



# AT-INFO 1/09

Aallon Tilitoimisto Oy:n asiakastiedote  
Huhtikuu 2009

## Sisältö:

Kustannussäästöjä .....	1
Asunto-osakeyhtiölaki uudistuu.....	2
Tiedonantovelvoitteita lisätään.....	2
Korjaustyöt, hankinnat ja niiden rahoittaminen.....	2
Vahingonkorvaukset .....	3
Tilintarkastus ja toiminnan tarkastus .....	3
Yksimielinen päätös osakeyhtiöissä ilman yhtiökokousta.....	3
Jäännösverojen ja kiinteistöveron eräpäivät.....	4
Tilintarkastus pienissä yhtiöissä .....	4
Alkuvuoden korkoja .....	5
Verolakimuutoksia .....	5
Kaksinkertaiset poistot tuotannollisille investoinneille.....	5
Sosiaaliturvamaksu aleni 1.4.2009 .....	5
Verolakiesitys: Työpanokseen perustuvat osingot .....	6

## KUSTANNUSSÄÄSTÖJÄ

Maailman myrskyjä seurannut Suomen vientiteollisuuden äkkijarrutus kohtelee yrityksiä kovin eri tavoin. Sellaisissakin yrityksissä, joihin talouden jäähtyminen ei ole vaikuttanut, on herätty etsimään kustannussäästöjä. Hyvinä vuosina on kerätty ylimääräisiä kuluja ja palkattu henkilökuntaa tekemään työtä, joka olisi alun perin ollut järkevämpää ostaa ulkopuoliselta ammattilaiselta palveluna. Meidän kaltaisellemme yritykselle kustannussäästöjen etsiminen ja samanaikainen tarve parantaa taloushallinnon raportointia on tarkoittanut runsaasti yhteydenottoja mahdollisen yhteistyön aloittamiseksi. Toivottavasti mahdollisuus ulkoistaa yrityksen taloushallinto muistetaan yhtä aktiivisesti myös aikanaan tulevan korkeasuhdanteen aikana kuin nyt.

Asiakkaamme ovat kyselleet meiltä kantaa tilintarkastuksesta luopumiseen. Kertaus asiaa koskevista sääntelystä löytyy tästä tiedotteestamme. Päätös mahdollisesta tilintarkastuksesta luopumisesta kuuluu mielestämme yksin yhtiön osakkaille. Asiaa harkitessa kannattaa ottaa huomioon mm. harjoitetun liiketoiminnan laajuus ja monimutkaisuus, onko kyseessä yhden vai useamman osakkaan yhtiö ja osallistuvatko kaikki osakkaat aktiivisesti toimintaan. Myös yrittäjän omalla osaamisella talous- ja veroasioissa sekä ulkopuolisten rahoittajien mukanaololla on olennainen vaikutus päätökseen.

AT-Infossa 2/08 kannoin huolta siitä, että KHO:n epäonnistuneen ns. lääkäryhtiöpäätöksen jälkeen väistämätön lain muutos rankaisisi myös aidolla yrittäjäriskillä pitkäjänteisesti toimivia omistajayrittäjiä. Näin ei näytä onneksi käyvän. Asiasta enemmän tiedotteemme sivulla 5.

*Tapani Aalto*  
toimitusjohtaja



## ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI UUDISTUU

Tasavallan presidentti on antanut eduskunnalle hallituksen esityksen (HE 24/2009) uudeksi asunto-osakeyhtiölaiksi. Uuden lain tavoitteena on, että se kannustaisi taloyhtiöitä kunnossapitoon ja selventäisi päätöksentekoa. Päätöksenteon helpottamisella pyritään edistämään tarpeellisten rakennustöiden käynnistämistä rakennuskannan vanhetessa.

### Tiedonantovelvoitteita lisätään

Osakkaiden tiedonsaantiin ehdotetaan parannuksia, jotka helpottaisivat korjausten ja uudistusten oikeaa ajoitusta sekä mahdollisuuksia ennakoida asumiskustannusten kehitystä. Utta olisi, että yhtiökokouksessa pitäisi vuosittain käsitellä seuraavien viiden vuoden aikana taloyhtiössä odotettavissa olevaa kunnossapitotarvetta. Myös yhtiökokoukseen osallistumista helpotettaisiin ja kokousasiakirjojen saatavuutta parannettaisiin.

### Korjaustyöt, hankinnat ja niiden rahoittaminen



Yhtiöiden toimintamahdollisuuksia esitetään kehitettäväksi muun muassa siten, että osakkaan omasta remontista yhtiölle tuleva säästö voitaisiin ottaa huomioon yhtiön remontissa. Hissin jälkiasennuksen kustannukset jaettaisiin huoneistojen sijaintikerroksen mukaan normaalista vastikeperusteesta poiketen. Lisäksi laissa säädettäisiin erikseen tietoliikennepalveluiden yhteishankinnan ja huoneistokohtaisen vedenkulutuksen mukaiseen kustannusten jakoon siirtymisen edellytyksistä.

Yhtiön ja osakkeenomistajan välisen kunnossapitovastuun jako säilyisi ennallaan. Utta olisi lähinnä osakkaan velvollisuus ilmoittaa kunnossapitotyöstään yhtiölle etukäteen vastaavasti kuin muutostyöstään. Yhtiö voisi valvoa myös kunnossapitotyötä. Sen tulisi säilyttää kunnossapitoilmoitukset ja antaa niistä tietoja osakkeenomistajille.

Yhtiöllä olisi oikeus teettää kunnossapitotyö osakkaan kustannuksella, jos tämä laiminlyö lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvan kunnossapitovastuunsa.

Osakkaan oikeus tehdä muutoksia omissa tiloissaan säilyisi myös ennallaan. Ilmoitusvelvollisuutta laajennettaisiin siten, että osakkaan olisi ilmoitettava sellaisista muutostöistä, jotka voivat vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkaan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen työn aikana. Ilmoituksessa tulisi olla tiedot, joiden perusteella yhtiö tai toinen osakas voi arvioida hyvän rakennustavan noudattamista sekä muutostyöstä mahdollisesti aiheutuvaa vahinkoa tai haittaa.

## Vahingonkorvaukset

Uuteen lakiin ehdotetaan myös nykyistä kattavampia säännöksiä yhtiön ja osakkaan vahingonkorvausvastuusta. Nykyisin asunto-osakeyhtiöissä ilmenevien vahinkojen korvaamiseen sovelletaan käytännössä yleensä yleisen vahingonkorvauslain säännöksiä. Osakkaan vahingonkorvausvastuu ei edellyttäisi jatkossa törkeää huolimattomuutta kuten nykyisin. Vastuu syntyisi jo pelkällä huolimattomuudella aiheutetusta vahingosta. Sen sijaan jatkossakaan yksittäinen osakas ei yleensä voisi joutua vastuuseen osallistumisesta päätöksentekoon yhtiökokouksessa, koska osakkaalta ei voida edellyttää erityistä aktiivisuutta tai tietämystä yhtiön asioista.

## Tilintarkastus ja toiminnan tarkastus

Taloyhtiöissä tilintarkastus on pakollista vähintään 30 huoneiston yhtiöissä. Tilintarkastus tarkoittaa ammattitilintarkastajan (HTM tai KHT) suorittamaan tarkastusta. Yhtiössä, jossa ei ole tilintarkastajaa, on jatkossa valittava toiminnantarkastaja, ellei yhtiöjärjestyksessä nimenomaan määrätä, ettei toimintatarkastajaa ole. Vanhojen taloyhtiöiden yhtiöjärjestyksestä ei tarvitsisi muuttaa uuden lain voimaantulon jälkeen, vaikka tilintarkastajan sijasta valittaisiinkin toiminnantarkastaja, jos ammattitilintarkastajan käyttö ei yhtiössä ole pakollista.

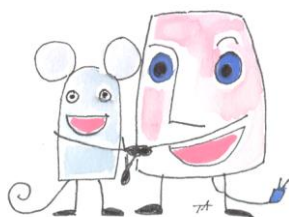
Uuteen asunto-osakeyhtiölakiin tulee toiminnantarkastusta koskevat määräykset, tilintarkastuslakia ei toiminnantarkastajiin sovellettaisi. Toiminnantarkastajalle ei asetettaisi yksityiskohtaisia kelpoisuusvaatimuksia, mutta hänellä pitäisi olla riittävä taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus yhtiön toiminnan laatuun ja laajuuteen nähden. Toiminnantarkastuksen kohteena on yhtiön talous ja hallinto. Toiminnantarkastajaa ei ilmoitettaisi kaupparekisteriin.

Uuden lain on tarkoitus tulla voimaan vuoden 2010 alusta.

Lisätietoja ja uudistuksen tausta-asiakirjoja on saatavissa Oikeusministeriön sivuilta [www.om.fi](http://www.om.fi).

## YKSIMIELINEN PÄÄTÖS OSAKEYHTIÖISSÄ ILMAN YHTIÖKOKOUSTA

Osakeyhtiölaki mahdollistaa sen, että osakkeenomistajat voivat ilman yhtiökokouksen pitämistä päättää yhtiökokoukselle kuuluvista asioista (OYL 5:1 §). Tällöin voidaan ohittaa yhtiöjärjestyksen ja osakeyhtiölain muoto vaatimukset yhtiökokouksen pitämiseksi.



Päätöksistä on laadittava kirjallinen asiakirja, joka on päivättävä, numeroitava ja allekirjoitettava. Muissa kuin yhden omistajan yhtiöissä vähintään kahden osakkaan on allekirjoitettava päätösasiakirja. Suositeltavaa kuitenkin on, että sen allekirjoittavat kaikki osakkaat. Päätöksenteko voi koskea kaikkia yhtiökokouksen päätösvaltaan kuuluvia asioita, esimerkiksi tilinpäätöksen vahvistamista, voitonjakoa tai henkilövalintoja yhtiön toimielimiin.

## JÄÄNNÖSVEROJEN JA KIINTEISTÖVERON ERÄPÄIVÄT

Valtiovarainministeriö on päättänyt verovuodelta 2008 maksuunpantavien jäännösverojen eräpäivät. Jäännösveron ensimmäisen erän eräpäivä on 2.12.2009 ja toisen erän 2.2.2010. Eräpäivät eivät koske yhteisöjä, esimerkiksi osakeyhtiöitä. Näillä jäännösverojen eräpäivä on tilikauden päätymiskuukauden lopusta laskettuna 10 kuukauden ja 25 päivän kuluttua.

Vuoden 2009 kiinteistöveron ensimmäinen erä on suoritettava viimeistään 16.9.2009 ja toinen erä viimeistään 3.11.2009.

## TILINTARKASTUS PIENISSÄ YHTIÖISSÄ

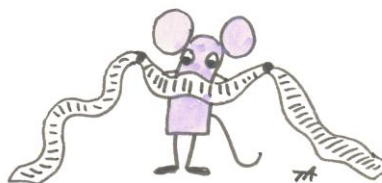
Tilintarkastuslain 1.7.2007 voimaan tulleessa uudistuksessa pienet yhtiöt vapautettiin lakisääteisestä tilintarkastuksesta. Helpotuksen piiriin kuuluvat mm. osakeyhtiöt, osuuskunnat ja henkilöyhtiöt, joissa sekä päättyneellä että sitä välittömästi edeltäneellä tilikaudella on täytynyt enintään yksi seuraavista ehdoista:

- 1) taseen loppusumma yli 100.000 euroa,
- 2) liikevaihto tai sitä vastaava tuotto yli 200.000 euroa ja
- 3) palveluksessa keskimäärin yli 3 henkilöä.

Nämä yritykset voivat jättää tilintarkastajan kokonaan valitsematta. Käytännössä tämä tarkoittaa myös sitä, että kaikki alkavat yritykset voivat halutessaan toimia ilman tilintarkastajaa kaksi ensimmäistä vuotta.

Osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voi olla määräyksiä tilintarkastajasta ja vanhojen yhtiöiden yhtiöjärjestyksissä nämä määräykset olivat pakollisia. Näitä määräyksiä on toki noudatettava. Tilintarkastuksesta luopuminen voi siten edellyttää yhtiöjärjestyksen muuttamista. Yhtiön vähemmistöllä (vähintään 1/10 osakkeista tai 1/3 kokouksessa edustetuista osakkeista) on aina oikeus vaatia tilintarkastusta, vaikka yhtiöjärjestys tai tilintarkastuslaki ei tilintarkastuksen suorittamista edellyttäisikään.

Uudistuksen myötä muiden kuin ammattitilintarkastajien (KHT- ja HTM-tilintarkastajat) suorittamasta ns. maallikkotilintarkastuksesta luovuttiin yhdistyksiä lukuun ottamatta. Uudistukselle säädettiin kuitenkin pitkä siirtymäaika, joka jatkuu edelleen. Maallikkotilintarkastus voidaankin suorittaa vanhan tilintarkastuslain mukaisesti vielä viimeistään 31.12.2011 päättyvältä tilikaudelta.



## ALKUVUODEN KORKOJA

Suomen Pankki on ilmoittanut korkolain mukaisen viitekoron, jota käytetään viivästyskoron määrittämisessä. Korkolain mukainen viitekorko on 2,5 % ajalle 1.1. - 30.6.2009 ja viivästyskorko samalle ajanjaksolle 9,5 % vuodessa (viitekorko lisättynä korkolain mukaisella 7 %:n lisäkorolla).

Valtiovarainministeriö on vahvistanut peruskoroksi 5,00 prosenttia 1.1.2009 alkaen kesäkuun 2009 loppuun asti. Verotuksessa peruskorkoa käytetään mm. työntekijän työsuhteeseen perustuvan lainan tai osakaslainan (jota ei veroteta osakkaan tulona) vähimmäiskorkona. Peruskorkoa käytetään myös laskettaessa elinkeinonharjoittajan tai henkilöyhtiöiden (Ay, Ky) negatiivisen oman pääoman vuoksi vähennyskelvottomien korkojen määrää.

## VEROLAKIMUUTOKSIA

Kaksinkertaiset poistot tuotannollisille investoinneille

### **Laki tuotannollisten investointien väliaikaisesti korotetuista poistoista (HE 6/2009):**

Uusien tehtaiden ja työpajojen sekä tehtaissa ja työpajoissa käytettävien uusien koneiden ja laitteiden hankintamenoista vuosilta 2009 ja 2010 tehtävien poistojen enimmäismäärät on korotettu kaksinkertaisiksi säännönmukaisten poistojen enimmäismääriin verrattuna. Lakia sovelletaan verovuosilta 2009 ja 2010 toimitettavissa verotuksissa. Lain tarkoituksena on lisätä yritysten investointeja ja se liittyy hallituksen ns. elvytyspakettiin. Poistohuojennus koskee vain tuotannollista toimintaa harjoittavia yrityksiä.

Sosiaaliturvamaksu aleni 1.4.2009

### **Laki sairausvakuutuksen sairaanhoitomaksun ja työnantajan kansaneläkemaksun maksuprosentista annetun lain 3 pykälän väliaikaisesta (HE 11/2009):**

Työnantajien kansaneläkemaksua alennettiin 0,801 prosenttiyksikköä huhtikuun alusta 2009. Maksu poistui käytännössä kokonaan alimpaan maksluokkaan kuuluvilta yksityisiltä työnantajilta. Maksun alennus koskee myös kuntia ja muita julkisen alan työnantajia. Muutos tuli voimaan 1.4.2009.

Työnantaja sosiaaliturvamaksut ovat 1.4.2009 alkaen siten:

I luokka	2,0 %
II luokka	4,2 %
III luokka	5,1 %

**VEROLAKIESITYS: TYÖPANOKSEEN PERUSTUVAT OSINGOT**

**Verotuksen kehittämissyhmä on laatinut esitysluonnoksen, jonka mukaan työpanokseen perustuvat osingot verotettaisiin palkkana:** Verotuksen kehittämissyhmä on pohtinut tapaa estää keinotekoinen ansiotulon muuntaminen kevyemmin verotetuksi pääomatuloksi. Ongelmana nousi esille KHO:n katsottua viime vuonna, että osakkaan saaman osinkotulon katsotaan olevan osinkoa siinäkin tapauksessa, että se perustuu suoraan osakkaan työpanoksen määrään (ns. lääkäriyhtiöt). Näin ollen osinkoa kohdellaan verotuksessa osinkotulona, vaikka todellisuudessa osinko ei ko. tapauksessa ollut sijoitetulle pääomalle maksettavaa tuottoa vaan korvausta tehdystä työstä.

Kehittämissyhmä pitää perusteltuna sitä, että työpanokseen perustuen jaettava osinko tulkitaan jatkossa palkaksi ja siten ansiotulona verotettavaksi. Asiaa koskeva luonnos hallituksen esitykseksi on annettu julkisuuteen. Esitysluonnoksessa rajataan omistajayrittäjät ja omistuksen perusteella nostettava osinko yksiselitteisesti poikkeussääntelyn ulkopuolelle. Säännöksiä sovellettaisiin vain tilanteissa, joissa osingonjaon jakoperusteena on henkilön työpanos. Työpanokseen perustuva osinko verotettaisiin sen henkilön ansiotulona, jonka työpanokseen osingonjako perustuu. Osingon jakavalla yhtiöllä olisi oikeus vähentää ansiotulona verotettu osinko palkkakulun tavoin. Säännös soveltuisi esitysluonnoksen mukaan myös tilanteisiin, joissa omistus on järjestetty holdingyhtiön tai lähipiiriin kuuluvan henkilön kautta.

Esitysluonnoksen mukaan uudistus tulisi koskemaan 1.1.2010 ja sen jälkeen jaettavia osinkoja. Lopullinen hallituksen esitys annettaneen kevään 2009 aikana.

**Kaikissa tässä julkaisussa käsitellyissä tai muutoin mieltäsi askarruttavissa yritystoimintaasi liittyvissä kysymyksissä voit kääntyä henkilökuntamme puoleen.**

### **Aallon Tilitoimisto Oy**

Käyntiosoite: Kumpulantie 11, 00520 Helsinki

Postiosoite: PL 350, 00521 Helsinki

Puhelin (vaihe): 0207 701 600. Telefax: 0207 701 601

Kotisivu: [www.aallon.fi](http://www.aallon.fi)

Sähköiset palvelut: <https://www.aallon.info>

### **Myynti ja uudet palvelut**

Raimo Saloranta, puh. 0207 701 612

### **Asiakaspalvelupäälliköt**

KLT Teija Andersson, puh. 0207 701 614

KLT Saila Juutilainen, puh. 0207 701 652

KLT Leila Kulmala, puh. 0207 701 613

KLT Elina Lähteenkorva, puh. 0207 701 616

KLT Anne Taavila, puh. 0207 701 615

### **Johto**

toimitusjohtaja KTM, KLT Tapani Aalto, puh. 0207 701 691

toimistopäällikkö, KLT Sari Kuula, puh. 0207 701 692

