



TAMPEREEN
AMMATTIKORKEAKOULU

VARAINSIIRTOVERON SUORITTAMINEN LAINHUUDATUKSEN EDELLYTYKSENÄ

Eveliina Laukkonen

Opinnäytetyö
Toukokuu 2016
Liiketalouden koulutusohjelma
Oikeudellinen asiantuntijuus



TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
Oikeudellinen asiantuntijuus

LAUKKONEN, EVELIINA

Varainsiirtoveron suorittaminen lainhuudatuksen edellytyksenä

Opinnäytetyö 64 sivua, joista liitteitä 7 sivua

Toukokuu 2016

Varainsiirtoveron suorittaminen on oleellinen edellytys lainhuudon myöntämiselle. Lainhuudon hakemisen myöhästyminen on sanktioitu varainsiirtoveron korotuksella. Verovelvollisen täytyy laskea veron määrä itse ja maksaa se oma-aloitteisesti Verohallinnon tilille. Varainsiirtoveron määräytyminen ei kuitenkaan ole yksiselitteistä, ja asiaan perehtymättömän voi olla vaikea hahmottaa veron määräytymisen perusteita eri saantomuotojen yhteydessä. Puutteelliset varainsiirtoverosuoritukset sekä virheelliset kuitit hidastavat lainhuudon ratkaisua, ja aiheuttavat siten lisätyötä sekä kirjaamisviranomaiselle että asiakkaalle.

Opinnäytetyön tarkoituksena oli kuvata, miten varainsiirtoveron suorittamisvelvollisuus määräytyy eri kiinteistösaantojen yhteydessä ja miten veron suoritus tapahtuu. Työn tavoitteena oli tuoda veron määräytymisperusteita paremmin verovelvollisen tietoon, jotta vero suoritettaisiin oikean suuruisena laissa säädetyn määräajan sisällä. Tämä nopeuttaisi lainhuudon myöntämistä ja ratkaisuprosessia. Työ suunnattiin paitsi lainhuudon hakijalle, mutta myös kirjaamissihteereille. Aihetta käsiteltiin yksityishenkilön näkökulmasta, joten yhtiöoikeudelliset saannot jätettiin opinnäytetyön ulkopuolelle.

Tutkimusmenetelmänä oli pääasiassa lainoppi. Työssä hyödynnettiin pääosin jo olemassa olevaa tietoa. Työhön saatiin käytännönläheisyyttä etenkin kirjoittajan omien kokemusten kautta. Lisäksi taustatyönä toteutettiin asiantuntijahaastatteluja. Yhtenä kehittämis ehdotuksena nousi esiin tiiviimpi yhteistyö Verohallinnon kanssa. Yhteistyöstä onkin kehitteillä hanke, joka toteutuessaan voisi tuoda huomattavia kustannussäästöjä paitsi viranomaisille, myös asiakkaille ja heidän asiamiehilleen.

ABSTRACT

Tampereen ammattikorkeakoulu
Tampere University of Applied Sciences
Degree Programme in Business Administration
Option of Legal Expertise

LAUKKONEN, EVELIINA

The Payment of a Transfer Tax as a Prerequisite for the Registration of Title

Bachelor's thesis 64 pages, appendices 7 pages
May 2016

The payment of a transfer tax is essential before the registration of title, and the default is sanctioned with a tax increase. The transfer tax is a self-assessed tax and usually paid by the buyer. However, the calculation of the transfer tax is not simple and it might be difficult to understand the fundamentals of the transfer tax. Inadequate payments and faulty receipts can delay the registration process. They also cause extra work for both authorities and clients.

The purpose of this thesis was to describe how the obligation to pay the transfer tax varies between different titles and how the payments must be made. The objective was to inform the taxpayers of the payment of the tax in different situations, which could have a positive effect on the registration process and could be seen as a benefit for the taxpayers, too. This thesis was targeted at both taxpayers and authorities. It was written from a private person's perspective, so the titles with relation to companies were omitted from this thesis.

The research method in this thesis was mainly juridical and the study mainly utilized existing knowledge and Finnish legislation. The author's own experience brought practical point of view into the thesis and the background study benefitted from the interviews of a couple of specialists. One development suggestion was the possibility to start close co-operation with the Tax Administration. A new cooperation initiative is being outlined, which could bring remarkable cost savings not only to the authorities but also to clients and their representatives.

Key words: transfer tax, registration procedure, registration of title to a property, special right

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	7
1.1	Työn taustaa.....	7
1.2	Työn tavoite ja tarkoitus	8
1.3	Työn rakenne	9
2	KIRJAAMISMENETTELY	10
2.1	Kirjaamisasiat	10
2.2	Kiinteistö.....	10
2.3	Lainhuudon hakeminen.....	11
2.3.1	Vuokra- ja käyttöoikeuden kirjaaminen.....	14
2.3.2	Lainhuudon myöntämisen oikeusvaikutukset	14
2.4	Hakemuksen liitteet	15
2.5	Kiinteistökaupan verkkopalvelu	16
3	VARAINSIIRTOVERO.....	18
3.1	Sääntely.....	18
3.2	Varainsiirtoveron peruste.....	18
3.2.1	Veronalaisen vastikkeen määräytyminen.....	21
3.2.2	Verohallinnon lausunto	22
3.3	Varainsiirtoveron maksaminen	23
3.4	Varainsiirtoveron palauttaminen.....	26
3.5	Ennakkoratkaisu.....	28
3.6	Muutoksenhaku.....	28
4	ENSIASUNNON VARAINSIIRTOVEROVAPAAUS	31
4.1	Verovapauden edellytykset.....	31
4.2	Veron palauttaminen käyttöönoton viivästyessä	34
5	VAIHTO.....	35
5.1	Kaksi varainsiirtoveronalaista luovutusta.....	35
5.2	Verovapaat vaihdot	36
6	VASTIKKEETTOMAT JA OSITTAIN VASTIKKEETTOMAT SAANNOT	37
6.1	Pääsääntö	37
6.2	Lahja	37
6.3	Ositus	39
6.4	Omaisuuksien erottelu	42

6.5	Perintö.....	43
6.6	Testamentti.....	44
6.7	Yhteisomistussuhteen purkaminen	45
7	ERITYISTAPAUKSET	47
7.1	Irtain omaisuus.....	47
7.2	Urakkasopimus vai kiinteistökauppaan sisältyvä rakentamisvelvoite?	49
7.3	Maa- ja metsätalouteen liittyvät luovutukset	50
8	POHDINTA.....	51
	LÄHTEET.....	54
	LIITTEET	58
	Liite 1. Lainhuudon hakemuslomake	58
	Liite 2. Hakemus erityisen oikeuden kirjaamista varten	59
	Liite 3. Varainsiirtoveron tilisiirtolomake	61
	Liite 4. Varainsiirtoveron palautushakemus.....	62
	Liite 5. Ensiasunnon ostajan vakuutus	63
	Liite 6. Varainsiirtoveron ilmoituslomake	64

LYHENTEET JA TERMIT

AL	Avioliittolaki 13.6.1929/234
ELY- keskus	Elinkeino- liikenne ja ympäristökeskus
EtuostoL	Etuostolaki 5.8.1977/608
HE	Hallituksen esitys
HL	Hallintolaki 6.6.2003/434
KirjRekA	Asetus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä 5.12.1996/960
KML	Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554
KHO	Korkein hallinto-oikeus
KiintRekL	Kiinteistörekisterilaki 16.5.1985/392
KVP	Kiinteistökaupan verkkopalvelu
MK	Maakaari 12.4.1995/540
PerVL	Perintö- ja lahjaverolaki 12.7.1940/378
PK	Perintökaari 5.2.1965/40
RPL	Laki rekisteröidystä parisuhteesta 9.11.2001/950
UK	Ulosottoakaari 15.6.2007/705
VSVL	Varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931
YhtOmL	Laki eräistä yhteisomistussuhteista 25.4.1958/180

1 JOHDANTO

1.1 Työn taustaa

Maakaaren (540/1995) mukaan jokainen, joka on saanut omistusoikeuden kiinteistöön, on velvollinen hakemaan saannolleen lainhuudon (MK 11:1.1). Lainhuudolla tarkoitetaan omistusoikeuden kirjaamista Maanmittauslaitoksen ylläpitämään julkiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Vastaavasti silloin, kun siirretään kiinteistön vuokra- tai käyttöoikeus, on saannolle haettava erityisen oikeuden kirjaamista (MK 10:2). Luettavuuden helpottamiseksi opinnäytetyössä käytetään käsitteitä lainhuuto ja lainhuudon hakeminen, mutta samat periaatteet pätevät pääosin myös vuokra- ja käyttöoikeuden siirron kirjaamiseen.

Saannolla tarkoitetaan kiinteistön omistusoikeuden luovutusta (MK 1:1). Kauppa on kiinteistön saantomuodoista yleisin. Muita saantomuotoja ovat esimerkiksi vaihto ja lahja. Kiinteistökaupat ovat usein rahallisesti hyvin arvokkaita, mutta ensimmäinen omistettu kiinteistö ei välttämättä enää jää elinikäiseksi asuinpaikaksi. Vuonna 2015 tehtiin yhteensä 59 300 kiinteistökauppaa, mikä on 2,5 prosenttia vähemmän kuin vuonna 2014. Rahaa sen sijaan käytettiin 4,5 % enemmän.¹

Kiinteistön kauppa on useimmiten yksityisten henkilöiden välinen oikeustoimi, jossa ei välttämättä käytetä lainkaan apuna asiamiehiä. Tällöin osapuolten on otettava itse selvää niistä toimenpiteistä, joihin laki velvoittaa. Etenkin ensiasunnon ostajan voi olla vaikea hahmottaa, kuinka paljon jälkitoimia kiinteistön luovutukseen liittyy. Yksi tärkeimmistä jälkitoimenpiteistä on lainhuudon hakeminen ja yhtenä edellytyksenä lainhuudon myöntämiselle on varainsiirtoveron oikeamääräinen suorittaminen. Varainsiirtoveron suorittamista kiinteistöjen osalta valvoo siten Maanmittauslaitos.

¹ Maanmittauslaitos 2016. Tilastoihin on otettu mukaan vain kaupat, joita ei ole tehty sukulaisten kesken, kaupassa ei ole pidätetty eläkeoikeutta eikä luovutus sisällä irtaimistoa. Todellisuudessa kauppvoja tehtiin siten huomattavasti enemmän.

Pääsäännön mukaan varainsiirtoveroa tulee suorittaa kiinteistöjen osalta 4 % vastikkeen arvosta (VSVL 931/1996, 6.1 §). Sääntö ei kuitenkaan ole poikkeukseton. Veron omaaloitteinen suorittaminen ja epäyhtenäinen suorittamisvelvollisuus eri saantomuotojen yhteydessä tekevät varainsiirtoverosta ja lainhuudatuksesta monimutkaisen yhtälön.

1.2 Työn tavoite ja tarkoitus

Työn tarkoituksena on kuvata, miten varainsiirtoveron suorittamisvelvollisuus eroaa eri kiinteistösaantojen yhteydessä. Jos veroa ei ole maksettu ajallaan oikein, kirjaamisviranomaisen ei voi myöntää lainhuutoa. Tällöin hakijalle täytyy lähettää täydennyspyyntö, mikä tarkoittaa lainhuudon ratkaisuprosessin hidastumista. Työn tavoitteena onkin tuoda suorittamisvelvollisuuden määräytymisperusteita paremmin verovelvollisen tietoon, jotta vero suoritettaisiin oikean suuruisena laissa säädetyn aikarajan sisällä. Tämä nopeuttaisi lainhuudon myöntämistä, josta taas olisi hyötyä sekä lainhuudon hakijalle että ratkaisijalle. Työssä syvennyttään myös siihen, miten varainsiirtoveron maksu käytännössä tapahtuu ja mitkä tiedot varainsiirtoverokuitista täytyy löytyä. Vaikka opinnäytetyö on laadittu lainhuudon hakijan näkökulmasta, uskon siitä olevan hyötyä myös aloitteleville kirjaamissih-teereille. Koska työssä keskitytään vain yhteen kirjaamismenettelyn osa-alueeseen, sen tarkoituksena ei ole olla kokonaisvaltainen perehdytysopas.

Työ on pääasiassa lainopillinen tutkimus. Taustatutkimuksena on toteutettu asiantuntija-haastatteluja, joiden tarkoituksena oli kartoittaa varainsiirtoveron suorittamiseen liittyviä ongelmakohtia kirjaamisviranomaisen näkökulmasta. Myös oma kokemus tuo työhön käytännönläheisyyttä. Kiinnostus aiheeseen syntyi, kun toimin kirjaamisharjoittelijana Maanmittauslaitoksen kirjaamisprosessissa kesällä 2015. Vaikka kiinteistöjen luovutus ja varainsiirtoverotus oli tullut tutuksi omien opintojen kautta, oli veron määräytyminen eri saantojen yhteydessä mielestäni melko vaikea sisäistää etenkin harjoittelun alkuvaiheessa.

1.3 Työn rakenne

Vaikka opinnäytetyö käsittelee pääasiassa varainsiirtoveroa ja sen suorittamista, on työn toiseen lukuun pyritty kokoamaan tiivis kuvaus kirjaamismenettelystä käsitteineen. Kyseisten asioiden ymmärtäminen on välttämätöntä, jotta lukija pystyy sisäistämään myös varainsiirtoveron määräytymisen perusteet. Varainsiirtoveron sääntelyä, määräytymistä ja suorittamista käsitellään työn kolmannessa luvussa. Luvun loppuun on koottu myös muutoksenhakuun liittyviä asioita.

Ensiasunnosta ei tarvitse suorittaa varainsiirtoveroa, mikäli laissa säädetty edellytykset täyttyvät. Se on oleellinen etu ensimmäistä omaa kotiaan hankkivalle nuorelle, mutta edun voi myös menettää, mikäli omistuksessa on aikaisemmin ollut esimerkiksi sijoitusasunto. Ensiasunnon verovapautta käsitellään tarkemmin luvussa 4. Vaihdoissa tapahtuu tavallisesti kaksi veronalaista luovutusta, mutta vaihdonkaan osalta varainsiirtoveron määräytyminen ei aina ole yksinkertaista. Vaihtoa käsitellään luvussa 5. Joissain tilanteissa luovutuksesta täytyy maksaa varainsiirtoveron sijasta esimerkiksi lahja- tai perintöveroa, mutta luovutukset voivat olla tällöin osin myös varainsiirtoveron alaisia. Perhe- ja perintöoikeudelliset saannot koetaan usein hankalimmiksi aihealueiksi liittyen varainsiirtoveron suorittamiseen ja lainhuudatukseen. Perhe- ja perintöoikeudellisia saantoja sekä lahjaa käsitellään luvussa 6. Erityistapauksia, kuten irtaimen omaisuuden luovutusta käsitellään luvussa 7. Työn liitteisiin on koottu lainhuudatukseen ja varainsiirtoveron suorittamiseen liittyviä oleellisia lomakkeita.

Myös asunto-osakeyhtiön osakkeista täytyy maksaa varainsiirtoveroa. Niille ei kuitenkaan haeta lainhuutoa, joten veron suorittamista valvoo kirjaamisviranomaisen sijasta Verohallinto. Tästä syystä osakkeiden ja arvopapereiden luovutus sekä niiden verotus on jätetty opinnäytetyön ulkopuolelle. Niiden luovutuksia kuitenkin sivutaan työssä oikeustapauksien yhteydessä, sillä samat periaatteet koskevat pääosin myös kiinteistöjen varainsiirtoverotusta. Myös yhtiöoikeudelliset saannot on jätetty opinnäytetyön ulkopuolelle.

2 KIRJAAMISMENETTELY

2.1 Kirjaamisasiat

Kirjaamismenettely on lailla säädeltyä ratkaisutoimintaa ja kirjaamisviranomaisena toimii Maanmittauslaitos.² Kirjaamisasioilla tarkoitetaan lainhuudatusta, erityisten oikeuksien kirjaamista sekä kiinnitystä (MK 5:1.1). Kiinnityksellä tarkoitetaan kiinteistön panttaamista velan vakuudeksi. Kirjaamisasioista tehdään merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Rekisterin tiedot ovat julkisia, joten kirjaamisviranomaisen on annettava rekistereistä todistuksia niitä pyytävälle (MK 7:2.1)³.

2.2 Kiinteistö

Kiinteistöllä tarkoitetaan kiinteistönmuodostamislain (KML 554/1995) 2 §:n 1 kohdan mukaan sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka on kiinteistörekisterilain mukaan merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin. Kiinteistörekisterilain (KiintRekL 392/1985) 2.1 §:n mukaan kiinteistöinä merkitään tilat, tontit, yleiset alueet, valtion metsämaat, valtion maalle perustetut luonnonsuojelulainsäädännön mukaisesti perustetut suojelualueet, lunnastusyksiköt, yleisiin tarpeisiin erotetut alueet, erilliset vesijätöt ja yleiset vesialueet. Muina rekisteriyksiköinä kiinteistörekisteriin merkitään muun muassa kiinteistöjen yhteiset alueet. Kyseinen jako kiinteistöihin ja muihin rekisteriyksiköihin perustuu siihen, että kiinteistöt voivat olla omistusoikeiden kohteena, mutta muut rekisteriyksiköt sen sijaan eivät.⁴ Jokaisella rekisteriyksiköllä on oma tunnuksensa. Kirjaukset merkitään rekisteriin kiinteistöjen osalta kiinteistötunnuksen kohdalle, määräaloissa määräalatunnuksen kohdalle ja erityisissä oikeuksissa laitostunnuksen kohdalle (KirjRekA 2.2§, 960/1996).

² Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, 1

³ Vuonna 2016 kiinteistötietojärjestelmän otteet ja todistukset maksavat 18 € kappaleelta. Hinnat perustuvat Maa- ja metsätalousministeriön asetukseen kiinteistötietojärjestelmän suoritteista ja tietopalvelusta perittävistä maksuista 1079/2014.

⁴ Tepora, Kartio, Koulu & Lindfors 2010, 15

Kiinteistön luovutusta koskevia säännöksiä sovelletaan myös kiinteistön määräalan ja määröosan luovutuksiin (MK 1:2)⁵. Määräala on rajoiltaan määrätty alue kiinteistöstä, joka voidaan omistaa yksin tai määröosin. Koska se on kiinteistöön rinnastuva omistuksen yksikkö, tarvitaan sen luovutukseen kaikkien omistajien suostumus.⁶ Määräalalle täytyy hakea lainhuutoa huolimatta siitä, onko määräala luovutettu kaupalla, lahjalla tai esimerkiksi perinnöllä.

Kiinteistön määröosa tarkoittaa tiettyä murtoluvun osoittamaa osuutta kiinteistöstä. Usein aviopuolisot omistavat kiinteistön määröosin, kumpikin esimerkiksi 1/2 ja 1/2. Kiinteistön määröosin omistaviin osapuoliin sovelletaan lakia eräistä yhteisomistussuhteista (YhtOmL 180/1958). Lain 2 §:n 1 momentin mukaan omistus jakautuu pääluvun mukaisesti, mikäli saantokirjassa ei ole erillistä mainintaa osuuksien jakautumisesta. Tämä tarkoittaa, että jos luovutuksensaajia on esimerkiksi kolme, eikä luovutuskirjassa ole erillistä merkintää osuuksien jakautumisesta, omistaa kukin luovutuksensaaja kiinteistöstä 1/3.⁷

Määröosan omistaja saa luovuttaa omistamansa osuuden muita yhteisomistajia kuulematta (YhtOmL 3 §). Hän ei kuitenkaan voi kohdistaa omistusoikeuttaan mihinkään rajattuun alueeseen kiinteistöstä, eli esimerkiksi myydä kiinteistöstä tiettyä aluetta. Yhteisomistajat voivat kuitenkin sopia keskenään kiinteistön hallinnanjaosta, joka voidaan myös kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (MK 14:3). Hallinnanjakosopimus on tyypillinen esimerkiksi paritalokiinteistöissä. Hallinnanjakosopimuksessa sovitaan muun muassa siitä, mitä aluetta kiinteistöstä kukin määröosan omistaja hallitsee.⁸

2.3 Lainhuudon hakeminen

Jokainen, joka on saanut omistusoikeuden kiinteistöön, sen määröosaan tai määröalaan, on velvollinen hakemaan saannolleen lainhuudon (MK 11:1.1). Lainhuudatusvelvollisuus on

⁵ Näiden lisäksi kiinteistön luovutusta koskevia säännöksiä sovelletaan myös kiinteistöjen yhteisen alueen ja sen määräalan sekä yhteisalueosuuden luovutuksiin. MK 1:2.

⁶ Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 26

⁷ Huolman-Lakari 2012, 15

⁸ Hallinnanjakosopimuksessa voidaan sopia myös muista asioista, kuten osapuolia koskevista velvollisuuksista kiinteistön jakamisesta, jos jakaminen tulee tulevaisuudessa ajankohtaiseksi. Kasso 2014, 30.

hakijasta tai saantomuodosta riippumaton. Saanto on kysymyksessä vain silloin, kun tapahtuu omistajanvaihdos. Jos kiinteistön omistaja lohkoo omistamastaan kiinteistöstä itselleen määräalan, ei omistajanvaihdosta tapahdu. Omistaja voi kuitenkin tällöin hakea itselleen selvennyslainhuutoa. Selvennyslainhuuto vastaa tavallista lainhuutoa, ja se myönnetään hakijan oikeusaseman selventämiseksi. Kirjaamisviranomaisen voi myöntää selvennyslainhuudon viran puolesta esimerkiksi silloin, kun myyjä pidättää itselleen määräalan kiinteistöstä kiinteistökaupan yhteydessä. Selvennyslainhuuto myönnetään tällöin samalla, kun kantatilan luovutuksensaaja hakee itselleen lainhuutoa ostamaansa kiinteistöön.⁹

Lainhuutoa haetaan hakemuksella, josta on käytävä ilmi hakemuksen kohteena oleva kiinteistö tai muu kirjaamisen kohde, hakijan pyytämä toimenpide sekä hakijan tunnistetiedot ja yhteystiedot (MK 6:1.1). Hakemus voidaan tehdä vapaamuotoisesti, kunhan edellä mainitut tiedot löytyvät hakemuksesta. Hakijan on kuitenkin hyvä käyttää hakemuksen pohjana Maanmittauslaitoksen hakemuslomaketta (liite 1). Tällöin kaikki tarvittavat tiedot tulevat varmasti ilmaistua hakemuksessa, ja kirjaamisviranomaisen voi ratkaista asian nopeammin. Hakija voi toimittaa hakemuksen henkilökohtaisesti tai asiamiehen tuomana, postitse, lähettämällä välityksellä tai sähköisenä viestinä¹⁰. Jos kauppa tehdään sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä, lainhuudatusasia tulee automaattisesti vireille (MK 9a:12.1).

Mikäli luovutuksensaajia on useita, he voivat hakea lainhuutoa yhteisellä hakemuksella, jolloin he säästävät vaivaa ja rahaa. Hakemukseen tulee merkitä määräosien suuruus jokaisen luovutuksensaajan osalta. Jos luovutuksensaajia on kolme, ja heistä jokainen hakee lainhuutoa omalla hakemuksellaan, peritään jokaisesta hakemuksesta oma maksunsa. Tällöin maksu kolminkertaistuu ja hakemuksista aiheutuu enemmän työtä myös kirjaamisviranomaiselle. Erilliset hakemukset eivät kuitenkaan ole kiellettyjä.¹¹

Lainhuutoa on haettava viimeistään kuuden kuukauden kuluessa saantokirjan allekirjoituksesta tai lainvoimaiseksi tulosta. Aika katkeaa lainhuutohakemuksen vireilletuloon. Kirjaa-

⁹ Jokela ym. 2010, 270; Tepora ym. 2010, 520

¹⁰ Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, 7

¹¹ Lainhuutohakemuksen hinta on 111 euroa/kiinteistö, määräala tai määräraja ajalla 1.1.2015–31.12.2016. Hinnat perustuvat Maa- ja metsätalousministeriön asetukseen 1158/2014 Maanmittauslaitoksen maksuista sekä kauppanvahvistuksesta perittävistä maksuista ja korvauksista.

misasia tulee vireille, kun hakemus on toimitettu kirjaamisviranomaiselle (MK 6:3.1, 922/2013). On tärkeää, että hakemuksesta tehdään saman päivän aikana merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, sillä vireilletuloajankohdalla on useita oikeusvaikutuksia. Esimerkiksi kirjattavan oikeuden etusija muihin kilpaileviin oikeuksiin määräytyy vireilletuloajankohdan perusteella.¹² Päivänkin myöhässä saapunut hakemus merkitsee varainsiirtoveron korotusta tilanteissa, joissa luovutus on varainsiirtoveron alainen. Korotus täytyy tällöin suorittaa, vaikka varainsiirtovero olisikin maksettu ajallaan oikean määräisenä.

Jos lainhuuto- tai kirjaamishakemus on toimitettu virka-ajan jälkeen, katsotaan hakemus saapuneeksi vasta seuraavana arkipäivänä. Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain (13/2003) 10 §:n 1 momentin mukaan sähköinen viesti katsotaan saapuneeksi, kun se on viranomaisen käytettävissä sen vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä niin, että viestiä voidaan käsitellä. On kuitenkin huomioitava, että mikäli sähköisesti toimitettu lainhuutohakemus toimitetaan määräajan viimeisenä päivänä, sen täytyy saapua virka-aikana, eli kello 16.15 mennessä¹³. Hakemuksen hylkääminen esimerkiksi puutteellisten liitteiden vuoksi ei pidennä kuuden kuukauden määräaika. Säästyäkseen varainsiirtoveron korotukselta hakijan on tällöin tehtävä uusi hakemus kuuden kuukauden sisällä saantokirjan lainvoimaiseksi tulosta.¹⁴

Ulosottokaaren (705/2007) mukaiseen kiinteistökauppaan tai ulosottomiehen toimittamaan vapaaseen myyntiin perustuvan saannon lainhuudatusaika alkaa siitä, kun kauppakirja on annettu ostajalle (MK 11:3.2, 572/2009). Ulosottomies antaa kauppakirjan ostajalle välittömästi sen jälkeen, kun kauppahinta on maksettu ja myynti on tullut lainvoimaiseksi (UK 705/2007, 5:84.1). Mikäli kiinteistö myydään vapaalla yksityismyynnillä, on kauppakirjan oltava kaupanvahvistajan allekirjoittama.¹⁵ Lainhuudatusaika alkaa tällöin luonnollisesti kauppakirjan allekirjoitushetkestä.

¹² Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, 9

¹³ Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, 10

¹⁴ Rabinä & Myllymäki 2016, 127

¹⁵ HE 13/2005, 175

2.3.1 Vuokra- ja käyttöoikeuden kirjaaminen

Vuokra- tai käyttöoikeus, eli sopimukseen perustuva oikeus käyttää toisen omistamaa kiinteistöä kirjataan erityisenä oikeutena (MK 10.2.1). Maakaaren 14 luvun 2 §:n mukaan vuokra- tai käyttöoikeuden haltija on velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista, jos määräaikainen oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta, ja jos alueella on tai sille saadaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Toistaiseksi voimassa oleva sopimus ei siten ole kirjaamisvelvollisuuden alainen.

Useimmiten vuokra- tai käyttöoikeuden siirroissa vuokranantajana on kunta. Erityisen oikeuden kirjausta tulee hakea lainhuudon tapaan kuuden kuukauden määräajassa siihen tarkoitettulla lomakkeella (liite 2). Erityisen oikeuden siirtoon ei tarvita kaupanvahvistajan allekirjoitusta¹⁶. Kirjatut erityiset oikeudet näkyvät rasiustodistukselta. Vuokraoikeuden haltijan ja vuokranoikeuden keston voi tarkistaa vuokraoikeustodistukselta, joka vastaa lainhuutotodistusta.¹⁷

2.3.2 Lainhuudon myöntämisen oikeusvaikutukset

Lainhuudon myöntäminen ei ole edellytys omistusoikeuden siirtymiselle, mutta se julkistaa saannon. Täten se turvaa uuden omistajan asemaa suhteessa edellisen omistajan mahdollisiin väärinkäytöksiin. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyn merkinnän katsotaan tulleen jokaisen tietoon kirjaamispäivää seuraavana päivänä, eikä vilpittömän mielen suoja voi pääsääntöisesti enää tämän jälkeen saada (MK 7:3.1).

Lainhuuto on myös edellytys sille, että uusi omistaja voi esimerkiksi hakea kiinteistöön kiinnitystä. Lisäksi lainhuudolla on muotovirheen korjaava vaikutus (MK 13:1). Kauppa- kirja on maakaaren 2 luvun 1 §:n mukaan tehtävä kirjallisesti, ja siitä täytyy löytyä lain edellyttämät vähimmäisvaatimukset, kuten luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, kaupan osapuolet ja kauppahinta. Jos kyseisiä asioita ei ole kirjattu kauppakirjaan, kauppa ei

¹⁶ Maanmittauslaitos 2015a

¹⁷ Maanmittauslaitos 2015b

ole sitova. Lainhuutohakemus on hylättävä, mikäli saantokirjaa ei ole tehty lain edellyttämällä tavalla (MK 12:4, 2 kohta). Jos lainhuuto kuitenkin myönnetään, kaupasta tulee sitova.¹⁸

2.4 Hakemuksen liitteet

Lainhuutohakemukseen on liitettävä tarvittavat asiakirjat, jotta kirjaamisviranomaisen voi ratkaista asian. Eri liiteasiakirjojen toimittamisvelvollisuus riippuu saantotavasta ja luovutuksen osapuolista, joten tiivistä kaikkiin tilanteisiin sopivaa listausta on vaikea tehdä. Yksi tärkeimmistä asiakirjoista itse saantokirjan ohella on varainsiirtoveron suorittamiseen liittyvät selvitykset.

Kirjaamisviranomaisella on pääsy tiettyihin rekistereihin, kuten lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, väestötietojärjestelmään ja kaupparekisteriin. Vaikka hakijalla onkin velvollisuus toimittaa tarvittavat asiakirjat hakemuksensa liitteenä, on kirjaamisviranomaisen kuitenkin omasta aloitteestaan hankittava selvitys niistä tiedoista, jotka on mahdollista selvittää kyseisten rekistereiden avulla (MK 6:4). Esimerkiksi Verohallinnon rekistereihin kirjaamisviranomaisella ei kuitenkaan ole pääsyä, joten lainhuudon hakijan täytyy itse huolehtia varainsiirtoveron suorittamiseen liittyvien tositteiden toimittamisesta kirjaamisviranomaiselle.

Verohallinnon tietojärjestelmä uudistuksen ja Valtiokonttorin valtiovarainministeriölle esittämän digitalisointi-hankkeen myötä kirjaamisviranomaisen pääsy varainsiirtoverorekisteriin saattaa tulevaisuudessa kuitenkin olla mahdollista. Hankkeen yhtenä tarkoituksena on rakentaa viranomaisten välille rajapintoja, jotta asiakastietoa voitaisiin hyödyntää eri virastoissa tehokkaammin. Lainhuudon ratkaisu helpottuisi huomattavasti, jos kirjaamisviranomaisella olisi pääsy esimerkiksi verottajan rekisteriin, tai verottajalta tulisi sähköisesti tieto varainsiirtoveron suorituksesta suoraan kirjaamisviranomaiselle. Nykyisen lainsäädännön mukaan verotiedot kuitenkin ovat salaisia, eli kirjaamisviranomaisella ei ole oikeutta saada kyseisiä tietoja suoraan verottajalta ilman lakimuutosta. Lisäksi hankkeen toteutu-

¹⁸ Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, 61

minen edellyttäisi, että hanke-esitys huomioitaisiin verohallinnon valmisohjelmiston järjestelmäuudistuksessa. Verohallinnon tietojärjestelmäuudistus on varainsiirtoveron osalta tiedossa vasta vuonna 2019, joten lakiuudistus voisi olla ajallisesti mahdollinen.¹⁹

Mikäli hakija ei ole toimittanut tarvittavia asiakirjoja hakemuksensa liitteenä, eikä kirjaa-
misviranomaisen pysty selvittämään puuttuvia asioita käytössään olevista rekistereistä, pyydetään hakijaa täydentämään hakemustaan. Hakijalle on tällöin selvitettävä millä tavoin hakemus on puutteellinen, mihin mennessä täydennys on toimitettava ja mitkä ovat täydennyskehotuksen noudattamatta jättämisen seuraamukset. Hakemus jätetään tutkimatta, mikäli hakija ei noudata täydennyskehotusta. (MK 6:5.1; 6:5.3) Täydennyskehotus annetaan myös varainsiirtoveron suoritusta koskevissa asioissa (MK 6:5.2, 933/1996). Hakemusta ei voi jättää lepäämään ainoastaan varainsiirtoveroa koskevan puuttuvan selvityksen vuoksi²⁰.

2.5 Kiinteistökaupan verkkopalvelu

Kiinteistökaupan sähköisestä asioinnista säädetään maakaaren 9 a luvussa. Kiinteistökaupan verkkopalvelu (KVP) tarjoaa muun muassa mahdollisuuden luovuttaa, vastaanottaa, vaihtaa ja kiinnittää kiinteistöjä, siirtää sähköisiä panttikirjoja sekä laatia valtakirjoja järjestelmässä toimimiseen²¹. Kauppaan ei tarvita erillistä kaupanvahvistusta, kun se tehdään kiinteistökaupan verkkopalvelussa.

Lainhuuto tulee automaattisesti vireille, kun molemmat osapuolet ovat hyväksyneet kaup-
pakirjan ehtoineen samansisältöisenä. Lainhuutihakemukseen voi tämän jälkeen liittää mahdollisia asiakirjoja, esimerkiksi kuitin maksetusta varainsiirtoverosta. Palvelu opastaa käyttäjää kohta kohdalta ja ohjaa osapuolia tekemään saantokirjasta muotovaatimusten mu-

¹⁹ Kustannusarvion mukaan uudistus toisi kustannussäästöjä yhteensä noin 1,2 miljoonaa euroa vuosina 2018 – 2023. Kehittämisen- sekä käyttö- ja ylläpitokustannukset olisivat vain 0,09 miljoonaa euroa. Valtionkonttori 2016, 40–41

²⁰ Kirjaamisen menettelyn käsikirja 2014, 34

²¹ Maanmittauslaitos 2014a

kaisen. Palveluun kirjaututaan ja tunnistaudutaan käyttämällä henkilökohtaisia verkkopankkitunnuksia, mobiilivarmennetta tai sähköistä henkilökorttia.²²

Kiinteistön verkkopalvelu on erittäin merkittävä ja odotettu uudistus kiinteistökauppojen toimittamisessa. Palvelua kehitetään koko ajan eteenpäin. Nähtäväksi jää, tarvitaanko tulevaisuudessa lainkaan kaupanvahvistajia. Kehitettävää kuitenkin riittää, sillä kiinteistökauppa ei voi tehdä kiinteistön verkkopalvelussa esimerkiksi alaikäisen tai edunvalvonnan alaisen ollessa luovutuksen osapuolena. Kauppaan tarvitaan tällöin edunvalvojan tai tarvittaessa maistraatin suostumus. Ei ole kuitenkaan poissuljettua, ettei se olisi mahdollista tulevaisuudessa, sillä tällä hetkellä esimerkiksi puolison suostumus kiinteistön myyntiin voidaan antaa myös sähköisesti²³.

²² Maanmittauslaitos 2014c; 2014d

²³ Maanmittauslaitos 2014e

3 VARAINSIIRTOVERO

3.1 Sääntely

Maakaaresta löytyvät tärkeimmät säännökset koskien kiinteistön luovutuksia ja kirjaamismenettelyä. Luovutusten verotuksesta sen sijaan säädetään varainsiirtoverolaissa. Kiinteistöjen luovutusten lisäksi varainsiirtoverolaki (931/1996) sisältää säännökset koskien arvopapereiden luovutuksia. Vuonna 1997 voimaan tullut varainsiirtoverolaki korvasi leimaverolain. Tästä syystä puhekielessä saatetaan vieläkin käyttää käsitettä leimavero varainsiirtoveron sijasta.

Oma-aloitteisten verojen verotusmenettelyä ollaan uudistamassa, koska se koetaan epäyhtenäiseksi, hajanaiseksi ja päällekkäiseksi. Hallitus on tehnyt uudistuksesta esityksen²⁴, jonka mukaan esitettyjen lakiuudistusten on tarkoitus tulla voimaan vuoden 2017 alusta. Tarkoituksena on säätää muun muassa kokonaan uusi oma-aloitteisia veroja koskeva verotusmenettelylaki sekä uudistaa eräiden oma-aloitteisten verojen säädöksiä, kuten varainsiirtoverolakia. Varainsiirtoverolakia ei siten ole tarkoitus kumota. Uudistukset koskevat lähinnä muutoksenhakua, joten sitä käsitellään tarkemmin kappaleessa 3.6.

3.2 Varainsiirtoveron peruste

Varainsiirtovero on valtiolle oma-aloitteisesti maksettava vero²⁵. Muita oma-aloitteisia veroja ovat esimerkiksi arvonlisävero ja tulovero. Varainsiirtoveron oma-aloitteisuus tarkoittaa sitä, että hakijan on itse laskettava suoritettavan veron määrä ja maksettava se oma-aloitteisesti Verohallinnon tilille (VSVL 27). Toisin kuin esimerkiksi asunto-osakkeen luovutuksesta, kiinteistön luovutuksesta ei tarvitse tehdä erillistä varainsiirtoveroilmoitusta Verohallinnolle, vaan ilmoituksen korvaa lainhuudon hakeminen. Ratkaistessaan lainhuu-

²⁴ HE 29/2016

²⁵ Vuonna 2014 valtion saama varainsiirtoveron tuotto oli noin 702 miljoonaa euroa, ks. Rabinä & Myllymäki 2016, 7

toa kirjaamisviranomaisen valvoo veron oikeaoppista suorittamista, ja tarvittaessa kehottaa lainhuudon hakijaa suorittamaan veroa lisää.

Varainsiirtovero määräytyy sentin tarkkuudella hankitun omaisuuslajin mukaan.²⁶ Pääsäännön mukaan varainsiirtoveroa tulee maksaa kiinteistöjen osalta 4 % kauppahinnan tai muun vastikkeen arvosta (VSVL 6.1 §). Pienin suoritettava määrä on 10 euroa (VSVL 27.4 §, 911/2001). Kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta sovitaan yleensä kauppakirjassa.

Esimerkki 1

Pirkko ostaa kiinteistön, jonka hinta on 250 000 €. Pirkko maksaa tällöin varainsiirtoveroa 4 % (250 000) = 10 000 €

Suomessa sijaitsevan kiinteistön saanto verotetaan aina Suomessa, vaikka luovutuksensaaja ei olisikaan suomalainen tai ei asuisi Suomessa vakituisesti²⁷. Ulkomailla sijaitsevan kiinteistön luovutuksesta ei suoriteta varainsiirtoveroa Suomen valtiolle²⁸.

Mikäli ostajia on useampia, varainsiirtovero suoritetaan omistusosien suhteessa.

Esimerkki 2

Pirkko ja Pentti ostavat kiinteistön 300 000 eurolla. Kauppakirjan mukaan Pirkko omistaa kiinteistöstä 1/3 ja Pentti 2/3. Täten Pirkon osuus kauppahinnasta on $1/3 * 300\,000$ eli 100 000 euroa, jolloin Pirkko maksaa varainsiirtoveroa 4 % (100 000) eli 4000 euroa. Pentin osuus kauppahinnasta on $2/3 * 300\,000$ eli 200 000 euroa. Tällöin Pentti maksaa varainsiirtoveroa 4 % (200 000) eli 8000 euroa.

Jos saantokirjaan kirjattuja omistussuhteita muutetaan myöhemmin, katsotaan kyseessä olevan uusi luovutus. Tällöin varainsiirtoveroa täytyy maksaa muutoksen osalta toistamiseen. Omistussuhteiden muutos edellyttää aina määrämuotoista oikaisua, eli kaupanvahvis-

²⁶ Verohallinto 2015a

²⁷ Jukkola ym. 2008, 234

²⁸ Verohallinto 2015c, 4.4

tajan täytyy vahvistaa muutokset. Varainsiirtoveroa ei tarvitse suorittaa toistamiseen tilanteessa, jossa osapuolet pystyvät osoittamaan, että omistussuhteet oli kirjattu alkuperäiseen saantokirjaan osapuolten tarkoitusta vastaamattomasti. Tällöin kyseessä katsotaan olevan ilmaisuerehdys ja veroa täytyy maksaa ainoastaan korjatun saantokirjan mukaisesti.²⁹

Sen sijaan tietämättömyys oikeustoimen veroseuraamuksista ei ole ilmaisuerehdys. Saantokirjaan voidaan ottaa ehto omistussuhteiden muuttumisen varalta, jos esimerkiksi ensiasunnon verovapauden edellytysten toteutuminen on kaupantekohetkellä epävarmaa.³⁰ Ilman ehtoa kyseessä voidaan katsoa olevan uusi varainsiirtoveron alainen luovutus. KHO on antanut asiasta tuoreen ratkaisun. Tapauksessa A ja B olivat ostaneet yhdessä kiinteistön rakennuksineen 27.9.2012. Osapuolista A oli ensiasunnon ostaja. Kauppakirja oli tehty maa-kaaren muotovaatimusten mukaisesti, ja siihen oli otettu maininta omistusoikeuden siirtymisestä maksun yhteydessä. Maksu oli tapahtunut 1.10.2012. Kauppakirjaa oli kuitenkin korjattu 15.10.2012 allekirjoitetulla asiakirjalla siten, että ostajaksi merkittiin ainoastaan A. KHO katsoi, että kyseessä oli uusi kauppa, joten B:n täytyi maksaa aiemmasta luovutuksesta varainsiirtoveroa. Sen sijaan A:n katsottiin olevan ensiasunnon ostaja myös uuden luovutuksen osalta. Ensiasunnon verovapautta molempien luovutusten osalta perusteltiin sillä, että kyseessä oli kuitenkin sama kiinteistö ja aika luovutusten välillä oli hyvin lyhyt.³¹

Eriytyinen oikeus on omistusoikeutta suppeampi oikeus³². Varainsiirtoveroa on kuitenkin suoritettava myös kaikista sellaisista käyttöoikeuden luovutuksista, jotka kuuluvat kirjaamismenettelyn piiriin³³. Täten myös vuokra- tai käyttöoikeuden siirrosta on maksettava varainsiirtoveroa. Hallituksen esityksen mukaan uuden vuokraoikeuden perustamisesta tai vanhan vuokraoikeuden uudistamisesta samojen osapuolten kesken ei tarvitse suorittaa varainsiirtoveroa.³⁴

²⁹ Rabinä & Myllymäki 2016, 27

³⁰ Rabinä & Myllymäki 2016, 27

³¹ KHO 2016:34

³² Maanmittauslaitos 2015c

³³ Kuten edellä todettiin, kirjaamismenettelyn piiriin kuuluvat myös sellaiset luovutukset, joissa määräaikainen oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta, ja joissa alueella on tai sille saadaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, 193 – 194.

³⁴ HE 121/1996, 5 §:n yksityiskohtaiset perustelut

3.2.1 Veronalaisen vastikkeen määräytyminen

Jos samalla saantokirjalla luovutetaan useampi kiinteistö samalle luovutuksensaajalle, ja kaikille kiinteistöille haetaan samaan aikaan lainhuutoa, tulee varainsiirtovero suorittaa koko vastikkeesta. Muussa tapauksessa varainsiirtovero suoritetaan jokaisen kiinteistön osalta erikseen, mikäli vastikkeen jakautuminen selviää saantokirjasta.³⁵ Veron määrä on vaivatonta laskea silloin, kun vastikkeen määrä on ilmoitettu selkeästi saantokirjassa. Valittavasti näin ei kuitenkaan aina ole. Vastike voi nimittäin olla muutakin kuin rahaa, esimerkiksi luovuttajan velan vastattavaksi ottamista, tai vaikkapa toinen kiinteistö.

Jos myyjä on velkaa ostajalle, ja velka kuitataan kokonaan tai osittain kiinteistön saannolla, on velan osuus veronalaista vastiketta³⁶. Tällöin varainsiirtoveroa täytyy suorittaa velan määrän osalta. Jos taas pääosan vastikkeesta muodostaa kiinteä omaisuus, on kysymyksessä vaihto. Vaihtoa käsitellään tarkemmin luvussa 5. Mikäli kiinteistö myydään pakkohuuto-kaupalla ja velallinen tekee itse korkeimman tarjouksen, ei luovutus ole varainsiirtoveron alainen³⁷. Tämä selittyy sillä, että omistusoikeus ei tosiasiaassa siirry luovutuksessa. Oikeuskäytännön mukaan myös ostajan vastattavaksi siirtynyt valtion varoista myönnetty metsänparannuslaina, josta kiinteistö on panttina, katsotaan varainsiirtoveron alaiseksi vastikkeeksi³⁸. Tämä on loogista, sillä velan vastattavaksi ottaminen on pääsääntöisesti muissakin tapauksissa osa varainsiirtoveron alaista vastiketta, pois lukien eräät osituksessa tapahtuvat omistusoikeuden siirrot, joita käsitellään tarkemmin jäljempänä. Mikäli vastike on ilmaistu ulkomaan rahassa, on se muunnettava euroiksi suorittamispäivän Euroopan keskuspankin julkaiseman valuuttakurssin mukaan (VSVL 27.3 §, 911/2001).

Kiinteistöstä maksetaan vuosittain kiinteistövero kiinteistön sijaintikunnalle. Kiinteistöverolain (654/1992) 6.1 §:n mukaan kiinteistöveron maksaa kiinteistön omistaja, eli se, joka omistaa kiinteistön kalenterivuoden alkaessa. Osapuolet voivat toki sopia vapaasti muuta,

³⁵ Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, 186

³⁶ Maanmittauslaitos 2014e, 1

³⁷ KHO 1988:2562

³⁸ KHO 1998:2796

esimerkiksi puolittaa kiinteistöveron määrän keskenään. Kiinteistövero ei ole osa kauppahintaa, eikä siitä siten tarvitse suorittaa varainsiirtoveroa³⁹.

Mikäli osapuolet ovat sopineet ehdollisesta kauppahinnasta, tulee varainsiirtovero suorittaa todennäköisimmästä kauppahinnasta. Tästä summasta luovutuksensaajan on esitettävä selvitys. Vero on kuitenkin suoritettava enimmäiskauppahinnasta, jos sellaisesta on sovittu. Mikäli toteutunut kauppahinta on suurempi kuin kauppahinta, jonka perusteella varainsiirtovero on maksettu, tulee täydentävä varainsiirtovero suorittaa kahden kuukauden kuluessa siitä, kun maksun lopullinen määrä on selvinnyt.⁴⁰

Jos osapuolet ovat sopineet suullisesti saantokirjaan merkittyä suuremmasta vastikkeesta (niin sanottu musta kauppahinta), ei myyjällä ole oikeutta saada perityksi enempää kuin mitä saantokirjaan on merkitty (MK 2:1.3). Musta kauppahinta kuitenkin kuuluu vastikkeen arvoon, eli myös siitä täytyy maksaa varainsiirtovero⁴¹. Musta kauppahinta voi tulla Verohallinnon tietoon esimerkiksi myyjän tuloverotuksen tarkistamisen yhteydessä⁴².

3.2.2 Verohallinnon lausunto

Kun kiinteistön luovutuksessa käytetään vastikkeena muuta kuin rahaa tai rahamääräistä saamista, täytyy lainhuutohakemuksen yhteydessä esittää verottajan lausunto vastikkeen arvosta (VSVL 29.2 §). Verottajan lausunto omaisuuden käyvistä arvosta on maksuton, mikäli se annetaan lainhuudon tai kirjaamisen hakemista varten. Jos hakija on epävarma täytyykö jokin tietty selvitys tai dokumentti esittää kirjaamisasian hakemisen yhteydessä, on hyvä esittää kaikki saatavilla oleva asiaan liittyvä aineisto. Tämä helpottaa kirjaamisviranomaisen työtä ja nopeuttaa asian käsittelyä.

³⁹ Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, 190

⁴⁰ Verohallinto 2015c., 13.3

⁴¹ Jukkola ym. 2008, 230

⁴² HE 121/1996, 6 §:n yksityiskohtaiset perustelut

Verottajan lausunto ei ole kirjaamisviranomaista sitova, eikä siitä voi valittaa⁴³. Lausunto kuitenkin suojaa hakijaa myöhempää maksuunpanoa vastaan, olettaen että hakija on lausuntoa pyytäessään antanut verottajalle oikeat tiedot. Kirjaamisviranomaisen voi myös ratkaista asian ilman verottajan lausuntoa, mikäli se katsoo hakijan esittäneen riittävät selvitykset. Toisaalta veroviranomainen voi pyytää hakijaa suorittamaan lisää veroa, vaikka lainhuuto olisikin jo myönnetty.⁴⁴ Lainhuudon hakijan on hankittava lausunto itse, mutta laki ei estä kirjaamisviranomaista pyytämästä lausuntoa varainsiirtoveron tulkintaan liittyvässä asiassa suoraan verottajalta⁴⁵. Kirjaamisviranomaisella on vuoden 2016 alusta ollut mahdollisuus pyytää lausuntoa viran puolesta sähköpostitse verottajalta⁴⁶.

3.3 Varainsiirtoveron maksaminen

Varainsiirtoveron maksaa yleensä luovutuksensaaja. Osapuolet voivat sopia esimerkiksi kauppakirjassa, että varainsiirtoveron maksaa ostajan puolesta myyjä tai että vero maksetaan puoliksi osapuolten kesken. Sopimuksesta huolimatta ostaja on kuitenkin viimekädessä vastuussa veron suorittamisesta lain määräämän ajan sisällä⁴⁷. Varainsiirtovero maksetaan Verohallinnon vahvistamalla varainsiirtoveron tilisiirtolomakkeella (liite 3). Lomakkeessa on selkeät maksuohjeet, joita maksajan tulee noudattaa.

Varainsiirtoveroa ei ole pakko maksaa nimenomaan luovutuksensaajan tililtä, sillä vero kohdistetaan aina viestitietokentässä olevan tiedon mukaisesti oikealle henkilölle tai yhteisölle. Ohjeiden noudattaminen on siten erittäin tärkeää. Viestitietoihin merkitään maksajan henkilötunnus tai vaihtoehtoisesti Y-tunnus, mikäli ostajana on oikeushenkilö. Jos luovutuksensaajalla ei ole suomalaista henkilö- tai Y-tunnusta, kirjoitetaan tunnuksen kohdalle ”ulkomaalainen”, tai jätetään kohta tyhjäksi⁴⁸. Viitenumerokenttä jätetään aina tyhjäksi. Mikäli luovutuksensaajia on useita, täytyy jokaisen maksaa varainsiirtovero erillisellä tili-

⁴³ HE 121/1996, 27

⁴⁴ Puronen 2007, 187

⁴⁵ Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, 205

⁴⁶ Valtiokonttori 2016, 41

⁴⁷ Rabinä & Myllymäki 2016, 27

⁴⁸ Verohallinto 2015c, 4.6

siirrolla ilmoittaen viestinkentässä oma henkilö- tai Y-tunnuksensa, vaikka varainsiirtovero suoritettaisiinkin kaikkien osalta samalta tililtä.⁴⁹ Luovutuksensaajan henkilö- tai Y-tunnuksen lisäksi kuitille on tallennettava veron tunnus (80), luovutus sopimuksen allekirjoitus päivä, sekä ostajan nimi.

Varainsiirtovero on maksettava ennen lainhuudon hakemista, viimeistään kuitenkin kuuden kuukauden kuluessa luovutus sopimuksen tekemisestä. Lainhuutohakemukseen on liitettävä kuitti tai muu tosite varainsiirtoveron maksusta. Kuitista täytyy löytyä tarvittavat tiedot, sillä muuten lainhuudon ratkaisu viivästyy. Mikäli kuitti on tulostettu itse esimerkiksi verkopankista, siitä täytyy löytyä arkistointitunnus. Pankin kuitissa tai tilisiirrossa tulee olla näkyvissä pankin leima tai muu tunnistetieto. Lisäksi kuitista täytyy näkyä edellä mainitut luovutuksensaajan tiedot.⁵⁰

Mikäli lainhuutoa ei ole haettu kuuden kuukauden kuluessa saannon luovutuspäivästä, varainsiirtoveroa korotetaan 20 prosentilla jokaiselta alkavalta kuudelta kuukaudelta. 20 % korotus tehdään, vaikka hakemus olisi vain päivän myöhässä. Etenkin arvokkaiden kauppajen yhteydessä korotus voi nousta hyvinkin suureksi. Korotettu määrä voi kuitenkin olla enintään kaksinkertainen alkuperäiseen määrään nähden. (VSVL 8 §.) Korotus tehdään siinäkin tapauksessa, että vero on maksettu ajallaan oikean suuruisena, mutta lainhuudon hakeminen on viivästynyt.⁵¹ Kirjaamisviranomaisen valvoo myös viivästyskorotuksen maksamista.⁵²

Ostaja voi joutua vastaamaan myös edellisen omistajan varainsiirtoverosta, mikäli saannolle ei ole aikanaan haettu lainhuutoa lain edellyttämällä tavalla. Siksi ostajan on aina kauppaja tehdessään tärkeää pyytää nähtäväkseen kiinteistön ajantasaiset lainhuuto- tai rasitustodistukset. Ostaja ei ole vastuussa aikaisemmista veroista tilanteessa, jossa kiinteistö on ostettu pakkohuutokaupalla tai ulosmitatun omaisuuden vapaalla myynnillä. (VSVL 9.1 §.) Ostaja voi joutua vastaamaan aiemmista varainsiirtoverosuorituksista sekä viivästysseu-

⁴⁹ Verohallinto 2015b

⁵⁰ Kirjaamisen menettelyn käsikirja 2014, 206

⁵¹ Verohallinto 2015b

⁵² Kirjaamisen menettelyn käsikirja 2014, 207

raamuksista takautuvasti kuitenkin enintään kymmenen vuoden ajalta. Hallituksen esityksessä HE 29/2016 koskien oma-aloitteisen verojen verotusmenettelyn lakiuudistusta kyseistä pykälää ehdotetaan muutettavaksi siten, että verovastuu-aika aikaisemmista luovutuksista lyhennettäisiin kolmeen vuoteen ennen lainhuutohakemuksen tekemistä. Syynä määräajan lyhentämiseen on varainsiirtoverolain yhdenmukaistaminen muiden oma-aloitteisten verojen määräaika-säännösten kanssa. Lisäksi lyhentämistä perustellaan kiinteistöjärjestelmän kehittyneisyydellä ja erityisesti määräalojen ja niiden luovutuksien menettelyjen muuttumisella.⁵³

Viivästyskorotuksesta tulee erottaa veronlisäys, josta säädetään varainsiirtoverolain 28 §:ssä. Mikäli veron maksaminen viivästyy, tulee verovelvollisen suorittaa oma-aloitteisesti veronlisäys. Muussa tapauksessa Verohallinto maksuunpanee veronlisäyksen (VSVL 28.1 §, 526/2010). Veronlisäystä ei kuitenkaan voida määrätä maksettavaksi silloin, kun varainsiirtoveroa on korotettu edellä mainitulla tavalla lainhuudon hakemisen viivästymisen vuoksi (VSVL 28.2 §). Kiinteistöasioissa veronlisäys voi tulla kyseeseen esimerkiksi rakennusten erillislouvuksissa, koska niihin ei tarvitse hakea lainhuutoa⁵⁴. Veronlisäyksen vähimmäismäärä on kolme euroa.⁵⁵ Veronlisäyksen suuruuden voi laskea vaivattomasti Verohallinnon internetsivuilta löytyvällä laskurilla.

Mikäli varainsiirtoveroa ei ole suoritettu ajallaan, voi Verohallinto maksuunpanna suoritamatta jätetyn veron viivästysseuraamuksineen. Maksuunpano voidaan toimittaa kahden vuoden kuluessa sen vuoden päättymisestä, jolloin varainsiirtoveroilmoitus on annettu tai lainhuudatusta on haettu. Jos varainsiirtoveroa koskevaa ilmoitusta ei ole annettu, tai se on annettu puutteellisena tai virheellisenä, maksuunpanon tulee tapahtua viiden vuoden kuluessa sen vuoden päättymisestä lukien, jolloin vero olisi ollut suoritettava. Mikäli lainhuutoa ei ole haettu, maksuunpano-aika on 10 vuotta sen vuoden päättymisestä, jonka aikana kirjaamista ja lainhuutoa olisi pitänyt hakea.⁵⁶ Lainhuuto on siten tämän jälkeen myönnettävä, vaikka varainsiirtoveroa ei olisikaan maksettu. Veronlisäys voidaan jättää määräämättä,

⁵³ HE 29/2016, 259

⁵⁴ Kts. kappale 7.1

⁵⁵ Verohallinto 2011

⁵⁶ Huolman-Lakari 2012, 42–43

mikäli laiminlyönnille katsotaan olevan hyväksyttävä syy. (VSVL 33 §.) Maksuunpanon toimittaminen edellyttää kirjallisen perustellun päätöksen tekemistä, ja siten myös aina verovelvollisen kuulemista (HL 434/2003, 34 §). Kuulemiseksi katsotaan myös mahdollisuus puutteen korjaamiseen annetun määräajan sisällä.⁵⁷

Verohallinto voi myöntää hakemuksesta varainsiirtoveron huojennuksia, esimerkiksi alentaa tai jopa poistaa suoritettavaa tai jo suoritettua varainsiirtoveroa, veronkorotusta, veronlisäystä tai viivästyskorkoa. Huojennus annetaan vain erityisistä syistä. Verohallinnolta voi hakea myös maksuunpannun veron lykkäystä esimerkiksi maksuvaikeuksien vuoksi. Hakemus voi olla vapaamuotoinen, kunhan siitä ilmenee vaatimukset perusteluineen ja mahdollisine liitteineen.⁵⁸

3.4 Varainsiirtoveron palauttaminen

Varainsiirtovero täytyy suorittaa kuuden kuukauden määräajassa, vaikka saanto olisikin ehdollinen. Mikäli kauppa myöhemmin puretaan, voi Verohallinnolta anoa varainsiirtoveron palautusta. Suoritettu vero palautetaan kuitenkin ainoastaan silloin, jos luovutus on kumottu tuomioistuimen päätöksellä tai vaihtoehtoisesti sopimuksella, mutta luovutus olisi todennäköisesti voitu kumota tuomioistuimen päätöksellä luovutuskirjassa olevan ehdon tai sopimusrikkomuksen vuoksi. Sama pätee, mikäli kauppahintaa on alennettu vastaavassa tilanteessa. (VSVL 40.2 §.)

Varainsiirtoveron palautushakemus on tehtävä kirjallisesti joko siihen tarkoitettulla lomakkeella (liite 4) tai vapaamuotoisesti. Pienin palautettava määrä on viisi euroa. Verohallinto maksaa palautettavalle verolle koron, joka on suuruudeltaan Suomen Pankin vahvistama viitekorko vähennettynä kahdella prosenttiyksiköllä. Vuonna 2016 palautuksille maksettava korko on 0,5 %. Hakemuksessa on esitettävä veron palauttamisen perusteet ja muut selvitykset (VSVL 45 §).⁵⁹

⁵⁷ Puronen 2007, 202, 204

⁵⁸ Verohallinto 2015c, 121

⁵⁹ Verohallinto 2016c

Veron palautushakemukseen täytyy liittää jäljennös luovutuskirjasta ja lainhuuto- ja kirjaamistodistuksesta, sekä muut mahdolliset selvitykset. Hakemus toimitetaan sille verotoimistolle, jonka alueella kiinteistö sijaitsee. Hakemus on tehtävä palauttamisen perusteesta riippuen 5 tai 10 vuodessa (VSVL 40.3 §). Uuden oma-aloitteisten verojen verotusmenettelyä koskevan lakiesityksen mukaan palautushakemuksen määräaika olisi tarkoitus lyhentää kolmeen vuoteen verovuoden päättymisestä alkaen. Jos luovutus on kumottu tai määrätty purkautumaan tuomiolla tai se voitaisiin purkaa tuomiolla, voisi palautushakemuksen tehdä ehdotuksen mukaan nykyiseen tapaan kymmenen vuoden kuluessa verovuoden päättymisestä (VSVL 40.3 §).⁶⁰ Sen sijaan ensiasunnon verovapauteen liittyvä veronpalautuksen määräaika olisi lakiehdotuksen mukaan vielä lyhyempi.⁶¹

Varainsiirtoveron palautukseen liittyy runsaasti oikeuskäytäntöä. Esimerkiksi KHO:n ratkaisussa 2002:2202 oli kysymys kiinteistökaupasta, joka purettiin sopimuksella kiinteistössä olevan virheen perusteella. Virhe oli kiinteistössä jo myyntihetkellä, ja sen katsottiin olevan niin oleellinen, että kauppa olisi voitu purkaa myös tuomiolla. Täten varainsiirtoverolain 4 ja 11 §:ssä tarkoitettua omistusoikeuden luovutusta ei katsottu tapahtuneen, ja B:lle palautettiin hänen suorittamansa varainsiirtovero, eikä A menettänyt ensiasunnon ostajan verovapauttaan. Koska A oli suorittanut myöhemmin ostamistaan asunto-osakkeista varainsiirtoveron, oli hän oikeutettu niiden palautukseen ensiasunnon ostajana.

Kaupan voi purkaa ilman veroseuraamuksia, jos omistusoikeus ei ole ehtinyt siirtyä. Asia on annettu KHO:n ratkaisu vuodelta 2009. Tapauksessa kauppakirjaan oli otettu lykkäävä ehto, jonka mukaan omistusoikeus siirtyi vasta koko kauppahinnan tultua maksetuksi, ja purkusopimus tehtiin ennen tätä hetkeä. Varainsiirtoverolain 15.1 §:n mukaan varainsiirtoveroa tulee maksaa arvopaperin omistusoikeuden luovutuksesta. Tällöin veron palauttamiselle ei edellytetty tuomioistuimen päätöstä tai edellytyksiä tuomiolle.⁶²

⁶⁰ HE 29/2016, 96–94, 262

⁶¹ Kts. kohta 4.2.

⁶² KHO 2009:27

Purkusopimuksia arvioidaan eri tavalla silloin, kun luovutuksen ehdollisuus perustuu purkavaan ehtoon lykkäävän ehdon sijasta. Tällöin varainsiirtovero on maksettava, jos purkusopimus ei perustu edellä mainitun mukaiseen tuomioon tai sopimukseen. Lainhuudon hakijan täytyy kuitenkin aina esittää hakemuksensa liitteenä joko maksetun varainsiirtoveron kuitti tai Verohallinnon lainvoimainen päätös purkusaannon verottomuudesta. Mikäli kyseistä päätöstä ei ole, selvitykseksi täytyy pyytää verottajan lausunto.⁶³ Jos kauppa puretaan esimerkiksi ostajan huonon maksukyvyyn vuoksi, ei varainsiirtoveron palauttamiselle ole perustetta. Tällöin tapahtuu käytännössä uusi luovutus, josta luovutuksensaajan on maksettava varainsiirtovero normaaliin tapaan.⁶⁴ Myös kaupan purkusopimus on tehtävä määrämuotoisena (MK 2:5).

3.5 Ennakkoratkaisu

Verohallinto voi antaa verovelvollisen pyynnöstä kirjallisen ennakkoratkaisun siitä, onko luovutuksensaaja velvollinen suorittamaan varainsiirtoveroa ja kuinka paljon (VSVL 39.1, 526/2010). Ennakkoratkaisua voi hakea lainhuutohakemuksen vireillepanosta huolimatta, kuitenkin ennen kuin laissa säädetty aika veron maksamiseksi on päättynyt⁶⁵. Lainvoimaisista ennakkoratkaisua on noudatettava sitovana hakijan vaatimuksesta, olettaen että hakija on antanut ennakkoratkaisua pyytäessään verottajalle oikeat tiedot (VSVL 39.4 §). Ennakkoratkaisu on maksullinen. Vuonna 2016 ennakkoratkaisun hinta on 385 €.⁶⁶ Ennakkoratkaisusta voi valittaa hallinto-oikeudelle 30 päivän määräajassa (VSVL 47 §).

3.6 Muutoksenhaku

Verohallinnon tekemään päätökseen voi hakea muutosta valittamalla kiinteistön sijaintipaikan tuomiopiirin hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa päätöksen saamisesta. Valituskir-

⁶³ Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, 202 – 203

⁶⁴ Tepora ym. 2010, 377–378

⁶⁵ HE 121/1996, 39 §:n yksityiskohtaiset perustelut

⁶⁶ Verohallinto 2013; 2016a

jelmä tulee toimittaa Verohallinnolle tai hallinto-oikeuteen. (VSVL 47 §, 876/2012.) Jos Verohallinto katsoo, että päätöksessä on virhe verovelvollisen vahingoksi, sen on oikaistava virhe ja maksettava virheen johdosta liikaa tai palauttamatta jätetty vero. Oikaisua ei voi kuitenkaan tehdä, jos asia on aiemmin ratkaistu tuomioistuimen päätöksellä. (VSVL 48 §, 526/2010.) Hallinto-oikeuden tekemästä päätöksestä voi valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen 60 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, mikäli korkein hallinto-oikeus antaa valitusluvan. Hallinto-oikeuden ennakkoratkaisua koskevassa asiassa valitusaika on kuitenkin vain 30 päivää. (VSVL 49 §, 526/2010.)

Koska muutoksenhakuelimet ja muutoksenhakuajat vaihtelevat eri verolajien kesken, on oma-aloitteisia veroja koskevia menettelysäännöksiä tarkoitus uudistaa. Hallitus on tehnyt asiasta lakiehdotuksen, jonka tarkoituksena on koota oma-aloitteisia veroja koskevat yleiset menettelysäännökset yhteen lakiin, lakiin oma-aloitteisten verojen verotusmenettelystä. Myös varainsiirtoverolain säännöksiä pyritään uudistamaan yhtenäisiksi muiden oma-aloitteisia veroja koskevien säädösten kanssa. Lisäksi verotuksen käsitteitä on tarkoitus yhdenmukaistaa ja ajantasaistaa verolajikohtaisia poikkeuksia lukuun ottamatta. Esimerkiksi varainsiirtoverolakiin ehdotetaan otettavaksi uusi 32 §, jossa määritellään verovuoden käsite. Verovuodella tarkoitettaisiin varainsiirtoverolaissa pääsääntöisesti sitä vuotta, jona kiinteistön tai arvopaperin luovutus on tapahtunut⁶⁷. Verovuoden käsitteen määrittelemineen on tärkeää, jotta määräaikoja voidaan yhtenäistää eri verolajeissa.⁶⁸

Varainsiirtoveron osalta esityksessä ehdotetaan muun muassa, että muutoksenhaun ensias- teena olisi muiden oma-aloitteisten verolajien tapaan verotuksen oikaisulautakunta. Myös oikaisua tulisi hakea ensisijaisesti oikaisulautakunnalta. Oikaisulautakunnan käyttäminen muutoksenhaun ensias- teena edistäisi esityksen mukaan hallinnollista tehokkuutta, kun kaikkiin Verohallinnon kantamiin veroihin sovellettaisiin yhtenäistä oikaisumenettelyä. Se myös vähentäisi huomattavasti hallinto-oikeuteen saapuvien valitusten määrää. Verohallin- to voisi kuitenkin ratkaista oikaisuvaatimuksen siltä osin, kuin verosta vastuussa olevan vaatimus hyväksyttäisiin.⁶⁹

⁶⁷ HE 29/2016, 88

⁶⁸ HE 29/2016, 76, 376, 532

⁶⁹ HE 29/2016, 94–95

Lisäksi esityksessä ehdotetaan muutoksia muun muassa määräaikoihin ja varainsiirtoveron oikaisu- ja määräämisperusteisiin. Esimerkiksi muutoksenhaun määräaika olisi esityksen mukaan kolme vuotta verovuoden päättymistä seuraavan vuoden alusta, kuitenkin vähintään 60 päivää päätöksen tiedoksisaannista. Sen sijaan ennakkoratkaisua koskeva valitus olisi tehtävä hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista kuten voimassa olevan lainsäädännönkin mukaan. Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen haettaisiin muutosta 60 päivän kuluessa tiedoksisaannista.⁷⁰ Myös veron palauttamisen määräaikoja on tarkoitus muuttaa, kuten kappaleessa 3.4 on todettu. Hallituksen esitystä ei käsitellä tässä työssä syvällisesti ehdotetun uudistuksen laajuuden vuoksi.

⁷⁰ HE 29/2016, 262–263

4 ENSIASUNNON VARAINSIIRTOVEROVAPAAUS

4.1 Verovapauden edellytykset

Varainsiirtoverolain 11 §:n mukaan ensiasunnosta ei tarvitse suorittaa varainsiirtoveroa, mikäli luovutuksensaaja:

- on hankkinut omistukseensa kiinteistön ja vähintään puolet sillä olevasta rakennuksesta
- ei ole vuonna 1990 tai sen jälkeen omistanut vähintään puolta asuinrakennuksesta tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista
- on kaupantekohetkellä 18–39-vuotias ja
- käyttää tai ryhtyy käyttämään rakennusta vakituksena asuntonaan viimeistään kuuden kuukauden kuluttua luovutushetkestä.

Kaikkien edellä mainittujen edellytysten tulee täytyä luovutuskirjan allekirjoitushetkellä. Lainhuudon hakemisen yhteydessä luovutuksensaajan täytyy toimittaa kirjaamisviranomaiselle tarvittavat liitteet koskien ensiasuntoa ja sen verovapautta. Verohallinto antaa hakijan pyynnöstä lausunnon aiemmista omistuksista. Lausunto on maksuton ja sen voi tilata esimerkiksi puhelimitse. Lisäksi hakemukseen tulee liittää asiasta luovutuksensaajan oma vakuutus (liite 5), sillä Verohallinnon lausunto ei koske kuluva vuotta. Vakuutuksessa hakija vakuuttaa, ettei ole aikaisemmin omistanut 50 % tai enempää asunnosta tai asuinrakennuksesta sekä muuttavansa viimeistään kuuden kuukauden kuluessa kiinteistölle.⁷¹

Ensisunnon verovapauden voi saada vain kerran, ja verovapaus koskee ainoastaan varainsiirtoveroa. Myös esimerkiksi lahjaksi saatu asunto tai kiinteistö voidaan määritellä ensiasunnoksi, mutta lahjansaaja on velvollinen maksamaan lahjaveroa vaikka ensiasunnon verovapauteen liittyvät ehdot täytyisivät⁷².

⁷¹ Verohallinto 2015c, 6.1

⁷² Huolman-Lakari 2012, 11

Jos luovutuksensaajia on kaksi, ja heistä vain toisella on oikeus ensiasunnon verovapauteen, maksaa toinen varainsiirtoveron omalta osaltaan omistusoikeuksien suhteessa. Usein puoliset ostavatkin ensiasuntonsa 49/100 ja 51/100 määräosin. Tällöin toinen puolisoista on myöhemmin oikeutettu ensiasunnon verovapauteen, koska ei ole aikaisemmin omistanut vähintään puolta asuinrakennuksesta tai asuinhuoneisto hallintaan oikeuttavista osakkeista.

Esimerkki 3

25-vuotiaat Paula ja Paavo ostavat kiinteistön, jonka hinnaksi sovitaan kauppakirjassa 300 000 euroa. Paula omistaa kiinteistöstä 1/3 ja Paavo 2/3. Kumpikaan ei ole aiemmin omistanut vähintään puolta kiinteistöstä, sillä olevasta rakennuksesta, tai asunto-osakkeesta. Paavo on oikeutettu ensiasunnon ostajana varainsiirtoverovapauteen, sillä hän omistaa kiinteistöstä yli puolet. Sen sijaan Paulan tulee maksaa varainsiirtovero. Paulan osuus kauppahinnasta on 1/3 eli 100 000 euroa, joten hän maksaa varainsiirtoveroa 4 % (100 000) eli 4000 euroa.

Asuinrakennukseen, ja siten myös verovapauteen luetaan myös asumiseen liittyvät muut rakennukset, kuten piha- ja ulkorakennukset, sekä erillinen saunarakennus⁷³. Verohallinnon lausunto täytyy kuitenkin esittää silloin, kun kiinteistön pinta-ala on kaavoittamattomalla alueella yli 10 000 neliometriä. Varainsiirtovero tulee maksaa ylittävältä osalta, vaikka kiinteistöllä olevaa rakennusta käytettäisiinkin ensiasuntona. (VSVL 11.2 §.) Mikäli kauppahintaan kuuluu myös metsää, peltoa tai toinen rakennuspaikka, on varainsiirtovero suoritettava niiden osalta. Arvo selviää verottajan lausunnosta.⁷⁴ Sen sijaan asuinrakennuksen kokoa ei ole rajoitettu verovapauden osalta, ja hyvinkin suuri asunto voi olla varainsiirtoverosta vapaa⁷⁵.

Koska ensiasunnon verovapaus on sidottu ostajan ikään, voi verovapauden saada vain fyysinen henkilö. Siten esimerkiksi yhtiön nimiin hankittuun asuntoon ei voi saada ensiasunnosta johtuvaa verovapautta. Ostajan täytyy olla luovutushetkellä 18–39-vuotias. Omistus-

⁷³ Puronen 2007, 153

⁷⁴ Verohallinto 2015c, 6.1

⁷⁵ Rabinä & Myllymäki 2016, 98

oikeuden siirtyminen, tai asuntoon muuttaminen ei ole ratkaisevaa ikäedellytyksen kannalta. Jos kuitenkin aika kaupantekohetken ja omistusoikeuden siirtymisen tai asuntoon muuttamisen välillä muodostuu todella pitkäksi, voidaan katsoa, että kauppa on tehty nimenomaan verosta vapautumisen vuoksi. Tällöin toiminta voidaan tulkita veronkierroksi, ja seurauksena saattaa olla verovapauden menettäminen (VSVL 37 §).⁷⁶

Ensiasunnon varainsiirtovapaus ei ole sidottu Suomen kansalaisuuteen. Verovapauden saamiseksi edellytetään kuitenkin jatkuvaa tai tietyn pituista oleskelulupaa, jotta ehto asunnon vakituisesta asuinkäytöstä voisi toteutua. Silloin kun ostajalla on tilapäinen oleskelulupa, verovapauden saaminen riippuu oleskeluluvan kestosta. Mikäli oleskelulupa on myönnetty alle vuodeksi, täytyy kaupasta suorittaa varainsiirtovero. Jos asuminen Suomessa kuitenkin jatkuu tämän jälkeen, voi ostaja anoa varainsiirtoveron palautusta. Mikäli lupa on myönnetty vuoden määräajaksi, täytyy verovapautta harkita hakijan Suomeen liittyvien liittymien perusteella. Tällä tavoin arvioidaan sitä, aikooko hakija jäädä Suomeen asumaan vakituisesti. Ulkomailla ollut tai oleva omistus vuoden 1989 jälkeen estää verovapauden saamisen (VSVL 63 §).⁷⁷

Vapaa-ajan asuntoon ei saa ensiasunnon verovapautta. Siten vapaa-ajan asunnon omistaminen ei ole este myöhemmälle ensiasunnon verovapaudelle, mutta sijoitusasunnon omistaminen voi sen sijaan muodostua esteeksi.⁷⁸ Asuinkelvottoman rakennuksen omistaminen ei poista ensiasunnon varainsiirtoverovapautta⁷⁹. Myöskään välillinen omistaminen, kuten jakamattoman kuolinpesän osakkuus, ei ole este ensiasunnon verovapaudelle⁸⁰. Korkein hallinto-oikeus on kuitenkin katsonut, ettei asuntoon pidätetty hallintaoikeus kolmannelle estä ensiasunnon verovapautta. Kyseessä oli tapaus, jossa X oli saanut testamentilla tädiltään perintönä puolet Asunto Oy Y:n osakkeista. Testamentilla oli kuitenkin samalla pidätetty elinikäinen käyttö- ja hallintaoikeus tädin veljelle ja tämän vaimolle. Kun X myöhemmin osti puolet kiinteistöstä, oli hänen suoritettava saannosta varainsiirtovero. Tämä johtui siitä, etteivät kaikki ensiasunnon ehdot enää täyttyneet kiinteistön oston yhteydessä,

⁷⁶ Puronen 2007, 149–150

⁷⁷ Verohallinto 2015c, 4.5

⁷⁸ Verohallinto 2015c, 6

⁷⁹ KHO 2006:717

⁸⁰ Rabinä & Myllymäki 2016, 106

koska X oli jo aiemmin omistanut puolet asunto-osakkeista.⁸¹ Merkitystä ei siten ollut sillä, ettei X:llä ollut aikaisemmin mahdollisuutta asua itse puoliksi omistamassaan asunnossa.

4.2 Veron palauttaminen käyttöönoton viivästyessä

Ensiasunnon verovapauden edellytykset eivät täyty silloin, kun luovutuksensaaja hankkii itselleen pelkän tontin ilman rakennusta. Luovutuksensaaja voi kuitenkin hakea Verohallinnolta varainsiirtoveron palautusta, jos hän myöhemmin rakentaa tai rakennuttaa tontille ensiasunnon ja myös muuttaa siihen asumaan.⁸² Veronpalautusta voi hakea, mikäli asuntoa ryhdytään käyttämään ensiasuntona vasta vuosien jälkeen luovutushetkestä. Tähän täytyy kuitenkin olla perusteltu syy. KHO on katsonut, etteivät esimerkiksi opiskelu ja työskentely toisella paikkakunnalla merkinneet ensiasunnon verovapauden menettämistä, vaikka asuntoa ryhdyttiin käyttämään omana vakituksena asuntona vasta kuuden ja puolen vuoden jälkeen sen hankinnasta⁸³. Jos käyttöönoton viivästyminen johtuu ainoastaan asunnon vuokraamisesta ulkopuoliselle, ei verovapauseta myönnetä⁸⁴. Mitään erityistä määräaikaakaan asumiselle ei ole, vaan lyhytaikainenkin asuminen riittää verovapauden saamiseksi. Ratkaisevaa on se, onko ensiasunnon ostajan tarkoituksena ollut käyttää asuntoa vakituksena asuntoon toistaiseksi.⁸⁵

Uuden oma-aloitteisten verojen verotusmenettelyä koskevan lakiesityksen mukaan varainsiirtoverolain 44 pykälään lisättäisiin uusi 2 momentti, jossa säädettäisiin vuoden määräaika veron palauttamista koskevan hakemuksen tekemiselle. Määräaika alkaisi siitä, kun verovapauden edellytykset ovat täyttyneet, eli ensiasunnon ostaja esimerkiksi muuttaisi asumaan kiinteistölle vakituisesti.⁸⁶

⁸¹ KHO 1998:1304

⁸² Jukkola ym. 2008, 229 ; VSVL 44 §, 526/210

⁸³ KHO 2006:718

⁸⁴ KHO 2000:32

⁸⁵ Rabinä & Myllymäki 2016, 101

⁸⁶ HE 29/2016, 262

5 VAIHTO

5.1 Kaksi varainsiirtoveronalaista luovutusta

Vaihdossa tapahtuu kaksi luovutusta. Vaihdossa kiinteistö voidaan vaihtaa toiseen kiinteistöön, tai esimerkiksi asunto-osakkeeseen. Vaihtokirja tulee tehdä kaupan tavoin määrämuotoisesti kaupanvahvistajan allekirjoittamana. Mikäli kiinteistö vaihdetaan toiseen kiinteistöön tai vuokraoikeuteen, täytyy kummankin luovutuksensaajan hakea omalle saannolleen lainhuutoa tai vaihtoehtoisesti vuokraoikeuden siirtoa. (MK 4:1.)

Koska vaihto on vastikkeellinen oikeustoimi, täytyy pääsäännön mukaan kummankin osapuolen maksaa varainsiirtoveroa luovuttamansa kiinteistön tai asunto-osakkeen arvosta (VSVL 4.2 § ja 15.2 §). Tilanne on kuitenkin harvoin sellainen, että vaihdon kohteet ovat samanarvoisia. Tällöin vaihdossa suoritetaan lisäksi välirahaa. Vaihtokirjaan tulee merkitä vaihdettavien omaisuuserien käypä arvo. Lainhuutohakemukseen on liitettävä verohallinnon lausunto kiinteistöjen arvosta, vaikka välirahaa ei olisikaan suoritettu (VSVL 29.1 §). Vaihdossa suoritettu mahdollinen väliraha on aina maksajalleen vastiketta. Tällöin varainsiirtovero suoritetaan luovutetun kiinteistön käyvän arvon ja vastikkeen yhteissummasta. Välirahan saajan osalta väliraha vähennetään hänen luovuttamansa kiinteistön arvosta.⁸⁷

Esimerkki 4

Paula luovuttaa Paavolle kiinteistön, jonka arvo on 10 000 euroa. Paavo luovuttaa vastaavasti Paulalle kiinteistön, jonka arvo on 3000 euroa. Täten Paavo maksaa Paulalle lisäksi välirahaa $10000 - 3000 = 7000$ euroa. Tällöin Paula maksaa varainsiirtoveroa $10\,000 - 7000 = 3000$ eurosta, eli $4\% (3000) = 120$ euroa.

Vastaavasti Paavo maksaa varainsiirtoveroa $3000 + 7000 = 10\,000$ eurosta, eli $4\% (10000) = 400$ euroa.

⁸⁷ Verohallinto 2015c, 8

Rajanveto vaihdon ja kaupan välillä voi joskus olla vaikeaa. Etuostolain (608/1977) mukaan kiinteistön kauppana pidetään sellaista vastikkeellista kiinteistön luovutusta, jossa vastikkeen arvosta muodostaa pääosan muu kuin kiinteä omaisuus (2.2 §). Vastaavasti kyseessä on vaihto, mikäli pääosan vastikkeesta muodostaa kiinteä omaisuus. Kuten edellä on todettu, kiinteistö voidaan vaihtaa myös esimerkiksi asunto-osakkeeseen, jolle ei kuitenkaan haeta lainhuutoa.

Myös vaihto voidaan tehdä sähköisesti Kiinteistökaupan verkkopalvelussa. Kun kiinteistö vaihdetaan asunto-osakkeeseen kiinteistökaupan verkkopalvelussa, käsitteenä käytetään vaihdon sijaan kiinteistön kauppaa. Tämä johtuu siitä, että sähköisessä kaupassa ja sähköisessä vaihdossa on aina käytettävä oikeaa luovutuskirjapohjaa. Oikeudellisesti kyse voi kuitenkin olla vaihdosta kaupan sijaan. Kiinteistö voidaan vaihtaa myös maanvuokraoikeuteen, jolloin kyseessä on vaihto myös Kiinteistökaupan verkkopalvelussa.⁸⁸

5.2 Verovapaat vaihdot

Vaihtoa voidaan käyttää myös maatilojen paremman tilusjärjestelyn aikaansaamiseksi sekä kunnissa kaavoituksellisten järjestelyjen toteuttamiseksi⁸⁹. Varainsiirtoverolain 13 §:n (1436/2009) 1 kohdan mukaan varainsiirtoveroa ei suoriteta, kun kyseessä on kiinteistöjen vaihto, joka johtaa ELY- tai metsäkeskuksen antaman todistuksen mukaan maa- ja metsätalouden harjoittamisen kannalta olennaisesti sopivampaan tilussijoitukseen. Pykälän 2- kohdan mukaan varainsiirtoveroa ei suoriteta myöskään silloin, kun vaihto on tapahtunut luonnonsuojelualueen perustamiseksi. Käytännössä verovapaus on annettu myös silloin, kun vaihdettu alue liitetään jo perustettuun luonnonsuojelualueeseen⁹⁰. Mikäli vaihdossa käytetään välirahaa, on varainsiirtovero luonnollisesti suoritettava välirahan osalta. Tilusvaihto on hyvä erottaa tilusjärjestelystä, joka on monimutkaisempi ja pitkäkestoisempi prosessi. Myös metsätilan liittäminen yhteismetsään on varainsiirtoverosta vapaa.⁹¹

⁸⁸ Maanmittauslaitos 2014b

⁸⁹ Tepora ym. 2010, 411

⁹⁰ Kirjaamisenettelyn käsikirja 2014, 197

⁹¹ Metsänhoitoyhdistys 2016

6 VASTIKKEETTOMAT JA OSITTAIN VASTIKKEETTOMAT SAANNOT

6.1 Pääsääntö

Varainsiirtoveroa ei pääsääntöisesti suoriteta kiinteistön saannosta tai sen osasta, joka perustuu lahjaan, perintöön, testamenttiin tai yhteisomistussuhteen purkamiseen (VSVL 4.3 §). Jos kiinteistö saadaan perinnöksi tai lahjaksi, tulee saajan maksaa varainsiirtoveron sijasta perintö- tai lahjaveroa. Myöskään osituksessa luovutetusta kiinteistöstä ei pääsääntöisesti tarvitse maksaa varainsiirtoveroa. Sääntö ei kuitenkaan ole poikkeukseton. Kirjaamisviranomaisen tehtävänä on valvoa vain varainsiirtoveron suorittamista, muiden verojen suorittamista valvoo Verohallinto. Koska perhe- ja perintöoikeudellisista saannoista ei lähtökohtaisesti suoriteta varainsiirtoveroa, ei varainsiirtoveron korotus voi toimia samalla tavalla sanktiona lainhuudon hakemisen viivästymiselle, kuin kiinteistökaupan yhteydessä.

6.2 Lahja

Lahjalla tarkoitetaan oikeustoimea, jossa lahjanantaja luovuttaa lahjansaajalle esimerkiksi kiinteistön omistusoikeuden. Kyseessä on lahja, vaikka luovutuksensaaja suorittaisi saannosta vähäarvoista vastiketta.⁹² Lahjaveroa maksetaan kaikenlaisesta omaisuudesta silloin, kun lahjansaaja, lahjanantaja tai molemmat ovat asuneet lahjoitushetkellä Suomessa ja lahjan arvo on 4000 euroa tai enemmän. Kolmen vuoden aikana annetut lahjat samalta lahjanantajalta lasketaan yhteen määritettäessä lahjan arvoa. Lahjaveroa ei tarvitse maksaa koulutukseen tai elatukseen käytetyistä varoista. (PerVL 18.1 §; 19 §.) Lahjaveron suorittaa lahjansaaja. Kiinteistön lahjakirja on tehtävä kauppakirjan tavoin tiukasti määrämuotoisena (MK 4:2.1).

Lahjaveron suuruus määräytyy verotettavan lahjan arvon sekä sovellettavan veroluokan mukaan. Veroluokka määräytyy sukulaisuussuhteen perusteella (PerVL 21 §). Lahjaveron

⁹² Tepora ym. 2010, 415

suuruutta laskiessa on hyvä käyttää Verohallinnon internetsivuilta löytyvää lahjaverolaskuria. Esimerkiksi 100 000 euron arvoisesta lahjasta täytyy maksaa lahjaveroa sukulaisuussuhteesta riippuen 11 770 euroa – 28 240 euroa, kun taas varainsiirtoveron suuruus olisi normaalissa kauppatilanteessa kiinteä 4 % eli 4000 euroa. Summien erot tuntuvat hurjilta, mutta täytyy muistaa, että lahjoitustilanteessa lahjansaaja ei maksa luovutetusta omaisuudesta mitään.

Lahjanantaja voi pidättää itsellään hallintaoikeuden lahjoittamaansa kiinteistöön. Pidätetty hallintaoikeus pienentää lahjaveron määrää, koska se rajoittaa lahjansaajan oikeutta käyttää kiinteistöä⁹³. Mikäli lahjanantaja pidättää itsellään asumisoikeuden valoineen ja lämpöineen, täytyy luovutuksesta suorittaa varainsiirtoveroa valon ja lämmön osalta. Tällöin lainhuudon hakijan täytyy esittää verottajan lausunto lainhuudon hakemisen yhteydessä. Jos lahjansaaja ottaa vastattavakseen lahjanantajan velasta, on luovutus varainsiirtoveron alainen velan määrän osalta.⁹⁴

Myös ennakkoperinnöstä maksetaan lahjaveroa. Lahjakirjassa on yleensä maininta siitä, onko lahjan tarkoitus olla ennakkoperintöä vai ei. Jos lapsi ostaa kiinteistön vanhemmiltaan lahjaksi saamallaan varoilla, kaupasta peritään varainsiirtovero. Varainsiirtovero peritään siinäkin tapauksessa, vaikka kauppahinnan maksuun käytetyt varat olisi saatu lahjaksi.⁹⁵

Jos kauppa- tai vaihtosopimuksen ehdoista selviää, että sovittu vastike on enintään kolme neljäsosaa omaisuuden käyvästä arvosta, katsotaan käyvän hinnan ja vastikkeen välinen ero lahjaksi (PerVL 18.3 §, 378/1940). Tällöin kysymyksessä on lahjanluontoinen kauppa, ja luovutuksensaajan täytyy maksaa sekä varainsiirtoveroa että lahjaveroa. Mikäli luovutuksensaaja on maksanut varainsiirtoveroa lahjaveron sijasta, voi Verohallinnolta anoa palautusta liikaa suoritettun määrän⁹⁶. Vastikkeeksi katsotaan sekä raha että muulla tavoin suoritettu vastike. Lahjaveroa voi joutua suorittamaan vaihdon yhteydessä silloin, kun vaihdossa

⁹³ Verohallinto 2016b

⁹⁴ Rabinä & Myllymäki 2016, 46–47

⁹⁵ Verohallinto 2015d

⁹⁶ Kts. kohta 3.4

ei suoriteta välirahaa ja toisen vaihdetun kiinteistön tai asunto-osakkeiden arvo on kolme neljäsosaa tai vähemmän kuin vaihdossa saadun omaisuuden arvo.⁹⁷

Esimerkki 5

Paula myy Paavolle kiinteistön 250 000 eurolla. Kiinteistön käypä arvo on 400 000 euroa. Kiinteistöstä maksettu kauppahinta ei ylitä kolmea neljäsosaa käyvästä arvosta ($400\,000 \cdot \frac{3}{4} = 300\,000$), joten Paavon katsotaan saaneen 150 000 euron arvoisen lahjan, josta hänen täytyy maksaa lahjaveroa. Mikäli Paula ja Paavo eivät ole keskenään lähisukua, lahjaveroa täytyy maksaa 44 740 euroa. Suoritetusta 250 000 euron kauppahinnasta sen sijaan maksetaan normaalisti varainsiirtoveroa 4 %, eli 10 000 euroa.

6.3 Ositus

Avioeron tai puolison kuoleman johdosta aviopuolisoiden omaisuus jaetaan eli toimitetaan ositus. Ennen kuin voidaan miettiä varainsiirtoveron maksuvelvollisuutta, täytyy selvittää puolisoitten velvollisuus tasingon maksuun. Avioliittolain (AL 234/1929) 35 §:n mukaan kummallakin puolisoilla on oikeus toistensa omaisuuteen, ellei toisin ole sovittu. Pääsääntön mukaan puolisoitten yhteinen omaisuus jaetaan osituksessa tasan (AL 100 §). Omaisuuden jaosta tehdään osituslaskelma, joka merkitään osituskirjaan. Se puoliso, jolla on enemmän avio-oikeuden alaista omaisuutta, on velvollinen maksamaan tasinkoa vähemmän omistavalle puolisoille.⁹⁸ Mikäli osituksessa kiinteistön omistussuhteet muuttuvat, täytyy saannelle hakea lainhuuto. Osituskirja täytyy toimittaa alkuperäisenä kirjaamisviranomaiselle lainhuutohakemuksen yhteydessä.

Tasingon suorittaja saa itse päättää, mitä omaisuutta hän luovuttaa tasinkona, vai maksaako hän tasingon rahana (AL 103.1 §). Lähtökohtaisesti tasinko ei ole vastiketta, joten siitä ei tarvitse suorittaa varainsiirtoveroa⁹⁹. Sääntö ei kuitenkaan ole poikkeukseton. Puronen on

⁹⁷ Rabinä & Myllymäki 2016, 151–152

⁹⁸ Kangas 2013, 282

⁹⁹ Puronen 2007, 112

jakanut ositussaannot kolmeen ryhmään. Omistusoikeus voi seuraavissa tapauksissa koskea muutakin omaisuutta kuin kiinteistöä, mutta asian havainnollistamiseksi kiinteistöä käytetään tässä yhteydessä esimerkkinä.

- Ensimmäisen ryhmän muodostavat ne tapaukset, jossa kiinteistö on ollut osapuolten yhteinen eli kiinteistö on jaettu määräosiin. Jos toinen puoliso saa osituksessa kiinteistön kokonaan omistukseensa pesään kuuluvaa tai kuulumatonta omaisuutta vastaan, ei varainsiirtoveroa tarvitse suorittaa, ellei sen maksamiseen käytetä ositettavaan varallisuuteen kuulumattomia, eli ulkopuolisia varoja.
- Toisen ryhmän muodostavat tapaukset, joissa kiinteistön ennen ositusta omistanut puoliso saa pitää kiinteistön osituksen jälkeenkin. Tällöin ei tapahdu omistajanvaihdosta, joten varainsiirtoveroa ei tarvitse suorittaa, vaikka toinen osapuoli maksaisikin tasinkoa tai vastiketta.
- Kolmannen ryhmän muodostavat ne tapaukset, jossa kiinteistön ennen omistanut luovuttaa kiinteistön toiselle osapuolelle osituksen yhteydessä. Mikäli kiinteistön saaja suorittaa vastiketta ulkopuolisin varoin, ja vastike kohdistuu nimenomaan kiinteistöön, tulee saannosta suorittaa varainsiirtovero vastikkeen osalta.¹⁰⁰

Yksinkertaistaen osituksen yhteydessä tapahtuvasta kiinteistön saannosta tulee suorittaa varainsiirtoveroa silloin, kun omistusoikeus tosiasiallisesti siirtyy ja vastikkeena käytetään ulkopuolisia varoja. Käytännössä osituskirjassa tulee olla maininta siitä, onko osituksessa käytetty ulkopuolisia varoja vai ei.

Toisen puolison tai yhteisiin nimiin otetun lainan vastattavaksi ottaminen ei ole ulkopuolisten varojen käyttöä. Uuden velan ottaminen esimerkiksi kiinteistön lunastushinnan maksamiseksi voidaan sen sijaan katsoa ulkopuolisten varojen käytöksi. Ratkaisevaa on velan ottamishetki. Jos velka on otettu ositusperusteen syntyhetken, eli avioeron vireilletulon jälkeen, pidetään velkaa ulkopuolisina varoina. Tällöin lunastushinnan suorituksesta täytyy maksaa varainsiirtoveroa.¹⁰¹

¹⁰⁰ Puronen 2007, 112–115

¹⁰¹ Rabinä & Myllymäki 2016, 54

Esimerkki 6

Paula ja Paavo omistavat yhdessä kiinteistön. Kiinteistön arvo on ositushetkellä 300 000 euroa. Heillä ei ole muuta avio-oikeuden alaista omaisuutta. Paula ottaa avio-eron vireilletulohetken jälkeen lainaa 150 000 euroa, jolla hän lunastaa itselleen Paavon osuuden kiinteistöstä. Tällöin Paulan täytyy maksaa varainsiirtoveroa 4 % (150 000) = 6000 euroa.

Jos kyseinen laina olisi otettu ennen avioeron vireilletuloa, olisi sen katsottu kuuluvan avio-oikeuden alaiseen omaisuuteen, eikä lunastushinnasta olisi tarvinnut suorittaa varainsiirtoveroa. Täten etenkin avioero-osituksissa verosuunnittelulla on hyvin suuri merkitys. Ei ole kuitenkaan poissuljettua, että tilanteeseen, jossa laina on otettu juuri ennen avioeron vireilletulohetkeä, ei voitaisi soveltaa varainsiirtoverolain 37 §:n säännöstä koskien veron kiertämistä. Myös avio-oikeudesta vapaa omaisuus katsotaan avio-oikeuden ulkopuolisiksi varoiksi. Jos tällaista omaisuutta käytetään maksuvälineenä esimerkiksi kiinteistön lunastukselle, tulee saannosta suorittaa varainsiirtovero olettaen, että myös omistusoikeus siirtyy.¹⁰²

Nimiperiaatteen mukaisesti omaisuus kuuluu sille puolisolle, jonka nimiin omaisuus on hankittu. Pelkästään kiinteistön tai muun omaisuuden rahoittamisella ei synny omistusoikeutta toisen puolison nimissä olevaan omaisuuteen, ellei kysymys ole toisen puolison omistamalle maapohjalle avioliiton aikana rakennetusta rakennuksesta. Tällöin rakennuksen omistusoikeus määräytyy maapohjan omistusoikeudesta itsenäisesti ja erillisenä esitetyn rahoitusselvityksen perusteella.¹⁰³

Jos saannon vastikkeena käytetään elatusavun kertamaksua, ei luovutusta katsota varainsiirtoveron alaiseksi, koska kyseessä on lakimääräisen velvoitteen täyttäminen¹⁰⁴. Myös osituksessa voidaan tehdä vaihto esimerkiksi siten, että toinen puolisoista omistaa asunto-osakkeen ja toinen kiinteistön ja osituskirjassa sovitaan niiden vaihdosta keskenään. Va-

¹⁰² Rabinä & Myllymäki 2016, 54–56

¹⁰³ Verohallinto 2015c, 7.1

¹⁰⁴ VSVL 4.3 § ; HE 121/1996, 4 §:n yksityiskohtaiset perustelut

kiintuneen verotuskäytännön mukaan tällaiset puolisoiden kesken tapahtuvat omaisuusjärjestelyt osituksen yhteydessä eivät ole varainsiirtoveron alaisia luovutuksia.¹⁰⁵

Mikäli saanto katsotaan varainsiirtoveron alaiseksi, on lainhuudon myöhästyminen sanktioidu varainsiirtoveron korotuksella. Ositukseen perustuvan kiinteistön saannon lainhuudatusaika alkaa osituskirjan tultua lainvoimaiseksi (MK 11:2.3). Osituskirja saa lainvoiman kuuden kuukauden kuluttua allekirjoitushetkestä, mutta osapuolet voivat myös sitoutua osituskirjassa olemaan moittimatta ositusta. Tällöin osituskirja saa lainvoiman välittömästi molempien osapuolten ja kahden esteettömän todistajan allekirjoitettua sen. Toimitusosituksessa pesänjakajan allekirjoitus korvaa todistajien allekirjoitukset. Mikäli osituskirjassa ei ole laskelmaa tai laskelma on puutteellinen, tulee varainsiirtovero suorittaa koko vastikkeesta (VSVL 6.3 §). Rekisteröidyn parisuhteen purkautuessa sovelletaan samoja ositusperiaatteita kuin avioliiton purkautuessa (RPL 8.3 §).

6.4 Omaisuuden erottelu

Avio-oikeutta voidaan rajoittaa puolisoiden tekemällä avioehtosopimuksella (AL 35.2 §). Mikäli puolisoilla on avio-oikeuden kokonaan poissulkeva avioehtosopimus, toimitetaan osituksen sijasta omaisuuden erottelu (AL 85.2 §). Erottelu on periaatteiltaan pitkälti samankaltainen kuin ositus, mutta varainsiirtoveron suorittamisen osalta löytyy eroja. Jos erottelussa luovutetaan kiinteistön omistusoikeus vastiketta vastaan, tulee varainsiirtovero suorittaa koko vastikkeen arvosta. Erottelussa myös yhteisen velan vastattavaksi ottaminen katsotaan varainsiirtoveron alaiseksi. Mikäli puolisoilla on osittain avio-oikeuden poissulkeva avioehtosopimus, katsotaan avio-oikeuden ulkopuolinen omaisuus ulkopuoliseksi varoiksi.¹⁰⁶

Myös erottelukirjaan vaaditaan osapuolten allekirjoitusten lisäksi kahden esteettömän todistajan tai vaihtoehtoisesti pesänjakajan allekirjoitukset. Avioehtosopimuksen kopio on hyvä

¹⁰⁵ Mattson 2003, 324

¹⁰⁶ Verohallinto 2015c, 7.1.2

liittää lainhuutohakemukseen. Rekisteröityyn parisuhteeseen sovelletaan aviopuolisoita koskevia periaatteita myös erottelun osalta (RPL 8.3 §).

Omaisuuuden erottelu voidaan toimittaa myös avoparin kesken. Avoliitossa kumpikin osapuoli omistaa varallisuutensa itse, eli erottelun yhteydessä kiinteistön saannoista täytyy suorittaa varainsiirtovero. Omaisuuuden erottelussa luovutetun kiinteistön lainhuudatusaika alkaa siitä, kun erottelu saa lainvoiman.

6.5 Perintö

Perintösaannot ovat varainsiirtoverosta vapaita siltä osin, kuin niistä ei tarvitse suorittaa vastiketta (VSVL 4.3 §). Tällöin saadusta omaisuudesta maksetaan perintöveroa. Jos perinnönjaossa luovutetusta kiinteistöstä on maksettu vastiketta muille perillisille kuolinpesän ulkopuolisilla varoilla, täytyy ulkopuolisten varojen osalta suorittaa kuitenkin varainsiirtoveroa. Ulkopuolisia varoja ovat sellaiset varat, jotka eivät kuulu kuolinpesään. Jos kiinteistö jaetaan vasta sen jälkeen, kun rahavarat on jaettu osittaisessa perinnönjaossa, katsotaan rahat ulkopuolisiksi varoiksi myöhemmin toimitettavassa perinnönjaossa.¹⁰⁷

Kuten osituksessa, myöskään perinnönjaossa pesän velan vastattavaksi ottaminen ei ole ulkopuolisten varojen käyttöä. Velan on kuitenkin täytynyt kuulua kuolinpesään ennen perinnönjakoa. Jos joku kuolinpesän osakkaista on saanut perinnönjaossa kiinteistön omistukseensa sillä ehdolla, että hän on sitoutunut maksamaan toiselle osakkaalle vastiketta esimerkiksi kyseessä olevan kiinteistön metsämyyntituloista, tulee vastikkeen osalta maksaa varainsiirtoveroa. Perukirja toimii perintö- ja varainsiirtoverotuksen pohjana, ja se tulee toimittaa aina lainhuutohakemuksen yhteydessä kirjaamisviranomaiselle, vaikka itse saantokirjana olisikin perinnönjakosopimus tai testamentti.¹⁰⁸

Lainhuudatusaika alkaa, kun perinnönjako saa lainvoiman. Perinnönjako saa lainvoiman osakkaiden allekirjoituksella, mikäli he sitoutuvat olemaan moittimatta perinnönjakoa. Il-

¹⁰⁷ Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, 191

¹⁰⁸ Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, 206; Verohallinto 2015c, 7.2

man kyseistä sitoumusta lainvoimaisuus alkaa kuuden kuukauden kuluttua perinnönjakosopimuksen allekirjoitushetkestä tai moititun sopimuksen tuomion lainvoimaiseksi tulosta. Jos perittävä oli kuollessaan avioliitossa, täytyy ennen perinnönjakoa toimittaa ositus tai omaisuuden erottelu. Mikäli perinnönjakoa ei tarvitse toimittaa (kuolinpesässä on vain yksi osakas), lainhuudatusaika alkaa perunkirjoitusajan päättymisestä, eli kolmen kuukauden kuluttua perittävän kuolemasta. Jos kyseisessä tilanteessa täytyy toimittaa ositus kiinteistön erottamiseksi, lainhuudatusaika alkaa osituksen tultua lainvoimaiseksi. (MK 11:2.1.)¹⁰⁹

Kuolinpesän osakas voi myös luovuttaa osuutensa jakamattomaan kuolinpesään esimerkiksi toiselle osakkaalle tai pesään kokonaan kuulumattomalle henkilölle vastiketta vastaan. Jos pesäosuuteen kuuluu kiinteää omaisuutta tai esimerkiksi kirjaamisvelvollisuuden alaista vuokraoikeutta, ja maksu tapahtuu kuolinpesän ulkopuolisilla varoilla, on kyseessä varainsiirtoveron alainen luovutus.¹¹⁰

6.6 Testamentti

Testamentti on ainoa oikeustoimi, jolla henkilö voi pätevästi määrätä omaisuudestaan kuolemansa jälkeiseltä ajalta. Testamentti on tehtävä määrämuotoisesti kahden todistajan allekirjoituksilla varustettuna (PK 40/1965, 10:1). Testamentit voidaan jakaa yleistestamentteihin ja erityisjälkisäädöksiin eli legaatteihin. Erityisjälkisäädöksessä testamentinsaajalle annetaan jokin tietty etuus, esimerkiksi omistusoikeus kiinteistöön. Eri testamenttilajien jako voidaan tehdä myös sen perusteella, saako testamentinsaaja täyden vai rajoitetun omistusoikeuden testamentattuun omaisuuteen. Tällöin puhutaan omistusoikeustestamentista, rajoitetusta omistusoikeustestamentista eli vallintaoikeustestamentista, käyttö- ja hallintaoikeustestamentista tai tuotto-oikeustestamentista. Testamentista huolimatta rintaperillisillä on aina oikeus lakiosaansa.¹¹¹ Lakiosa on puolet lakimääräisen perimysjärjestyksen mukaan tulevan perintöosan arvosta (PK 7:1.2).

¹⁰⁹ Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, 148

¹¹⁰ Rabinä & Myllymäki 2016, 64–65; Kirjaamismenettelyn käsikirja 192

¹¹¹ Kangas 2013, 519–520

Testamenttisaannot ovat varainsiirtoverosta vapaita, vaikka testamentinsaaja joutuisi luovuttamaan rintaperillisille kuuluvan lakiosan pesän ulkopuolisia varoja käyttäen. Tämä johtuu siitä, että kysymyksessä ei katsota olevan vastikkeen suorittaminen, vaan perintökaaren 7 luvun 5 §:n mukainen velvoiteoikeudellinen suoritus. Ennen 1.2.2003 tapahtuneissa testamenttisaannoissa varainsiirtovero on kuitenkin täytynyt suorittaa siltä osin, kun lakiosa on suoritettu pesän ulkopuolisilla varoilla.¹¹²

Testamenttiin perustuvan saannon lainhuudatusaika alkaa siitä, kun testamentti saa lainvoiman taikka siitä, kun perinnönjako tai ositus saa lainvoiman, jos jako tai ositus on tarpeen testamentatun kiinteistön erottamiseksi (MK 11:2.2). Testamentti saa lainvoiman silloin, kun perillisillä ei ole enää oikeutta moittia testamenttia. Jokaisen perillisen tulee hyväksyä testamentti omalta osaltaan. Kun testamentti on annettu tiedoksi perillisille, on heillä kuusi kuukautta aikaa moittia testamenttia. Testamentti voidaan toki hyväksyä jo ennen tekijän kuolemaa, mutta rintaperillinen ei voi ennakkoon luopua lakiosastaan. Hyväksyminen täytyy tehdä aina kirjallisesti kirjoittamalla todistus testamenttiin, testamentin tiedoksiantoasiakirjaan, perukirjaan tai muuhun erilliseen asiakirjaan.¹¹³

6.7 Yhteisomistussuhteen purkaminen

Kiinteistön yhteisomistussuhteen purkaminen tarkoittaa määräosaisen omistuksen muuttamista alueelliseksi lohkomalla tai halkomalla¹¹⁴. Purkamiseen sovelletaan lakia eräistä yhteisomistussuhteista. Yhteisomistussuhteen purkautuessa ei pääsääntöisesti tarvitse suorittaa varainsiirtoveroa. (VSVL 4.3 §.) Mikäli kuitenkin suoritetaan hinnanerotuskorvausta, tulee varainsiirtovero suorittaa korvauksen osalta. Jos yhteisomistuksen purku tapahtuu siten, että kumpikin osapuoli saa korvaukseksi toisen kiinteistön, on kyse vaihdosta, ja kummankin luovutuksensaajan on suoritettava varainsiirtovero.¹¹⁵ Tämä onkin huomioitava jo jakosopimusta tehtäessä. Mikäli kiinteistön omistaja saa jakosopimuksessa kiinteää

¹¹² Verohallinto 2015c, 7.2.2

¹¹³ Maanmittauslaitos 2012

¹¹⁴ Verohallinto 2015c, 13.2

¹¹⁵ Verohallinto 2015c, 13.2

omaisuutta enemmän kuin oli ennen jakosopimusta omistanut, voidaan luovutusta pitää vaihtona. Tällöin luovutuksesta täytyy suorittaa varainsiirtovero.¹¹⁶ Vaihdon yhteydessä lainhuutohakemuksen liitteenä täytyy aina toimittaa verottajan lausunto koskien kiinteistön arvoa.

¹¹⁶ Tepora ym. 2010, 424–425

7 ERITYISTAPAUKSET

7.1 Irtain omaisuus

Varainsiirtoveroa ei pääsääntöisesti tarvitse suorittaa irtaimesta omaisuudesta. Vastikkeen jakautuminen kiinteän ja irtaimen omaisuuden kesken täytyy kuitenkin selvittää saantokirjassa. Muussa tapauksessa varainsiirtovero tulee suorittaa koko vastikkeesta (VSVL 6.3 §). Irtaimisto arvostetaan sen todelliseen eli käytetyn tavaran arvoon. Ainoastaan sellainen irtain omaisuus, jolla on kiinteistöstä erikseen luovutettuna rahallista arvoa, voi olla verovapaata. Tällaista omaisuutta ovat esimerkiksi vene, perämoottori, moottorikelkka tai jyr-sin. Astiat, huonekalut, työkalut, kirjat, pienkodinkoneet ja harrastusvälineet ovat irtaimistoa, jolla ei ole erillistä arvoa. Niitä ei tällöin voida erottaa varainsiirtoverosta vapaaksi omaisuudeksi, vaan ne kuuluvat varainsiirtoveron alaiseen vastikkeeseen.¹¹⁷ Mikäli erottelu irtaimen ja kiinteän omaisuuden kesken on tehty, on lainhuutohakemukseen hyvä liittää verottajan lausunto irtaimiston arvosta. Purosen mukaan myös ositus- tai jakokirjassa ilmoitetut arvot irtaimiston ja kiinteistön välillä voidaan katsoa riittäväksi selvitykseksi¹¹⁸.

Liittymät

Kiinteistöön kohdistuvia liittymiä voidaan katsoa irtaimiksi omaisuudeksi ainoastaan silloin, kun liittymismaksut ovat palautuskelpoisia. Tällöin ostajan on esitettävä selvitys palautuskelpoisuudesta esimerkiksi liittymäsopimuksen kopiolla. Lisäksi ostajan on selvitettävä liittymän arvo, joka on yleensä myyjän liittymästä maksama määrä. Myös tarjoajan hinnastoa voidaan käyttää arvon selvittämiseen. Muussa tapauksessa liittymät ovat osa varainsiirtoveron alaista vastiketta.¹¹⁹

Kunta luovuttajana

Silloin kun kunta on maapohjan luovuttajana, sovitaan kauppakirjassa usein kunnallisteknisten töiden korvaamisesta kunnalle. Tällaisia korvauksia ovat esimerkiksi liittymismaksut

¹¹⁷ Verohallinto 2015c, 1.7

¹¹⁸ Puronen 2007, 135

¹¹⁹ Verohallinto 2015c, 1.3

sähkö-, vesi-, viemäri-, tai kaukolämpölaitokseen. Rakentamisvaiheessa suoritetuista kunnallisteknisistä korvauksista ei tarvitse suorittaa varainsiirtoveroa, riippumatta siitä, onko kyseiset työt saatu valmiiksi kaupantekohetkellä vai ei. On kuitenkin huomioitava, että esimerkiksi maapohjan parannus- ja puhdistustyöt eivät ole kunnallisteknisiä töitä, joten niiden suorittaminen kuuluu varainsiirtoverolliseen kauppahintaan.¹²⁰ Kun kunta myy määrään, ei lohkomiskuluista peritä varainsiirtoveroa. Muussa tapauksessa lohkomiskulut ovat osa varainsiirtoverollista kauppahintaa, olettaen, että myyjä on aloittanut lohkomistoimituksen¹²¹.

Tilatukioikeudet

Kauppahintaan voi kuulua myös erilaisia tilatukioikeuksia arvonlisäveroineen. Tilatuet ovat Euroopan unionin maksamia viljelijätukia. Niitä pidetään irtaimena omaisuutena, joten niistä ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa. ELY-keskuksesta saa tarvittaessa lisää tietoa tilatukioikeuden arvosta ja verottajalta on myös mahdollista pyytää asiasta lausunto.¹²² Kauppa-
kirjassa tulee luonnollisesti eritellä vastikkeen jakautuminen, esimerkiksi seuraavanlaisesti:

Peltomaa	75 945,00
Salaojat	11 215,00
Tilatukioikeus	42 000,00
Tilatukioikeuden alv 24 %	10 080,00
Kauppahinta yhteensä	139 240,00

Tässä tilanteessa varainsiirtovero maksetaan ainoastaan peltomaan ja salaojien osalta, eli 87 160 euron arvosta. Tällöin varainsiirtoveron arvoksi muodostuu 4 % (87 160) = 3486,40 €.

Rakennus tai rakennelma ilman maapohjaa

Kun luovutuksen kohteena on ainoastaan rakennus ilman maapohjan omistus- tai vuokraoikeutta, on kyseessä varainsiirtoveron alainen luovutus (VSVL 5.1 § kohta 3). Varainsiirtovero on suoritettava, vaikka rakennus ei olisi vielä valmis. Edellytyksenä veron suoritta-

¹²⁰ Verohallinto 2015c, 1.4

¹²¹ Verohallinto 2015c, 1.5

¹²² Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, 190

misvelvollisuudelle on, että rakennus tai rakennelma palvelee kiinteistön käyttöä pysyvästi. Hallituksen esityksen mukaan rakennus tai rakennelma ei palvele kiinteistöä pysyvästi, mikäli se on tarkoitettu purettavaksi tai siirrettäväksi¹²³. Myöskään koneen tai laitteen luovutuksesta ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa. Myös rakennuksen murto- tai määräosan luovutuksesta täytyy maksaa varainsiirtoveroa¹²⁴. Veron määrä on kiinteistön tapaan 4 % vastikkeen arvosta. Rakennuksen erillisluovutusta ei kuitenkaan kirjata lainhuutorekisteriin, joten siitä on tehtävä ilmoitus Verohallinnolle (liite 6) kuuden kuukauden kuluessa kaupanteosta (VSVL 30.2 §, 526/2010). Ilmoitukseen on liitettävä tosite veron suorittamisesta sekä kopio saantokirjasta.¹²⁵

7.2 Urakkasopimus vai kiinteistökauppaan sisältyvä rakentamisvelvoite?

Osapuolet voivat sopia, että myyjä sitoutuu rakentamaan kiinteistölle rakennuksen ostajaa varten. Tällöin varainsiirtoveron suorittamisvelvollisuus määräytyy sen mukaan, onko kyseessä urakkasopimus vai kiinteistökauppaan sisältyvä rakentamisvelvoite. Mikäli kyseessä on urakkasopimukseen perustuva rakennuksen luovutus, ei varainsiirtoveroa tarvitse suorittaa, koska kyseessä katsotaan olevan rakennuspalveluiden ja rakennustarvikkeiden myynti. Edellytyksenä verovapaudelle on kuitenkin myyjän kuuluminen ennakkoperintä- ja arvonlisäverovelvollisten rekisteriin, sekä rakentamisesta tehdyn erillisen urakkasopimuksen olemassaolo. Hakijan on esitettävä kyseiset asiakirjat lainhuutohakemuksensa yhteydessä. Vastikkeen jakautumisesta on hyvä esittää verottajan lausunto. Mikäli edellä mainitut ehdot eivät täyty, kyseessä on rakentamisvelvoite ja koko kauppahinnasta on suoritettava varainsiirtovero.¹²⁶

Korkein hallinto-oikeus on antanut rakentamisvelvoitetta koskevan ennakkoratkaisun¹²⁷. Tapauksessa ostajat olivat ostaneet rakennusurakointia harjoittavalta yhtiöltä määrääjän 400 000 markalla. Osapuolet olivat kuitenkin sopineet, että ostajat saisivat omistusoikeuden

¹²³ HE 121/1996, 5 §:n yksityiskohtaiset perustelut

¹²⁴ Rabinä & Myllymäki 2016, 32–33

¹²⁵ Verohallinto 2015c, 1.1

¹²⁶ Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, 188–189 ; Verohallinto 2015c, 1.2

¹²⁷ KHO 2002:1482

määräalaan vasta, kun kauppahinta oli maksettu ja samana päivänä allekirjoitettu urakkasopimus oli täytetty maksuvelvoitteineen. Lisäksi kauppakirjaan oli otettu purkava ehto, jonka mukaan myyjällä oli oikeus kaupanpurkuun, jos kaikkia urakkaeriä ei suoriteta. Omakotitalon rakentaminen määräalalle oli sovittu 1 690 000 markan hintaiseksi. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että omakotitalon osalta kyseessä oli rakennustarvikkeiden ja rakentamispalveluiden myynti, josta ei tarvinnut maksaa varainsiirtoveroa. Täten ostajat maksoivat varainsiirtoveroa ainoastaan määräalan luovutuksesta, eli 400 000 markasta. Varainsiirtoveroa tuli täten maksaa 16 000 markkaa.

7.3 Maa- ja metsätalouteen liittyvät luovutukset

Eräät maa- ja metsätalouteen liittyvät luovutukset ovat kokonaan varainsiirtoverosta vapaita. Kyseisiä luovutuksia sääntelee varainsiirtoverolain 14 § (1000/2011). Luovutuksensaaja voidaan vapauttaa varainsiirtoveron suorittamisesta, jos hänelle on myönnetty nuoren viljelijän aloitustuen yhteydessä korkotukilaina kiinteistön tai sen osan hankkimista varten. Veroa ei tarvitse suorittaa myöskään silloin, kun luovutuksensaajan vastattavaksi on siirtynyt tällainen laina. Laina voi perustua myös porotalouden ja luontaiselinkeinojen rahoittamista koskevaan säädäntöön tai kolttalakiin. Jos luovuttajana toimii valtio, on luovutuksen tapahtuttava edellä kyseisten lakien mukaisiin tarkoituksiin. Hakemuksen liitteenä tulee olla ELY-keskuksen lausunto siitä, että luovutus tapahtuu jonkin edellä mainitun edellytyksen mukaisesti.¹²⁸

¹²⁸ Verohallinto 2015e

8 POHDINTA

Varainsiirtoveron itseverotusmenettely todella luo haasteita veron suorittamiselle. Pääsäännön mukaan varainsiirtoveroa tulee suorittaa silloin, kun tapahtuu omistajanvaihdos ja kiinteistö luovutetaan rahaa tai muuta vastiketta vastaan. Sääntely ei kuitenkaan ole näin yksinkertaista ja poikkeuksetonta. Etenkin perhe- ja perintöoikeudellisissa saannoissa varainsiirtoveron suoritusvelvollisuuden ja veron suuruuden määrittelemine riippuu myös siitä, katsotaanko suoritettu vastike avioliiton tai vaihtoehtoisesti kuolinpesän ulkopuolisiksi varoiksi. Lahjojen osalta taas täytyy pohtia, pidättääkö lahjanantaja itsellään oikeuksia tai voiko alihintainen kauppa johtaa varainsiirtoveron lisäksi myös lahjaveron suorittamiseen. Kun vastikkeena käytetään muuta kuin rahaa tai rahamääräistä vastiketta, täytyy hakemuksen liitteenä esittää Verohallinnon lausunto suoritettujen vastikkeiden arvosta. Ratkaisu voidaan tehdä myös ilman lausuntoa, mikäli muiden selvitysten katsotaan olevan riittäviä. Vaihdon osalta verottajalta täytyy aina pyytää lausunto vaihdettujen kiinteistöjen arvoista, vaikka arvot olisivatkin määritellyt vaihtokirjassa.

Varainsiirtoveroa täytyy suorittaa arvokkaiden saantojen osalta melko suuriakin summia. Ensiasunnon verovapaus on merkittävä etu ensimmäistä asuntoaan hankkivalle. On kuitenkin huomioitava, että verovapauden voi menettää jo pelkästään sijoitusasunnon hankkimisella tai lahjaksi saadun kiinteistön vastaanottamisella. Vapaa-ajan asunnon omistaminen ei kuitenkaan onneksi poista ensiasunnon verovapautta. Veronkierto on laissa kiellettyä, mutta oikeanlaisella verosuunnittelulla voi saavuttaa merkittäviä veroetuja etenkin ensiasuntoon liittyvissä luovutuksissa. Ensiasunnon ostajille on laadittu lukuisia oppaita aiheeseen liittyen.

Vuosittain tapahtuu noin 85 000 vastikkeellista kiinteistön luovutusta, mikä tarkoittaa yhtä monta tarkistettavaa varainsiirtoverokuittia tai muuta selvitystä¹²⁹. Lainhuudon hakijan täytyy toimittaa kuitti maksetusta varainsiirtoverosta kirjaamisviranomaiselle joko paperisena tai skannattuna. Valtiokonttorin digitalisointihanke voisi toteutuessaan mahdollistaa kir-

¹²⁹ Valtiokonttori 2016, 41

jaamisviranomaisen pääsyn verottajan rekisteriin, jolloin asiakas säästyisi kuittien toimitamiselta. Vaikka hanke-esitys toteutuisikin, se ei poista mahdollisuutta veron virheellisestä suorittamisesta. Varainsiirtovero on ja pysyy oma-aloitteisena verona, joten verovelvollisen täytyy ymmärtää, kuinka paljon veroa täytyy suorittaa eri saantotilanteissa. Myös kirjaamisviranomaisen täytyy ymmärtää veron määräytymisen perusteet asiaa ratkaistessaan.

Taustatyönä tehdyissä asiantuntijahaastatteluissa yhtenä kehittämisehdotuksena nousi esiin veron valvomisen siirtäminen kokonaan verottajalle. Valvominen tulee kuitenkin melko varmasti pysymään kirjaamisviranomaisen tehtävänä, vaikka puutteellisten suoritusten takia ratkaisuprosessi onkin välillä hidasta. Valvomisen pysymistä kirjaamisviranomaisen tehtävänä puoltaa etenkin edellä mainitun digitalisointihankkeen eteenpäin vieminen. Viranomaistiedon jakaminen organisaatioiden välillä on kuitenkin yksi niistä hankkeen seitsemästätoista ehdotuksesta, jolla katsotaan olevan merkittäviä vaikuttavuushyötyjä.

Opinnäytetyöprosessi on ollut opettavainen paitsi teorian sisäistämisen vuoksi, myös itse prosessin etenemisen ja koossa pitämisen kannalta. Hankaluuksia tuotti etenkin asioiden laajuus ja siten myös esittämisjärjestys. Työ oli yllättävän vaikea pitää tiiviinä, koska asian sisäistäminen vaatii paljon taustatietoa kirjaamisen menettelystä ja lainhuudon hakemisesta, sekä niihin liittyvien käsitteiden ymmärtämistä. Mielestäni onnistuin kuitenkin pitämään työn selkeänä ja helppolukuisena. Toivon, että tästä työstä on hyötyä sekä lainhuudon hakijalle, että kirjaamisviranomaiselle.

Johtopäätöksenä totean, että mikäli ei ole kyse suurista summista, lainhuudon ratkaisun kannalta varainsiirtoveroa kannattaa suorittaa ennemmin liikaa kuin liian vähän, sillä liikaa suoritettu vero ei estä lainhuudon myöntämistä. Sen sijaan puutteellinen suoritus johtaa täydennyspyyntöön. Lisäksi liikaa maksettua suoritusta voi aina anoa takaisin Verohallinnolta. Epäselvissä tilanteissa Verohallinnolta voi lisäksi pyytää maksuttoman lausunnon, mikäli lausunto liittyy lainhuudon tai kirjaamisen myöntämiseen. On myös erittäin tärkeää varmistaa, että maksukuitista löytyvät tarvittavat tiedot, kuten luovutuksensaajan tiedot ja arkistointitunnus tai pankin leima. Vaikka digitalisointihanke toteutuisikin varainsiirtoveron osalta, vuoteen 2019 mennessä ehditään lähettämään monta täydennyspyyntöä.

Koska työssä käsiteltiin ainoastaan kiinteistöjen luovutuksiin liittyvää varainsiirtoverotusta yksityishenkilön näkökulmasta, voisi asunto-osakkeisiin liittyvästä varainsiirtoverotuksesta kehittää kokonaan oman tutkimuksen. Taustatutkimusta tehdessä ilmeni, että myös yhtiöoikeudelliset ja etenkin pääomasijoituksiin liittyvät saannot koetaan hankaliksi varainsiirtoveron osalta. Myös lakiuudistusehdotuksesta liittyen oma-aloitteisen verojen verotusmenettelyyn riittäisi varmasti pohdittavaa kokonaisen opinnäytetyön verran.

LÄHTEET

HE 121/1996 Hallituksen esitys Eduskunnalle varainsiirtoihin kohdistuvan leimaverotuksen uudistamista koskevaksi lainsäädännöksi

HE 13/2005 Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi ulosottolain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi

HE 29/2016 Hallituksen esitys Eduskunnalle verotusmenettelyn ja veronkannon uudistamista koskevaksi lainsäädännöksi

Huolman-Lakari M-L. 2012. Asunnon verot. 2. Uudistettu painos. Helsinki: Verotieto Oy.

Jokela M., Kartio L. & Ojanen I. 2010. Maakaari. 5. uudistettu painos. Helsinki: Talentum.

Jukkola J., Järvenoja M., Kaari P., Romppinen L., Tannila E. & Tikkanen T. 2008. Kiinteistöverotuksen käsikirja. Viides, uudistettu painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus.

Kangas U. 2013. Perhe- ja jäämistöoikeuden perusteet. Helsinki: Talentum

Kasso M. 2014. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. 2. Uudistettu painos. Helsinki: Talentum Media Oy.

Kirjaamismenettelyn käsikirja. 2014. Maanmittauslaitoksen julkaisu. Luettu 19.4.2016. http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/tiedostolataukset/kiinteistot/kirjaamisasiat/kirjaamismenettelyn_kasikirja_20141010_final.pdf

Maanmittauslaitos 2012. Testamentin lainvoimaisuuden selvittäminen kirjaamisviranomaisen näkökulmasta. Sisäinen materiaali.

Maanmittauslaitos 2014a. Tietojärjestelmäseloste. Luettu 26.1.2016. <https://www.kiinteistoasiat.fi/Tietojarjestelmaseloste.pdf>

Maanmittauslaitos 2014b. Vaihtokirja. Luettu 26.1.2016. https://www.kiinteistoasiat.fi/help_groups/service_descriptions/exchange_deed?locale=fi

Maanmittauslaitos 2014c. Ohjeet. Luettu 3.2.2015. https://www.kiinteistoasiat.fi/help_groups?locale=fi

Maanmittauslaitos 2014d. Ohjeet. Palvelun käyttöohjeet. Tunnistautuminen ja maksaminen. Luettu 3.2.2016. https://www.kiinteistoasiat.fi/help_groups/service_descriptions/authentication_and_payment?locale=fi

Maanmittauslaitos 2014e. Ohjeet. Palvelun käyttöohjeet. Luovutuskirja kohta kohdalta. Suostumukset. Luettu 28.4.2016.

https://www.kiinteistoasiat.fi/help_items/service_descriptions/other_sections/content/content?locale=fi

Maanmittauslaitos 2015a. Erityisen oikeuden kirjaaminen. Kysymyksiä ja vastauksia.

Luettu 19.4.2016. <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/erityisen-oikeuden-kirjaaminen/kysymyksiä-vastauksia>

Maanmittauslaitos 2015b. Vuokraoikeustodistus. Luettu 19.4.2016.

<http://www.maanmittauslaitos.fi/aineistot-ja-palvelut/palvelut/vuokraoikeustodistus>

Maanmittauslaitos 2015c. Erityisen oikeuden kirjaaminen. Luettu 19.4.2016.

<http://www.maanmittauslaitos.fi/aineistot-ja-palvelut/palvelut/erityisen-oikeuden-kirjaaminen>

Maanmittauslaitos 2016. Kiinteistöjen kauppahintatilasto 2015. Luettu 8.3.2016.

http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/kiinteistojen_kauppahintatilasto_2015.pdf

Mattson J. 2003. Osituksen yhteydessä tapahtuvien omistajanvaihdosten varainsiirtoverotuksesta. Verotus 3/2003. Helsinki: Kustannusosakeyhtiö verotus.

Metsänhoitoyhdistys. 2016. Miten tilusvaihto toimii. Luettu 7.3.2016.

<http://www.mhy.fi/tilusvaihtopankki/miten-tilusvaihto-toimii>

Puronen P. 2007. Varainsiirtoverotus. Kolmas, uudistettu painos. Helsinki: Talentum.

Räbinä T. & Myllymäki J. 2016. Kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden verotus. Helsinki: Talentum Pro.

Tepora J., Kartio L., Koulu R. & Lindfors H. 2010 Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. Helsinki: Talentum.

Valtiokonttori 2016. Digistartti: hankeaihioiden arviointi. Valtiokonttorin selvitys. Valmiina Digikiriin- raportin toimenpiteistä kohti toteutettavia hankeaihioita.

Verohallinto 2011. Viivästysseuraamukset 1.1.2012 alkaen. Luettu 2.4.2016.

https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Maksut_ja_palautukset/Viivastysseuraamukset_112012_alkaen%2819369%29

Verohallinto 2013. Ennakkoratkaisu- ja poikkeushakemuksen tekeminen ja siihen annettava päätös. Luettu 3.4.2016. https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Elinkeinoverotus/Ennakkoratkaisu_ja_poikkeuslupahakemuse%2827656%29#2HakemuksenjtaikaX

Verohallinto 2015a. Varainsiirtovero. Luettu 19.1.2016. <https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Varainsiirtovero>

Verohallinto 2015b. Varainsiirtoveron maksaminen. Luettu 19.1.2016.

https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Varainsiirtoveron_maksaminen

Verohallinto 2015c. Varainsiirtoverotuksen yhtenäistämisohje. Luettu 19.1.2016.

https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Varainsiirtoverotus/Varainsiirtoverotuksen_yhtenaistamisohje%2835630%29

Verohallinto 2015d. Lahja. Luettu 16.3.2016. <https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja>

<https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja>

Verohallinto 2015e. Maatilan sukupolven vaihdos verotuksessa. Luettu 12.4.2016.

https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Maatalousverotus/Maatilan_sukupolvenvaihdos_verotuksessa%2838265%29#2.6%20Varainsiirtoverotus%20maatilan%20myynnin%20yhteydess%C3%A4

Verohallinto 2016a. Hinnasto Verohallinnon maksullisista palveluista. Luettu

27.1.2016. https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Asiakkaan_oikeudet_ja_velvollisuudet/Verohallinnon_maksulliset_palvelut/Hinnasto_Verohallinnon_maksullisista_pal%2839006%29#1Ennakkoratkaisut

https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Asiakkaan_oikeudet_ja_velvollisuudet/Verohallinnon_maksulliset_palvelut/Hinnasto_Verohallinnon_maksullisista_pal%2839006%29#1Ennakkoratkaisut

https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Asiakkaan_oikeudet_ja_velvollisuudet/Verohallinnon_maksulliset_palvelut/Hinnasto_Verohallinnon_maksullisista_pal%2839006%29#1Ennakkoratkaisut

Verohallinto 2016b. Hallintaoikeuden pidättäminen lahjaverotuksessa. Luettu 2.4.2016.

https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Hallintaoikeuden_pidattaminen_lahjaverot%289206%29

Verohallinto 2016c. Varainsiirtoveron palauttaminen. Luettu 1.5.2016.

https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Veronpalautukset/Varainsiirtoveron_palauttaminen%289372%29

OIKEUSKÄYTÄNTÖ:

KHO 1988:2562

KHO 1998:1304

KHO 1998:2796

KHO 2000:32

KHO 2002:1482

KHO 2002:2202

KHO 2006:717

KHO 2006:718

KHO 2009: 27

KHO 2016:34

LIITTEET

Liite 1. Lainhuudon hakemuslomake



LAINHUUTOHAKEMUS

Haen seuraavaan kohteeseen lainhuutoa selvennyslainhuutoa

Kohde	Kunta	Tilan nimi	Kiinteistötunnus tai määräaialunnus
	Hakemuksen kohde on <input type="checkbox"/> Kiinteistö <input type="checkbox"/> Määräosa <input type="checkbox"/> Määräala		
Saanto	Saantokirja (kauppakirja, lahjakirja, jakosopimus, testamentti, perinnönjakokirja, osituskirja tai vastaava) ja sen päiväs		
Lisätiedot	Peruste selvennyslainhuudolle, kuutuslainhuudolle tai hakemuksen lepäämäänjättämiselle, huudattamaton välisaanto ja sen päiväs (täytetään tarvittaessa)		
	<input type="checkbox"/> Vakuutan, ettei saannon perusteena olevan kaupan myyjän ja ostajan välillä ole kauppaa edeltävän kahden vuoden aikana tehty muita kiinteistön kaupunja tai muita etuustolain 5 §:n 2 momentissa tarkoitettuja luovutuksia.		
Hakija	Hakijan nimi, henkilötunnus tai Y-tunnus		Omistususuus
	<input type="checkbox"/> Hakijalla on maistraatin myöntämä, väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista annetun lain 36 §:n mukainen turvakieito.		
Asiamies	Asiamiehen nimi (mikäl hakija käyttää asiamiestä)		
Yhteystiedot	Hakijan tai asiamiehen postiosoite, sähköpostiosoite ja puhelinnumero		
	Suostun siihen, että Maanmittauslaitos voi antaa päätöksen tai muun asiakirjan tiedoksi sähköisenä viestinä ilmoittamaani sähköpostiosoitteeseen siten kuin sähköisestä asiointista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:ssä säädetään. <input type="checkbox"/> En anna suostumusta päätöksen tai muun asiakirjan sähköiseen tiedoksiantoon.		
Laskutustiedot	Lasku pyydetään toimittamaan <input type="checkbox"/> ilmoittamaani postiosoitteeseen. <input type="checkbox"/> seuraavaan postiosoitteeseen: (yhteyshenkilö mainittava) <input type="checkbox"/> verkkolaskuna seuraavaan osoitteeseen: (verkkolaskuosoite, OVT-tunnus ja verkkolaskuoperaattori)		
Päiväs ja allekirjoitus	Paikka ja päivämäärä		
	Hakijan allekirjoitus ja nimenseivenny		

Liite 2. Hakemus erityisen oikeuden kirjaamista varten


**HAKEMUS
ERITYISEN OIKEUDEN KIRJAAMISTA VARTEN**

1(2)

Haen seuraavaa erityisen oikeuden kirjaamista

- Eläkeoikeus
 Hallinnanjakosopimus
 Metsänhakuoikeus
 Muu oikeus
 Erityisen oikeuden muuttaminen
 Erityisen oikeuden lakkaaminen

Kohde	Kunta	Tilan nimi	Kiinteistötunnus / Määräalätunnus / Laitostunnus
	Hakemuksen kohde on		
	<input type="checkbox"/> Kiinteistö <input type="checkbox"/> Määräala <input type="checkbox"/> Vuokraoikeus		
Hakemus ei koske kiinteistöä mahdollisesti jo luovutettua tai pidätettyä, toistaiseksi lohkomatonta määräalaa			
Kirjattava oikeus tai muutos kirjaukseen	Tiedot kirjattavasta oikeudesta (perustamisasiakirja ja sen päiväys) tai muutoksesta kirjaukseen		
Hakija	Hakijan nimi, henkilötunnus tai Y-tunnus		
<input type="checkbox"/> Hakijalla on maistraatin myöntämä, väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista annettu lain 36 §:n mukainen turvakielto			
Asiamies	Asiamiehen nimi (mikäli hakija käyttää asiamiestä)		
Yhteystiedot	Hakijan tai asiamiehen postiosoite, sähköpostiosoite ja puhelinnumero		
Suostun siihen, että Maanmittauslaitos voi antaa päätöksen tai muun asiakirjan tiedoksi sähköisenä viestinä ilmoittamaani sähköpostiosoitteeseen siten kuin sähköisestä asiointista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:ssä säädetään. <input type="checkbox"/> En anna suostumusta päätöksen tai muun asiakirjan sähköiseen tiedoksiintoon.			
Laskutustiedot	Lasku pyydetään toimittamaan		
<input type="checkbox"/> ilmoittamaani postiosoitteeseen. <input type="checkbox"/> seuraavaan postiosoitteeseen: (yhteyshenkilö mainittava) <input type="checkbox"/> verkkolaskuna seuraavaan osoitteeseen: (verkkolaskuosoite, OVT-tunnus ja verkkolaskuoperaattori)			
Päiväys ja allekirjoitus	Paikka ja päivämäärä		
Hakijan allekirjoitus ja nimenselvennys			



HAKEMUS
ERITYISEN OIKEUDEN KIRJAAMISTA VARTEN

2(2)

Suostumus	Paikka ja päivämäärä
	Suostumuksen antajan allekirjoitus ja nimeselvennys
	Suostumuksen antajan nimi, henkilötunnus tai Y-tunnus

Liite 3. Varainsiirtoveron tilisiirtolomake



VARAINSIIRTOVERO

Tällä tilisiirtolomakkeella maksetaan varainsiirtovero. Arvopaperikauppias maksaa varainsiirtoveron tilisiirtolomakkeella Arvopaperikauppiiaan varainsiirtovero (Veroh 8023).

Kiinteistön varainsiirtovero on 4 % kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta.

Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeiden varainsiirtovero on 2 % kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta (1.3.2013 alkaen). Vastikkeeseen kuuluu kauppahinnan lisäksi se osuus yhtiön lainoista, joka kohdistuu luovutettuihin osakkeisiin. Jos luovutus (kaupanteko) on tapahtunut ennen 1.3.2013, luovutuksesta maksetaan varainsiirtoveroa 1,8 % prosenttia kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta.

Muiden osakkeiden kuin asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeiden varainsiirtovero on 1,6 % kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta.

Varainsiirtoveroa ei tarvitse maksaa, jos veron määrä on alle 10 euroa.

Jos ostajia on useita, jokainen ostaja maksaa oman osuutensa varainsiirtoverosta omalla tilisiirrollaan ja ilmoittaa viestitiedoissa henkilötunnuksensa. Esimerkiksi A ja B ostavat 30 000 eurolla kiinteistön niin, että A omistaa 2/3 ja B 1/3. Varainsiirtovero koko kaupasta on 4 % kauppahinnasta eli 1 200 euroa. A maksaa yhdellä tilisiirrolla 800,00 euroa ja B toisella 400,00 euroa.

Seuraavat viestitiedot on aina ilmoitettava, kun varainsiirtovero maksetaan:

- 10 Veron tunnus (80)
- 21 Ostajan henkilö- tai Y-tunnus
- 40 Luovutusopimuksen allekirjoituspäivä (muodossa pppkkvv)
- 95 Ostajan nimi (sukunimi ensin)

Viestikenttään merkitään ensin tiedon tunnus (esim. 10), sen jälkeen yhtäläisyysmerkki (=) ja ilmoitettava tieto (80) sekä lopuksi tiedon loppumerkiksi kauttaviiva (/).

Esimerkki:

Ostajan henkilötunnus on 120956-1234, luovutusopimus on allekirjoitettu 8.11.2012 ja ostajan nimi on Onni Ostaja.

Viesti: 10=80/21=120956-1234/40=081112/95=OSTAJAONNI/

Viitenumerokenttään ei tallenneta mitään tietoa.

Jos varainsiirtovero maksetaan myöhässä, sille on maksettava oma-aloitteisesti veronlisäystä. Veronlisäys tulee lisätä veron määrään sentin tarkkuudella. Veronlisäyksen määrään voi laskea osoitteessa <http://www.vero.fi> viivekorkolaskuri.

Kun varainsiirtoveroilmoitusta esitetään tai lainhuutoa haetaan, tulee veron maksamisesta esittää pankin antama tilite tai maksukuitti. Itse tulostetussa maksukuittissa tulee olla arkistointitunnus.

Lisätietoa varainsiirtoveron maksamisesta www.vero.fi.

Saajan tilinumero	IBAN	BIC
	NORDEA DANSKE BANK POHJOLA PANKKI	FI62 1660 3000 2154 37 FI45 8000 1170 2502 46 FI73 5000 0121 4207 97
Saaja	VEROHALLINTO	VARAINSIIRTOVERO VEROH 8022 2.2013
		Viestitiedot
Maksaja		1 0 = 8 0 /
		2 1 = Ostajan henkilö- tai Y-tunnus /
		4 0 = Luovutusopimuksen allekirjoituspäivä /
		9 5 = Ostajan nimi /
TILISIIRTO		
Alekirjoitus		Viiteno
Tiliä no		Eräpäivä Euro

Maksau välitetään saajalle maksajenvälityksen ehtojen mukaisesti ja vain maksajan ilmoittaman tilinumeron perusteella.

Liite 4. Varainsiirtoveron palautushakemus

VARAINSIIRTOVERON PALAUTUSHAKEMUS

Tätä lomaketta käytetään haettaessa palautusta kiinteistöjen ja arvopapereiden luovutuksesta maksetusta varainsiirtoverosta. Kukin veroa maksanut tekee erillisen palautushakemuksen.

Hakijan nimi		Henkilö- tai Y-tunnus
Lähiosoite		Puhelin virta-alkana
Postinumero	Postiosoite	Sähköpostiosoite
Asiamiehen nimi (valtakirja liitettävä)		Puhelin virta-alkana
Osoite		Sähköpostiosoite
Kaupan/luovutuksen kohde		
Kauppa-/luovutuskirjan allekirjotuspäivä	Veron maksamispäivä	Maksetun veron määrä euro snt
Pankkiyhteys ja tilinumero (varainsiirtoveron palautusta varten)		Haetun palautuksen määrä euro snt

Perusteet palautuksen saamiseksi. Tarvittaessa selvitys eri liitteessä. Jos maanmittaustoimisto on antanut tälle ohjauksen veron määrästä, liittääkää se tähän hakemukseen.

Perustelut

Ensiasunnon ostaja täyttää

Ensiasunnon ostajan selvitys verovapauden edellytyksistä.

En ole aikaisemmin omistanut Suomessa tai ulkomailla vähintään puolta asuinrakennuksesta tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista.

Käytän hankkimaani asuntoa tai sen osaa vakituisena asuntonani _____ / _____ 20 _____ alkaen.

Kiinteistöstä / huoneistosta omana vakituisena asuntona käytettävä osuus _____ % tai _____ m².

Päiväys	Allekirjoitus ja nimen selvennys
---------	----------------------------------

Liite 5. Ensiasunnon ostajan vakuutus



ENSIASUNNON OSTAJAN VAKUUTUS

Vakuutan, että ennen _____.20 tehtyä kauppaa en ole omistanut vähintään puolta asuinrakennuksesta taikka asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista.

Käytän tai ryhdyän käyttämään edellä mainitulla kaupalla ostettua kiinteistöä ja sillä olevaa tai sille rakennettavaa asuinrakennusta omana vakituksena asuntonani viimeistään _____.20_____.

Valtuutan _____ hankkimaan puolestani Verohallinnon lausunnon verovapauden edellytyksistä.

Kohde	Kunta	Tilan nimi	Kiinteistötunnus / Määräalatunnus / Laitostunnus
Kaupan kohde on			
<input type="checkbox"/> Kiinteistö <input type="checkbox"/> Määräosa <input type="checkbox"/> Määräala <input type="checkbox"/> Vuokraoikeus			
Päiväys ja allekirjoitus	Paikka ja päivämäärä		
	Vakuutuksen antajan allekirjoitus, nimenselvennys ja henkilötunnus		

Luovutuksensaajan on maksettava varainsiirtoveroa kiinteistön omistusoikeuden luovutuksesta (varainsiirtoverolaki 931/1996, 4.1 §). Kiinteistöllä tarkoitetaan myös mm. määräosaa ja määräalaa kiinteistöstä sekä sellaista vuokra- tai muuta käyttöoikeutta, jonka haltija on velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista (varainsiirtoverolaki 5.1 §).

Varainsiirtoveroa ei kuitenkaan ole suoritettava (varainsiirtoverolaki 11.1 §)

- 1) jos luovutuksensaaja on hankkinut omistukseensa kiinteistön ja vähintään puolet sillä olevasta tai sille rakennettavasta asuinrakennuksesta;
- 2) käyttää tai ryhtyy käyttämään rakennusta omana vakituksena asuntonaan;
- 3) ei ole aikaisemmin omistanut vähintään puolta asuinrakennuksesta tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista; ja
- 4) on ennen luovutuskirjan allekirjoittamista täyttänyt 18 mutta ei 40 vuotta.

Luovutus on varainsiirtoverosta vapaa vain siltä osin kuin kiinteistöä ja sillä olevaa asuinrakennusta käytetään omana vakituksena asuntona. Asuinrakennukseen luetaan myös asumiseen liittyvät muut rakennustilat. Rakennukseen rinnastetaan rakennuspaikka siltä osin kuin se on pinta-alaltaan enintään 10 000 neliometriä tai kaavoitetulla alueella enintään kaavan mukaisen tontin tai rakennuspaikan suuruinen. Jos luovutuksensaajia on useita, varainsiirtoverosta vapaa on vain edellä mainitut edellytykset täyttävän luovutuksensaajan omistusoikeutta vastaava osuus luovutushinnasta (varainsiirtoverolaki 11.2-3 §).

Luovutuksensaajan on lainhuutoa tai muuta kirjaamista hakiessaan toimitettava Maanmittauslaitokselle Verohallinnon antama lausunto varainsiirtoverovapauden edellytyksistä (varainsiirtoverolaki 11.4 §). Lausunnon lisäksi luovutuksensaajan on toimitettava Maanmittauslaitokselle vakuutus siitä, että hän ei ole aikaisemmin omistanut vähintään puolta asuinrakennuksesta tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista ja että hän käyttää tai ryhtyy käyttämään luovutuksen kohteena olevaa kiinteistöä ja sillä olevaa tai sille rakennettavaa asuinrakennusta omana vakituksena asuntonaan.

Liite 6. Varainsiirtoveron ilmoituslomake

ILMOITUS VARAINSIIRTOVEROSTA

A

Kaupanteko- tai vaihtopäivä (pv.kk.vvvv)		Omistus oikeuden siirtymispäivä (pv.kk.vvvv)	
Hankitut arvopaperit			
Yhteisön nimi		Y-tunnus	
Yhteisön kotipaikka	Osakkeiden numerot	Osakemäärä kpl	Huoneistotunnus
Kauppahinta tai muu vastike	euro snt	Yhtiölainaosuus	euro snt

Luovuttajan / myyjän nimi		Henkilö- tai Y-tunnus	Omistusosuus merkittävänä
Luovutuksensaajan / ostajan nimi		Henkilö- tai Y-tunnus	Omistusosuus merkittävänä
Lisätietoja			

V

Sukulaisuusluovutus	Luovutuksensaaja on luovuttajayhteisön (osakeyhtiö, kommandiitti- ja avoin yhtiö) osakas / yhtiömiehen tai niiden puoliso tai lapsi	Välittäjäkauppa	Arvopaperien vaihto
<input type="checkbox"/> Kyllä <input type="checkbox"/> Ei	<input type="checkbox"/> Kyllä <input type="checkbox"/> Ei	<input type="checkbox"/> Kyllä <input type="checkbox"/> Ei	<input type="checkbox"/> Kyllä <input type="checkbox"/> Ei

Laskelma varainsiirtoverosta				Ensisijainen ostajan selvitys verovapauden edellytyksistä	
Varainsiirtovero	Kauppahinta tai muu vastike euro	snt	Vero euro	snt	En ole aikaisemmin omistanut Suomessa tai ulkomailla vähintään puolta asuinrakennuksesta tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista. Käytän huoneistoa tai sen osaa vakituisena asuntonani alkaen (pvm) _____ Huoneistosta vakituisena asuntonani käytettävä osuus _____ m ² tai _____ % Päiväys, ensisijainen ostajan/ostajien allekirjoitus ja nimen selvitys
<input type="checkbox"/> 1,6 % <input type="checkbox"/> 2,0 %	Yhtiölainaosuus euro	snt	Vero euro	snt	
Veronlisäys ajalta _____	Yhteensä				
Päiväys _____	Ilmoittajan allekirjoitus ja nimen selvitys				
Osoite ja puhelinnumero _____					

TODISTUS MAKSETUSTA VARAINSIIRTOVEROSTA (Ostaja ei täytä.)

Kilnesteönvälittäjän nimi	Kotipaikka	Henkilötunnus tai Y-tunnus
<input type="checkbox"/> Laskelman mukainen varainsiirtovero on suoritettu tilisiirtomakkeella, jonka maksupäivä on / maksupäivät ovat (pvm) _____		
<input type="checkbox"/> Olen vastaanottanut ensisijainen ostajan selvityksen verovapauden edellytyksistä.		
Päiväys _____	Allekirjoitus, nimen selvitys ja puhelinnumero _____	

A

Veroviranomainen täyttää		Verohallinnon leima
Loma-, golf- tai puhelinosaamisen luovutus	Päivämäärä _____	
Laskelman mukainen varainsiirtovero on suoritettu tilisiirtomakkeella, jonka maksupäivä _____		

V