

Svalner Atlas
Advisors



Kiinteistöt ja arvonnisäverotus

8.5.2026

Muutama käytännön asia

- Osallistujien kamerat ja mikrofonit ovat pois päältä esityksen ajan.
- Tilaisuuden loppuun varataan aikaa kysymyksille. Voit halutessasi esittää **kysymyksiä ja kommentteja** chatissa webinaarin aikana.
- **Webinaarien tallenteet sekä materiaalit** tulevat saataville nettisivuillemme. Sieltä löydät myös tulevat tapahtumamme: www.svalneratlas.com/fi/tapahtumat



Svalner Atlas lyhyesti

TÄYDEN PALVELUN ASIANTUNTIJATALO

Tarjoamme kattavan valikoiman asiantuntijapalveluita, sisältäen kaikki verotuksen osa-alueet, monipuoliset yritysjärjestelypalvelut, kirjanpidon ja palkanmaksun, yritysvastuun (ESG) sekä rahastojen hallinnoinnin.

5

MAATA

7

TOIMIPISTETTÄ

400

AMMATTILAISTA





Tia Helenelund
Consultant

Kokemusta arvonlisäveroneuvonnasta eri toimialoilla sekä kotimaisista ja kansainvälisistä ALV-kysymyksistä.



Ina Ekholm
Senior Consultant

Laaja kokemus eri toimialojen arvonlisäveroneuvonnasta, erityisesti kiinteistöalan sekä yritysjärjestelyjen arvonlisäverotuksen erityispiirteistä.

Lisäksi kokemusta energia-alan valmisteverokysymyksistä.



Krister Kojo
Senior Consultant

Laaja kokemus kotimaisista ja kansainvälisistä ALV-kysymyksistä. Erityisesti ulkomaisten ja monikansallisten yritysten rajat ylittävissä tilanteissa.

Lisäksi kokemusta siirtohinnoittelusta.



Lotta Hankimo
Senior Manager

Yli 10 vuoden kokemus välillisen verotuksen neuvonannosta eri toimialoilla, sekä kotimaisista että kansainvälisistä kysymyksistä. Erityisesti rajat ylittävien myyntiketjujen, kiinteistöalan ja yritysjärjestelyjen arvonlisäverotuksesta.

Agendalla tänään

Kiinteistöt ja arvonlisäverotus

- Kiinteistöjen arvonlisäverotus
- Kiinteistöinvestoinnit
- Sudenkuopat ja vaaranpaikat
- Tulevia lakimuutoksia
- Kysymyksiä



Kiinteistöjen arvonlisäverotus





- Lähtökohtaisesti arvonlisäveroa suoritetaan liiketoiminnan muodossa Suomessa tapahtuvasta tavaroiden ja palveluiden myynnistä
- Kiinteistöjen osalta arvonlisäverotuksessa poikkeuksia!
Arvonlisäveroa ei suoriteta:
 - kiinteistöön kohdistuvan oikeuden luovuttamisesta, tai
 - kiinteistön myynnistä
- Hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta
- Arvonlisäverolain mukaan arvonlisäveroa suoritetaan mm.
 - rakentamispalvelun myynnistä
 - kalastusoikeuden myynnistä
 - majoitustoiminnasta
 - tilan käyttöoikeuden tilapäisestä luovutuksesta
 - pysäköintialueen vuokrauksesta
 - kiinteistöön pysyvästi asennettujen koneiden ja laitteiden vuokrauksesta
 - säilytyslokeroiden vuokrauksesta
 - mainostilan luovutuksesta

Hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi



- Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttaja voi hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi
- Edellytyksenä:
 - loppukäyttäjä käyttää tilaa **jatkuvasti ainakin osittain** arvonlisäverolliseen liiketoimintaan
 - keskinäisen KOy:n hakeutumisen edellytys lisäksi **osakkaan täysi vähennysoikeus** huoneiston vastikkeen arvonlisäverosta
- Hakeutuja voi olla
 - kiinteistön omistaja
 - keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakas
 - jälleenvuokraaja
 - Huom! Hakeutumisketjun tulee olla katkeamaton ensimmäisestä hakeutujasta viimeiseen vuokranantajaan
- Hakeutuminen ilmoituksesta alkaen, ei mahdollista takautuvasti
 - poikkeus: 6 kk sääntö uudisrakentamisen ja peruserännyksen osalta
- Arvonlisäverolliseen toimintaan kohdistuvista kuluista on vähennysoikeus
 - yleiskuluista hakeutumisasteen mukaisesti
- Hakeutumisasteen muutokset
 - kirjanpidossa ajantasainen selvitys
 - muutoksesta ei tarvetta ilmoittaa Verohallinnolle, paitsi jos verollisuus päättyy kokonaan

Vähennysoikeus

- Vähennysoikeus ainoastaan arvonlisäverolliseen liiketoimintaan tehdyistä hankinnoista
 - Kiinteistön hankinta
 - Kiinteistön kulut
- Vuokranantajan vähennysoikeus kiinteistön kuluista
- Vuokralaisen vähennysoikeus vuokran arvonlisäverosta





Kiinteistöinvestoinnit



Mitä sillä tarkoitetaan?

- Kiinteistön **uudisrakentamiseen** tai **perusparantamiseen** liittyvän rakentamispalvelun ostamista tai itse suorittamista
- Perusparantamista esim.
 - Kiinteistön laatutason parantaminen
 - Laajennus-, muutos- ja uudistustyöt
 - Tuloverotuksessa pakko aktivoida kiinteistön hankintameno
 - Kiinteistön käyttöarvo kasvaa
- Muunlainen korjaustyö **ei ole** kiinteistöinvestointi esim.
 - Työ, jolla palautetaan tai varmistetaan vanhan rakennuksen tai sen koneen tai laitteen kunto
 - Tuloverotuksessa vuosikulut tai aktivoitavat merkittävät korjauskulut
 - Kiinteistön alkuperäinen käyttöarvo ei kasva
- Kiinteistöinvestoinnin tekijä voi olla
 - Kiinteistön omistaja
 - Kiinteistön käyttöoikeuden haltija (esim. vuokralainen)
 - Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakas



Kiinteistöinvestointien tarkistuskausi ja tarkistusvastuun siirtyminen

- **Liiketoimintaa varten** tehtyjä kiinteistöinvestointeja koskee 10 vuoden arvonlisäveron tarkistuskausi
- Tarkistuskausi alkaa sen kalenterivuoden alusta, jonka aikana kiinteistöinvestointi valmistuu
- Vuosittaisen tarkistuksen enimmäismäärä on 1/10 investoinnin sisältämästä arvonlisäverosta
- Tarkistamisen aiheuttavat tilanteet:
 - Kiinteistön vähennykseen oikeuttavan käytön osuus muuttuu (hakeutumisasteen muutos)
 - Kiinteistö luovutetaan, eikä tarkistusvelvollisuus siirry luovutuksen saajalle
 - Kiinteistö poistetaan liikeomaisuudesta
 - Verovelvollisuus päättyy
- Tarkistamista ei tehdä, jos kiinteistö puretaan tai se tuhoutuu
- Kun kiinteistö luovutetaan tarkistuskauden aikana, tarkistusvastuu siirtyy luovutuksensaajalle, jos
 - 1) Luovuttaja on elinkeinonharjoittaja (tai kunta tai hyvinvointialue), jolle tarkistusvastuu on alun perin syntynyt tai siirtynyt,
 - 2) Luovutuksensaaja hankkii kiinteistön liiketoimintaa varten ja antaa tästä selvityksen (tai luovutuksensaaja on kunta, hyvinvointialue tai valtio); ja
 - 3) Luovuttaja ja luovutuksensaaja eivät sovi, että luovuttaja suorittaa tarkistamisen.



Sudenkuopat ja vaaranpaikat



ALV-rekisteriin
hakeutuminen ja sen
unohtaminen

Vuokranalennus ja
vaihtokauppa

Majoituspalvelu
ja kiinteistön
käyttöoikeuden
luovuttaminen



Tulevia lakimuutoksia?



Kysymyksiä?

Tervetuloa ALV-Aftereille 27.5. klo 14:30



Tule keskustelemaan Suomen arvonlisäverotuksen ajankohtaisimmista puheenaiheista rennossa ja inspiroivassa ilmapiirissä. Käymme läpi ALV:n viimeisimmät uudistukset ja tuoreimmat oikeuskäytännöt niin Suomen kuin EU:n tasolla sekä pureudumme tämän hetken polttavimpiin käytännön kysymyksiin.

Lämpimästi tervetuloa viihtymään, verkostoitumaan ja nauttimaan virkistävästä Spritz-baaristamme aurinkoiselle kattoterassillemme!

Varmista paikkasi 19.5. mennessä:
www.svalneratlas.com/fi/tapahtuma/alv-afterit/





Tulevat webinaarit ja tapahtumat

Kiinteistöt ja arvonlisäverotus – mitä jokaisen tulisi ymmärtää?
webinaaritalenne

Yhteissijoittamisen rahastorakenteiden uudet tuulet
Webinaari 12.5.2026 klo 10.00

ALV-Afterit
Live-tapahtuma 27.5.2026 klo 14:30–18:00

Jutellaan lisää!

Lotta Hankimo | Senior Manager

+358 46 920 7437 | lotta.hankimo@svalneratlas.com

Krister Kojo | Senior Consultant

+358 40 481 4927 | krister.kojo@svalneratlas.com

Ina Ekholm | Senior Consultant

+358 50 491 4116 | ina.ekholm@svalneratlas.com

Tia Helenelund | Consultant

+358 40 3526720 | tia.helenelund@svalneratlas.com

