

SISÄLLYS

ALKUSANAT	5
1 JOHDANTO	11
1.1 Asumiskustannusten suunnittelu pitkällä aikavälillä	11
1.1.1 Taloyhtiön strategia korjaustoiminnan ja taloussuunnittelun ohjenuorana	11
1.1.2 Pitkän aikavälin taloussuunnittelu	12
1.2 Korjaushankkeisiin liittyvä päätöksenteko taloyhtiössä	15
1.3 Osakkaan maksuosuuteen vaikuttavat tekijät	16
1.3.1 Yhtiöjärjestyksen vastikeperuste	16
1.3.2 Yhtiön ja osakkaan maksettavaksi kuuluvat kustannukset	21
1.3.3 Korjaushankkeen eri rahoituslähteet	23
Yhteenveto: Johdanto	25
2 RAHOITUS HOITOVASTIKKEELLA JA -LAINALLA	27
2.1 Hoitovastike	27
2.1.1 Hoitovastikkeen tarkoitus	27
2.1.2 Hoitovastiketuotot osana korjaushankkeen rahoitusta	28
2.2 Hoitolaina	29
2.2.1 Hoitolainan tarkoitus	29
2.2.2 Hoitolaina osana korjaushankkeen rahoitusta	29
Yhteenveto: Rahoitus hoitovastikkella ja -lainalla	31
3 ENNAKKOSÄÄSTÄMINEN	33
3.1 Varojen kerääminen osakkailta ennakkoon	33
3.2 Kerättyjen varojen käyttäminen	34
Yhteenveto: Ennakkosäästäminen	36

4	HANKEOSUUSUORITUSTEN KERÄÄMINEN OSAKKAILTA	37
4.1	Hankeosuussuoritusten keräämisajankohta	37
4.2	Hankeosuussuoritusten suuruuden määrittely	38
4.3	Hankeosuussuoritukset vs. hankkeen lopulliset kustannukset	39
4.4	Remontinaikainen luotollinen tili	40
	Yhteenveto: Hankeosuussuoritusten kerääminen osakkailta	42
5	YHTIÖLAINA	43
5.1	Yhtiölainan nostaminen	44
5.1.1	Lainan koko ja hallituksen lainannostovaltuus	44
5.1.2	Lainatarjousten pyytäminen	45
5.1.3	Lainapäätös	45
5.2	Yhtiölainojen lainaehdot	46
5.2.1	Laina-aika	46
5.2.2	Lainan korko	47
5.2.3	Lyhennystapa	48
5.2.4	Lainan maksuohjelma	49
5.2.5	Lainasta perittävät palkkiot	49
5.2.6	Korkosuojaus	50
5.3	Yhtiölainojen vakuusjärjestelyt	50
5.3.1	Kiinnitys	51
5.3.2	Panttauksen tekeminen	51
5.4	Mitä jos taloyhtiö ei saa lainaa?	52
	Yhteenveto: Yhtiölaina	55
6	YHTIÖN OMAISUUDEN MYYMINEN	57
6.1	Yhtiön huoneistojen myyminen	57
6.2	Lisärakennusoikeuden hakeminen ja myyminen	59
6.2.1	Lisärakentamisen valmistelu	60
6.2.2	Lisärakentamishankkeen toteuttaminen	63
6.3	Tontin osan myyminen	64
6.3.1	Tontin lohkominen	65
6.3.2	Päätös tontin osan myymisestä	66

6.3.3	Tontin myynnistä aiheutuva luovutusvoitto	66
6.3.4	Taloyhtiön omien osakkeiden hankinta tontin myynnin yhteydessä	67
	Yhteenveto: Yhtiön omaisuuden myyminen	69
7	AVUSTUKSET	71
7.1	Hissiaavustus	72
7.2	Esteettömyysavustus	72
7.3	Kuntotutkimusavustus	73
7.4	Valtiontakaus	74
	Yhteenveto: Avustukset	75
8	ARVONLISÄVEROVELVOLLISEKSI HAKEUTUMINEN	77
8.1	Milloin hakeutumista arvonlisäverovelvolliseksi kannattaa harkita?	77
8.2	Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisen hyödyt	78
8.2.1	Hyötyjen selvittäminen	78
8.2.2	Hyötyjen jakaminen osakkaiden kesken	79
	Yhteenveto: Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen	81
9	KORJAUSHANKKEIDEN TILINPÄÄTÖSKÄSITTELY	83
9.1	Osakkailta kerättyjen varojen veronalaisuus	83
9.2	Tilinpäätöksen järjestelykeinot	85
9.2.1	Mihin tilinpäätöksen järjestelykeinoja tarvitaan?	85
9.2.2	Tilinpäätöksen järjestelykeinot taloyhtiöissä	87
9.2.3	Sijoittajaosakkaan näkökulma	94
9.3	Korjaushankkeeseen liittyvät tuloerät tilinpäätössuunnittelussa	97
9.3.1	Hoitovastike ja hoitolaina	98
9.3.2	Korjausvastikkeet	98
9.3.3	Hankeosuussuoritukset	100
9.3.4	Yhtiölaina	101
9.3.5	Tuotot yhtiön omaisuuden myynnistä	102
9.3.6	Avustukset	107
	Yhteenveto: Korjaushankkeiden tilinpäätöskäsittely	108

10 KORJAUSHANKKEEN LASKELMAT	111
10.1 Hankebudjetti	112
10.1.1 Hankebudjetin laadinta	112
10.1.2 Hankebudjetin esittämistapa	113
10.1.3 Remontinaikaiset korkomenot hankebudjetissa	114
10.2 Hankerahoituslaskelma	116
10.2.1 Hankerahoituslaskelman esittämistapa	116
10.2.2 Hankerahoituslaskelma osana taloyhtiön tilinpäätösasiakirjoja	118
10.3 Korjaushanke muissa tilinpäätöslaskelmissa	119
10.3.1 Bruttoperiaatteella laadittu tuloslaskelma	119
10.3.2 Vastikelaskelmat	121
10.4 Lainaosuuslaskelma	122
Yhteenveto: Korjaushankkeen laskelmat	124
11 OSAKKAAN RAHOITUSVAIHTOEHDOT YHTIÖN KORJAUSHANKKEESSA	125
11.1 Korjaushankkeen vaihtoehtoiset rahoitusratkaisut	125
11.1.1 Henkilökohtainen laina	126
11.1.2 Käänteinen asuntolaina	128
11.2 Kotitalousvähennyksen hyödyntäminen	130
11.2.1 Kotitalousvähennyksen laajuus	130
11.2.2 Kotitalousvähennyksen hyödyntäminen taloyhtiön korjaushankkeissa	131
Yhteenveto: Osakkaan rahoitusvaihtoehdot yhtiön korjaushankkeissa	133
LIITE: SUUREN KORJAUSHANKKEEN HANKEBUDJETTI	135
KIRJALLISUUTTA	138
HAKEMISTO	140