|  |
| --- |
|   |
|  |

#### ohje RAHASTOINTIA KOSKEVAAN KESKUSTELUUN YHTIÖKOKOUKSESSA

**Rahastoinnista yleisesti**

Rahastointimenettelyssä osakkaiden yhtiölle maksamia suorituksia ei käsitellä yhtiön tulona (eli niitä ei tulouteta), vaan osakkaiden yhtiöön suorittamina pääomasijoituksina. Syy menettelyn käytölle liittyy tuloverotukseen, rahastointi on tuloksentasauskeino.

SKH esittää yhtiökokoukselle rahastointia koskevan päätöksen tekemistä varsinaisessa yhtiökokouksessa, jos taloyhtiöllä on lainoja tai lainannostopäätös tehdään ko. kokouksessa. Lisäksi rahastointia ehdotetaan pääsääntöisesti ylimääräisissä yhtiökokouksissa, jossa päätetään lainan nostamisesta.

Yhtiökokouksessa tehtävä päätös koskee aina vapaaehtoista rahastointimenettelyä- Vapaaehtoinen rahastointimenettely on tuloksen suunnittelukeino. Lainaosuussuoritusten ja pääomavastikkeista lainojen lyhennyksiin käytettyjen osuuksien hyväksymisen edellytyksenä verotuksessa on se, että rahastoituja varoja vastaava meno aktivointi sekä se, että lainoja lyhennetään tilikauden aikana vähintään lainanlyhennysrahastointia vastaavalla määrällä.

Rahastoinnin perustana oleva yhtiökokouksen päätös on tehtävä sen tilikauden aikana, milloin rahastointi tehdään. Päätös on siis tehtävä ennen sen tilikauden päättymistä, jolta laadittavassa tilinpäätöksessä rahastointikirjaus on toteutettu. Rahastointipäätös voidaan tehdä ehdottomana tai sen muotoisena, että rahastoinnin suuruus jätetään avoimeksi.

**SKH ehdottaman rahastointi päätöksen taustat:**

Pääsääntöisesti SKH ehdottaa rahastointeja koskevan kirjausta seuraavan muotoisena:

***”Päätetään rakennusrahaston kartuttamisesta***

***Päätösesitys: Päätettiin kartuttaa rakennusrahastoa enintään tilikauden aikana suoritettavien lainaosuussuoritusten ja lainanlyhennysten määrällä.”***

* Lähtökohta on se, että yhtiökokous päätöksessä tulee olla mainittuna, mitä rahastoa kartoitetaan. Suositus on sidotun oman pääoman rakennusrahasto. Mikäli yhtiöllä on muita rahastoja esim. lainanlyhennysrahasto, tehdään rahastointi sinne. (Tämä selviää taseesta)
* Rahastointipäätös tehdään varsinaisessa yhtiökokouksessa. Päätös tehtävä tilikauden aikana ja ylimääräisen yhtiökokouksen järjestäminen syksyllä pelkästään rahastointia koskevan päätöksen takia on turha kustannuserä taloyhtiölle. Rahastointipäätöstä tehtäessä yhtiöllä ei ole tiedossa, mitä tuloksentasaus keinoja tarvitaan. Taloyhtiölle on verotuksellinen ja kirjanpidollinen riski määritellä rahastointia koskeva päätös ehdottomaksi kevään yhtiökokouksessa. Esimerkkejä riskitilanteesta:
	+ Yhtiökokouksessa päätetään, ettei rahastoida ollenkaan. Tilikauden aikana tehdään tulosta eikä muut tuloksentasauskeinot riittää nollatuloksen tekemään. Yhtiö tekee voittoa ja tästä syntyy yhtiölle veroseuraamuksia
	+ Yhtiökokouksessa päätetään, että lainaosuussuoritukset rahastoidaan, mutta pääomavastikkeet tuloutetaan. Lainaosuusuorituksia tuleekin tavanomaista enemmän, jolloin muut tuloksentasauskeinot eivät riitä tilanteen tasaamiseen. Yhtiö tekee voittoa ja tästä syntyy yhtiölle veroseuraamuksia
	+ Päätetään, että rahastoa kartutetaan lainaosuussuoritusten ja lainanlyhennysten määrällä. Eli päätös tehdään ehdottomana, ei kuten esitetty enintään- muotoisena. Rahastoidut suoritukset ovat asunto-osakeyhtiölle verovapaita vain, jos se käyttää rahastoidut varat aktivoitavien menojen kattamiseen tai aktivoiduista menoista aiheutuneiden velkojen lyhentämiseen. Syntyy veroriski, jos verottaja katsoo rahastoinnin kohdistuneen vuosikorjauskulujen kattamiseen käytettyyn hankeosuuteen tai velkojen lyhentämiseen.

**Rahastoinnin vaikutus osakkaiden verotukseen**

Sijoittajaosakkaat eli vuokranantajat

Jos pääomavastike tai lainaosuusuorituksia rahastoidaan, niin sijoittaja osakas ei voi vähentää maksamiaan osuuksia kyseisen vuoden vuokratuotosta. Sijoittaja osakas saa verohyödyn vasta mahdollisesti myydessään osakkeet, kun suoritukset lisäävät hankintamenoa myyntivoittoveroa laskiessa.

Jos taas kyseisiä suorituksia ei rahastoida, niin sijoittajaosakas voi vähentää maksamiaan osuuksia kyseisen vuoden vuokratuotosta. -> Vaikutus verotukseen ja vähennysoikeuden ajalliseen kohdistumiseen on huomattava.

Talossa asuvat osakkaat

Lähtökohtaisesti rahastointi päätös ei vaikuta talossa asuvan osakkaan verotukseen.

Poikkeuksena ovat osakkaat, jotka myyvät huoneistonsa siten, että ovat velvollisia maksamaan myyntivoittoveroa. Rahastointi vaikuttaa myyntivoittoveron määrän suuruuteen. Rahastoidut suoritukset otetaan huomioon hankintamenon lisäyksenä myyntivoittoveroa laskiessa.

Osakkaiden yhdenvertaisuus

Asunto-osakeyhtiölain mukaisesti kaikkia osakkaita on kohdeltava yhdenvertaisesti. Asunto-osakeyhtiö ei voi tulouttaa pelkästään vuokranantajaosakkaiden maksusuorituksia, jos se rahastoi muiden osakkaiden vastaavat suoritukset. Huomioitavaa on kuitenkin se, että erityyppisiä suorituksia voidaan käsitellä eri tavalla, esimerkiksi hankeosuudet voidaan rahastoida ja tulouttaa pääomavastikkeet tai päinvastoin.

**Käytännön vinkit yhtiökokouksessa käytävään keskusteluun**

* Kerro sijoittajaosakkaille, että turhia rahastointeja vältetään eikä niitä tulla tekemään.
* Aika riskittömästi voi luvata, että lähtökohtaisesti sinä vuonna, kun iso korjaushanke valmistuu, niin kirjanpidollisesti voidaan toteuttaa se, että ensimmäisiä lainaosuussuorituksia ei rahastoida. Tämä johtuu siitä, että hankkeen toteuttamisen ajalta, voidaan kirjanpidossa kirjata hankkeen kuluja hankeosuus suorituksia vastaavan määrän kyseisen vuoden kuluiksi. Mikäli käynnissä olisi useita hankkeita, tai lähes kaikki osakkaat maksavatkin lainaosuutensa heti pois tai jotain muuta hyvin yllättävää tapahtuisi, niin tämä voisi estyä. Siksi emme lähde kirjaamaan asiaa pöytäkirjaan.
* Mikäli rahoituskyselyä tehdessä tiedetään rahastoidaanko ko. suoritukset vai ei, niin se kerrotaan rahoituskyselyssä.