



**TURUN AMMATTIKORKEAKOULU
ÅBO YRKESHÖGSKOLA**

Irma Kaisla

**OSITUS- JA PERINTÖSAANTO
Luovutusvoittoverokiemuroineen**

Opinnäytetyö

**Bioalat ja liiketalous
Turku
Syksy 2008**

Bioalat ja liiketalous	
Koulutusohjelma: Liiketalous	
Tekijä: Irma Kaisla	
Työn nimi: Ositus- ja perintösaanto luovutusvoittoverokiemuroineen	
Suuntautumisvaihtoehto Juridiikka	Ohjaaja Kari Koivunen
Aika Marraskuu 2008	Sivumäärä 56
<p>Opinnäytetyössä on selkeytetty kuolinpesien luovutusvoittojen verotuskäytäntöjä erilaisissa tilanteissa. On tarkasteltu ja pohdittu ositusta ja perinnönjakoa peilaten niiden tekemistä tai tekemättä jättämistä luovutusvoittoverotukseen. Osituksen ja perinnönjaon ajankohdalla on myös merkitystä luovutusvoiton suuruuteen ja siitä syntyvän veron määrään.</p> <p>Ositus on aina tehtävä ennen perinnönjakoa. Lesken osakkuusasema kuolinpesässä lakkaa kun ositus on toimitettu. Osituksen jälkeen perilliset suorittavat perinnönjaon keskenään.</p> <p>Leski ei AL (avioliittolain) 103 § 2 momentin mukaisesti ole velvollinen luovuttamaan tasinkoa ensiksi kuolleen puolison perillisille (26.4.1991/765). Opinnäytetyössä on tarkasteltu lesken maksaman tasingon vaikutusta luovutusvoittoveron syntyyn. Useissa tapauksissa, kun jäämistöomaisuutta aiotaan realisoida, tasingon maksaminen parempi vaihtoehto kuin olla maksamatta. Realisointia ei kuitenkaan pidä tehdä ennen kuin on kulunut vähintään vuosi osituksesta ja perinnönjaosta, jossa tasinkoa on suoritettu. Hankintamenona tällaisessa tapauksessa käytetään perintöverotuksen verotusarvoa. Mikäli omaisuus myydään perintöverotuksen verotusarvolla, ei luovutusvoittoa muodostu. Todettakoon kuitenkin, että vuodessa omaisuuden arvo ei yleensä nouse niin paljon, että luovutusvoiton määrä olisi huomattava, vaikka luovutushinta olisi suurempi kuin verotusarvo.</p> <p>Keskeisenä asiana tutkimuksen ja tarkastelun tuloksena on todettu, että etukäteen tehtävällä verosuunnittelulla on huomattava merkitys. Verosuunnittelulla päädytään useasti edullisempaan lopputulokseen verotuksen suhteen niin lahja- ja perintöverotuksessa kuin luovutusvoittoverotuksessakin. Tarkkaan harkitulla ja toteutetulla verosuunnittelulla, voidaan minimoida tuleva veron määrä, ellei jopa kokonaan poistaa luovutusvoittoverotus jäämistöomaisuuden realisoinnissa.</p> <p>Ensisijaisesti lähteinä on käytetty verotukseen liittyvää kirjallisuutta, ajantasaista Suomen lainsäädäntöä. Lisäksi on tutkittu alaan liittyviä lehtiä ja julkaisuja sekä verohallinnon ohjeistusta luovutusvoittoverotuksesta.</p>	
Hakusanat: kuolinpesä, ositus, perinnönjako, luovutusvoittoverotus	
Säilytys: Turun ammattikorkeakoulun kirjasto, Lemminkäisenkatu	

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES ABSTRACT

Life Sciences and Business	
Degree programme: Business	
Author: Irma Kaisla	
Title: The Twisted Ins and Outs of Gain Tax in Division and Estate Acquisition	
Specialization line Jurisprudence	Instructor Kari Koivunen
Date November 2008	Total number of pages 56
<p>In this Final Project, it is shown that when the capital gain tax is concerned, it is desirable to pay the adjustment in case the estate/heritance is considered to be realised.</p> <p>However, realisation is not possible until a year has passed from the division/partition and distribution of an estate on which the adjustment has been paid.</p> <p>As acquisition cost, in this sort of cases, the tax value of the estate tax is being used.</p> <p>In case the inheritance is sold at the cost of the value of estate tax, there will be no division gain for the tax value of the estate tax, at all.</p> <p>In addition, it is clarified that the value of an estate within a year will usually not rise so much that the amount of the capital gain would be considerable, even if the transfer price were more favourable than the taxation value.</p> <p>The main finding of this study shows that the preliminary tax planning (estate planning) does have a significance. The result will be much more favourable concerning the gift and estate tax, as well as regarding the capital gain tax.</p> <p>As the tax planning is carefully made, the amount of tax afterwards is minimized. It is even possible that the capital gain tax can totally be removed when realising the estate/inheritance.</p> <p>In this thesis the primary source material consisted of literature concerning taxation and the current Finnish Legislation. Furthermore, publications of this field and the publications by taxation authorities examined and used as source material.</p>	
Keywords: estate, partition, distribution of an estate, capital gain tax	
Deposit at: Library, Turku University of Applied Sciences, Lemminkäisenkatu	

SISÄLTÖ

1 JOHDANTO	6
2 OPINNÄYTETYÖN TERMISTÖÄ	8
3 LUOVUTUSVOITTO	12
3.1 Yleisesti luovutusvoittoverosta	12
3.2 Kohdistus	14
3.2.1 Oikea verovelvollinen nimiperiaate	14
3.2.2 Luovutetun omaisuuden tulolaji	16
3.2.2.1 Työsuhdeoptio	16
3.2.2.2 Aineeton oikeus	16
3.3 Verollisuus	17
3.4 Luovutusvoiton laskeminen	18
4 VASTIKKEETON SAANTO	21
4.1 Lahja	21
4.1.1 Lahjojen kumulointi perintöverotuksessa	21
4.1.2 Osittainen jatkuvuusperiaate	22
4.1.2.1 Lahjaverotuksen oikaisu	23
4.1.2.2 Lahjaverotuksen verosuunnittelu	24
4.2 Ositus- ja perintösaanto	25
4.2.1 Yleistä	25
4.2.2 Leski luovuttaa tasinkoa	26
4.2.3 Jäämistöomaisuus vaihtaa omistajaa	36
4.2.4 Perilliset luovuttavat tasinkoa	38
4.2.5 Oikean saannon yhteenveto	40

5 VASTIKKEELLINEN SAANTO	41
5.1 Veroseuraamukset	41
5.2 Ositus	42
5.3 Perinnönjako	44
5.4 Verosuunnittelun mahdollisuudet	46
6 POHDINTA	51
LYHENTEET	54
OIKEUSTAPAUKSET	54
LÄHTEET	55
KUVAT	
1. Jäämistöomaisuuden verosubjekti	13
2. Luovutusvoiton ja -tappion laskeminen	19
3. Luovutusvoiton laskeminen saman kohteen eri saannoista	20
4. Luovutusvoittoverotus, kun leski luovuttaa tasinkoa	26
5. Luovutusvoittoverotus, kun jäämistöomaisuutta vaihdetaan	37
6. Luovutusvoittoverotus, kun perilliset luovuttavat tasinkoa	39
7. Kohdistamis-, arvostamis- ja laajuusongelma verosuunnittelussa	47

1 JOHDANTO

Aika ajoin Suomen verolakeja uudistetaan ja niihin laaditaan uusia säännöksiä. Useasti vanhat lakitekstit ovat puutteellisia ja niissä havaitaan ns. ”porsaanreikiä”. Vuonna 2005 on tullut voimaan uusi luovutusvoittoverosäätely ja 1.1.2008 astui voimaan uudistettu perintö- ja lahjaverolaki. Omaisuuden, kuten esimerkiksi kiinteistöjen, osakkeiden ja pörssiosakkeiden sekä muun irtaimen omaisuuden myynnistä ja vaihtamisesta syntyvä luovutusvoitto on veronalaista pääomatuloa. Pääomatulon veroprosentti on tällä hetkellä 28 %. Vero on suhteellinen, koska pääomatulon veroprosentti on aina yhtä suuri riippumatta luovutusvoiton määrästä

Opinnäytetyössäni haluan kertoa lukijoille luovutusvoittoverotuksen periaatteista, niiden merkityksestä käytännön verotuksessa. Tutkin, miten luovutusvoittoveroa määrätään erilaisissa tapauksissa. Onko verosuunnittelulla mahdollista vaikuttaa syntyvään luovutusvoittoon sekä siitä määrättävään veroon. Tutkin ja tarkastelen verovelvollisen näkökulmasta, kuinka suuri merkitys on etukäteen tehtävällä verosuunnittelulla. Voidaanko mahdollisesti ennakoida, minimoida tai jopa välttyä kokonaisuudessaan luovutusvoiton syntymisestä ja verottamisesta.

Opinnäytetyössäni keskityn kuolinpesän omistaman omaisuuden luovutuksen seurauksena syntyvään luovutusvoittoon ja siitä määrättävään veroon.. Tarkastelen vastikkeettomia sekä vastikkeellisia ositus- ja perintösaantoja. Mietin osituksen ja perinnönjaon vaikutusta tapauksissa, joissa kuolinpesän omaisuutta realisoidaan. Milloin on paras ajankohta tehdä ositus ja perinnönjako, ennen vai jälkeen kuolinpesän omaisuuden realisointia. Onko mahdollisesti parempi vaihtoehto kuolinpesälle tehdä ositus ja perinnönjako kuin olla tekemättä, kun sitä peilataan luovutusvoiton syntyyn ja sen verotukseen.

Sivuan opinnäytetyössäni suppeasti lahjasaantoja ja käsittelen lahjojen kumulointia perintö- ja lahjaverotuksen kannalta. Tarkastelen myös lahjasaantoja niitä koskevan erityissääntelyn osalta, jossa luovutusvoittoverotus toimitetaan osittaisella jatkuvuusperiaatteella. Selvennän ja havainnollistan lahjasaantoja esimerkein ja KHO:n päätök-

sillä. Tutkimukseni ja tarkasteluni ulkopuolelle rajaan kokonaisuudessaan vastikkeellisista saannoista lahjanluonteiset kaupat, kaupat sekä vaihtokaupat. Testamenttisaannot olen tutkimuksessani jättänyt kokonaan käsittelemättä niiden laajojen, erilaisten tulkintojen ja monimuotoisuuksien takia.

Opinnäytetyössäni tutkin ja tulkiten jokapäiväiseen työhöni ja toimenkuvaani liittyviä asioita ja aiheita. Tutkimukseni tuo uutta tietämystä ja näkökulmaa, varmuutta ja oivalluksia omaan päivittäiseen työskentelyyni. Opinnäytetyöni on apuna myös muille samaa työtä tekeville henkilöille, jotka pohtivat ja ”temmeltävät” samojen kysymysten kanssa päivittäin sekä hakevat ratkaisuja samoihin asioihin ja ongelmiin kuin minäkin. Opinnäytetyöni toimii suppeana ohjeistuksena kuolinpesien erityiskysymyksiin luovutusvoittoverotuksessa..

Teoreettisena viitekehystenä opinnäytetyössäni on pääosin Suomen Lainsäädäntö. Lähteinä olen käyttänyt verotukseen liittyvää kirjallisuutta sekä alan lehtien artikkeleita. Useat Korkeimman hallinto-oikeuden päätökset antavat opinnäytetyöhöni selventäviä esimerkkejä erilaisista tulkinnoista, ratkaisuista ja perusteluista luovutusvoittoverotukseen. Myös oma tietämykseni ja pitkäaikainen työkokemukseni näiden asioiden parissa ovat osana opinnäytetyötäni. Tuon esille omia näkemyksiäni ja omia käytännön näkökulmiani jokapäiväisestä työelämästäni.

Toivon, että lukijoille avautuu mahdollisimman laaja käsitys ja ymmärrys siitä, miten luovutusvoittoveroa määrätään kuolinpesän omaisuuden realisoinnin yhteydessä. Yritän havahduttaa lukijoita ajattelemaan, mikä merkitys etukäteen tehtävällä verosuunnittelulla on kokonaisuutena jäämistövarallisuuteen sekä luovutusvoittoverotukseen. Haluan julkituoda opinnäytetyössäni, onko merkitystä osituksen ja perinnönjaon tekemisellä tai tekemättä jättämisellä luovutusvoittoverotukseen. Haluan selventää lukijoille opinnäytetyössäni, miten tärkeää on erilaisten vaihtoehtojen punnitseminen ja oikean, edullisemman vaihtoehdon valitseminen verovelvolliselle.

2 OPINNÄYTETYÖN TERMISTÖÄ

Tässä työssä käsitellään termistöä, joka voi eri yhteyksissä tarkoittaa monia muita tulkintoja kuin mitä tähän opinnäytetyöhön on sisällytetty. Termistöä selitetään pääasiassa vain niiltä osin kuin se koskettaa tätä opinnäytetyötä.

Aineeton oikeus eli immateriaalioikeus kuten

- patenttioikeus tarkoittaen patenttihakemuksella vahvistettua uutta keksintöä, jota käytetään ammattimaisesti
- tavaramerkkioikeus, joka vakiintumisen tai rekisteröinnin kautta käytetään tavaroiden tunnuksena tai tavaroissa oleva tunnusmerkinä
- tekijänoikeus tarkoittaen pääasiassa julkistettua teosta lähellä tätä on myös valokuva tai nauhoite
- toiminimioikeus, joka tarkoittaa rekisteröidyn tai vakiintuneen elinkeinonharjoittajan
- käyttämää toiminimeä

(<http://www.cs.tut.fi/~jkorpela/immat.html#tmi>)

Epäjatkuvuusperiaate luovutusvoittoverotuksessa tarkoittaa, että saantohetkellä omaisuudelle syntyy uusi edellisen omistajan hankintamenosta riippumaton hankintameno.

Fifo -periaate (first in first out) tarkoittaa omaisuuden (arvopaperit, pörssiosakkeet) myynnissä, että eri aikana hankitut osakkeet katsotaan luovutetuiksi siinä järjestyksessä kuin omistaja on ne hankkinut (Defensor Legis 2/2007 Andersson, 181). Ennen vuotta 2008 tulkinta oli, että ensin hankitut arvopaperit katsotaan ensiksi luovutetuiksi. Lakia on muutettu vuoden 2008 alusta ja se koskee nimenomaan fifo -periaatteen soveltamista. Uuden tulkinnan mukaan arvopapereista voidaan realisoida viimeksi hankitut ensimmäisinä. (Taloustaito 12/2007, 31).

Hankintameno on se kulu eli hankintahinta, jolla omaisuus on hankittu. Hankintamenoa määriteltäessä inflaatiota ei oteta huomioon eivätkä indeksit vaikuta hankintame-

non nykyarvoon. Kuolinpesän tai perillisten hankintamenona pidetään perukirjan mukaista perintöverotuksessa vahvistettua käypää arvoa eli verotusarvoa, joka jäljempänä kohdassa verotusarvo täsmentyy.

Omaisuuksien hankintameno luetaan myös omaisuuden perusparannusmenot verovelvollisen omistusaikana. Vastikkeetta saadun omaisuuden hankintamenoksi katsotaan perintö- ja lahjaverotuksessa käytetty verotusarvo. Hankintameno lasketaan kuitenkin lahjoittajan hankintamenosta, jos lahjansaaja luovuttaa saamansa omaisuuden ennen kuin lahjoituksesta on kulunut yksi vuosi. (TVL 47 § 30.7.2004/728.)

Hankintameno-olettama on vaihtoehto hankintamenoille. Hankintameno-olettama voidaan vaihtoehtoisesti vähentää luovutushinnasta laskettaessa luovutusvoiton määrää. Hankintameno-olettaman suuruus onko joko 20 % tai 40 % omaisuuden omistajasta määräytyen. Jos omaisuus on ollut omistuksessa vähintään 10 vuotta, hankintameno-olettama on 40 %. Vähemmän aikaa omistuksessa olleesta omaisuudesta hankintameno-olettama on 20 %, poikkeuksena on TVL 47 § 1 mom.

(<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=tuloverolaki>.)

Jatkuvuusperiaate luovutusvoittoverotuksessa, että hankintameno määräytyy edellisen saannon mukaan.

Jäämistö on se konkreettinen kuolinpesän omaisuusmassa, joka jaetaan perinnönjaon reaalisessa vaiheessa.

Jäämistön ulkopuoliset varat tarkoittavat varoja, jotka eivät kuulu osituksessa täsmentyneeseen jäämistöön ja joita varoja käytetään perinnönjaossa tasuserinä omaisuuden siirrossa.

Kuolinpesän varallisuus, joihin lasketaan kaikki perukirjassa mainitut vainajan, lesken sekä heidän yhteinen omaisuutensa, samoin myös perukirjassa mainitut kuolinpesän velat, jotka mahdollisesti kuolinpesän sisäisin toimenpitein siirtyy kuolinpesän

osakkaan vastattavaksi hänen saamalla osituksessa tai perinnönjaossa kuolinpesän omaisuutta itselleen.

Kuolinpesän ulkopuoliset varat ovat kuolinpesän osakkaan varallisuutta, jota hän käyttää saadakseen kuolinpesän omaisuutta itselleen osituksessa tai perinnönjaossa.

Lakiosa on rintaperillisen lainmukainen osuus, joka hänelle kuuluu hänen lakimääräisen perimysjärjestyksen mukaan tulevan perintöosan arvosta. (PK 7 luku 1 § 1 mom.) Lakiosaoikeus on ainoastaan rintaperillisellä, vaikka erheellisesti usein törmätään tilanteeseen, jossa luullaan, että jokaisella perillisellä on lakiosaoikeus. Lakiosan suuruus on puolet rintaperilliselle lakimääräisen perimysjärjestyksen mukaan tulevan perintöosan arvosta. (PK 7 luku 1 § 2 mom.)

Kuolinpesässä, joissa leski on elossa ja kuolinpesässä ei ole muuta omaisuutta kuin vainajan ja lesken yhteinen vakituksena asuntona käytetty koti, lesken ei tarvitse suorittaa lakiosaa, jos edellytyksenä on yhteisestä kodista luopuminen. (PK 3 luku 1a § 25.2.1983/209.)

Luovutushinta on kauppahinta, joka saadaan kun realisoidaan omaisuutta eikä saadusta summasta ole vielä tehty poistoja eikä vähennyksiä.

Luovutusvoitto on nettomäärä, josta luovutusvoittovero määrätään ja joka lasketaan vähentämällä luovutushinnasta vaihtoehtoisesti joko hankintameno kuluineen tai hankintameno-olettama.

Ositus on toimenpide ja laskelma kuolinpesän omaisuudesta, joka tehdään kuolinpesässä lesken ja vainajan perillisten kesken. Osituksessa määritellään se omaisuus mikä siirtyy leskelle ja mikä vainajan perillisille. Ositus Osituksen jälkeen lesken osakkuusasema kuolinpesässä päättyy, mikäli ei vainaja jättänyt jälkeensä testamenttia. Ositus pitää käytännössä suorittaa myös sellaisissa tilanteissa, joissa molemmat puoliset ovat kuolleet eikä ositusta ole tehty ensiksi kuolleen puolison jälkeen. Ositus on tehtävä ennen kuin rintaperillisten välillä suoritetaan perinnönjako.

Perinnönjako tehdään kuolinpesässä osituksen jälkeen vainajan perillisten kesken. Perinnönjaossa jäämistön omaisuus jaetaan vainajan rintaperillisten kesken ja jokainen heistä saa perintönä määrätyn omaisuuserän, jonka rintaperillinen perinnönjaon jälkeen omistaa henkilökohtaisesti yksinään.

Tasinko on avio-oikeuden alaisen omaisuuden tasausera. Tasingon tarkoituksena on tasata puolisoitten omaisuus osituksessa. Kuolinpesässä toisen puolison kuoltua omaisuus tasataan lesken ja perikunnan välillä. Pääsääntönä pidetään, että varakkaampi osapuoli maksaa tasoitusta vähävaraisemmalle osapuolelle. (Aarnio & Kangas 2002, 45 ja 63).

Kuolinpesässä, jossa leski on varakkaampi, hänellä on oikeus pitää oma omaisuutensa ja kieltäytyä suorittamasta tasinkoa kuolleen puolison perillisille. Edellä mainittua sanotaan tasinkoetuoikeuteen eli tasinkoprivilegiin vetoamiseksi. (AL 103 § 2 mom.)

Vastike nimikettä käytetään rahavaroista, joilla kuolinpesässä osituksen tai perinnönjaon osapuoli lunastaa jäämistöön kuuluvaan kuolinpesän omaisuutta itselleen enemmän kuin hänen perintöosansa on. Tämä vastike on nimenomaan kuolinpesän ulkopuolisia varoja, joita pesän osakas käyttää omaisuuden lunastuksessa. (VSVL 4 § 3 mom, 15 § 3 mom.)

Verotusarvo on perintö- ja lahjaverotuksessa vahvistettu omaisuuden käypä arvo. Verottaja joko määrittelee itse tai hyväksyy perunkirjoituksen uskottujen miesten arvioiman käyvän arvon (omaisuuden todennäköinen myyntihinta) perukirjaan merkitylle omaisuudelle, josta arvosta perillisille määrätään perintövero (Helokoski & Lindholm 2007, 43). Verotusarvo on nimenomaan se nimike, jota käytän ja tarkoitan tässä opinäytetyössä laskettaessa kuolinpesän tai yksittäisen osakkaan luovutusvoittoa tai mahdollista luovutustappiota. Tämä verotusarvo on myös kuolinpesän osakkaiden hankintahinta omaisuudelle, jonka he ovat perintönä saaneet.

3 LUOVUTUSVOITTO

3.1 Yleisesti luovutusvoittoverotuksesta

Omaisuuksien myynnistä ja vaihtamisesta syntyvää voittoa sanotaan luovutusvoitoksi. Yleisesti luovutusvoittoa ja sen syntyä pidetään yksinkertaisena asiaina. Hankitaan halvalla ja myydään kalliimmalla hinnalla, syntyy voittoa. Syntyvää voittoa kutsutaan luovutusvoitoksi. Näin yksinkertaista se ei kuitenkaan ole, eikä varsinkaan kuolinpesissä, jotka ovat tämän opinnäytetyön kohteena. Jotta verovelvolliselle saataisiin mahdollisimman oikea sekä edullisin ratkaisu, on tehtävä laskelmia ja pohdittava erilaisia vaihtoehtoja. Perintönä ja lahjana saadun omaisuuden luovutushinnasta vähennetään perintö- ja lahjaverotuksessa käytetty verotusarvo ja voiton hankkimisesta aiheutuneet menot tai vaihtoehtoisesti voidaan vähentää hankintameno-olettama. Vaihtoehto, jota käytetään, määräytyy sen mukaan, kumpi on edullisempi verovelvolliselle.

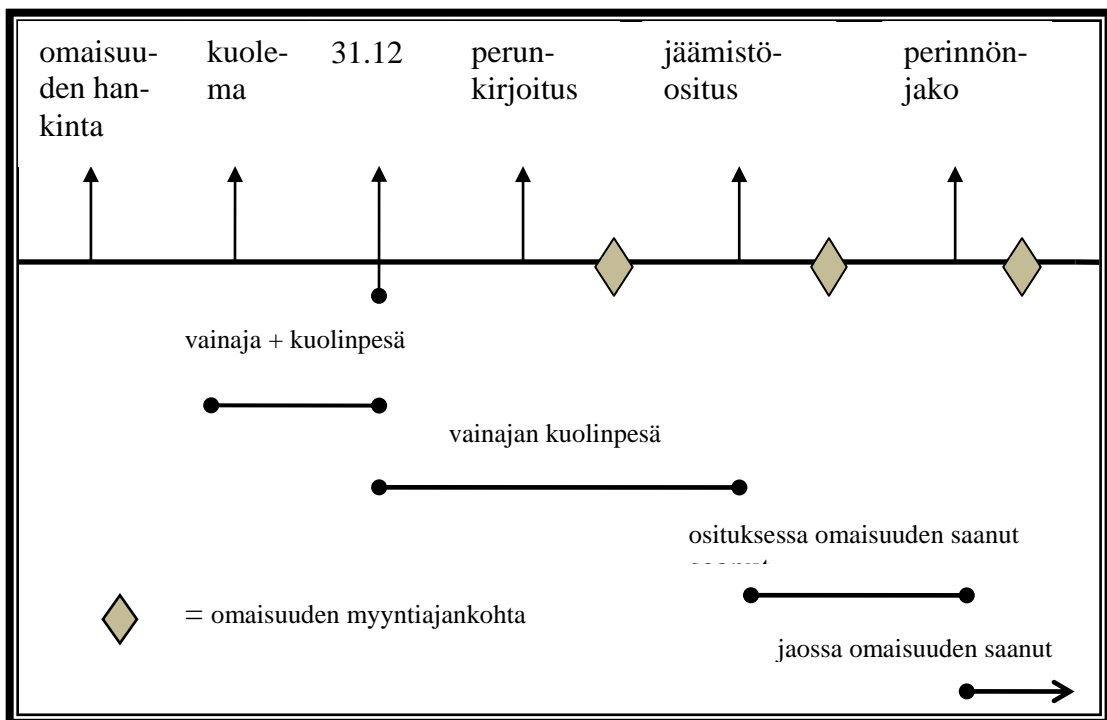
Jakamattomaan kuolinpesään kuuluvan vakituksena asunnon myyntiä käsitellään eri tavalla. Siitä saatavaa voittoa pidetään verovapaana oman asunnon luovutusvoittona vain niiden perillisten osuutta vastaavalta osalta, jotka ovat perittävän *kuoleman jälkeen* käyttäneet asuntoa vakituksena asuntonaan yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan. Perintönä saadun omaisuuden omistusaika lasketaan perittävän kuolinpäivästä alkaen.

Jos kuolinpesän omaisuus myydään ennen kuolinpesän jakoa, luovutusvoitto verotetaan kuolinpesän tulona. Jos kuolinpesä on jaettu ja siitä on laadittu jakokirja ennen myyntiä, luovutusvoitosta verotetaan kutakin osakasta erikseen. Oman asunnon luovutusvoiton verovapaus ratkaistaan kunkin osakkaan osalta erikseen sen mukaan, onko hän käyttänyt ja kuinka kauan perintönä saamaansa huoneistoa tai rakennusta omana tai perheensä vakituksena asuntona. Luonnollisen henkilön sekä kuolinpesän, joita molempia käsitellään itsenäisenä verovelvollisena, henkilökohtaiseen tulolähteesseen kuuluvan omaisuuden vastikkeellisesta luovutuksesta saadut voitot ovat lähtökohtaisesti veronalaista pääomatuloa. Kuten jo edellä kerrottiin, on poikkeustapauk-

sia, joissa luovutusvoitot on säädetty verovapaiksi. Samalla tavoin kohdellaan verotuksessa luovutustappioita, jotka pääsääntöisesti ovat vähennyskelpoisia.

Luovutusvoiton verotusta käsitellään tuloverolain eri pykälissä, kuten jäljempänä tarkentuu. Luovutusvoitto on mahdollista laskea kahdella eri tavalla. Verottaja huomioi sen laskentatavan ja lopputuloksen, mikä on edullisempi verovelvolliselle. Pääsääntönä on, että luovutushinnasta vähennetään hankintameno sekä kaikki ne menot, jotka ovat muodostuneet voiton hankkimisesta esimerkiksi omaisuuden realisointikulut. Toinen tapa luovutusvoiton laskemiseen on vähentää luovutushinnasta hankintameno-olettama. Luovutettava omaisuus on pitänyt omistaa vähintään 10 vuotta, jolloin hankintameno-olettamana käytetään 40 % luovutushinnasta, kaikissa muissa tapauksissa se on 20 %. Kuolinpesän ja luonnollisen henkilön luovutusvoitot ovat pääomatuloa ja niitä verotetaan suhteellisella 28 %:n verokannalla. (TVL 32 § 30.7.2004/716). Pienet luovutusvoitot eivät ole luonnollisen henkilön tai kuolinpesän veronalaista tuloa mikäli luovutetun omaisuuden luovutushinta on enintään 1.000 euroa verovuonna. Luovutustappioissa on samat kriteerit kuin voitoissakin. (Taloustaito 4/2008, 61.)

KUVA 1 Jäämistöomaisuuden verosubjekti



(Räbinä & Nykänen 2006, 97)

Edellisellä sivulla olevasta kuvasta selviää jäämistöomaisuuden luovutuksen verosubjekti. Onko se vainajan kuolinpesä, osituksessa omaisuuden saanut vai perinnönjaossa omaisuuden. Verovelvollinen määräytyy sen mukaan, missä vaiheessa kuolinpesän selvittely on. Kuvassa selvennetään ns. tavallisen avioparin tapausta. Tavallisen avioparin määrittely on, että aviopuolisoilla on yhteiset rintaperilliset ja avio-oikeus toistensa koko omaisuuteen. (<http://www.vero.fi/artikkeli/5378>)

3.2 Kohdistus

3.2.1 Oikea verovelvollinen nimiperiaate

Opinnäytetyössä tarkastellaan luonnollista henkilöä tai kuolinpesää, joka on omistamansa omaisuuden luovutuksesta syntyneestä voitosta verovastuullinen. Yksityisoikeudellisesti luovutusvoitosta verovelvollinen on luovutetun omaisuuden omistaja. Omistajana pidetään henkilöä, jonka nimissä omaisuus luovutushetkellä on ollut ja joka on omaisuuden laillisella saannolla nimiinsä hankkinut (nimiperiaate). Mikäli omaisuus on ollut yhteisomistuksessa, verotetaan jokaista omistajaa omistussuhteensa mukaisesti. Kuolinpesän omistus on jakamatonta yhteisomistusta. Jakamattoman kuolinpesän omistamasta omaisuudesta, joka myydään ja josta muodostuu voittoa, verotetaan kuolinpesää itsenäisenä verovelvollisena. Jokaisen kuolinpesän osakas on kuitenkin henkilökohtaisessa vastuussa kuolinpesälle määrätystä kokonaisverosta. Keltä tahansa kuolinpesän osakkaalta, voidaan periä maksamatonta kuolinpesälle määrättyä veroa tai veron osuutta, mikäli joku tai useampi osakas jättää oman osuutensa verosta suorittamatta.

Puolisoiden jakamattomat kuolinpesät ovat erillisiä verovelvollisia (Henkilöverotuksen käsikirja, 101). Kuolinpesän jaon jälkeen verovelvollinen on henkilö, jolle omaisuus jaossa kohdistettiin. Nimiperiaatteesta voidaan joissain tapauksissa poiketa, mikäli pystytään osoittamaan, ettei nimikirjaus ole oikein. Yleensä nämä poikkeustapaukset kohdistuvat puolisoiden omistamaan omaisuuteen. Omaisuus on tällöin merkitty vain toisen puolison nimiin, vaikka tarkoituksena on ollut, että molemmat puoliset omistavat omaisuuden.

OIKEUSTAPAUS 1 KHO 1998 T 2793

Liikkeenharjoittaja A ja myyjä B olivat solmineet avioliiton vuonna 1956. A oli kuollut 19.3.1992. Jakamaton kuolinpesä myi seuraavana vuonna kiinteistön, johon lainhuuto oli ollut yksin A:lla. Myydylle kiinteistölle oli valmistunut asuinrakennus vuonna 1958 ja talousrakennus vuonna 1964, mitkä olivat valmistumisesta lähtien olleet A:n ja B:n perheen vakituksena asuntona. Leski B oli osallistunut rakennusten rakentamiskustannuksiin yhdessä A:n kanssa otetulla lainalla ja säännöllisesti kodin ulkopuolella tapahtuneesta työskentelystään saamallaan palkkatuloilla. Näissä oloissa katsottiin, että rakennukset olivat olleet osittain B:n omistamia ja kuolinpesän luovutusvoitto oli tuota omistusta vastaavalta osalta tuloverolain 48 §:n 1 momentin 1 kohdan nojalla verovapaata oman asunnon luovutusvoittona.

KHO:n päätöksestä tulkittakoon seuraavaa: puolisoiden tarkoitusta heidän omistussuhteissaan pitää tarkastella tosiasioiden perusteella. Tosiasioina huomioidaan ne, jotka ovat olleet olemassa omaisuuden hankinta-ajankohtana ja niiden perusteella muodostuu kokonaisarviointi. KHO ja verottaja ovat usein poikenneet nimiperiaatteesta, kun siihen on ollut pätevä syy ja ratkaisu on ollut todisteellisesti oikeudenmukainen. (Lakimiesliiton koulutus/Räbinä Timo 2008)

Arvioinnin perustana voidaan pitää seuraavia asioita:

- molemmat puoliset on merkitty luovutuskirjan luovuttajiksi
- molemmat puoliset ovat osallistuneet omaisuuden hankinnan rahoitukseen
- molemmat puoliset ovat velallisina tai takaajina hankintaa varten otetuissa veloissa
- molemmat puoliset ovat osallistuneet rahoitukseen tuloillaan
- omaisuus on ollut molempien puolisojen yhteisessä hallinnassa

(Räbinä & Nykänen 2006, 26)

3.2.2 Luovutetun omaisuuden tulolaji

3.2.2.1 Työsuhdeoptio

Kuolinpesä tai perilliset myyvät vainajan työsuhteen perusteella saamia optioita. Tällöin on kysymys omaisuuden luovutuksesta ja saatu voitto verotetaan TVL 45 §:n perusteella kuolinpesän tai perillisten luovutusvoittona. (Räbinä & Nykänen 2006, 34.)

OIKEUSTAPAUS 2 KHO 2005 T 1710

Osakeyhtiön työntekijä A oli 2.6.1997 merkinnyt työsuhteeseen perustuvan optiolainan ja siihen liittyvät optiotodistukset. A oli kuollut myöhemmin samana vuonna. Kun A:n kuolinpesä vuonna 2000 myi mainittua optioita, oli niistä kertyvä tulo tuloverolain 32 ja 45 §:n mukaista pääomatuloa eikä tuloverolain 66 §:n 3 momentin mukaista ansiotuloa.

KHO:n päätökseen nojautuen todettakoon, että kysymyksessä on perintösaannolla saadun omaisuuden luovutus. Kuolinpesää tai perillisiä verotetaan saadusta voitosta luovutusvoittona TVL 45 §:n mukaisesti, koska ei ole kysymys työsuhteeseen perustuvista optioista kuolinpesään tai perillisiin nähden.

Jos kuolinpesä tai perilliset tekevät osakemerkintöjä optioiden perusteella, sovelletaan TVL 45 § 2 momentin mukaista jatkuvuusperiaatetta eikä TVL 66 § 3 momenttia. Perinnöksi saadut optiot katsotaan ainoastaan mahdollisen perintöverotuksen alaisiksi, muuta veroa niihin ei kohdisteta. Hankintamenona perityissä optioissa käytetään perintöverotuksessa vahvistettua verotusarvoa.

3.2.2.2 Aineeton oikeus

Jos aineeton oikeus on saatu perintönä, sen luovutukseen sovelletaan luovutusvoittoa koskevia säädöksiä ja hankintameno on nolla, koska jäljempänä olevan KHO:n päätöksen mukaisesti tällainen varallisuus ei ole perintöverotuksessa veronalaista omaisuutta.

OIKEUSTAPAUS 3 KHO 2004:55

Perillisille siirtynyttä oikeutta perittävän kirjallisiin teoksiin ei pidetty sellaisena omaisuutena, josta perintö- ja lahjaverolain 1 §:n nojalla oli suoritettava perintöveroa.

Aineettoman oikeuden periminen ei ole KHO:n päätöksen mukaisesti perintöverotettavaa omaisuutta.

3.3 Verollisuus

Luovutusvoittojen veropohja on erittäin laaja ja siksi haastava sekä pohdintaa aiheuttava. Tuloverolain 45 § 1 momentissa säädetään, että omaisuuden luovutuksista saadut voitot ovat pääomatuloa. Luovutusvoitot ovat pääsääntöisesti verollisia riippumatta omaisuuden laadusta, käyttötarkoituksesta, saantotavasta, luovutuksen syystä tai omistusajan pituudesta. On kuitenkin tapauksia, joissa luovutusvoitot ovat verosta vapaita. Tavanomaisin esimerkki on vakituksena kotina käytetyn asunnon luovutus, mikäli säädetyt kriteerit täyttyvät omistamisen ja asumisen suhteen (Ossa 2006, 171). Asunto on pitänyt omistaa vähintään kaksi vuotta sekä siellä on pitänyt asua eli olla kirjoilla maistraatin antaman väestötietojärjestelmän mukaisesti samoin vähintään kaksi vuotta. Edellä mainittu sääntely koskee myös kuolinpesän osakkaita samoilla edellytyksillä.

OIKEUSTAPAUS 4 KHO 1999 T 4286

Kuolinpesän osakkaat myivät eräiden osakkaiden osalta säädetyn kahden vuoden ajan omana vakituksena asuntonaan käyttämänsä rakennuksen ja sen rakennuspaikan, 1145 m²:n suuruisen maarekisteritilan, kahdella verovuonna tehdyllä kaupalla siten, että kantatila, määräalan pidättämisen jälkeen 518 m²:n suuruisena, rakennuksineen myytiin 15.8.1996 ja pidätetty määräala 630 m² 20.8.1996. Katsottiin, että kahdella kaupalla myynnille ei tapauksessa voitu antaa sellaista merkitystä, etteikö myös 630 m² suuruisen määräalan myynti olisi ollut siltä osin kuin osakkaiden osalta asumisaikaa koskeva edellytys täyttyi oman asunnon luovutusvoiton verovapauden piirissä.

3.4 Luovutusvoiton laskeminen

Luovutuksen todellinen voitto, jota kutsutaan nettovoitoksi, on se määrä, josta vero lasketaan. Luovutusvoitto on luovutushinnan ja hankintamenon erotus. Nettovoittoa laskettaessa voidaan vähentää myös voiton hankkimisesta aiheutuneet menot.

OIKEUSTAPPAUS 5 KHO 1999 T 722

Asunto-osakeyhtiön osakkeiden arvona perinnönjättäjän kuollessa pidettävää määrää perintöverotuksessa vahvistettaessa oli käytettäessä perusteena osakkeiden toteutunutta myyntihintaa arvoa alentavana seikkana otettava huomioon osakkeiden kohtuulliset myyntikulut. Äänestys 4-1.

Osakkeet arvostettiin toteutuneen myyntihinnan mukaan ja myyntihinnasta voitiin vähentää myynnistä aiheutuneet kohtuulliset myyntikustannukset luovutusvoittoveroa laskettaessa (Ossa 2006, 134). Kuolinpesän luovutusvoitto voidaan laskea myös käyttämällä hankintameno-olettamaa.

Hankintamenon laskentatapa muuttuu tilanteessa, jossa perilliset luovuttavat sellaista omaisuutta, jonka toinen puolisoista on yksin omistanut, mutta joka on avio-oikeuden johdosta otettu huomioon kummankin puolison jälkeen toimitetussa perintöverotuksessa. Verovelvolliselle edullisempaa laskentatapaa sovelletaan myös jo toimitettuihin verotuksiin verotuksen muuttamista koskevien määräaikojen puiteissa. Muutoksen saamiseksi toimitettuun verotukseen verovelvollisen on syytä tehdä oikaisuvaatimus. Toinen laskentatapa kuolinpesän luovutusvoitolle on käyttää hankintameno-olettamaa. Tämä on vähimmäishankintameno ja sen suuruus määräytyy luovutetun omaisuuden omistusajan pituuden mukaan.

KUVA 2 Luovutusvoiton ja -tappion laskeminen

+ Luovutushinta	+ Luovutushinta
- Poistamaton hankintameno	- Hankintameno-olettama
- Voiton hankkimisesta olleet menot	
<hr/>	<hr/>
= Luovutusvoitto tai -tappio	= Luovutusvoitto

(Räbinä & Nykänen 2006, 52).

Luovutusvoitot lasketaan saannoittain, joka tarkoittaa, että eri aikaan ja eri hintaan hankitun hyödykkeen luovutusvoitto lasketaan jokaisesta luovutuksesta erikseen. Jokaisella saannolla on oma hankintameno- tai vaihtoehtoisesti hankintameno-olettamansa.

ESIMERKKI 1

Lauri on perinyt vuonna 1990 puoliosuuden kiinteistöstä. Perintöverotuksessa kiinteistön puoliosuuden arvona pidettiin 100.000 markkaa (16.818,79 euroa). Lauri osti toisen puoliosuuden kiinteistöstä vuonna 2000. Kauppahinta oli 40.000 euroa ja kaupan johdosta Lauri suoritti varainsiirtoveroa 1.600 euroa. Lauri myi koko kiinteistön 90.000 euron kauppahinnalla yhdellä kaupalla vuonna 2006.

KUVA 3 Luovutusvoiton laskeminen saman kohteen eri saannoista

Luovutusvoitto lasketaan kummankin saannon kohdalta erikseen seuraavalla tavalla:

	Luovutus-hinta	Hankinta-meno	Hankinta-meno-olettama	luovutus-voitto
Perintö 1990	45.000,00 €	(16.818,39 €)	18.000,00 €	27.000,00 €
Kauppa 2000	45.000,00 €	41.000,00€	(9.000,00 €)	3.400,00 €

(Räbinä & Nykänen 2006, 52).

Kiinteistöstä saatu luovutusvoitto kokonaisuudessaan on 30.400 euroa, josta lasketaan luovutusvoittoa veroa 28 %, joka on määrältään 8.512 euroa.

Perinnön- tai lahjansaajan maksettavaksi määrättyä perintö- tai lahjaveroa ei lueta saadun omaisuuden hankintamenon lisäykseksi. Tämä käytäntö on erilainen varainsiirtoveron osalta, joka lisätään hankintamenoksi, kuten edellä olevasta kuvasta ilmenee.

4 VASTIKKEETON SAANTO

4.1 Lahja

4.1.1 Lahjojen kumulointi perintöverotuksessa

Perintö- ja lahjaverolain 16 §:ssä ja 20 § 2 momentissa säädetään kumuloitavista lahjoista. Perukirjaan pesän varoihin on lisättävä ja otettava huomioon perintöveroa määrättäessä:

- lahja, joka perintökaaren mukaan on otettava huomioon perinnönjaossa.
- ja muu lahja, jonka perillinen on saanut perinnönjättäjältä kolmen viimeisen vuoden kuluessa ennen tämän kuolemaa.

Lahjasta aikaisemmin maksettu lahjavero vähennetään perintöverosta, jottei samasta omaisuudesta jouduta maksamaan kahteen kertaan veroa.

(Puronen 2008, 238)

ESIMERKKI 2

Kalle saa perintöä 19.000 euroa 30.6.2008 kuolleen isänsä jälkeen. Isä on lahjoittanut Kallelle 3.7.2005 verovapaan rahalahjan 3.000 euroa. Kun isä kuolee ennen kuin kolme vuotta on kulunut lahjoituksesta, lasketaan perintöosuuteen 3.7.2005 lahjoitettu 3.000 euron rahalahja. Tästä muodostuu verotettava perintöosuus 22.000 euroa, josta määrätään perintöveroa.

Huomioitavaa

Mikäli Kalle ei olisi saanut aiempaa rahalahjaa isältään, olisi hänen perintöosuuteensa ollut verovapaa, koska nykyisen 1.1.2008 voimaan tulleen uuden perintö- ja lahjaverolain 13 §:n ja 14 §:n mukaisesti perintöverotaulukko alkaa 20.000 eurosta. Esimerkkitapauksessa Kalle joutuu maksamaan perintöveroa isänsä jälkeen 120 euroa.

4.1.2 Osittainen jatkuvuusperiaate

Lahjasaantoa koskeva erityissääntely osittainen jatkuvuusperiaate täydennettiin TVL 47 § 1 momenttiin vuodesta 2005 alkaen. Täydennys koskee lahjansaajan hankintamenon laskemista siinä tapauksessa, että lahjansaaja myy lahjaksi saamansa omaisuuden ennen kuin on kulunut yksi vuosi lahjan saamisesta. Lahjansaajan hankintameno lasketaan lahjanantajan hankintamenosta samalla tavalla kuin lahjanantaja itse olisi myynyt omaisuuden lahjoittamisen sijaan. (Uutissuora 3/2000, 21.) Lahjoittajan hankintameno voidaan lisätä tai vähentää lahjansaajan omistusaikana tapahtuneita poistoja kuten perusparannuskustannukset tai tuloverotuksessa tehdyt vähennykset. Jatkuvuusperiaate ei ulotu omaisuuden omistajan laskemiseen vaan omistusaika lasketaan aina lahjansaajan omistamisesta. Hankintameno-olettama on aina käytännössä 20 %. Sääntely ei koske myöskään työsuhdeoptioiden lahjoitusta TVL 66 § 3 momenttia. (<http://www.vero.fi/artikkeli/5378>)

Luovutusvoittoverotus kohdistetaan sekä lahjanantajan että lahjansaajan omistusaikana syntyneen arvonnousun osalta kokonaisuudessaan lahjansaajaan. (Räbinä - Nykänen 2006, 93.) Tämä tuloverolain säännösmuutos on laadittu poistamaan lähinnä ”keinottelemalla” aikaansaatuja huomattavien verosäästöjen mahdollisuus. Verojen minimointia käytettiin hyväksi tapauksissa, joissa omaisuuden arvo nousi lyhyessä ajassa ja nousun jälkeen omaisuus lahjoitettiin lähiomaiselle. Edellä mainituin keinoin saatiin siirrettyä huomattavakin varallisuus sukupolvelta toiselle. Nykyisten säännösten mukaisesti lahjansaajan on pidettävä omaisuutta omistuksessaan vähintään vuoden ajan, ellei erityistä syytä ole lahjoitetun omaisuuden realisointiin. Vuoden omistuksen jälkeen on lahjan saajalla mahdollisuus myydä omaisuus eikä jatkuvuusperiaatesäännökset enää koske näitä luovutuksia.

Ennen TVL 47 § 1 momentin voimaantuloa hyödynnettiin luovutusvoittoverotuksen epäjatkuvuusperiaatetta. Lahjansaaja maksoi lahjaveroa saamastaan lahjasta ja nopeasti lahjoituksen jälkeen realisoiti lahjana saamansa omaisuuden. Hankintameno luovutusvoittoveroa laskettaessa käytettiin verotusarvoa, joka lahjaverotuksessa oli vahvistettu omaisuuden käyväksi arvoksi ja josta oli määrätty lahjaveron maksettavak-

si. Tällä toimenpiteellä ei syntynyt suuria luovutusvoittoja eikä näin ollen suuria 28 §:n luovutusvoittoveroja.

Uuden säädöksen mukaan sovelletaan jatkuvuusperiaatetta yhden vuoden ajan, kun määritellään lahjansaajan hankintamenoa. Lahjansaajan hankintamenona pidetään lahjanantajan hankintamenoa, joka olisi tullut kysymykseen siinä tapauksessa, että lahjanantaja itse olisi myynyt lahjoittamansa omaisuuden samalla aikaan kuin hän sen lahjoitti. Siirtyvää hankintamenoa voidaan muuttaa, mikäli lahjansaajan omistusaikana omaisuudelle on kertynyt hankintamenoa kuten perusparannus-kustannuksia tai TVL:n mukaisia poistoja. Omistusaika lahjansaajalle lasketaan aina lahjoituksesta, joten hankintameno-olettama on aina 20 %. Työsuhdeoptioiden lahjoituksen verokohteluun ei sääntelyllä ole merkitystä TVL 66 § 3 mom.

4.1.2.1 Lahjaverotuksen oikaisu

Jotta lahjaveroa ja luovutusvoittoveroa ei jouduta maksamaan samoista arvoista päällekkäin on huomioitava PerVL 21a § siinä tapauksessa, että tuloverotuksessa on sovellettu TVL 47.1 §:n säännöstä. Lahjaverotuksessa tulee omaisuuden arvosta vähentää luovutusvoitosta määrätty tulovero. Vähentää voidaan enintään kuitenkin se maksetun veron määrä, joka olisi määrätty, jos luovutushintana olisi ollut lahjaverotuksessa käytetty verotusarvo. (Lindholm 2003, 49). Edellä mainitussa on kysymys, lahjanantajan ei lahjansaajan omistusaikana syntyneestä omaisuuden, arvonnoususta johduneesta verosta.

Lahjaverotuksessa omaisuuden arvosta vähennettävän veron määrä lasketaan seuraavasti:

pääomatulon verokanta 28 % x omaisuuden käypä arvo lahjoitushetkellä – lahjanantajalta jatkuvuusperiaatteen mukaisesti määrätty siirtyvä hankintameno

omaisuuden käypä arvo lahjoitushetkellä = lahjaveroperusteiden mukaan määrättyvä omaisuuden arvo

ESIMERKKI 3

Leena saa 1.12.2005 äidiltään lahjaksi 1.000 kpl osakkeita, joiden lahjaverotuksessa käytetty arvo (käypä arvo lahjoitushetkellä) on 100.000 euroa.

Leenalla määrätään lahjaveroa 13.735 euroa.

Leena myy osakkeet 1.10.2006 hintaan 120.000 euroa. Myyntikulut ovat 1.000 euroa.

Äidin hankintameno lahjoitetuille osakkeille on ollut 60.000 euroa.

Tyttären luovutusvoitto lasketaan seuraavasti:

$120.000 - (60.000 + 1.000) = 59.000$, josta vero 28 % = 16.520.

Äidin omistusaikana tapahtunut arvonnousu on 40.000, josta johtuvan luovutusvoiton määrä olisi ollut 11.200 (28 % x (100.000 - 60.000))

Tyttären lahjaverotusta oikaistaan vähentämällä lahjan arvosta 11.200, jonka seurauksena lahjan arvoksi muodostuu 88.800.

Tästä suoritettava lahjavero on 11.943, lahjaveron määrä alenee 1.792

Edellä mainittuja laskelmia ja esimerkkiä käytetään vain siinä tapauksessa, että lahjoitettua omaisuutta myydään vuoden kuluessa lahjan saamisesta ja että syntyy luovutusvoittoa lahjoitettua omaisuutta myytäessä.

4.1.2.2 Lahjaverotuksen verosuunnittelu

TVL 47 § 1 momentin säännös mahdollistaa myös uudentyypin vero-suunnittelun. Esimerkkinä käytetään täysi-ikäistä lasta (ei vajaavaltainen), jonka nimissä olevan omaisuuden arvo on alentunut huomattavasti (Hemmo 2000, 71). Omaisuus kokonaan tai osittain realisoidaan ja siitä syntyy luovutustappiota. Lapsi on samoihin aikoihin saanut vanhemmiltaan lahjaksi omaisuutta, jonka arvo on noussut. Lapsi myy lahjoituksena saamansa omaisuuden omistettuaan sen alle vuoden ja myynnistä syntyy luovutusvoittoa. TVL 47 § 1 momentin mukaan syntyvästä voitosta voidaan vähentää aiemmin syntynyt luovutustappio. Vaikka luovutustappion voidaan vähentää luovutusvoitoista, tappiot ovat kuitenkin tappioita. Kuvainnollisesti voidaan sanoa, että yhden euron tappiosta saadaan takaisin 28 senttiä, tappion määrä on kuitenkin 78 senttiä. (Taloustaito 6/2008, 41.)

Edellä olevalla menettelyllä saadaan toteutettua ”uudenlaista” verosuunnittelua. Verosuunnittelun näkökulmasta on tarkoin etukäteen laskettava minkälaiset realisoinnit ja lahjoitukset ovat todellisesti laskemalla kannattavia. Verosuunnittelusta pitäisi molempien osapuolten hyötyä verotuksellisesti saamalla veroetua. Edellä kerrottu soveltuu vain yksittäisiin verosubjekteihin, mutta on huomion arvoinen seikka tulevaisuu-

den verosuunnittelussa. Verosuunnittelussa on aina huomioitava ja punnittava mahdollista VML 28 § vaikutusta suunnitelmiin.

4.2 Ositus- ja perintösaanto

4.2.1 Yleistä

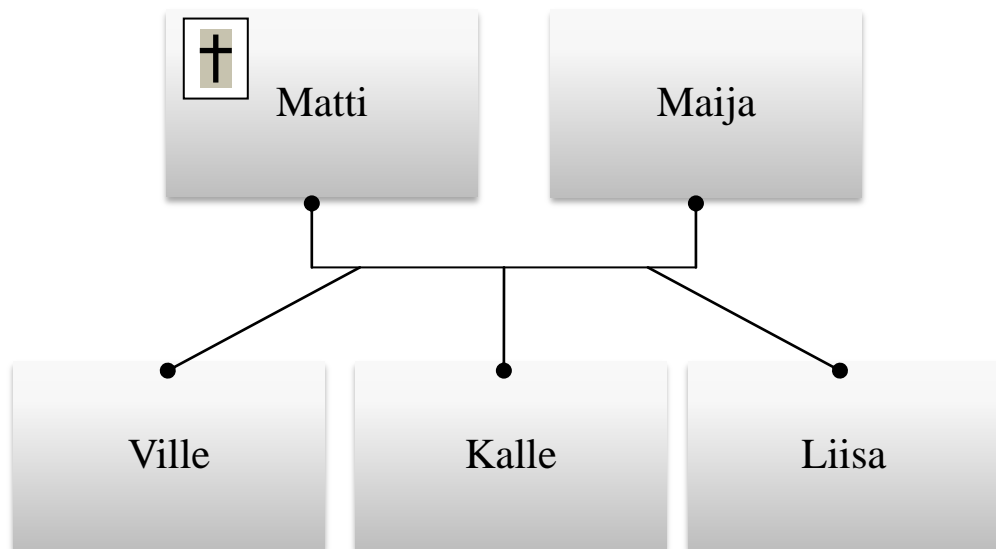
Osituksella saadun omaisuuden luovutusta verotetaan jatkuvuusperiaatteen mukaisesti (TVL 46 § 2 mom.). Epäjatkuvuusperiaatetta käytetään perinnönjaolla saadun omaisuuden luovutusta verotettaessa. Luovutusvoittoverotuksessa on *huomioitava* kunnalle luovutetun kiinteistön määräaikainen verovapaus 16.4.2008 - 31.3.2009 (TVL 48a §).

Ositus- ja perintösaantojen luovutuksen verotus eroaa huomattavasti toisistaan, siksi on tärkeää tiedostaa ja pystyä selvästi toteamaan kummasta saannosta on kulloinkin kysymys. Jäämistöosituksessa ovat osapuolina leski ja kuolleen puolison oikeudenomistajat eli vainajan perilliset. Jäljempänä tarkastellaan tätä kysymystä eri tavoin, joko leski tai vainajan perilliset luovuttavat tasinkoa toiselleen tai kuolinpesän omaisuus vaihtaa omistajaa kuolinpesän osakkaiden kesken. Näissä tapauksissa joudutaan pohtimaan ja ratkaisemaan onko saannossa kysymys osituksesta vai perinnöstä. Selkeää oikeuskäytäntöä ei edellä mainituista tilanteista ole, joten niitä koskevia kannanottoja on käsiteltävä varauksellisesti. Mitä myöhemmin julkituodaan osituksesta ja perinnönjaosta on verotuskäytännön menettelyä ja tulkintaa. Perillisten näkökulmasta ositus on perinnönjaon esivaihe, jossa lesken ja jäämistön varallisuuspiiri erotetaan toisistaan. Osituksessa täsmentyy perillisten yhteishallintoon kuuluvan jäämistön piiri. Vainajan kuoleman johdosta perillisille siirtyvään omaisuuteen kuuluvat esineet ja oikeudet konkretisoituvat osituksessa (Räbinä & Nykänen 2006, 114). Osituksessa määritellään perillisten perintöosa ja lakiosaperillisten lakiosan suuruus. Perillisten näkökulmasta on kysymys vainajan perinnöstä, joka omaisuutena siirtyy suorasti tai epäsuorasti perillisille. Kuolinhetken mukainen vainajan omaisuus osituksessa ja perinnönjaossa joko pysyy ennallaan, lisääntyy tai vähentyy.

4.2.2 Leski luovuttaa tasinkoa

Leskellä on mahdollisuus, periaatteessa velvollisuus luovuttaa tasinkoa vainajan perillisille, mikäli leski on varakkaampi osapuoli kuolinpesässä. Lesken suojaksi on kuitenkin säädetty AL 103 § 2 mom., jonka mukaan leski voi kieltäytyä tasingon luovuttamisesta. Lesken luovuttaessa tasinkoa vainajan omaisuus kasvaa ja mietittäväksi sekä todennettavaksi jää, onko kysymys ositus- vai perintösaannosta perillisten verotuksessa. (Aarnio, Kangas & Puronen 2000, 111).

KUVA 4 JA ESIMERKKI 4 Luovutusvoittoverotus, kun leski luovuttaa tasinkoa



Matin jäämistö:

<i>asunto-osake 1/2</i>	<i>150.000 euroa</i>
<i>kesämökki 1/2</i>	<i>150.000 euroa</i>
<i>pörssiosakkeet</i>	<i>100.000 euroa</i>

<i>jäämistö yhteensä</i>	<i>400.000 euroa</i>
<i>Maijan tasinko +</i>	<i><u>50.000 euroa</u></i>
	<i>450.000 euroa</i>

Maijan omaisuus:

<i>asunto-osake 1/2</i>	<i>150.000 euroa</i>
<i>kesämökki 1/2</i>	<i>150.000 euroa</i>
<i>pörssiosakkeet</i>	<i>150.000 euroa</i>
<i>talletukset</i>	<i>100.000 euroa</i>

<i>omaisuus yhteensä</i>	<i>500.000 euroa</i>
<i>← tasinkona ∴</i>	<i><u>50.000 euroa</u></i>
	<i>450.000 euroa</i>

Maija ei vetoa AL 103 § 2 momentin tasinkoprivilegiin, mikä merkitsee, että hän luovuttaa kuolleen puolison perillisille tasinkoa 50.000 euroa. Maija päättää, että hän

luovuttaa tasinkona Matin jäämistöön pörssiosakkeita 50.000 euron arvosta. Leskellä on oikeus päättää, mitä omaisuutta hän haluaa luovuttaa tasinkona (AL 103 § 1 mom.). Perintöverotus toimitetaan tasingon maksun johdosta siten, että Matin jäämistö katsotaan 450.000 euron arvoiseksi ja se jaetaan kolmen perillisen kesken. Jokaisen perillisen osuudeksi muodostuu 150.000 euroa. Edellä mainitusta voidaan käyttää nimitystä tasinkojako (Defensor Legis 3/2005 Norri, 608). Kalle, Ville ja Liisa toimittavat osituksen Matin jäämistön selventämiseksi.

Vuoden kuluttua osituksesta osakkeiden arvo on noussut ja kuolinpesän osakkaat myyvät jäämistöön kuuluvat kaikki pörssiosakkeet myös Maijan tasinkona antamat osakkeet. Osakkeet myydään 400.000 euron hintaan. Matin omistamien osakkeiden saanto on perilliselle perintö. Hankintameno on 100.000 euroa ja omistus lasketaan alkaneeksi Matin kuolinhetkestä (Listoheimo 1999, 214). Maijalta jäämistön siirtyneiden osakkeiden saanto on perintösaanto, vaikka Maija luovutti osakkeet AL 103 § 2 momentin tarkoittamana tasinkona lesken ja kuolleen puolison perillisten välillä tehdyssä osituksessa. Kun saantoperuste on perintösaanto, omistustajan saantoajankohta on kuolleen puolison kuolinhetki (TVL 46 § 1 mom.).

Huomattavaa on, että toteutumaton avio-oikeus ei vielä kuolinhetkellä siirrä lopullista omistusoikeutta tasinkoa saavalle osapuolelle. Siirtyvä omaisuus tulee omistajilleen ja omistusoikeus siirtyy vasta jäämistöosituksen ja mahdollisen myöhemmin tehtävän perinnönjaon tekovaiheessa. Vero-oikeudellisesta näkökulmasta todettakoon, että kun perintöverotus on toimitettu, myös tasingon määrä on tullut verotetuksi. Edellä olevassa esimerkissä tasinkona luovutettujen osakkeiden saantoperuste on perintö, osakkeiden hankintameno on verotusarvo 50.000 euroa ja saantoajankohtana on pidettävä Matin kuolinhetkeä.

KUVAAN 4 VIITATEN JA ESIMERKKI 5 Luovutusvoittoverotus, kun leski vetoaa tasinkoprivilegiin

Luovutusvoittoveron laskeminen, kun leski vetoaa AL 103 § 2 momentin tasinkoprivilegiin, eikä luovuta tasinkoa:

Matin jäämistö:

<i>asunto-osake 1/2</i>	<i>150.000 euroa</i>
<i>kesämökki 1/2</i>	<i>150.000 euroa</i>
<i>pörssiosakkeet</i>	<i>100.000 euroa</i>

jäämistö yhteensä 400.000 euroa

Maijan omaisuus:

<i>asunto-osake 1/2</i>	<i>150.000 euroa</i>
<i>kesämökki 1/2</i>	<i>150.000 euroa</i>
<i>pörssiosakkeet</i>	<i>150.000 euroa</i>
<i>talletukset</i>	<i>100.000 euroa</i>

omaisuus yhteensä 500.000 euroa

Maija vetoaa osituksessa tasinkoprivilegiin AL 103 § 2 mom. ja puolisoien yhteisomistuksessa olleisiin asunto-osakkeeseen ja kesämökkiin perustetaan EYL:n tarkoittamat yhteisomistussuhteet kuvan 4 ja esimerkin 5 mukaisesti. Kunkin rintaperillisen perintöosuudeksi muodostuu 133.333 euroa, kun 400.000 euroa jaetaan kolmen perillisen kesken. Rintaperillisillä on oikeus vaatia ositusta, vaikka leski vetoaakin tasinkoprivilegiin (Aarnio – Helin 1992, 196).

Perintöveron marginaaliveroprosentti on 16 %. Jos Maija heti osituksen jälkeen myy pörssiosakkeensa 150.000 euron kauppahinnalla, osakkeiden hankintamenona vähennetään hänen oman saantonsa hankintameno ja omistusaika lasketaan tästä saannosta. Jos hankintameno-olettamaa (20 %) käytetään, Maijan luovutusvoitoksi muodostuu 120.000 euroa.

Mikäli Maija olisi maksanut tasinkoa kuten kuvan ja esimerkin 4 tapauksessa eikä vedonnut tasinkoprivilegiin, kuolinpesälle ei olisi muodostunut luovutusvoittoveroa lainkaan. Tasingon maksaminen kuolinpesälle tai vetoaminen tasinkoprivilegiin on aina tapauskohtainen ja syytä laskea ja suunnitella tarkkaan. Laskennassa on huomioitava perhekokonaisuus ja kaikki verolajit ja valittava se vaihtoehto, kumpi on edukaampi. Kun perintöverosuunnittelua tehdään ensiksi kuolleen puolison jälkeen, on syytä huomioida myös lesken kuolema tulevaisuuden luovutusvoiton verotus huomioiden. Toimenpiteet on syytä tehdä avioliittolain ja perintökaaren säännöksiä tarkasti noudattaen. VML 28 §:n mukaan edellä mainittuun verosuunnitteluun on vaikea puuttua, ellei suoranaisesti todenneta vastikkeettoman osituksen hyväksikäyttötilannetta. (Defensor Legis 1/2003 Räbinä, 50.)

OIKEUSTAPAUS 6 HAO 1 20.2.2006 T 06/0123/3

Oikeuskysymyksenä asiassa oli se, miten veroennakon perusteena käytettävää luovutusvoittoa laskettaessa määritellään osakkeiden hankintameno tilanteessa, jossa ositus ja perinnönjako oli toimitettu vasta molempien puolisoitten kuoltua.

Y omisti yksin erään huoneiston hallintaan oikeuttaneet osakkeet. Puoliso X:n kuoleman jälkeen oli toimitettu perunkirjoitus. Pesä oli jätetty jakamatta, kunnes lähes 20 vuotta myöhemmin Y:n kuoltua oli toimitettu ositus ja perinnönjako molemmissa pesissä. Yhdelle X:n ja Y:n perillisistä eli Z:lle oli määrätty veroennakkoa hänen myytyään osituksessa ja perinnönjaossa hänelle tulleen murto-osan osakkeista.

Hallinto-oikeus poisti kokonaan Z:lle määrätyn luovutusvoiton ja veroennakon. Z ei vielä X:n kuoleman jälkeen ollut saanut omistukseensa Y:n yksin omistamaa omaisuutta. Z:n saantoajankohta oli myös X:ltä saatujen osakkeiden osalta vasta Y:n kuoleman jälkeen tehty ositus ja perinnönjako. Hankintameno oli vahvistettava tuon saantoajankohdan arvon mukaan.

Tuloverolaki 47 §

Luettaessa luovutusvoitto Z:n tuloksi hankintamenona oli X:ltä saatujen osakkeiden osalta pidettävä X:n jälkeen toimitetussa perintöverotuksessa vahvistettua arvoa tai hankintameno-olettaman mukaan laskettavaa määrää riippuen siitä, kumpi oli suurempi.

OIKEUSTAPAUS 7 KHO 2007:21

A:n isä oli kuollut vuonna 1978 ja äiti vuonna 2001. Äidillä oli yksin ollut lainhuuto kiinteistöön. Isällä ja äidillä oli ollut avio-oikeus toistensa omaisuuteen. Puolisoiden välillä ei ollut toimitettu ositusta. A oli myynyt mainitun kiinteistön vuonna 2004. Luettaessa kiinteistön myynnistä saatu luovutusvoitto A:n tuloksi hankintamenona kiinteistön toisen puolikkaan osalta oli - kun otettiin huomioon, että A:n isä oli kuollut vuonna 1978 - pidettävä 50 prosenttia tämän puolikkaan luovutushinnasta eikä sitä alemmaa isän jälkeen toimitetussa perintöverotuksessa vahvistettua arvoa. Ennakkovero vuodelle 2004.

Ennakkoperintälaki 3 § 1 mom. ja 23 § 1 mom.

Tuloverolaki 45 § 1 mom., 46 § 1 mom. ja 47 § 1 mom.

Aikaisempi käsittely ja tiedot tapauksesta

- A:n isä on kuollut 5.9.1978
- leski ei vedonnut tasinkoprivilegiin
- A:n äiti on kuollut 30.11.2001
- äidillä oli yksin lainhuudatus tonttiin nro 1
- äidillä ja isällä oli avio-oikeus toistensa omaisuuteen
- ositus toimitettiin vasta lesken kuoltua
- A on ainut perillinen
- hankintameno-olettama 50 % (Ahanen-Raitio 1999, 57) voimassa 31.12.2004 asti

(<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=tuloverolaki>.)

Tontin nro 1 perintöverotuksen verotusarvot

- isän kuoleman jälkeen kiinteistön puolikkaan verotusarvo on 106.000 mk
= 17.827,92 euroa
- äidin kuoleman jälkeen kiinteistön verotusarvo on 180.196,54 euroa

A on perinyt tädiltään tontin nro 2 puoliosuuden, *perintöverotuksen verotusarvo 117.200 euroa*.

A on lunastanut itselleen tontin nro 2 toisen puoliosuuden 13.2.2004, 17.3.2004 ja 25.8.2004 tapahtuneilla lunastuksilla, joiden *lunastushinta on ollut yhteensä 137.000 euroa*, varainsiirtovero on ollut 5.480 euroa ja muut myyntikulut yhteensä ovat olleet 21.080,05 euroa.

A on myynyt kiinteistön (tontin nro 1 ja 2) 760.850 euron kauppahinnalla → verottajan päätös = luovutusvoitto 282.065,49 euroa → määrätty ennakkovero vuodelle 2004 = 81.798,99 euroa

Luovutusvoiton muodostus:

myyntihinta	760.850,00 euroa
./.. isän ½ perintöverotusarvo	17.827,92 euroa
./.. äidin ½ perintöverotusarvo	180.196,54 euroa
./.. tädin ½ perintöverotusarvo	117.200,00 euroa
./.. tädin ½ lunastusarvo	137.000,00 euroa
./.. varainsiirtovero	5.480,00 euroa
./.. muut myyntikulut	21.080,05 euroa
luovutusvoitto yhteensä	282.065,89 euroa

Luovutusvoittovero on 28 %, verottaja perii myös korkoa maksamattomalle luovutusvoittoverolle.

A on vaatinut verottajalta vuoden 2004 määrätyn ennakkoveron oikaisua.

A on verovirastolle tekemässään hakemuksessa vaatinut vuodelle 2004 määrätyn ennakkoveron oikaisemista siten, että luovutusvoittoa laskettaessa tontin nro 1 isän puolikkaan osalta on hankintamenona käytettävä isän jälkeen vahvistetun perintöverotusarvon sijasta 50 prosentin hankintameno-olettamaa. Kauppaan liittyvät myyntikulut jätetään kokonaiskauppahinnan vastaavalta prosenttiosuudelta vähentämättä

Verovirasto on hylännyt A:n vaatiman oikaisun. Verovirasto on katsonut, että sekä isän että äidin jälkeen hankintameno on perintöverotuksen verotusarvo. Verovirasto on katsonut, että luovutusvoittoa laskettaessa omaisuuden hankintamenona on pidettävä puolikkaan arvon osalta äidin ja toisen puolikkaan osalta isän jälkeen toimitetussa perintöverotuksessa vahvistettua perintöverotusarvoa.

A on valittanut hallinto-oikeuteen. A on vaatinut, että luovutusvoiton määrää laskettaessa omaisuuden hankinta-ajan ja hankintahinnan perusteena käytetään samaa ajankohtaa. A on maksanut hänelle määrätty perintöverot kiinteistön puolikkaasta isänsä jälkeen. Ennakkovero luovutusvoitosta on laskettu siten, että omaisuuden hankinta-ajaksi on katsottu vuosi 2001, mutta hankintahinta määräytyy osittain vuonna 1979 toimitetun perintöverotuksen arvojen perusteella. Lesken ja perillisen välillä ei ole vi-

rallisesti tehty ositusta lesken eläessä, koska perillisiä on ollut vain yksi. Ositus on ollut tarpeeton leskenkin kuoltua, koska molempien kuolinpesien omaisuutta on ollut jakamassa ainoastaan yksi henkilö.

A on vaatinut luovutusvoittoveron alentamista, koska on katsottava, että A on saanut puolet kiinteistöstä 1978 kuolleen isänsä jälkeen ja näin ollen omistanut kiinteistön puoliosuuden yli kymmenen vuotta. Veronalaisen luovutusvoiton laskelmassa on käytettävä 50 prosentin hankintameno-olettamaa siltä osin kuin kiinteistön on katsottava tulleen perintönä isän jälkeen (Ahanen-Raitio 1999, 57). Tältä osin kauppaan liittyvät myyntikulut jätetään laskelmassa vähentämättä.

Valtio on velvoitettava korvaamaan A:n oikeudenkäyntikulut.

Veroasiamies on antanut vastineen ja A vastaselityksen.

Hallinto-oikeus on valituksenalaisessa päätöksessään katsonut, että isän jälkeen vuonna 1978 peritystä kiinteistön puolikkaasta määrättyä luovutusvoittoa laskettaessa on sovellettava 50 prosentin hankintameno-olettamaa ja maksuunpantua ennakkoveroa on vastaavasti alennettava.

Hallinto-oikeus on hylännyt A:n oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevan vaatimuksen.

Hallinto-oikeus on päätöksensä perusteluina lausunut seuraavaa: Ennakkoperintälain 3 §:n mukaan ennakonkannossa verovelvollisen maksettavaksi pannaan määrä, joka vastaa mahdollisimman tarkoin verovelvollisen tuloista ja varallisuudesta verovuonna sovellettavien verotusperusteiden mukaan maksettavaa verojen ja maksujen yhteismäärää, vähennettynä ennakonpidätyksenä ja yhtiöveron hyvityksenä kertyväksi arvioidulla määrällä.

Ennakkoperintälain 23 §:n mukaan muun muassa luovutusvoiton tuottaman tulon perusteella maksuunpantavan veron suoritukseksi toimitetaan ennakonkanto.

Hallinto-oikeus on katsonut, että kiinteistön puolikkaan osalta omaisuuden hankintamenona on pidettävä isän perintöverotuksessa vahvistettua arvoa tai hankintameno-olettamaa riippuen siitä, kumpi on suurempi. Koska edellä mainittu hankintameno-olettama on perintöverotusarvoa suurempi, kiinteistön tämän puolikkaan hankintamenona on pidettävä 50 prosentin hankintameno-olettamaa. Kun A:n veronalaisen luovutusvoiton määrä täten alenee, on hänelle määrättyä ennakkoeroa vastaavasti alennettava.

On otettava huomioon, että kysymys on ollut ennakonkantona perittävästä verosta. Tämän veron määrä vahvistetaan lopullisesti vasta lopullisessa verotuksessa. Hallinto-oikeus on katsonut, ettei ole pidettävä kohtuuttomana, että A:n oikeudenkäyntikulut jäävät hänen vahingokseen.

Sovellettuina oikeusohjeina hallinto-oikeus on perusteluissa mainittujen lisäksi maininnut tuloverolain 46 ja 47 §:n sekä hallintolainkäyttölain 74 §:n 1 momentin.

Korkeimman hallinto-oikeuden käsittely

Veroasiamies on pyytänyt lupaa valittaa hallinto-oikeuden päätöksestä ja valituksessaan vaatinut, että hallinto-oikeuden päätös kumotaan ja veroviraston ennakkoperintää koskeva päätös saatetaan voimaan. Keskeisenä perusteena vaatimukselleen veroasiamies on esittänyt, että A:n saantoperuste on ollut koko kiinteistön osalta perintösaanto äidin jälkeen. Näin ollen kiinteistön saantoajankohtana on pidettävä äidin kuolinhetkeä. Koska A ei ole omistanut kiinteistöä eikä kiinteistön puolikasta vähintään kymmentä vuotta, 50 prosentin hankintameno-olettamaa ei voida soveltaa.

A on antanut vastineen, jossa hän on vaatinut, että valtio velvoitetaan korvaamaan vastineen antamisesta aiheutuneet kulut sekä lisäksi kaikki asian käsittelystä verovirastossa ja hallinto-oikeudessa aiheutuneet kulut.

Veroasiamies on antanut vastaselityksen.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu

- veroasiamies on saanut valitusluvan ja KHO on katsonut, että hallinto-oikeuden päätös pidetään muuttumattomana
- A:n vaatimus oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta hallinto-oikeudesta jätetään myöhään tehtynä tutkimatta ja vaatimus asian käsittelystä verovirastossa aiheutuneiden kulujen korvaamisesta hylätään
- Suomen valtio velvoitetaan korvaamaan A:n vastineen antamisesta KHO:ssa aiheutuneet oikeudenkäyntikulut 600 eurolla

Perustelut

1) Ennakkoperintälain 3 §:n 1 momentin mukaan ennakonkannossa verovelvollisen maksettavaksi pannaan määrä, joka vastaa mahdollisimman tarkoin verovelvollisen tuloista ja varallisuudesta verovuonna sovellettavien veroperusteiden mukaan maksettavaa verojen ja maksujen yhteismäärää, vähennettynä ennakonpidätyksenä ja yhtiöveron hyvityksenä kertyväksi arvioidulla määrällä.

Ennakkoperintälain 23 §:n 1 momentin mukaan muun muassa omaisuuden luovutusvoiton tuottaman tulon perusteella maksuunpantavan veron suoritukseksi toimitetaan ennakonkanto.

Tuloverolain 45 §:n 1 momentin mukaan omaisuuden luovutuksesta saatu voitto on veronalaista pääomatuloa siten kuin kysymyksessä olevassa luvussa säädetään.

Tuloverolain 46 §:n 1 momentin (475/1998) mukaan omaisuuden luovutuksesta saadun voiton määrä lasketaan siten, että luovutushinnasta vähennetään omaisuuden hankintamenon poistamatta olevan osan ja voiton hankkimisesta olleiden menojen yhteismäärä. Muun verovelvollisen kuin yhteisön tai avoimen yhtiön taikka kommandiittiyhtiön saamasta luovutushinnasta vähennettävä määrä on kuitenkin aina vähintään 20 prosenttia ja, jos luovutettu omaisuus on ollut luovuttajalla vähintään 10 vuoden ajan, vähintään 50 prosenttia luovutushinnasta.

Hallituksen esityksessä (HE 28/1998 vp) mainittua tuloverolain 46 §:ää koskevissa yksityiskohtaisissa perusteluissa on lausuttu, että omaisuuden luovutusvoitto laskeaan vähentämällä luovutushinnasta omaisuuden hankintamenon poistamatta olevan osan ja voiton hankkimisesta olleiden menojen yhteismäärä. Muun verovelvollisen kuin yhteisön tai avoimen yhtiön taikka kommandiittiyhtiön saamasta luovutushinnasta vähennettävä määrä on kuitenkin vähintään 30 prosenttia ja, jos luovutettu omaisuus on hankittu ennen vuotta 1989, vähintään 50 prosenttia luovutushinnasta. Tätä niin sanottua hankintameno-olettamaa ehdotetaan alennettavaksi 30 prosentista 20 prosenttiin. Ennen vuotta 1989 hankitun omaisuuden 50 prosentin hankintameno-olettamaan ei esitetä muutosta.

Tuloverolain 47 §:n 1 momentin (1535/1992) mukaan vastikkeetta saadun omaisuuden hankintamenoksi katsotaan perintö- ja lahjaverotuksessa käytetty verotusarvo.

Hallituksen esityksessä (HE 200/1992 vp) mainittua tuloverolain 47 §:ää koskevissa yksityiskohtaisissa perusteluissa on lausuttu, että vastikkeetta saadun omaisuuden perintö- ja lahjaverotusarvo rinnastettaisiin nykyiseen tapaan hankintamenoon, joten hankintameno-olettamat koskisivat myös näitä luovutuksia.

Näissä olosuhteissa korkein hallinto-oikeus katsoo, että luettaessa tontin nro 1 myynnistä saatu luovutusvoitto A:n tuloksi tuloverolain 47 §:n 1 momentissa tarkoitettuna hankintamenona on kiinteistön toisen puolikkaan osalta pidettävä isän jälkeen toimitetussa perintöverotuksessa vahvistettua arvoa tai hankintameno-olettaman mukaan laskettavaa määrää riippuen siitä, kumpi on suurempi. Kiinteistön puolikkaan perintöverotusarvoksi on isän jälkeen toimitetussa perintöverotuksessa vahvistettu 106 000 markkaa eli 17 827,92 euroa. Kun otetaan huomioon, että isä on kuollut vuonna 1978, tulee kiinteistön puolikkaan osalta käyttää 50 prosentin hankintameno-olettamaa. Koska hankintameno-olettaman mukaan laskettava luovutushinnasta vähennettävä määrä on suurempi kuin perintöverotusarvo, on kiinteistön tämän puolikkaan hankintamenona pidettävä 50 prosenttia tämän puolikkaan luovutushinnasta. Tämän vuoksi korkein hallinto-oikeus katsoo, ettei ole syytä muuttaa hallinto-oikeuden päätöksen lopputulosta, joka jää siis pysyväksi.

2) Hallinto-oikeus on päätöksellään hylännyt A:n oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevan vaatimuksen. A on hallinto-oikeudelle palautuneen saantitodistuksen mukaan saanut päätöksen tiedokseen 20.5.2005. Päätöksessä on ilmoitettu, että siihen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Säilyttääkseen puhevaltansa A:n olisi tullut päätökseen liitetyn laillisen valitusosoituksen mukaan toimittaa valituslupahakemuksensa ja valituksensa hallinto-oikeuteen tai korkeimpaan hallinto-oikeuteen 60 päivän kuluessa tiedoksisaannista, sitä päivää lukuun ottamatta, eli viimeistään tiistaina 19.7.2005. A:n oikeudenkäyntikulujen korvaamista hallinto-oikeudessa koskeva vaatimus on sisältynyt vasta hänen korkeimmalle hallinto-oikeudelle antamaansa vastineeseen, joka on saapunut tänne 21.8.2006, ja siis määräajan päätyttyä. Tämän vuoksi korkein hallinto-oikeus ottaen huomioon ennakkoperintälain 53 §:n ja verotusmenettelystä annetun lain 71 §:n sekä hallintolainkäyttölain 51 §:n 2 momentin jättää A:n vaatimuksen oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta hallinto-oikeudessa tutkimatta. A:n vaatimus asian käsittelystä verovirastossa aiheutuneiden kulujen korvaamisesta hylätään lakiin perustumattomana.

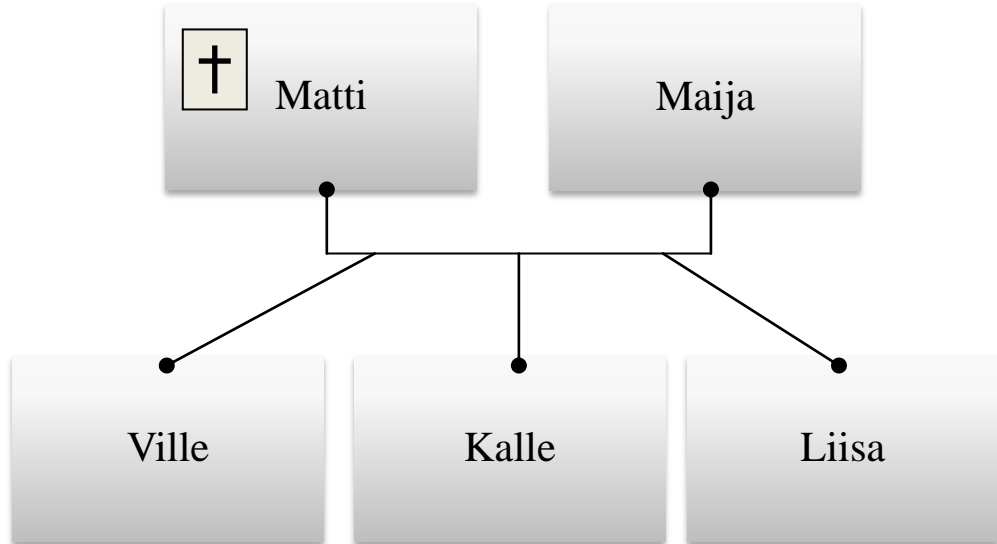
3) Kun otetaan huomioon asian lopputulos ja hallintolainkäyttölain 74 §:n säännökset, olisi kohtuutonta, että A joutuisi pitämään vastineen antamisesta korkeimmassa hallinto-oikeudessa aiheutuneet kulunsa kokonaan vahinkonaan. Tämän vuoksi Suomen valtio velvoitetaan korvaamaan A:lle vastineen antamisesta aiheutuneet oikeudenkäyntikulut kohtuulliseksi harkitulla 600 eurolla.

Asian ovat ratkaisseet hallintoneuvokset Olof Olsson, Esa Aalto, Raimo Anttila, Ahti Vapaavuori ja Irma Telivuo. Asian esittelijä oli Arja Niemelä

4.2.3 Jäämistöomaisuus vaihtaa omistajaa

Jos osituksen sisällä siirretään omaisuutta osapuolten kesken, tarkoittaa se sitä, että omaisuutta vaihdetaan osapuolten kesken. Kumpikaan osapuoli ei ole velvollinen suorittamaan tasinkoa eikä vastiketta. Omaisuutta voidaan siirtää myös tilanteessa, jossa leski vetoaa tasinkoprivilegiin. Omaisuuden vaihtamisella pyritään siihen, että yhteisomistuksessa olevaa omaisuutta siirretään osapuolen yksinomistukseen.

KUVA 5 JA ESIMERKKI 6 Luovutusvoittoverotus, kun jäämistöomaisuutta vaihdetaan



Matin jäämistö:

<i>asunto-osake ½</i>	<i>150.000 euroa</i>
<i>kesämökki ½</i>	<i>150.000 euroa</i>
<i>jäämistö yhteensä</i>	<i>300.000 euroa</i>

Maijan omaisuus:

<i>asunto-osake ½</i>	<i>150.000 euroa</i>
<i>kesämökki ½</i>	<i>150.000 euroa</i>
<i>omaisuus yhteensä</i>	<i>300.000 euroa</i>

Matin jäämistö osituksen jälkeen

<i>kesämökki 1/1</i>	<i>300.000 euroa</i>
----------------------	----------------------

Maijan omaisuus osituksen jälkeen

<i>asunto-osake 1/1</i>	<i>300.000 euroa</i>
-------------------------	----------------------

Osituksessa vaihdetaan jäämistöomaisuutta sisäisin varoin siten, että Matin kuolinpesä saa yksin omistukseensa aiemmin yhdessä omistetun kesämökin ja kunkin perillisen perintöosuus on 100.000 euroa. Maija saa yksinään omistukseensa ennen yhteisomistuksessa olleen pesän vakituisena kotina käytetyn asunto-osakkeen.

Osituksen jälkeen Matin kuolinpesän osakkaat myyvät kesämökin perintöverotuksen verotusarvon suuruisella hinnalla ja Maija myy asunto-osakkeen. Edellä mainitut omaisuuden arvot ovat käypiä arvoja ja perintöverotuksen verotusarvoja, joiden perusteella kukin perillinen on maksanut perintöveronsa. Leski ei maksa perintöveroa, koska leskelle omaisuus määräytyy avio-oikeuden nojalla, avio-oikeuden kautta siirtynyt omaisuus ei ole verotettavaa. Leskellä ei ole perintöoikeutta muussa tapaukses-

sa kuin saamalla omaisuutta testamentilla tai, jos vainajalla ei ole rintaperillisiä. Todettakoon, että Maijan saanto ei ole perintösaanto vaan hän saa asunto-osakkeen osittusaannolla.

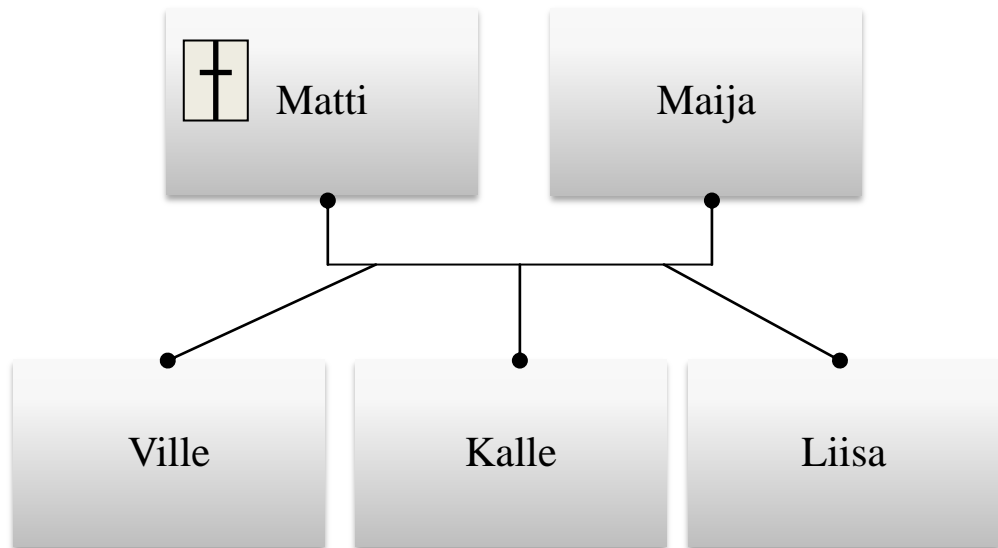
Kesämökin hankintamenoksi katsotaan perintöverotuksen verotusarvo 300.000 euroa ja omistusaika lasketaan Matin kuolinhetkestä. Kauppahinnan ollessa sama verotusarvo, luovutusvoittoa ei synny eikä luovutusvoittoveroa määrätä. Perintövero on siis ainoa vero, joka kohdistuu kesämökin osalta perillisille.

Maija on omistanut puolet asunto-osakkeesta ja siihen sovelletaan normaaleja luovutusvoittoverosäädöksiä eli omistusaika ja hankintameno lasketaan Maijan omasta saannosta. *Kun kysymyksessä on vakituinen asunto, lasketaan asumisaika myös Matin osituksessa siirtyneeseen puoliosuuteen siitä alkaen, kun asuntoa on aloitettu käyttämään omana tai perheen vakituksena asuntona.* Jos leski on asunut ja omistanut asunnon puolikkaan vähintään kahden vuoden ajan on leskenkin luovutus verovapaa. Verosuunnittelun kautta voidaan jäämistöosituksessa siirtää omaisuutta sisäisin varoin ja näin valita omaisuuden saantoperuste ja omistusaika perillisille ja leskelle mahdollisimman edulliseksi luovutusvoittoverotukseen nähden. Leski ei määrätä luovutusvoittoveroa hänen myydessään vakituksena asuntonaan olevan kodin, jonka hän on osittusaannolla avio-oikeutensa nojalla saanut (Taloustaito 2/2000, 54).

4.2.4 Perilliset luovuttavat tasinkoa

Jos vainaja on leskeä varakkaampi ja leskellä on avio-oikeus vainajan omaisuuteen, perilliset ovat velvollisia suorittamaan tasinkoa leskelle. Perillisillä ei ole mahdollisuutta kieltäytyä tasingon maksusta leskelle.

KUVA 6 JA ESIMERKKI 7 Luovutusvoittoverotus, kun perilliset luovuttavat tasinkoa



Matin jäämistö:

kesämökki 1/1 300.000 euroa
jäämistö yhteensä 300.000 euroa

∴ tasinko → 150.000 euroa

***Matin jäämistö
osituksen jälkeen***

kesämökki 1/2 150.000 euroa

Maijan omaisuus:

ei varallisuutta

+ tasinko 150.000 euroa

***Maijan omaisuus
osituksen jälkeen***

kesämökki 1/2 150.000 euroa

Kesämökin puoliosuuden myynnistä osituksen jälkeen verotettaisiin sekä Maijaa että Matin kuolinpesää. Matin kuolinpesän hankintamenoksi katsotaan 150.000 euroa ja saantoajaksi Matin kuolinhetki. Maijaa verotettaisiin ositussaantoa koskevien säännösten mukaisesti eli Matin alkuperäisen saannon hankintameno ja omistusaika Matin saannosta.

Mikäli ositusta ei toimitetakaan ennen kiinteistön myyntiä, kuolinpesän verotuksessa vähennettäisiin hankintamenona perintöveron verotusarvo 300.000 euroa. Esimerkin kaltaisessa tapauksessa verosuunnittelullisesti ositus kannattaa tehdä vasta kiinteistön myynnin jälkeen, koska hankintamenona voidaan tällöin käyttää perintöverotuksen

verotusarvoa. Mikäli kysymyksessä olisi vakituksena asuntona käytetyn omaisuuden myynti, olisi järkevää siirtää asunto osituksessa lesken nimiin ja hyödyntää luovutusvoiton verovapaussääntöjä vakituisen asunnon suhteen.

4.2.5 Oikean saannon yhteenveto

Jäämistöosituksen kuuluva omaisuus täsmentyy perinnön siirtymisen eri vaiheissa. Perinnön siirtymisen kulloinenkin vaihe määrittää jäämistön piirin, oikean verovelvollisen, vähennettävän hankintamenon ja omistusajan alkamisajankohdan. Ennen kuin ositus toimitetaan, jäämistön omaisuus on perintönä saatua omaisuutta ja lesken varallisuus on hänen omaa omaisuuttaan. Jos omaisuutta myydään ennen ositusta, verotuksessa ei ole merkitystä sillä, kumpi taho olisi velvollinen luovuttamaan tasinkoa tulevassa osituksessa. Mikäli omaisuus myydään ennen ositusta, jäämistöön kuuluvan omaisuuden hankintamenona käytetään perintöverotuksen verotusarvoa. Kaikki jäämistöön kuuluvat omaisuusesineet ovat tässä perinnön siirtymisen vaiheessa perintönä saatua omaisuutta ja se on perintöverotuksen mukaisesti verotettu.

Kun jäämistöositus toimitetaan ja omaisuutta siirtyy osapuolelta toiselle, omaisuuden saantoperuste saattaa muuttua. Jäämistöön kuuluvan omaisuuden saannon peruste on verotuksessa perintö perinnönsaajalle toisin sanoen joko kuolinpesälle tai perinnönjälkeen perillisille. Huolimatta siitä luovuttaako leski omaisuutta jäämistöön esimerkiksi tasinkona, saanto katsotaan perinnöksi. Omaisuus siirtyy perinnönsaajalle perintönä perinnönjättäjältä. *Perilliset eivät saa omaisuutta ositussaannon perusteella.* Jos perillinen luovuttaa leskelle omaisuutta tasinkona tai muuten, lesken saanto on ositussaanto. Leski ei saa omaisuutta perintönä, koska hän ei ole perillisasemassa. Lesken luovuttaessa näin saamaansa omaisuutta edelleen, sovelletaan ositussaantoa koskevia luovutusvoiton laskennan säännöksiä.

5 VASTIKKEELLINEN SAANTO

5.1 Veroseuraamukset

Varainsiirtoverotus tulee kysymykseen, kun kuolinpesän osakas osituksessa tai perinnönjaossa käyttää pesän ulkopuolisia varoja saadakseen omaisuutta itselleen (VSVL 4 § 3 mom). Omaisuuden saaja katsotaan ostajaksi. Omaisuuden luovuttajan osalta on kysymyksessä luovutusvoittoverotus, koska luovuttaja rinnastetaan myyjään. Ositus tai perinnönjako tällaisessa tilanteessa on vastikkeellinen oikeustoimi, jota voidaan verrata esimerkiksi kauppaan tai vaihtoon.

Ulkopuolisten varojen käyttö aiheuttaa välittömiä veroseuraamuksia. Ulko-puolisten varojen käytöllä on myös merkitystä myöhemmässä luovutusvoiton verotuksessa. Jos omaisuuden siirto osituksessa tai perinnönjaossa on osittain vastikkeellinen, siirtyneen omaisuuden saanto on tulevassa luovutusvoittoverotuksessa osittain vastikkeellinen ja osittain vastikkeeton. Kun omaisuutta myydään edelleen siihen osaan mikä saannosta on vastikkeetonta osituksella tai perinnönjaossa, saatua omaisuutta verotetaan joko *jatkuvuusperiaatetta* soveltaen tai *epäjatkuvuusperiaatteella*, Jos luovutettu omaisuus on saatu osituksessa, omistusaika ja hankintameno lasketaan ositussaantoa edeltäneestä saannosta. (TVL 46 § 2. mom.30.12.1993/1502)

Omaisuuden hankintamenoon luetaan myös omaisuuden perusparannusmenot verovelvollisen omistusaikana. Vastikkeetta saadun omaisuuden hankintamenoksi katsotaan perintö- ja lahjaverotuksessa käytetty verotusarvo. Hankintameno lasketaan kuitenkin lahjoittajan hankintamenosta, jos lahjansaaja luovuttaa saamansa omaisuuden ennen kuin lahjoituksesta on kulunut yksi vuosi. (TVL 47 § 1 mom. 30.7.2004/728)

Vastikkeelliseen saannon osaan sovelletaan normaaleja periaatteita:

- hankinta-ajankohta, joka on osituskirjan tai perinnönjakokirjan laatimishetki
- hankintameno on suoritettun vastikkeen määrä

Perinnönjaossa samoin kuin osituksessakin jäämistön varallisuuteen katsotaan velan vastaanottaminen eikä se näin ollen synnytä varainsiirtoverovelvollisuutta.

5.2 Ositus

Kun on kyseessä kuolinpesän ositus ja mietitään onko kyseessä vastikkeellinen vai vastikkeeton saanto, tarkastellaan luovutuksen yhteydessä seuraavia erottavia tekijöitä:

- pesän sisäisillä varoilla osittaminen toisin sanoen omaisuuden siirto ei tuota veroseuraamuksia ei varainsiirtoveroa eikä luovutusvoittoveroa
- pesän ulkopuolisten varojen käyttö synnyttää velvollisuuden sekä varainsiirtoveron että luovutusvoittoveroon
- mikäli pesän ulkopuolisilla varoilla säilytetään omissa nimissä olevaa omaisuutta, itsellä ei synny veroseuraamuksia, koska silloin ei omistusoikeutta siirretä.

Pesän sisäisiin varoihin luetaan rahavarojen ja muun omaisuuden lisäksi myös kuolinpesään kuuluva velka, mikäli se on ollut olemassa ositusperusteen syntyhetkellä, joka katsotaan samaksi kuin vainajan kuolinpäivä. Pesän ulkopuolisia varoja tarkasteltaessa keskeistä on, onko varoilla suoritettu määrä vastiketta omistusoikeuden siirrosta. Mikäli ulkopuolisilla varoilla maksetaan tasinkoa, kysymyksessä ei ole vastike, jolla omistusoikeus siirretään varojen maksajalle vaan suoritus, jolla maksaja saa pitää omissa nimissään olevan omaisuutensa itsellään.

OIKEUSTAPAUS 8 KHO 1949-II-569

Osituskirjalla vainajan leskelle oli tuleva naimaosana pesälle kuuluva kiinteistö, jonka arvo ei ollut suurempi kuin puolet pesän säästöstä, ehdoin, että hän otti vastatakseen pesän veloista. Osituskirjaa ei pidetty sellaisena omaisuuden luovutuskirjana, mikä lainhuutoa haettaessa oli varustettava leimamerkeillä.

OIKEUSTAPAUS 9 KHO 20.1.1976 T 212

Koska verovelvollinen oli jo ennen ositusta omistanut hänelle osituksessa jääneet tilanosuudet, osituksen ei katsottu perustaneen hänelle vastikkeetonta uutta saantoa mainittuihin tilanosuuksiin, eikä se niin ollen ollut esteenä myyntivoiton verottamiselle.

OIKEUSTAPAUS 10 KHO 1990-B-536

Puolisoilla oli avio-oikeuden molemmin puolin täysin poissulkeva avioehtosopimus. He olivat tehneet keskinäisen testamentin, jonka mukaan jommankumman puolisoista kuoltua jälkeen elävä sai ensiksi kuolleen kaiken omaisuuden täydellä omistusoikeudella. Puolisot olivat vuodesta 1976 lähtien asuneet kiinteistöllä, jonka mies omisti. Mies A kuoli 5.12.1985. Hänen oikeudenomistajinaan olivat puolison B lisäksi miehen ensimmäisestä avioliitosta olevat lapset C, D ja E sekä avioliiton ulkopuolella syntynyt lapsi F. Lapsista F hyväksyi testamentin, mutta C, D ja E vaativat lakiosansa käynnistäen sitä koskevan riidan alioikeudessa. Jätettäväksi maisuudeksi oli vaadittu kuolinpesän varallisuudesta valtaosan muodostanut omakotikiinteistö. Pesänjakaja oli toimittanut pesänjaon siten, että leski B sai omakotikiinteistön sitä vastaan, että leski maksoi C:lle, D:lle ja E:lle rahassa lakiosat. Pesänjaon osakkaat olivat 28.7.1989 sopineet lesken lapsille rahassa lakiosina suoritettavista ääristä.

Korkein hallinto-oikeus katsoi, että leski B oli saanut omakotikiinteistön vastikkeellisesti siltä osin kuin hän oli maksanut lakiosaperillisille heidän lakiosansa pesän ulkopuolisilla varoilla ja muulta osin testamentin perusteella vastikkeettomasti. Lesken omistusoikeus kiinteistöön oli vastaavasti alkanut vastikkeellisen saannon osalta 8.7.1989 allekirjoitetusta sopimuksesta ja vastikkeettoman saannon osalta hänen puolisonsa kuolinpäivästä 5.12.1985 lähtien. Siltä osin kuin lesken saanto oli vastikkeellinen, oli sitä vastaava osuus voitosta satunnaisena myyntivoittona lesken veronalaista tuloa, jos hän myi kiinteistön ennen kuin hän oli käyttänyt sitä vakituisena asuntonaan tuloja varallisuusverolain 73 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettulla tavalla yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan 28.7.1989 lähtien.

OIKEUSTAPAUS 11 KHO 1986-B-II-562

Henkilö oli perinyt osuuden isänsä omistamasta kiinteistöstä. Vaikka hän oli sitoutunut suorittamaan mainitusta osuudesta äidilleen avioliittolain 103 §:ssä tarkoitettua tasinkoa pesän ulkopuolisilla varoilla, katsottiin saanto vastikkeettomaksi ja kiinteistöosuuden myynnistä saatava voitto ei ollut satunnaisena myyntivoittona hänen veronalaista tuloaan.

5.3 Perinnönjako

Kun pesä on selvitetty, on jokaisella sen osakkaalla oikeus vaatia jakoa. Jos vainaja oli naimisissa, on ennen perinnönjakoa toimitettava omaisuuden ositus.

(PK 23 luku 1 §.)

Perintösaanto ja vastikkeellinen luovutus on hyvin samankaltainen asia kuin ositus ja vastikkeellinen saanto. Laskennallisesti kysymys on kuitenkin eri asioista osituksessa ja perinnönjaossa, joiden välinen ero pitäisi aina havainnoida, koska veroseuraamukset ovat merkittävästi erilaiset ositussaannossa, perintösaannossa ja vastikkeellisessa saannossa. Laadittaessa ositus- ja perinnönjakokirjoja tulisi niissä selkeästi erotella ositus ja perinnönjako toisistaan. Tällöin on helppo todeta omaisuuden siirtymisvaihe ja se missä vaiheessa on maksettu vastiketta omaisuuden siirrosta.

Vastikkeellisen ja vastikkeettoman luovutuksen kriteerit:

- jäämistön sisäisin varoin tapahtuva perinnönjako ei synnytä varainsiirtoverovelvollisuutta eikä realisoi luovutusvoiton verotusta

OIKEUSTAPAUS 12 KHO 1961-II-536

Vainajan lesken, joka oli vihitty avioliittoon vuonna 1934, ja kolmen pojan välillä toimitettiin vuonna 1957 ositus ja perinnönjako siten, että yksi pojista sai pesässä olevan kiinteistön, jonka vainaja oli vuonna 1925 ostanut, sitä vastaan, että hän sitoutui suorittamaan leskelle tämän avio-oikeuden toteuttamiseksi elinkautisen eläkkeen ja velipuolilleen kummallekin 600.000 markkaa rahaa. Kun lesken ei voitu katsoa luovuttaneen osaakaan tilasta, oli pesänositus- ja perinnönjakokirjaa pidettävä leimaverolain 16 §:ssä tarkoitettuna luovutuskirjana vain siltä osalta kuin kaksi perillisistä oli luovuttanut osuutensa kanssaperilliselleen. Leimaveroa määrättäessä ei kiinteistön arvon vähennykseksi luettu edellä mainitun eläkkeen arvoa. Velipuolilta lunastettujen osuuksien arvot, kumpikin 1/3 tilasta, määrättiin verotusarvojen mukaisiksi eli yhteensä 2.542.600 markaksi.

- jäämistön ulkopuolisten varojen käyttö synnyttää varainsiirtoverovelvollisuuden sekä realisoi luovutusvoiton verotuksen

(Räbinä & Nykänen 2006, 145.)

OIKEUSTAPPAUS 13 KHO 1968 B II 537

Verovelvollinen, joka oli saanut tilan omistukseensa pesän- ja perinnönjaossa, oli myynyt siitä määräälan. Hänen katsottiin jaossa saaneen tilan omistukseensa vastikkeellisella saannolla vain siltä osin kuin hän pesän- ja perinnönjaossa oli antanut vastikkeeksi muita kuin kuolinpesään kuuluneita varoja.

Perinnönjaossa samoin kuin osituksessakin jäämistön varallisuuteen luetaan myös kuolinpesän velka ja velan vastaanottaminen ei näin ollen synnytä varainsiirtoverovelvollisuutta. Kuolinpesän velka on suhteellinen ja epätarkka käsite. Pohdiskeltavaa on, kenen nimissä oleva velka sitten on jäämistön velkaa. Onko velka oltava vainajan nimissä tai entä, jos uutta velkaa on otettu yhteishallinnon aikana kuolinpesän nimiin. Tilanteet voivat olla epäselviä. Tulkinta on helpointa, kun velka on otettu vainajan elinaikana. Jos uudella yhteishallinnon aikana otetulla velalla on maksettu vainajan elinaikaisia vanhoja velkoja pois, tulkitaan tässä tapauksessa yksioikoisesti uusi velka jäämistön velaksi. Vaikka erilaisissa tilanteissa tulkittaisiinkin velkojen olevan jäämistön sisäisiä varoja, voi VSVL 37 §:n VML 28 §:n veronkiertosäännökset tulla sovellettaviksi. Jossain tapauksissa velkaa otettaessa voidaan todentaa, että velka on otettukin vain veronkiertotarkoituksessa.

Kun jäämistön ulkopuolisilla varoilla pesän osakas maksaa muille osakkaille suoritus- ta, hän lunastaa kuolinpesästä omaisuutta itselleen enemmän kuin hänen lakimääräiseen perintökaaren mukaiseen perintöosuuteensa kuuluu. Jäämistön ulkopuolisten varojen käyttö aiheuttaa kahdenlaisia luovutusvoittoveroseuraamuksia. Kuolinpesän osakas, joka luovuttaa perintöosaansa kuuluvaa omaisuutta jäämistön ulkopuolisia varoja vastaan, katsotaan toiminnoillaan myyvän omaisuuttaan eli myyjäksi. Luovutusvoittolaskelmissa myyjän hankintamenoksi katsotaan perintöverotuksen verotusarvo. Kuolinpesän osakas, joka lunastaa omilla varoillaan kuolinpesän omaisuutta enemmän kuin hänen lakimääräinen perintökaaren mukainen perintöosuutensa on, katsotaan ostajaksi ja perintösaanto on vastikkeellinen. Hänen saantonsa hankintamenoksi katsotaan muodostuvan jäämistön ulkopuolisilla varoilla maksettu määrä. Veroseuraamuksina on vastikkeen vastaanottajalle eli luovuttajalle luovutusvoittoverotus ja vastikkeen maksajalle, omaisuuden lunastajalle syntyy varainsiirtoverovelvollisuus.

Kun suunnitellaan ositusta ja perinnönjakoa tulee huomioida kaikki verotukselliset seikat ja ajankohta, milloin jakoa tehdään ja tapa, miten sitä tehdään.

Omaisuuksien arvo voi myös laskea perintöverotuksen jälkeen ennen kuin jakoa on ehditty tekemään. Näissä tapauksissa syntyy luovutustappiota, jos käytetään jäämistön ulkopuolisia varoja. Omaisuuksien lunastaneen hankintameno muodostuu myös näissä tapauksissa alhaisemmaksi kuin perintöverotuksen verotusarvo.

OIKEUSTAPPAUS 14 KHO 1973/558

Henkilö oli saanut perinnönjaossa asunto-osakkeen sekä pesäosuuttaan vastaavan kolmanneksen kahdesta kiinteistöstä. Hänen muille pesäosakkaille pesän ulkopuolisista varoista maksamansa lunastushinnan katsottiin kohdistuneen yksinomaan asunto-osakkeeseen. Kiinteistöosuutensa hän oli saanut perintönä. Perinnönjaossa ei ollut tapahtunut leimaverolain 16 §:n mukaan veronalaista kiinteistöluovutusta eikä perinnönjakokirjaa ollut varustettava leimamerkein.

5.4 Verosuunnittelun mahdollisuudet

Jäämistöverosuunnittelussa useasti ajatellaan ainoastaan perintö- ja lahjaverotussuunnittelua, olisi kuitenkin syytä ajatella laajempaa kokonaisuutta ja ottaa huomioon myös luovutusvoittoverosuunnittelu. Luovutusvoiton verosuunnittelua tarkastellaan verotuksen kohdistamis-, arvostamis- ja laajuusongelman näkökulmasta. Verosuunnittelussa tulee huomioida kuitenkin näistä ongelman näkökulmista ainakin kaksi yhdessä ja useissa tapauksissa eritoten perheen vakituisen, oman asunnon järjestelyissä kaikki kolme näkökulmaa perustuen niiden riippuvaisuudesta toisiaan kohtaan. Kun tehdään perhe- ja jäämistöoikeudellisia toimenpiteitä, ne täytyy tehdä yksityisoikeuden säännöksiä noudattaen. Mikäli säännöksiä ei noudateta, on tietoinen riski VML 28 §:n soveltamisesta.

KUVA 7 Kohdistamis-, arvostamis- ja laajuusongelma verosuunnittelussa

Näkökulma	Verosuunnittelun kysymyksenasettelu
Kohdistamisongelma	<ul style="list-style-type: none"> • Voidaanko ja minkälaisin verokustannuksin vaihtaa perinnönjaossa, osituksessa tai lahjoittamalla omaisuus? • Missä tilanteissa verosubjektia ei ole tarkoituksenmukaista vaihtaa? • Mitä juoksevan tuloverotuksen ja luovutusvoittoverotuksen etuja voidaan verosubjektin vaihdolla saavuttaa? • Voidaanko kuolinpesän erillistä verosubjektistatusta hyödyntää?
Arvostamisongelma	<ul style="list-style-type: none"> • Voidaanko perinnönjaolla, osituksessa tai lahjoituksella muuttaa omaisuuden saantoperustetta (hankintamenoa)? • Mikä saantoperuste on verotuksellisesti edullisin eri osapuolten näkökulmasta? • Mitä etuja saantoperusteen vaihtamisella voidaan saavuttaa luovutusvoiton verotuksessa?
Laajuusongelma	<ul style="list-style-type: none"> • Onko ositus tai perinnönjako tarpeen tehdä ennen omaisuuden luovutusta? • Kenelle luovutusvoiton verovapaussäännöksen (TVL 48 §) piiriin kuuluvaa omaisuutta on tarkoituksenmukaista siirtää perinnönjaossa tai osituksessa?

(Räbinä & Nykänen 2006, 151.)

- *Kohdistamisongelma*

Punnitaan eri vaihtoehtoja pitäisikö omaisuus säilyttää entisellä omistajallaan esimerkiksi kuolinpesällä vai saavutetaanko verosäästöä siirtämällä omaisuutta osituksen ja perinnönjaon kautta kuolinpesän osakkaille. Tämä siirto edellyttää, että se tapahtuu kuolinpesän sisäisin varoin ilman vastiketta. Kun lahjoitetaan omaisuutta, on otettava huomioon lahjaveroseuraamusten lisäksi myös tuloveroseuraamukset. Täytyy muistaa, että vastikkeettomalla luovutuksella rintaperillisille, voidaan kauaskantoisesti aja-

tellen aikaansaada huomattavia verosäästöjä. Huomioitava mahdollisuus lahjaverotuksessa on myös lahjoituksen kohteeseen lahjanantajan pidättämä elinikäinen hallintaoikeus, joka heti lahjaverotuksen määrittämisessä antaa huomattavan verosäästön verovelvolliselle. Hallintaoikeuden arvo määräytyy lahjoittajan iän mukaisesti, mitä nuorempi lahjoittaja on, sen suurempi on hallintaoikeuden vähennyksen arvo verotuksessa.

- *Arvostamisongelma*

Kysymys on siitä, voidaanko osituksessa, perinnönjaossa tai lahjoituksessa muuttaa omaisuuden saantoperustetta siten, että hankintamenoksi katsotaan korkeampi arvo joka veroseuraamuksitta tai vähin verokustannuksin. Epäjatkuvuusperiaatteella se merkitsee luovutusvoittoverotuksessa, että edellisen omistajan aikana syntynyt omaisuuden arvonnousu jää verotuksen ulkopuolelle. Jäämistöosituksessa tulee kysymykseen se vaihtoehto lesken ja perillisten välillä, että osituksen sisäisin varoin tapahtuvilla siirroilla voidaan valita omaisuuden hankintamenoksi joko perintöveron verotusarvo tai edellisen omistajan arvo.

ESIMERKKI 8

Leski saa vainajan ja lesken yhteisessä omistuksessa olevan perheen vakituisen asunnon kokonaan osituksessa itselleen. Perinnönjaossa perilliset saavat pesän sisäisistä varoista muuta omaisuutta. Lesken myydessä asunnon, hän saa myydä sen ilman luovutusvoittoveroa vakituisena omana asuntonaan ilman, että osituksesta on kulunut kaksi vuotta. Huomattava kuitenkin on, että lesken on ollut omistettava oma osuutensa kaksi vuotta ja, että hän on asunut asunnossa kaksi vuotta ennen puolisonsa kuolemaa. (TVL 46 § 2.mom.)

- *Laajuusongelma*

Tämä kohta on selkein ja sen tavoitteena on hyödyntää mahdollisimman laajasti TVL:n 48 §:ssä säädettyjä luovutusvoittoveron vapaussäätöjä. Pohdinnassa on, saadaanko ja miten omaisuuden myöhäisemmässä vaiheessa tehtävästä luovutuksesta syntyvä voitto verovapaaksi kokonaisuudessaan osituksella, perinnön-jaolla tai lahjoituksella.

Laajuusongelman kohdalla on myös arvioitava tapauskohtaisesti onko kysymyksessä puhdas verosuunnittelu vai voidaanko toimenpiteet katsoa veronkierroksi. (VML 28 §.) Verosuunnittelussa tulee huomioida kuitenkin näistä ongelman näkökulmista ainakin kaksi yhdessä ja useissa tapauksissa varsinkin perheen vakituisen, oman asunnon järjestelyissä kaikki kolme näkökulmaa, koska ne ovat suurelta osin riippuvaisia toisistaan. (<http://www.vero.fi/artikkeli/2610>)

OIKEUSTAPPAUS 15 KHO:1992 B 521

Vuonna 1977 kuolleen henkilön jakamattoman kuolinpesän varoihin oli kuulunut muun ohessa tontti ja sillä olevat rakennukset. Raastuvanoikeuden määräämä pesänjakaja oli 16.3.1987 toimittanut kuolinpesässä osittaisen perinnönjaon, jossa mainittu tontti sillä olevine rakennuksineen oli jaettu kuolinpesän osakkaille heidän kuolinpesästä omistamiensa osuuksien mukaisesti. Osakkaat olivat myyneet 17.3.1987 allekirjoitetulla kauppakirjalla mainitun kiinteistön. Kuolinpesän muu omaisuus jaettiin 29.12.1988 allekirjoitetulla perinnönjakokirjalla.

Verotusta toimitettaessa kiinteistön luovutuksesta saatu omaisuuden luovutusvoitto luettiin kuolinpesän osakkaiden tuloksi.

Lääninverovirasto vaati valituksessaan lääninoikeudessa, että omaisuuden luovutusvoitto oli luettava kuolinpesän tuloksi eikä kuolinpesän osakkaiden tuloksi, koska omaisuuden osittaisessa perinnönjaossa ei ollut tarkoitettu jakaa omistusoikeutta kiinteistöön vaan jo sovittu kiinteistön kaupasta saatava myyntihinta.

Lääninoikeus hylkäsi valituksen, koska kuolinpesään kuuluvan omaisuuden jakamisessa osakkaille heidän kuolinpesästä omistamiensa osuuksien mukaisesti ei ollut kysymys sellaisesta verotuslain 56 §:ssä tarkoitettusta toimenpiteestä, jonka vuoksi verotus olisi ollut toimitettava

niin kuin kuolinpesä olisi myynyt kiinteistön.

Tarkastusasiameiehen valitettua lääninoikeuden päätöksestä KHO pysytti lääninoikeuden päätöksen.

Oikeuskäytännön mukaisesti edellä mainitun oikeustoimen osittaisen perinnönjaon tekemistä ei katsota VML 28 §:n veron kiertämistarkoituksessa tehdyksi. (Henkilöverotuksen käsikirja, 595.)

6 POHDINTA

Opinnäytetyöni tavoitteena oli selkeyttää ja tarkentaa luovutusvoittoverokiemuroita pääasiassa jäämistön ositus- sekä perintösaantojen osalta. Mietin yleisiä ja keskeisiä asioita luovutusvoitoista ja niiden verotuksesta. Tutkin ja pohdiskelin oikeaa verosubjektia ja sen määräytymistä. Olisiko mahdollista tehdä poikkeus nimiperiaatteesta verosubjektiin nähden, millä dokumenteilla ja todennuksilla se voitaisiin mahdollistaa.

Tarkastelun kohteena oli myös luovutetun omaisuuden tulolaji pääomatulo - ansiotulo, jota tarkastelin perintönä saatujen työsuhdeoptioiden kautta. Entä sitten, jos kuolinpesä tai perilliset tekevät osakemerkintöjä perimiensä optioiden perusteella. Perintönä saadun aineettoman oikeuden tutkiskelu oli mielenkiintoista. Perintönä saadun aineettoman oikeuden hankinta-meno on nolla, koska tällainen varallisuus ei ole perintöverotuksen alaista omaisuutta.

Luovutusvoiton laskemiseen ja edullisimpaan vaihtoehtoon päätyminen verovelvollisen näkökulmasta oli erityisen haastava alue. Etukäteen tehtävällä verosuunnittelulla on suuri merkitys perintöverosuunnittelussa unohtamatta lahjaverosuunnitteluakaan. Tarkastelin, miten verotus kohtelee perillisiä ja hankintamenon määräytymistä erilaisissa saantotapauksissa. Vähennetäänkö hankintameno kuluineen vai hankintameno-olettama, kun lasketaan luovutusvoiton suuruutta. Verovelvolliselle edullisempaa vaihtoehtoa käytetään. Määrätäänkö hankintameno jatkuvuusperiaatetta tai epäjatkuvuusperiaatetta noudattaen. Katsotaanko hankimeno omaisuuden tämän hetken omistajan saannosta vai jo aikaisemman omistajan saantoajankohdasta. Peilasin näitä asioita erilaisten tapausten kautta, erimerkein tukeutuen KHO:n päätöksiin ja tulkintoihin.

Yhteenvedon luovutusvoiton laskemisesta tulii siihen tulokseen, että varsinaista samanlaista ratkaisumallia ei voida hyödyntää keskenään monessakaan tapauksessa, jos niihin sisältyy hiukankin poikkeamaa ”tavallisesta kuolinpesästä”. Tavallisen kuolinpesän määrite on leski, vainajan ja lesken yhteiset täysivaltaiset rintaperilliset, asunto, kesämökki ja auto sekä talletuksia. Aviopuolisilla on avio-oikeus toistensa omaisuu-

teen ja yhteinen keskinäinen hallintaoikeustestamentti. Testamenttitapaukset olen kuitenkin rajannut opinnäytetyöni ulkopuolelle. Edellä mainitun kaltaisiin tavallisiin kuolinpesiin törmää yhä harvemmin jokapäiväisessä elämässä. Kuitenkin kuolinpesien erilaisuus nykypäivänä muodostaa haasteen ja tekee mielenkiintoiseksi jokapäiväisen työntekoni.

Yhtenä mietiskelyn kohteena sekä vastausta hakien eteni opinnäytetyöni seuraavaan kysymykseen, kummasta saannosta oli kysymys ositus- vai perintösaannosta. Pohdiskelin ja tutkin ositussaantoa ja perintösaantoa erilaisissa tilanteissa. Tarkastelin vastikkeettomia saantoja, joissa vaihtoehtoja oli kolme erilaista ositusta ja perinnönjakoa laadittaessa. Vaihtoehtoiksi muodostuivat joko lesken maksama tasinko, perillisten maksama tasinko tai jäämistöomaisuus vaihtoi omistajaa lesken ja perillisten kesken. Vastiketta ei näissä tapauksissa suoritettu, koska kysymyksessä oli nimenomaan vastikkeeton saanto.

Mielenkiintoisimpiin kysymyksiin opinnäytetyössäni lukeutui lesken maksama tasinko, joka perustuu lesken omaan päätökseen ja vapaaehtoisuuteen. Leskellä ei ole velvollisuutta AL 103 § 2 momentin mukaan luovuttaa tasinkoa kuolleen puolison perillisille. Hänellä on oikeus pitää oma omaisuutensa jakamattomana omana omaisuutenaan ensiksi kuolleen puolison jälkeen. Joissain tapauksissa kuitenkin on verotuksellisesti edullisempaa suorittaa tasinkoa vainajan perillisille. Kuten esimerkkinä työssäni olen maininnut tasinkona luovutetut pörssiosakkeet, jotka perilliset myyvät vuoden kuluttua saamastaan perinnöstä. Edellä mainituissa esimerkissä luovutusvoiton verotus poistui kokonaan, kun omaisuus myytiin perintöverotuksen verotusarvolla. Erityisen tärkeää oli huomata, että myynti tapahtuu vasta vuoden kuluttua eikä heti perinnönjalon jälkeen, jolloin verotus olisi muuttunut täydellisesti TVL 47 § 1 mom.

Lahjoituksia sivusin opinnäytetyössäni perehtymällä lahjojen kumulointiin perintöverotuksessa. Huomionarvoisena asiana käsittelin osittaista jatkuvuusperiaatetta lahjojen luovutusten verotuksessa sekä huomioin lahjaveron mahdollisen verosuunnittelun vanhempien ja täysivaltaisten rintaperillisten kesken.

Tarkastelin veroseuraamuksia vastikkeellisista saannoista, jotka muodostuvat, kun käytetään pesän ulkopuolisia varoja omaisuuden lunastamiseen yli perintöosuuden osituksessa ja tai perinnönjaossa. Huomioitavaa on, että verotus muodostuu varainsiirtoverotuksesta omaisuuden saajaa kohtaan ja luovutusvoittoverotuksesta omaisuuden luovuttajaa kohtaan.

Kaiken kaikkiaan opinnäytetyöni oli haastava. Käsiteltävä aihealue oli paljon laajempi, mitä olen tässä työssäni tarkastellut ja tutkinut. Jouduin rajaamaan käsiteltävät aiheet ja valitsin aihealueet oman työnkuvani mukaisesti, jotta minulla oli mahdollisimman paljon konkreettista hyötyä ja oppia jokapäiväiseen työskentelyyni tehtyjen tutkimusten, tarkastelujen ja pohdintojen kautta. Lopputuloksena totean, että olen saanut erittäin paljon lisätietoa, oivalluksia ja havaintoja opinnäytetyöstäni sekä lukemastani kirjallisuudesta. Kaikkea lukemaani en ole tässä työssäni käsitellyt rajatun aihealueen vuoksi.

LYHENTEET

AL	avioliittolaki, 13.6.1929/234
ArVL	laki varojen arvostamisesta verotuksessa, 22.12.2005/1142
DL	Defensor Legis
EYL	laki eräistä yhteisomistussuhteista, 25.4.1958/180
HAO	Hallinto-oikeus
KHO	Korkein hallinto-oikeus
PK	perintökaari, 5.2.1965/40
PerVL	perintö- ja lahjaverolaki, 12.7.1940/378
TVL	tuloverolaki, 30.12.1992/1535
VH	Verohallitus
VML	laki verotusmenettelystä, 18.12.1995/1558
VSVL	varainsiirtoverolaki, 29.11.1996/931

OIKEUSTAPAUKSET KHO ja HAO

KHO	1949 II 569
KHO	1961 II 536
KHO	1968 B II 537
KHO	1973/558
KHO	1976 T 212
KHO	1986 B II 562
KHO	1990 B 536
KHO	1992 B 521
KHO	1998 T 2793
KHO	1999 T 4286
KHO	1999 T 722
KHO	2004/55
KHO	2005 T 1710
KHO	2007/21
HAO	2006 T 06/0123/3

LÄHTEET

Itsenäiset teokset

Aarnio, Aulis & Helin, Markku 1992. *Suomen Avioliitto-oikeus*.
Jyväskylä: Gummerus

Aarnio, Aulis & Kangas, Urpo 2000. *Suomen Jäämistöoikeus I*. Juva: WSOY

Aarnio, Aulis & Kangas, Urpo 2002. *Perhevarallisuus-oikeus*. Jyväskylä: Gummerus

Aarnio, Aulis, Kangas, Urpo & Puronen, Pertti 2000. *Perunkirjoitusopas*.
Jyväskylä: Gummerus

Ahanen-Raitio, Päivi 1999. *Omaisuuksien myynnin verokirja*: Helsinki: Oy Edita Ab

Helokoski, Elina & Lindholm, Tuomo 2007. *Perintöverokirja*.
Helsinki: Edita Prima Oy

Hemmo, Mika 2001. *Pankkioikeus*. Jyväskylä: Gummerus

Lindholm Tuomo 2003. *Lahjaverokirja*. Helsinki: Edita Prima Oy

Ossa, Jaakko 2006. *Myyntivoittoverotus käytännössä*.
Juva: WS Bookwell Oy

Ossa, Jaakko 2006. *Perhe, perintö ja verotus*. Juva: WSOY

Puronen, Pertti 2008. *Perintö- ja lahjaverotus*. Keuruu: Otavan Kirjapaino Oy

Räbinä, Timo & Nykänen, Pekka 2006. *Yksityishenkilöiden luovutusvoittojen verotus*.
Helsinki: Gummerus

Muut julkaisut

Andersson Edward. *Defensor Legis 2/2007*. Vammala: Vammalan Kirjapaino Oy

Norri Matti. *Defensor Legis 3/2005*. Vammala: Vammalan Kirjapaino Oy

Räbinä Timo. *Defensor Legis 1/2003*. Vammala: Vammalan Kirjapaino Oy

Räbinä Timo. *Perhevarallisuus, jäämistö ja verosuunnittelu 2008*.
Lakimiesliiton koulutus 2008

Verohallituksen julkaisu, *Henkilöverotuksen käsikirja 2004*. Helsinki: Edita

Lehdet

- Taloustaito, *Veronmaksajien talouslehti, Arvopapereiden myyntijärjestys muuttuu 12/2007*. Tampere:Acta Print
- Taloustaito, *Veronmaksajien talouslehti, Pesästä myyntiin 2/2008*
Tampere:Acta Print
- Taloustaito, *Veronmaksajien talouslehti, Luovutusvoitot ja –tappiot 4/2008*.
Tampere: Acta Print
- Taloustaito, *Veronmaksajien talouslehti, Luovutusvoitot ja –tappiot 4/2008*.
Tampere:Acta Print
- Taloustaito, *Veronmaksajien talouslehti, Varmista verohyöty tappioista 6/2008*.
Tampere:Acta Print
- Uutissuora, *Suoran ammattiliiton lehti, Yksityishenkilöiden luovutusvoittoverotus 3/2008*. Helsinki:Edita

Sähköiset lähteet

- Korpela Jussi. *Yleistä tietoa immateriaalioikeudesta - toiminimioikeus*.
[viitattu 28.10.2008]. Saatavilla www-muodossa:
<http://www.cs.tut.fi/~jkorpela/immat.html#tmi>
- Verohallituksen julkaisu 41/2008. *Luovutusvoittojen verotus*
[viitattu 15.10.2008]. Saatavilla www-muodossa:
<http://www.vero.fi/>
- Verohallituksen julkaisu, *Oman asunnon myyntivoiton verotus*
[viitattu 22.10.2008] Saatavilla www-muodossa:
<http://www.vero.fi/artikkeli/2610>
- Verohallituksen julkaisu, *Luovutusvoiton verotus – erityistilanteita*
[viitattu 27.9.2008]. Saatavilla www-muodossa:
<http://www.vero.fi/artikkeli/5378>
- Finlex 2008. *Tuloverolaki 30.12.1992/1535* [online, viitattu 5.10.2008].
Saatavilla www-muodossa:
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=tuloverolaki#a30.7.2004-728>