinen yhtiömuoto, ja osuudet asunto-osuuskuntamuotoisessa osuuskunnassa olisivat selkeät ja ne olisivat selkeästi jakautuneet jäsenille. Mökin käyttö ja kustannukset eivät muuttuisi nykyisestä. Mutta osuuskunnan perustamistoimet maksaisivat 3 980 euroa. Osuuksia voisi osakeyhtiön tavoin myydä muille sillä erotuksella, että ostajan tulee olla osuuskunnan jäsen. Koska osuuskunnan säännöt ovat itse tehtävissä, voisi tarvittaessa käytön jakaa osuuksien mukaan viikkoihin. Kuten kiinteistöosakeyhtiössäkin, niin myös osuuskunnassa on mahdollisuus vuokrata mökkiä ulkopuolisille, jolloin tulot jakautuisivat tasaisesti kaikkien jäsenten kesken.

Tämän tutkimuksen perusteella osuuskunta ei juuri tässä tarkoituksessa eroaisi kiinteistöosakeyhtiöstä.

4.7 Johtopäätökset vapaa-ajan asunnon omistusmuodosta

Opinnäytetyössä tehdyn tutkimuksen tulokset on tiivistäen esitetty seuraavassa kuviossa. Kuviossa vasemmalla on nykytilanne ja siitä edetään mahdollisten eri vaiheiden kautta eteenpäin. Kussakin vaiheessa esitetään paras vaihtoehto tilanteeseen.



Kuvio 5. Tulokset tilanteen etenemisen kannalta.

Kuten kuviostakin nähdään, nykyinen yhteismökin muoto tulisi vähintään virallistaa ja näin muodostaa kiinteistöyhtymä, jossa mökki olisi tasavertaisesti viidellä omistajalla yhtä suurella osuudella. Kunkin osuudet olisivat henkilökohtaista omaisuutta ja kukin vastaisi oman osuutensa kiinteistöverosta. Muita käytännön muutoksia tämä ei tilanteeseen toisi. Rahaa kerättäisiin sovitusti ja tarvittaessa kuten tähänkin asti. Kiinteistöyhtymän tullessa kyseeseen, voisi asioiden hoitamista kuitenkin osaltaan helpottaa ja selkeyttää tekemällä keskinäiset säännöt mökin käyttöön ja mökin asioiden hoitamiseen liittyen. Säännöissä voitaisiin sopia asioista jotka osakkaita on tähän mennessä mietityttänyt liittyen esimerkiksi mökin käyttäjiin tai asioiden vetovastuun ottamiseen.

Mikäli mökkiin sijoitettu pääoma kasvaisi nykyisestä, esimerkiksi tontin oston tai sähköverkkoon liittymisen osalta, tulisi miettiä mökin muuttamista kiinteistöosakeyhtiöksi. Tämä virallisempi muoto turvaisi arvokkaamman kiinteistön

paremmin, eikä osakkailla olisi henkilökohtaista vastuuta kiinteistöstä, josta omia osuuksiaan on vaikea erottaa omakseen. Tässä tutkimuksessa ei ole ilmennyt seikkoja, mitkä nostaisivat osuuskunnan vaihtoehdoksi kiinteistöosakeyhtiön edelle. Kiinteistöosakeyhtiön perustaminen on edullisempaa ja varat ja velat jakaantuisivat selkeästi osakkaiden kesken. Osuuskunnan osalta kyseeseen tulisi asunto-osuuskunta muoto, joka ei sinänsä juuri eroaisi kiinteistöosakeyhtiöstä. Kiinteistöosakeyhtiön ja osakeyhtiölain tunnettuuden ja selkeyden vuoksi kiinteistöosakeyhtiö olisi parempi vaihtoehto kuin osuuskunta, jossa huomioitavaksi tulee tämän tutkimuksen perusteella monimutkaisempia asioita mitä tavallisessa osakeyhtiössä.

Seuraavana askeleena mökkiläisten kannattaa pyytää mökin arvosta kiinteistönvälittäjän arvio. Tämä perusteella voidaan hoitaa verottajan kanssa osuuksien lahjoitukset siten, että ne menevät todellisen käyvän arvon mukaan ja tasan viidelle osakkaalle. Näin vältytään ikäviltä myöhemmiltä veroseuraamuksilta. Osuuksien tasaamisen jälkeen tulee varmistaa verottajan tiedot kiinteistöverotusta varten.

Tämän jälkeen osakkaiden tulee käydä keskustelua siitä mitä mökin omistusmuodolle tehdään, vai jätetäänkö omistus kiinteistöyhtymän asteelle ja tehdään pelisäännöt sitä varten. Mikäli omistusmuoto halutaan muuttaa, ryhdytään toimiin esimerkiksi kiinteistöosakeyhtiön perustamiseksi aiemmassa luvussa mainituin keinoin.

5 YHTEENVETO

Lopuksi pohditaan opinnäytetyön aikana esiin tulleita seikkoja ja sen tuloksia suhteessa opinnäytetyön alussa asetettuihin tavoitteisiin. Tavoitteena oli punnita kannattaako yhteisen kesämökin yhtiöittäminen ja onko se ylipäätään tarpeellista. Tässä pohdinnassa tuli ottaa huomioon kesämökkiläisten erilaiset tavoitteet mökin suhteen. Erityisenä painopisteenä olivat siis nimenomaan pehmeät arvot liittyen perheen sisäisiin suhteisiin, arvoihin ja tavoitteisiin mökin tulevaisuuden suhteen. Niinkään ei ollut tarpeellista tarkastella asiaa liiketoiminnalliselta ja puhtaasti taloudelliselta kannalta. Tavoitteena oli myös tehdä toimintasuunnitelma liittyen kesämökin yhtiöittämiseen.

Koska huomioitavana olivat nimenomaan nämä arvoihin ja esimerkiksi riidattomuuteen liittyvät seikat, lähdettiin opinnäytetyön tavoitteita lähestymään kvalitatiivisen tutkimuksen, tässä tapauksessa teemahaastatteluiden avulla. Valittu tutkimusmenetelmä toimi, koska sillä saatiin haluttua vapaata vuoropuhelua toimeksiantajien ja teoriataustan sekä asiantuntijahaastatteluiden välillä, vaikka nämä eivät konkreettisesti kohdanneetkaan. Toisaalta vuoropuhelua haastateltavien välillä toivottiin vieläkin enemmän, ja ajateltiin, että toimeksiantajahaastatteluiden suhteen ehdittäisiin haastattelemaan ainakin yksi kierros lisää. Näin olisi saatu tuotua toimeksiantajille jo tutkimuksen edetessä ilmi tuloksia asiantuntijahaastatteluiden ja teoriataustan osalta ja nähdä heidän suhtautumistaan asiaan. Tutkimusta olisi näin saatu vietyä jo tässä vaiheessa kenties pidemmälle, kun tekemistä olisi voinut ohjata tarkemmin reaktioiden avulla.

Aineistoksi kertyi aiheeseen vahvasti liittyvää lakiasiaa sekä verotukseen liittyviä seikkoja. Näitä tukemaan saatiin teemahaastatteluista asiantuntijoiden kokemuksia niin kiinteistöosakeyhtiön kuin osuuskunnankin osalta. Myös toimeksiantajien teemahaastattelut nostivat esiin selkeästi eri osakkaiden tavoitteet ja tarpeet ja toisaalta nämä olivat keskenään osittain odotettua ristiriitaisemmat.

Toimeksiantajien haastatteluista nousi esiin ennakko-oletuksien vastaisesti se, että kaikki eivät nähneet tarpeelliseksi ostaa tonttia omaksi, tai ainakin sen oston ja mahdollisen lainan rasite haluttiin tarkasti selvittää, ennen kuin mitään päätöksiä

tehtäisiin. Myöskään sähköverkkoon liittymisen kannalla kaikki eivät olleet. Monet näkivät nykyisen tilanteen hyvänä, eikä omistusmuotoa kaikkien mielestä ollut tarpeen muuttaa. Toki mökin oletettiin jo olevankin ja ehdottomasti haluttiin jaettavan virallisesti viiteen yhtä suureen osuuteen. Osa näki tulevaisuudessa mahdollisena myös oman osuutensa myymisen muille osakkaille.

Opinnäytetyötä tekemään lähdettäessä oletuksena oli, että mökki halutaan yksimielisesti yhtiöittää ja siihen halutaan sijoittaa pääomaa tontin oston yhteydessä. Tämän perusteella otettiin yhdeksi tavoitteeksi, että opinnäytetyön tuloksena on tarkka toimintasuunnitelma esimerkiksi osakeyhtiön perustamisesta sekä suunnitelma kirjanpidosta ja kerättävistä vastikkeista. Koska opinnäytetyön edetessä päästiin kuitenkin tulokseen, että yhtiöittäminen ei olekaan selkeä valinta eivätkä kaikki siihen halua välttämättä ryhtyä, jätettiin seikkaperäisempi ohjeistus toimenpiteistä yhtiöittämisen osalta pois. Tästä opinnäytetyöstä käy kuitenkin ilmi, mitä yhtiöittäminen tarkoittaa käytännössä ja miten siihen päästään. Opinnäytetyön tuloksena saatiin lisäksi selvyys eri osakkaiden tavoitteista ja siitä, mitkä ovat todennäköisimmät ja perustelluimmat vaihtoehdot yhteismökin omistusmuodon osalta ja minkälaisia toimia niihin pääseminen osakkailta vaatii.

Tutkimus toimii hyvänä keskustelun avauksena ja asian eteenpäin viejänä. Tämän avulla saadaan aiheeseen perehtymättömille mökkiläisille myös esitettyä eri vaihtoehdot ja tuotua nykyinen tilanne erilaisine tavoitteineen selkeämmin ilmi. Tutkimuksen edetessä kävi myös ilmi mökin omistajuuden ja vuokrasopimuksen vastuullisten vuokralaisten todellinen asian laita, joka ei monellakaan ollut lainkaan tiedossa. Näiden johdosta mökkiyhteisö ryhtyy varmasti toimiin vähintäänkin opinnäytetyössä esitettyyn kiinteistöyhtymään pääsemiseksi.

Tämä tutkimus antoi riittävät tulokset toimeksiantajien tilanteeseen nähden. Kuitenkin jos yhteismökillä alettaisiin harjoittaa liiketoimintaa esimerkiksi vuokraamalla mökkiä ulkopuolisille, olisi tarpeellista ja mielenkiintoistakin tehdä tutkimusta liittyen yhteiseen liiketoimintaan ja siihen liittyviin kovempiin taloudellisiin arvoihin joihin tässä opinnäytetyössä ei juuri keskitytty.

LÄHTEET

Andersson, E. & Linnakangas, E. 2002. Tuloverotus ja varallisuusverotus. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus.

Haaparanta, T. 2016. Kiinteistön omistusmuodon valinta loma-asunnon vuokraustoiminnassa. Helsinki: Laurea-ammattikorkeakoulu.

Heinonen, J. 2005. Yrityksen sukupolven- ja omistajanvaihdos. Helsinki: Tietosanoma Oy.

Jauhiainen, J., Järvinen, T. & Nevala, T. 2013. Asunto-osakeyhtiölaki. 3. painos. Helsinki: Talentum Oy.

Jämsen, E. 2015. Mökkipommi: Mitä tapahtuu puolelle miljoonalle mökille, kun suuret ikäluokat vanhenevat? [Verkkojulkaisu]. Helsinki: Yle. [Viitattu 24.2.2016]. Saatavana: http://yle.fi/uutiset/mokkipommi_mita_tapahtuu_puolelle_miljoonalle_mokille_kun_suuret_ikaluokat_vanhenevat/7999696

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

Kananen, J. 2014. Toimintatutkimus kehittämistutkimuksen muotona: Miten kirjoitan toimintatutkimuksen opinnäytetyönä? Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

Kasso, M. 2010. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum.

Kiinteistöosakeyhtiön osakas. 25.1.2017. Haastattelu.

Koiranen, M. 1998. Perheyrittäminen.

L 22.12.2009/1599. Asunto-osakeyhtiölaki.

L 20.7.1992/654. Kiinteistöverolaki.

L 25.4.1958/180. Laki eräistä yhteisomistussuhteista.

L 21.7.2006/624. Osakeyhtiölaki.

L 14.6.2013/421. Osuuskuntalaki.

L 30.12.1992. Tuloverolaki.

L 29.11.1996/931. Varainsiirtoverolaki.

L 25.4.1958/180 Yhteisomistuslaki (Laki eräistä yhteisomistussuhteista).

Malinen, P. & Stenholm, P. 2005. Sukupolvenvaihdos, yritys ja ihmiset. Teoksessa: Heinonen, J. (toim.) Yrityksen sukupolven- ja omistajanvaihdos. Helsinki: Tietosanoma Oy, 29–50.

Onkamo, N. 2014. Kiinteistöomistuksen yhtiömuodon valinta. Oulu: Oulun ammattikorkeakoulu.

Ossa, J. 2005.Sukupolvenvaihdoksen oikeudellinen sääntely. Teoksessa: Heinonen, J. (toim.) Yrityksen sukupolven- ja omistajanvaihdos. Helsinki: Tietosanoma Oy, 62–119.

Osuuskuntatoimija. 17.3.2017. Haastattelu.

Patentti- ja rekisterihallitus. 2017. Osakeyhtiön perustamisilmoitus. [Verkkosivu]. [Viitattu: 12.4.2017]. Saatavana: https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/osakeyhtio/perustaminen.html

Pellervo. 2013. Osuuskunta yritysmuotona. [Verkkosivu]. [Viitattu: 18.3.2016]. Saatavana: http://www.pellervo.fi/tietoa-osuustoiminnasta/osuuskunta/

Strauss, A. & Corbin, J. 1998. Basics of qualitative research: techniques and procedures for developing grounded theory. USA: Sage publications.

Suomen virallinen tilasto (SVT). 2015a. Rakennukset ja kesämökit. [Verkkojulkaisu]. Helsinki: Tilastokeskus. [Viitattu 10.3.2016]. Saatavana: http://www.stat.fi/til/rakke/kas.html

Suomen virallinen tilasto (SVT). 2015b. Rakennukset ja kesämökit: Kesämökit 2014. [Verkkojulkaisu]. Helsinki: Tilastokeskus. [Viitattu 24.2.2016]. Saatavana: http://www.stat.fi/til/rakke/2014/rakke_2014_2015-05-28_kat_001_fi.html

Tomperi, S. 2013. Yritysverotus ja tilinpäätössuunnittelu. Helsinki: Sanoma Pro.

Trockim, W. & Donelly, J. 2008. The Research Methods Knowledge Base. USA: Cencage.

Verohallinnon edustaja. 6.2.2017. Puhelinhaastattelu.

Verohallinto. 2013. Kiinteistöyhtymä. [Verkkosivu]. [Viitattu 11.3.2016]. Saatavana: https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Kiinteistoyhtyma(26964)

Verohallinto. 2015a. Kiinteistöjen arvostaminen kiinteistöverotuksessa. [Verkkosivu]. [Viitattu 30.3.2016]. Saatavana: https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Kiinteistoverotus/Kiinteistojen_arvostaminen_kiinteistover(38980)

Verohallinto. 2015b. Varainsiirtovero. [Verkkosivu]. [Viitattu 30.3.2016]. Saatavana: https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Varainsiirtovero

Verohallinto. 2015c. Lahja. [Verkkosivu]. [Viitattu 30.3.2016]. Saatavana: https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja

Verohallinto. 2015d. Lahjaveron määrä. [Verkkosivu]. [Viitattu 30.3.2016]. Saatavana: https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Lahjaveron_maara(37275)

Verohallinto. 2016a. Kiinteistövero. [Verkkosivu]. [Viitattu 30.3.2016]. Saatavana: http://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Kiinteistovero

Verohallinto. 2016b. Kiinteistöveroprosentit kunnittain vuonna 2016. [Verkkojulkaisu]. [Viitattu 30.3.2016]. Saatavana: https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Kiinteistovero/Kiinteistoveroprosentit(9216)

Verohallinto. 2016c. Arvonlisäverotus. [Verkkosivu]. [Viitattu 30.3.2016]. Saatavana: https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Osakeyhtio_ja_osuuskunta/Arvonlisaverotus

Verohallinto. 2017a. Yhtymäselvitys. [Verkkojulkaisu]. [Viitattu 1.3.2017]. Saatavana: https://www.vero.fi/download/2014__Kiinteistoyhtyman_yhtymaselvitys_tayttoohje/%7BCCE4FBC7-D234-4CDA-82D1-6D1CC4D4B3EF%7D/8108

Verohallinto. 2017b. Perintö. [Verkkosivu]. [Viitattu 9.3.2017] Saatavana: https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Perinto

Verohallinto. 2017c. Tuloverotus – osakeyhtiö ja osuuskunta. [Verkkosivu]. [Viitattu 9.3.2017] Saatavana: https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Osakeyhtio_ja_osuuskunta/Tuloverotus

Verohallinto. 2017d. Varainsiirtoverotuksen yhteinäistämisohje. [Verkkosivu]. [Viitattu 12.4.2017]. Saatavana: http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/2013/Varainsiirtoverotuksen_yhtenaistamisohje(27001)#13erityiskysymyksia_x

Verohallinto. 2017e. Muun kuin oman vakituisen asunnon myynti. [Verkkosivu]. [Viitattu 12.4.2017]. Saatavana: https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_myynti/Muun_kuin_oman_vakituisen_asunnon_myynti(9177)

Verohallinto. 2017f. Veroilmoituksen antaminen – asunto- ja kiinteistöyhteisö. [Verkkosivu] [Viitattu 12.4.2017]. Saatavana: https://www.vero.fi/asunto-osakeyhti%C3%B6

Vilkka, H. 2007. Tutki ja mittaa: Määrällisen tutkimuksen perusteet. Helsinki: Tammi.

Yleinen suomalainen asiasanasto. 2016. Finto: Suomalainen asiasanasto- ja ontologiapalvelu. [Verkkosivu]. [Viitattu 10.3.2016] Saatavana: http://finto.fi/ysa/fi/

Yrittäjät. 2016. Osuuskunta. [Verkkosivu]. [Viitattu 4.1.2017]. Saatavana: https://www.yrittajat.fi/yrittajan-abc/perustietoa-yrittajyydesta/yritysmuodot-ja-vastuut/osuuskunta-318169#quickset-valilehti=1

LIITTEET

Liite 1. Teemahaastattelurunko toimeksiantajille

Liite 2. Teemahaastattelurunko asiantuntijoille

LIITE 1 Teemahaastattelurunko toimeksiantajille

Mökkielon sujuvuus tähän saakka

- Kustannukset
- Käyttö
- Yhteiselo
- Mökkityöt

Yhteismökin parhaimmat ja huonoimmat puolet

Mökin käyttö ja omistus nykyisellään

Mökin käyttö tulevaisuudessa

Mökin omistuksen tulevaisuus

- Oma omistus
- Yhteinen omistus

Tärkeimmät asiat mökkiin liittyen

- Käyttö
- Omistus

Muita mieleen tulevia asioita mökkiin, sen omistukseen, hallintaan, käyttöön sekä kustannuksiin liittyen

LIITE 2. Teemahaastattelurunko asiantuntijoille

Yhtiön perustaminen

- Käytännön toimet
- Olitko mukana alusta alkaen?
- Miten yhtiön perustamiseen päädyttiin?

Hallinto ja päätöksenteko

- Yhtiöjärjestys, säännöt

Osakkeet ja osuuksien jako

- Jakoperuste, aika, huoneisto?
- Lunastuslauseke

Toimivuus käytännössä

- Ongelmia?

Kustannukset

- Käyttökustannukset
- Verot / veroilmoitus
- Lainat

Kirjanpito

Toimisiko tämä yhtiömuoto toimeksiantajan tilanteessa?