

Jaana Kujansuu

OMAN VAKITUISEN ASUNNON LUOVUTUSVOITON VEROTUS

Liiketalouden koulutusohjelma  
Taloushallinnon suuntautumisvaihtoehto  
2009



## OMAN VAKITUISEN ASUNNON LUOVUTUSVOITON VEROTUS

Kujansuu, Jaana  
Satakunnan ammattikorkeakoulu  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Toukokuu 2009  
Torpo, Tapani  
UDK: 347.235, 365.262.1, 336.2  
Sivumäärä: 57

Asiasanat: luovutusvoitot, kiinteistönluovutus, omistusasunnot, verotus

---

Opinnäytetyössä tutkittiin oman vakituisen asunnon myyntivoiton verotusta. Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää, minkä edellytysten tulee täyttyä, jotta asunto voidaan myydä verovapaasti. Oman asunnon myynti tulee aiheelliseksi monelle jossain elämäntilanteessa joko luonnollisena henkilönä tai kuolinpesän osakkaana. Periaatteessa tuloverolaissa on määritetty yksiselitteisesti ne tilanteet, jolloin oma vakituinen asunto voidaan myydä verovapaasti. Kaikissa luovutustilanteissa verovapauden täyttymisen edellytykset eivät kuitenkaan ole yksiselitteisesti todettavissa, ja tästä syystä on tarpeen tietää omaan myyntitilanteeseen liittyvät mahdolliset erityissäännökset. Lisäksi aiheesta liikkuu paljon oletamuksia, joiden totuudenmukaisuutta perustellaan ilman tarkempaa tietoa. Oletamukset saattavat pohjautua vanhentuneeseen lainsäädäntöön.

Tutkimuksessa käytettiin kvalitatiivista tutkimustapaa. Koska tuloverolaissa asia on käsitelty lyhyesti, vain viiden rivin verran, oli tarpeellista etsiä riittävästi asiaa luotettavasti käsittelevää lähdeaineistoa. Lopulta aineisto koottiin todellisista tilanteista käyttäen tuloverolakia, verohallinnon verkkojulkaisuja sekä kirjallisia julkaisuja, Korkeimman Hallinto-oikeuden päätöksiä ja muita kirjallisia lähteitä. Lähdeaineistosta kerättiin luovutusvoiton verotukseen vaikuttavat seikat ja niiden pohjalta kirjoitettiin teoriaosuus käytännön esimerkkeineen. Näin saaduista tiedoista tehtiin johtopäätökset ja koottiin tutkimuksen tulokset.

Tuloverolain mukaan asunto voidaan myydä verovapaasti, jos verovelvollinen omistaa asunnon ja on jossain vaiheessa omistusaikaansa käyttänyt sitä omana tai perheensä vakituisena asuntona yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta. Omistus- ja asumisaika lasketaan eri saannoissa hieman eri tavalla. Luonnollisilla henkilöillä ratkaiseva hetki on yleensä sitovan kauppakirjan allekirjoitusajankohta ja kuolinpesillä vainajan kuolinhetki tai ositus. Luovutusvoiton veronalainen määrä saadaan vähentämällä myyntivoitosta asunnon hankintahinta ja voiton hankkimisesta aiheutuneet kulut tai hankintameno-olettama. KHO:ssa on käsitelty hyvin kattava määrä tapauksia, ja vain muutama rajatapaus nousi esiin tutkimuksen aikana.

Tutkimuksen tavoitteena on auttaa omaa asuntoa myyviä tai myyntiä harkitsevia henkilöitä ja kuolinpesiä verosuunnittelussa, mikäli verovelvollisella itsellään on mahdollista vaikuttaa luovutusvoiton veronalaisuuteen.

# THE TAXATION OF THE SALES PROFIT FROM THE SALE OF AN OWN PERMANENT HOME

Kujansuu, Jaana

Satakunnan ammattikorkeakoulu, Satakunta University of Applied Sciences

Degree Programme in Business Administration

May 2009

Torpo, Tapani

UDC: 347.235, 365.262.1, 336.2

Number of pages: 57

Key words: profit from assignment, owner-occupied flats, taxation, conveyance of real

---

My thesis researched the taxation of the sales profit of a taxpayer's own permanent home. The objective was to find out which qualifications must be fulfilled to sell a home tax-free. The Income Tax Act defines unambiguously those situations but however, in practice the qualifications are not so simple to verify. This is why it is important to know the special statutes related to one's own selling situation. According to this, there are some wrong suppositions among people based on the old legislation. The target of this thesis was to help natural persons and estates to plan their taxation of the sales profit of their own home if they have a possibility to affect the taxation.

Because the Income Tax Act consists only of five lines about the subject of this thesis, it was necessary to find enough reliable source material. Accordingly, the material was collected qualitatively from the real situations using the Income Tax Act, the publications of the Tax Administration, the court orders of the Supreme Administrative Court and other written sources. The facts that have an influence on the taxation of the sales profit were collected from the source material and based on this, the theory with practical samples was written. After that the conclusions were made.

According to the Income Tax Act it is possible to sell a home tax-free if a taxpayer owns the home and he himself or his family has continuously used the home as a permanent home at least for two years. The time of housing and the ownership are calculated a little differently in various acquisitions. Usually, a decisive moment to a natural person is the moment when the contract has been signed and to an estate it is the time of death. Therefore, a taxpayer or the estate may have an opportunity to influence on the taxation. A taxable profit is calculated by deducting the acquisition price and the costs caused by selling from the selling price. Alternatively it is possible to deduct a purchase price calculated mathematically if it is more advantageous to the taxpayer. The Supreme Administrative Court has solved many cases well and only a few borderline cases came up during the thesis.

# SISÄLLYS

## TIIVISTELMÄ

## ABSTRACT

1	JOHDANTO .....	12
2	YLEISTÄ LUOVUTUSVOITON VEROTUKSESTA .....	7
2.1	Tutkimuksen viitekehys .....	7
2.2	Verotusperiaatteita .....	8
2.3	Luovutusvoiton määrittely .....	9
3	ASUNNON LUOVUTUSVOITON VERONALAISUUS .....	10
3.1	Oma tai perheen vakituinen asunto .....	12
3.1.1	Asunnon omistaja.....	12
3.1.2	Vakituinen asunto .....	13
3.1.3	Perheellä on useampi eri asunto .....	14
3.1.4	Asunnon yhteisomistus .....	16
3.1.5	Asumisoikeusasunto.....	17
3.1.6	Osaomistusasunto.....	17
3.1.7	Omistusmuodon muutos.....	18
3.1.8	Verovapauden piiriin kuuluva maapohja ja tilat .....	19
3.2	Asumis- ja omistusaajan määrittely .....	20
3.2.1	Asumisaika.....	20
3.2.2	Omistusaika.....	21
3.2.3	Tilapäinen poissaolo .....	23
4	ASUNNON LUOVUTUS ERI ELÄMÄNTILANTEISSA .....	25
4.1	Ositussaanto .....	25
4.2	Kuolinpesä asunnon myyjänä .....	27
4.2.1	Jakamaton kuolinpesä .....	28
4.2.2	Kuolinpesä jaettu.....	30
4.3	Eloonjäänyt puoliso.....	31
4.4	Maatilan luovutus sukupolvenvaihdoksessa .....	33
4.5	Lahjana tai alihintaisessa luovutuksessa saadun asunnon myyminen .....	34
5	LUOVUTUSVOITON MÄÄRÄN LASKEMINEN.....	35
5.1	Luovutushinnan määrittely kaupassa ja vaihdossa.....	35

5.1.1	Oman asunnon luovutushintaan lisättävät erät .....	37
5.1.2	Syytinki tai muu eliniäksi pidätetty etuus .....	37
5.1.3	Luovutushinnasta vähennettävät erät .....	38
5.2	Todellinen hankintameno .....	39
5.2.1	Hankintamenon määrittely eri saannoissa .....	39
5.2.2	Omaisuuksien hankinnasta välittömästi aiheutuneet menot.....	44
5.2.3	Perusparannusmenot .....	45
5.2.4	Hankintamenosta vähennettävät erät.....	45
5.3	Hankintameno-olettama .....	46
6	ERITYISTILANTEITA.....	49
6.1	Luovutustappion syntyminen ja sen vähentäminen.....	49
6.2	Kauppan purkamisen .....	50
6.3	Verotuksen oikaisu.....	51
6.4	Ennakkotieto .....	51
7	LUOVUTUSVOITON TAI – TAPPION ILMOITTAMINEN VEROLOMAKKEELLA.....	52
8	JOHTOPÄÄTÖKSET .....	54

# 1 JOHDANTO

Tutkimuksessa käsitellään luonnollisen henkilön ja kuolinpesän myymän oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verotusta. Pääsääntöisesti tuloverolaki (myöhemmin TVL) määrittää luovutusvoiton pääomatuloksi, ja tästä tulosta on näin ollen maksettava veroa 28 prosentin mukaan. Oman vakituisen asunnon luovutusvoitto on kuitenkin verovapaata, mikäli TVL 48 §:ssä säädetty edellytykset täyttyvät. Tutkimuksessa on siis tarkasteltu luovutusvoiton verovapauden mahdollistavia ehtoja, sillä TVL:ssä mainitut käsitteet eivät ole aina yksiselitteisesti tulkittavia. Sukupolvenvaihdosluovutuksessa on monia luovutukseen vaikuttavia seikkoja, ja koska se sivuaa aihetta maatalan ollessa omana vakituksena asuntona, sitä käsitellään pääpiirteissään.

Aihevalinnan perusteena oli käytännönläheisyys. Suurelle osalle tulee jossain elämän vaiheessa eteen oman asunnon myynti. Aiheesta liikkuu kokonaan tai osittain väärin tulkittua tietoa, joka kuitenkin oletetaan oikeaksi. Väärin tai riittämättömästi tulkittu tieto tulee esiin Taloustaito-lehdessä, johon lukijat voivat lähettää verotukseen liittyviä kysymyksiä. Nähtävästi käsityksiä sekoittaa vielä muuttunut lainsäädäntö ja lukijoiden omat tulkintavirheet. Kysymykset käsittelevät usein samoja asioita ja ovat osoittaneet, että verovapauden edellytysten täytyminen asuntoa myytäessä on monelle epäselvää. Usein toistuvista kysymyksistä voisi mainita opiskelija-asunnon ja vuokralla olleen asunnon myynnin veronalaisuuden. Oikeaksi oletettu, tarkistamaton tieto voi tuoda asunnon myyjälle ikävän yllätyksen maksettavina veroina. Lainsäädäntö on myös jonkin verran muuttunut ja vanha lainsäädäntö voi vielä aiheuttaa virhetulkintoja. Esimerkiksi aikaisemmin omistusaikana oli yksi vuosi nykyisen kahden vuoden sijaan. Opinnäytetyön tarkoituksena on antaa ajantasaista tietoa oikeaksi oletetun tai vanhentuneen tiedon tilalle. Asunnon luovutustilanteessa voi nousta kysymyksiä, joiden vastausten etsiminen voi viedä aikaa. Tähän opinnäytetyöhön on pyritty keräämään tietoa ja näkökulmia luovutuksiin, jotka eivät ole niin sanottuja tavanomaisia asunnon myyntitilanteita.

Lähdeaineistoon tutustuminen aloitettiin tuloverolaista, joka on lähtökohta asunnon luovutusvoiton verotuksessa. Siinä aihetta luonnollisesti on kuitenkin käsitelty

lyhyesti ja tiivistetysti. Verohallinnon julkaisema Henkilöverotuksen käsikirja on avannut TVL:n säännöksiä. Myös Korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätökset ovat itsessään luoneet pohjaa tilanteille, joihin tuloverolaki ei suoranaisesti anna vastausta. Asunnon luovutusvoiton veronalaisuutta on käsitelty pääpiirteissään monissa verotusta käsittelevissä artikkeleissa ja teoksissa. Kuitenkin vain harvasta löytyy laajaa ja kattavaa helppolukuista teoriaa. Verolainsäädäntöön voi lisäksi tulla useita huomattaviakin muutoksia pienellä ajanjaksolla, joten toisinaan ainoastaan Verohallinnon verkkojulkaisuista saattaa löytyä ajantasaista tietoa. Työhön on pyritty löytämään olennaiset asiat koottuna toisiaan täydentävistä eri lähdeaineistojen tiedoista. Tutkimus on toteutettu aiheelle tyypillisenä kvalitatiivisena tutkimuksena, jolloin aihetta pyritään tarkastelemaan monitahoisesti. Tutkimuksessa on myös käytetty luonteeltaan kokonaisvaltaista tiedon hankintaa ja aineistoa on koottu luonnollisista, todellisista tilanteista, kuten KHO:n ratkaisuksista.

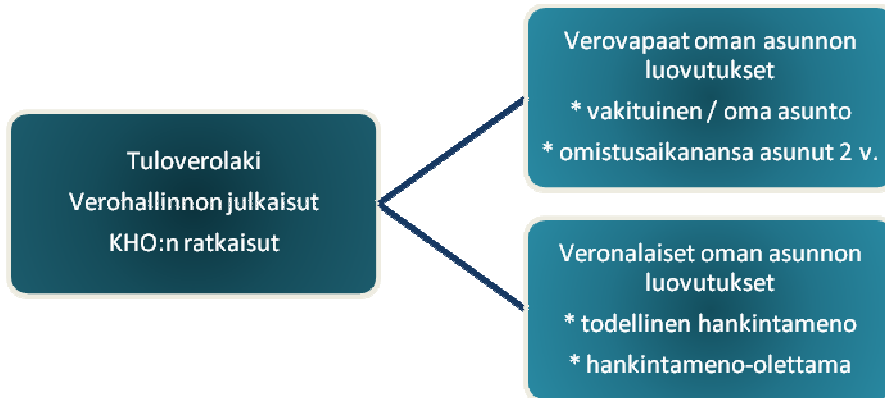
## 2 YLEISTÄ LUOVUTUSVOITON VEROTUKSESTA

Oman asunnon myynnin luovutusvoiton verotus pohjautuu verolainsäädäntöön. Tuloverolaissa on tarkat määritelmät niille edellytyksille, jotka täytyessään mahdollistavat oman vakituisen asunnon verottoman myymisen luonnolliselle henkilölle ja kuolinpesälle. Korkein hallinto-oikeus on antanut ratkaisuja aiheesta ja ne yhdessä verolainsäädännön kanssa muodostavat tutkimukselle teoriapohjan.

### 2.1 Tutkimuksen viitekehys

Tutkimuksen teoreettinen viitekehys ja teoria pohjautuvat verolainsäädäntöön ja Korkeimman Hallinto-oikeuden ratkaisuihin. Kuva 1 esittää tutkimuksen teoreettisen viitekehyyksen.

Kuva 1 Tutkimuksen viitekehys



Tuloverolaisissa määritellään oman asunnon luovutusvoiton verottomuuden edellytykset. Koska aihe rajautuu joka suunnalta verolainsäädäntöön, on luonnollista, että myös tutkimuksen lähdeaineisto on peräisin sieltä – joko suoranaisesti verohallinnon julkaisemina teoksina ja KHO:n julkaisemina päätöksinä tai välillisesti aiheesta kirjoitettuina teoksina ja lehtiartikkeleina.

Omaksi vakituiseksi asunnoksi katsotaan TVL:ssä asunto, jonka verovelvollinen on jossain elämänsä vaiheessa omistanut ja omistusaikanansa asunut vähintään kaksi vuotta. Edellytys täyttyy, kun asuntoa on käytetty omana tai perheen vakituksena asuntona yhtäjaksoisesti määrätyn ajan. TVL:ssä 48 §:ssä on käytetty käsitteitä oma, perhe, vakituinen asunto, yhtäjaksoinen ja omistusaika, joiden määrittäminen on olennaista luovutusvoiton verovapauden arvioimiseksi. Käsitteet määritellään myöhemmin omissa kappaleissaan.

## 2.2 Verotusperiaatteita

Itsenäisiksi verovelvollisiksi luetaan luonnolliset henkilöt, kuolinpesät, verotusyhtymät ja yritykset. Tutkimuksessa käsitellään luonnollisen henkilön ja kuolinpesän myymän oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verotusta. Luonnollinen henkilö on velvollinen maksamaan veroa Suomen valtiolle Suomessa myymästään oman asunnon luovutusvoitosta, mikäli verovapautteen oikeuttavat edellytykset eivät täyty.



Veronmaksuvelvollisuus ei riipu siitä, onko henkilö ulkomaalainen vai Suomen kansalainen (Verohallitus 2008, 29). Kun Suomen kansalainen muuttaa ulkomaille, häntä pidetään yleensä Suomessa asuvana muuttovuonna ja kolmena sitä seuraavana vuonna (verohallitus 2008, 20). Jos hän näyttää toteen, ettei hänelle ole jäänyt olennaisia siteitä Suomeen maastamuuton jälkeen, häntä pidetään rajoitetusti verovelvollisena, jolloin hän maksaa veroa vain Suomesta saamistaan tuloista (verohallitus 2008, 29). Taloustaito-lehden (2008, 58) Verojuristi-palstalla lukija kysyy, pitääkö hänen maksaa perintöveroa Suomeen saadessaan Ruotsissa asuvalta tädiltään perintönä kesämökin Suomesta. Vastauksessa todetaan, että Suomella on verotusoikeus, jos lahjansaaja asuu Suomessa tai lahjana saadaan Suomessa olevaa kiinteää omaisuutta.

Luonnollisten henkilöiden ja kuolinpesien tulo jaetaan ansio- ja pääomatuloon. Pääomatuloksi luetaan omaisuuden tuotto, omaisuuden luovutuksesta saatu voitto ja muu sellainen tulo, joka katsotaan varallisuuden kerryttämäksi (TVL 29.2 §). Oman asunnon luovutusvoitto on siis saajalleen pääomatuloa, jonka veroprosentti on 28. Luovutusvoitto verotetaan sinä vuonna, jona sitova kauppa on tehty, vaikka rahat saataisiin eri vuonna.

### 2.3 Luovutusvoiton määrittely

Luovutusvoittoa saadaan, kun omaisuutta myydään kalliimmalla hinnalla kuin mitä siitä ollaan maksettu. Luovutusvoittoa voi syntyä myös silloin, kun myytävä omaisuus on saatu lahjana tai perintönä. (Sorvanto 2008, 61). Saannon laatu ei siis vaikuta luovutuksen veronalaisuuteen. Tämä koskee niin irtaimen, arvopapereiden, kuin oman asunnon myymistä. Veronalaisuuden edellytyksenä on lisäksi, että kaupassa tai vaihdossa saadaan vastikkeena rahaa tai muuta vastiketta, jolla on rahallista arvoa. Mikäli omaisuus luovutetaan vastikkeetta tai vastike on arvoton, luovutukseen ei kohdistu luovutusvoiton verotusta, koska luovuttaja ei saa luovutusvoittoakaan (Räbinä & Nykänen 2009, 40). Luovutusvoitto katsotaan omistajan veronalaiseksi tuloksi, vaikka verovelvollinen ei saisi luovutushintaa itselleen. Näin on oikeuskäytännössä (KHO:1996 B 520) tulkittu tilanteessa, jossa pankki myi verovelvollisen valtuu-

tuksella osakkeet ja koko luovutushinta käytettiin verovelvollisen takaamien velkojen maksamiseksi.

Luovutuksesta saatu voitto on veronalaista saajalleen myös pakkolunastuksessa tai pakkohuutokaupassa. Näissä tilanteissa hankintamenon laskemiseen voidaan kuitenkin käyttää erityisiä huojennuksia, joita käsitellään kappaleessa 5.3. Edelleen luovutusvoitto on veronalaista vapaaehtoisessa velkajärjestelyssä (Räbinä & Nykänen 2009, 41). Verovirasto voi kuitenkin tässä tilanteessa veromenettelylain (VML) 88.2 § 1 kohdan mukaan myöntää hakemuksesta vapautuksen valtion verosta, jos siihen on verovelvollisen velkajärjestelyn vuoksi erityisiä syitä.

Luovutusvoittoa laskettaessa myyntihinnasta vähennetään luovutetun omaisuuden verotuksessa poistamaton hankintameno sekä voiton hankkimisesta johtuneet menot (Räbinä & Nykänen 2009, 58). Luonnolliset henkilöt ja kuolinpesät voivat käyttää vaihtoehtoisesti hankintameno-olettamaa, jota käsitellään kappaleessa 5.3. Luovutusvoiton määrän laskemista käsitellään kappaleessa 5.1.

### 3 ASUNNON LUOVUTUSVOITON VERONALAISUUS

Lähtökohtaisesti oman vakituisen asunnon myynnistä saatu luovutusvoitto on siis saajalleen veronalaista pääomatuloa. Vakituinen asunto voidaan kuitenkin myydä verottomasti, mikäli

verovelvollinen luovuttaa vähintään kahden vuoden ajan omistamansa sellaisen huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osuudet tai sellaisen rakennuksen tai sen osan, jota hän on omistusaikanaan yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan ennen luovutusta käyttänyt omanaan tai perheensä vakituisena asuntona (TVL 48.1 § 1 kohta).

Oman asunnon luovutus ei täytä edellä mainitun pykälän ehtoja, mikäli verovelvollisen rakentamis- ja myyntitoimintaa pidetään elinkeinotoimintana (Myrsky & Ossa 2008, 90). Oikeuskäytännössä elinkeinotoiminnaksi on yleensä katsottu rakennusalan ammattihenkilön toiminta hänen myydessään kolmatta itse rakentamaansa asuntoa

(KHO 1981: B 509). Tällaisen tilanteen oikeuskäytäntö on ennen nykyisten TVL:n luovutusvoittoja koskevien säännösten voimaantuloa, koska tuorempia KHO:n päätöksiä ei ole annettu. Ensimmäinen ja toinen rakennus siis verotetaan tuloverolain mukaan ja kolmas elinkeinoverolain pohjalta. Rabinän & Nykäsen (2009, 32) mukaan verovelvollisen ammatilla ei tulisi olla merkitystä tulolähteen valinnassa, vaan siinä tulisi painottaa toiminnan laatua ja laajuutta. Laissa ei myöskään ole säädetty itselle rakennetun oman asunnon enimmäiskokoa. Olisiko mahdollista rakentaa erittäin suuri asunto itselle ja kahden vuoden asumisen jälkeen myydä se eteenpäin eri ostajille jaettuna pienempiin huoneistoihin ilman että toimintaa katsottaisiin elinkeinotoiminnaksi? Tällöinhän olisi mahdollista saada merkittävä voitto. Edelleen, jos verovelvollinen harjoittaa laajassa mittakaavassa huoneistojen saneerausta ja kunnostamista niiden myyntiä varten, toiminta voi täyttää elinkeinotoiminnan tunnusmerkit. Vähäinen kunnostus ei sen sijaan tee toiminnasta elinkeinotoimintaa. Asiasta ei kuitenkaan ole oikeuskäytäntöä. (Rabinä & Nykänen 2009, 33).

On hyvä korostaa, että luovutusvoiton veronalaisuus koskee myös omaisuuden vaihtoa, jos vastikkeena saadaan rahaa tai muuta vastiketta, esimerkiksi vaihdettaessa oma asunto toiseen. Taloustaito-lehden (2008, 82) Verojuristi-palstalla lukija kysyy, joutuuko hän maksamaan luovutusvoiton veroa vaihtaessaan vuosi sitten perintönä saamansa osakehuoneiston kiinteistöön. Perintöverotuksessa huoneiston arvoksi on vahvistettu 100 000 euroa käyvän arvon ollessa 115 000. Luovutusvoitto 15 000 euroa vähennettyinä mahdollisine myyntikuluneen on veronalaista tuloa.

Oman asunnon luovutusvoitto edellyttää siis kahta asiaa. Ensinnäkin myyjän on täytynyt omistaa asunto tai sen hallintaan oikeuttavat osakkeet kaksi vuotta ja toisekseen hänen on tänä aikana täytynyt asua asunnossa yhtäjaksoisesti kaksi vuotta. TVL 48.1 § edellyttää, että verovelvollinen on käyttänyt huoneistoa omistusoikeuden nojalla. Jos siis verovelvollinen on käyttänyt asuntoa hallintaoikeuden nojalla ja sitten myy hallintaoikeutensa, oman asunnon verovapauden edellytykset eivät näytä Rabinän & Nykäsen (2009,0374) mukaan täytyvän. Toisaalta KHO (1974:2700 II 558) on antanut seuraavan ratkaisun koskien hallintaoikeutta.

Verovelvollinen oli ostanut kiinteistön 2.12.1954 siten, että hallintaoikeus siirtyi heti, mutta omistusoikeus vasta molempien myyjien kuoltua. Toisen myyjän kuoltua vuonna 1967, oli toinen 19.1.1969 tehdyllä so-

pimuskirjalla luovuttanut ilman lisäkorvausta omistusoikeuden ostajalle. Satunnaisen luovutuksen tarkoittama kymmenen vuoden määräaika oli laskettava 2.12.1954 lukien. Ennakkotieto. KHO 1974:2700.

### 3.1 Oma tai perheen vakituinen asunto

Myytävän asunnon tulee olla verovelvollisen omistama ja lisäksi sen tulee olla hänen tai hänen perheensä vakituksessa asuinkäytössä. Seuraavassa käsitellään tarkemmin sitä, miten laissa määritellään asunnon omistus ja vakituinen asunto.

#### 3.1.1 Asunnon omistaja

Omaisuuksien omistajana pidetään sitä, jonka nimissä se on. Kiinteän omaisuuden kohdalla asian ratkaisee se, kenen nimi on merkitty omistajaksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Periaatetta kutsutaan nimiperiaatteeksi. (Ossa 2006, 79). Näin ollen luovutusvoitosta verovelvollinen on omistaja, siis myyjä. Nimiperiaatteesta voidaan eräissä tapauksissa poiketa, mutta silloinkin edellytetään vahvaa näyttöä (Puronen 1999, 622).

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 saamalla 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. Verovuosi 1993. Äänestys 4-1. (KHO 1998:2793).

Äänestystulos 4-1 edellämainitussa tapauksessa kertoo, ettei nimiperiaatteesta poikkeaminen ollut itsestään selvyys, mikä tukee näytön merkityksellisyyttä. Näytöltä vaadittaneen vielä suurempaa vahvuutta, mikäli nimiperiaatteesta poiketaan muiden kuin puolisoitten kohdalla. Purosen (1999, 622) mukaan nimiperiaatteesta voidaan poiketa luovutusvoittoverotuksessa samoin periaattein kuin lahjaverotuksessa määri-

tellään lahjanantajaa. Ainakin seuraavien keskeisten seikkojen tulee siis täytyä molempien puolisoitten osalta:

- he ovat luovutuskirjassa merkitty luovuttajiksi
- he ovat osallistuneet omaisuuden hankinnan rahoitukseen
- he ovat velallisina tai takaajina
- he ovat osallistuneet hankintaan käyttämällä palkka- tai muita tulojaan omaisuuden hankkimiseen
- he ovat hallinneet omaisuutta yhteisesti.

Yhteishankinnan tarkoitus päätellään muun muassa yllä mainituista seikoista, jos ei ole osoitettavissa selvää näyttöä toimeksiantosuhteesta. Perusteeksi ei Purosen mukaan suoraan käy se, että puolisoilla on ollut tarkoituksena hankkia omaisuus yhteiseen lukuun, vaikka omistusoikeus on kirjattu toiselle. Tässä tapauksessa tarvitaan vahvaa näyttöä mainitusta tarkoituksesta. Avopuolisoiden kohdalla sovelletaneen samoja periaatteita kuin aviopuolisoiden. (Puronen 1999, 622).

Nimiperiaatteen mukaan verovelvollisella on oltava omistusoikeus asuntoon. Mikäli hän on käyttänyt asuntoa hallinto-oikeuden nojalla (esimerkiksi syytinkitalanteessa), luovutusvoiton verovapauden mahdollistavat edellytykset eivät täyty ja saatu voitto on veronalaista tuloa. (Räbinä & Nykänen 2009, 374).

Mikäli omaisuudella on yhteisomistajuus, kutakin omistajaa verotetaan siitä osuudesta, joka hänellä oli luovutettuun omaisuuteen. Kuolinpesää verotetaan itsenäisesti sen ollessa omistajana. (Räbinä & Nykänen 2009, 26).

### 3.1.2 Vakituinen asunto

Vakituisena asuntona pidetään verovelvollisen tai hänen perheensä pääasiallista asuntoa. Yleensä yksittäinen henkilö tai perhe voi samanaikaisesti käyttää vain yhtä asuntoa vakituisena asuntonaan. Vakituksena asuntona ei pidetä näin ollen kakkosasuntoa, jollainen on esimerkiksi vapaa-ajan viettoon tarkoitettu asunto riippumatta sen varustetasosta, tai verovelvollisen elämäntilanteen johdosta hankittu toinen asunto. Nykyään vapaa-ajan asunnot voivat olla hyvinkin korkeatasoisesti varusteltuja, ja niissä on täysin mahdollista asua vuoden ympäri. Vapaa-ajan asuntoon saatetaan muuttaa jos-

sain elämäntilanteiden sallimassa vaiheessa vakituisesti, ja tällöin asunto katsotaan vakituiseksi asunnoksi. Tällainen talviasuttava vapaa-ajan asunto tarjoaa näyttöä vastaan mahdollisuuden verosuunnitteluun, mikäli perheellä on mahdollista asua siinä vähintään kahden vuoden ajan. (Räbinä & Nykänen 2009, 378). Vapaa-ajan asunnon tapauksessa herää kysymys siitä, katsotaanko se vakituiseksi asunnoksi siinä tapauksessa, jos perhe asuu siinä vakituisesti osan vuodesta, kuten kesäkuukaudet toukuusta elokuuhun. Vakituinen asuminenhan sallii tilapäisen poissaolon asunnosta (ks. kappale 3.2.3).

Perheen käsitettä ei ole määritelty laissa, mutta sitä käsiteltäessä tulee ottaa huomioon perheoikeudelliset sekä puolisoita ja lapsia koskevat säännökset. Puolisoilla tarkoitetaan TVL 7§:n mukaan henkilöitä, jotka ennen verovuoden päättymistä ovat solmineet avioliiton. Lakia sovelletaan myös avioliitonomaisissa olosuhteissa verovuonna yhteisessä taloudessa jatkuvasti eläneisiin henkilöihin, jotka ovat aiemmin olleet keskenään avioliitossa tai heillä on tai on ollut yhteinen lapsi. Lain 8 § määrittelee alaikäiseksi lapseksi verovelvollisen tai hänen puolisonsa lapsen tai otto- tai kasvattilapsen, joka ennen verovuoden alkua ei ole täyttänyt 17 vuotta, ja johon verovelvollisella on elatusvelvollisuus. Sen sijaan muita henkilöitä, vaikka he eläisivätkin edellä mainittujen kanssa samassa taloudessa, ei pidetä TVL 28.1 §:n mukaisena perheenä.

Avopuolisot hankkivat asunnon yhteisiin nimiin ja toinen heistä muutti asuntoon vasta avioliiton solmimisen jälkeen. Ennen avioliiton solmimista avopuolisoiden ei katsottu muodostavan perhettä oman asunnon myyntivoiton verovapautta koskevan sääntelyn näkökulmasta. Oman asunnon myyntivoiton verovapautta ei voitu soveltaa myöhemmin muuttaneeseen puolisoon ennen kuin hän on asunut asunnossa vähintään säädetyt ajan. (KVL 694:1985)

### 3.1.3 Perheellä on useampi eri asunto

Verovelvollisella tai hänen perheellään on mahdollista omistaa useampi asunto, joita hän tai hänen perheensä on käyttänyt vakituksena asuntonaan siten, että oman vakituksena asunnon edellytykset täyttyvät. Jos puolisoilla on eri kotikunta, heidän molempien vakituksena asunnon voidaan soveltaa oman asunnon luovutusvoittoa koskevia säädöksiä. Näin voidaan toimia myös silloin, jos toisella puolisoilla on vakituinen työ-

paikka ja asunto eri paikkakunnalla kuin missä hänellä on perheensä kanssa yhteinen koti. (Ossa 2006, 169).

Hovioikeudenneuvos oli hankkinut 10.5.1983 virkapaikkakunnaltaan 26 m<sup>2</sup> osakehuoneiston, jossa hän oli asunut hovioikeuden istuntojen ajan, säännöllisesti viikoittain tiistaista torstaihin ja joskus maanantaista lähtien. Muun ajan viikosta hän oli asunut toisella paikkakunnalla omistamassaan omakotitalossa vaimonsa ja tyttärensä kanssa. Katsottiin, että hovioikeudenneuvos oli käyttänyt osakehuoneistoa vakituisena asuntonaan tulo- ja varallisuusverolain 21 a §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla. Jos hän myi osakehuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet ennen 10.5.1988, osakkeiden luovutuksesta mahdollisesti saatava voitto ei ollut hänen veronalaistaan tuloaan. Ennakkotieto. (KHO 1988:1496 B 547)

Myös seuraavassa KHO:n tapauksessa asunnon katsottiin täyttävän oman vakituisen asunnon edellytykset. Ratkaisevana kriteerinä pidettiin ilmeisesti lasten alaikäisyyttä (Ossa 2006, 170), sillä jos asuntoa käyttävät vakituisena asuntonaan ainoastaan täysi-ikäiset lapset, sitä ei pidetä perheen vakituisena asuntona (Huolman-Lakari 2006, 20-23). Sen sijaan vaikka vanhemmat eivät olisi asuneet ollenkaan omistamassaan asunnossa, mutta lapsi tai lapset ovat asuneet siinä yhtäjaksoisesti kaksi vuotta ollessaan alaikäisiä, asunto katsotaan perheen vakituiseksi asunnoksi (Räbinä & Nykänen 2009, 384). Huomionarvoista on kuitenkin se, että päätös ei ole ollut täysin yksimielinen.

Vanhemmat olivat ostaneet A:n kaupungista yksiön, jota olivat käyttäneet asuntonaan muun muassa perheen kaksi lasta opiskellessaan lukiossa A:n kaupungissa, koska vanhempien asuinpaikkakunnalla lukio-opiskelu ei ollut mahdollista. Vanhempi 13.12.1972 syntynyt lapsi oli asunut huoneistossa 1.8.1988–30.7.1991 ja nuorempi 5.6.1975 syntynyt lapsi 1.8.1991–30.3.1994. Koska lapset näissä oloissa olivat vähintään kahden vuoden ajan asuneet huoneistossa ennen täysi-ikäiseksi tuloaan, katsottiin, että huoneistoa oli käytetty TVL 48.1 § 1 kohdan tarkoittamalla tavalla perheen vakituisena asuntona, jonka luovutuksesta saatu voitto oli verovapaata tuloa. Äänestys 4-1. (KHO 2001:2050)

Työpaikan vuoksi hankittua asuntoa ei kuitenkaan joka tapauksessa katsota vakituiseksi asunnoksi, kuten seuraavassa KHO:n ratkaisusta 1993:16 ilmenee.

Tarjoilija työskenteli Turussa olevassa ravintolassa ja asui opiskelevine lapsineen noin 30 km:n päässä kaupungista omistamassaan omakotitalossa. Hän oli hankkinut omistukseensa Turun kaupungin keskustassa sijaitsevan osakehuoneiston (yksiö), jota hän käytti yöpyessään kaupungissa yövuorojensa jälkeisinä öinä, koska julkisia liikenneyhteyksiä ei

ollut. Kun hän luovuttuaan työstä myi huoneiston, hänen ei katsottu käyttäneen huoneistoa omana vakituksena asuntonaan eikä hänen saamaansa myyntivoittoa siten pidetty oman asunnon myyntivoittona verosta vapaana. Verovuosi 1989. (KHO 1993:16)

Rajanvetoa sille, miten kaukana perheen eri asunnot saavat sijaita, ei siis ole tehty. Jälkimmäisessä tapauksessa olisi luontevaa ajatella keskustassa sijaitsevan yksión hankkimisen olevan tarjoilijan ammatin kannalta välttämätöntä ottaen huomioon julkisten liikenneyhteyksien puuttumisen. Ratkaisussa on saatettu tehdä periaatteellinen päätös tilanteesta, jossa vuorotyötä tekevä verovelvollinen hankkii asunnon muutama kymmenen kilometrin päästä työpaikkakunnaltaan myydäkseen asunnon verovapaasti kahden vuoden kuluttua.

Omaksi vakituiseksi asunnoksi katsotaan vierekkäin sijaitsevat huoneistot, joita on yhdistettyinä käytetty verovelvollisen tai hänen perheensä vakituksena asuntona (Verohallitus 2008, 129). Jos viereisistä asunnoista toisessa asuvat alaikäiset lapset ja toisessa vanhemmat ja perheellä on yhteinen talous, olosuhteet täyttänevät kahden vakituisen asunnon vaatimukset (Verohallinto. 2008.). Oikeuskäytännössä on hyväksytty kahden vierekkäisen yhdistetyn asunnon myynnin verovapaus, kun toista asuntoa käytettiin ammatinharjoittamiseen, mutta pääasiallisesti asuntoja käytettiin perheen vakituiseen asumiseen (Huolman-Lakari 2006, 20-23). Rajoitus nostaa esiin kysymyksen, hyväksytäänkö kahdeksi vakituiseksi asunnoksi päällekkäin sijaitsevat asunnot kerrostalossa, tai sellaiset asunnot, jotka eivät ole vierekkäisiä, mutta sijaitsevat esimerkiksi samassa rivitalossa yhden huoneiston ollessa niiden välissä. Jokainen tapaus pitää ratkaista yksilöllisesti sen mukaan, katsotaanko ehtojen täyttyvän arvioitaessa hankinnan käyttöastetta, käyttötarkoitusta ja käyttöastetta vakituksena asuntona. Näissä tapauksissa verovelvollista ohjataan hakemaan ennakkotieto. (L. Veneranta, henkilökohtainen tiedonanto 20.5.2009).

#### 3.1.4 Asunnon yhteisomistus

TVL 48.2 §:n mukaan yhteisomistajuustilanteessa luovutusvoiton verotukseen sovelletaan samoja säännöksiä kuin tilanteessa, jossa henkilö olisi yksin omistanut koko asunnon.



Esimerkki 1. Jos kolme sisarusta omistaa yhdessä asunnon, kukin  $1/3$ , asunnon luovutusvoiton verovapauden edellytyksen arvioidaan itsenäisesti kullekin sisarukselle. Jos vain yksi sisaruksista on käyttänyt asuntoa omistusaikanaan omana asuntonaan vähintään kahden vuoden ajan, hänen osuutensa ( $1/3$ ) on verovapaa, kun kahden muun osuuden ovat veronalaisia. (Räbinä & Nykänen 2009, 371–372).

### 3.1.5 Asumisoikeusasunto

Asumisoikeudella tarkoitetaan yksityishenkilölle luovutettua oikeutta hallita asuinhuoneistoa ja mahdollisesti muita tiloja talossa, jonka rakentamiseen on myönnetty lainaa tietyin ehdoin. Oikeuden saaja (asukas) maksaa talon omistajalle asumisoikeusmaksua ja käyttövastiketta. (Laki asumisoikeusasunnoista 1.1 §). TVL 48.3 §:n mukaan asumisoikeuden luovutusvoittoon sovelletaan samoja säädöksiä kuin oman asunnon luovutusvoittoonkin. Omistusaikaan rinnastetaan asumissopimuksen voimassaoloaika. Jos kahden vuoden sääntö ei täyty, asumisoikeusmaksusta saatu rakennuskustannusindeksin korotus on luovuttajan myyntivoittoa (Verohallinto 2008).

### 3.1.6 Osaomistusasunto

Jotta oman asunnon luovutusvoitto olisi kokonaan verovapaata, verovelvollisen tai hänen perheensä tulee olla käyttänyt omistamaansa rakennusta tai huoneistoa vähintään puolet sen pinta-alasta vakituisena asuntonaan. Muussa tapauksessa luovutusvoitosta on verovapaata ainoastaan käyttöä vastaava osuus. (TVL 48.2 §).

Esimerkki 2. Verovelvollinen on vuodesta 2000 alkaen omistanut ja käyttänyt vakituisena asuntonaan  $2/3$  kiinteistöstä. Vuonna 2006 hän ostaa kiinteistöstä loput  $1/3$  ja käyttää kiinteistöä vakituisena asuntonaan vuonna 2007 tapahtuvaan myyntiin saakka. Vuonna 2006 hankitusta  $1/3$  kiinteistöosuudesta saatu luovutusvoitto ei ole verovapaa, koska kahden vuoden omistusaika ei sen osalta täyty. (Verohallitus 2008, 130).

KHO:ssa on ratkaistu tapaus (1979:2147), jossa katsottiin kokonaan verovapaaksi sellaisen omakotitalon luovutus, jossa oli kaksi yhtä suurta huoneistoa ja toinen niistä oli ollut verovelvollisen vakituisena asuntona. Omistusajan tuli kuitenkin täyttyä kyseisessä tapauksessa.

Taloustaito-lehdessä (2008, 83) lukija kysyy, vaikuttaako myyntivoiton verotukseen se, että täysi-ikäinen veli muuttaa kysyjän kanssa samaan asuntoon. Kysyjä omistaa asunnon eikä hän peri vuokraa veljeltään. Vastauksessa mainitaan, että koska veljeä ei kuitenkaan verotuksessa lasketa perheenjäseneksi, kannattaa varautua tulkinta-epäselvyyksiin. Asunnon pinta-alasta tulee vähintään 50 % olla omistajan käytössä kahden vuoden ajan, jotta myyntivoitto olisi kokonaan verovapaata, loppuosa voi olla muussa käytössä. Muuta käyttöä ei ole laissa määritelty ja vastaaja arvioi, että veljen ilmaisasumista ei tulisi laskea vähennyksenä, kun lasketaan omistajan käytössä olevaa pinta-alaa.

Verovelvollisen käyttäessä omistamaansa asuntoa osittain elinkeinotoiminnassa, luovutuksen veronalaisuuteen sovelletaan samoja säännöksiä kuin mitä osaomistusasunnoissa yleensä. Siis mikäli elinkeinotoiminta käyttää tiloinaan alle puolta kiinteistön pinta-alasta, koko luovutusvoitto on verovapaata. KHO:n ratkaisu 1975: B II 554 kaksi asuinhuoneistoa oli yhdistetty ja toisesta (alun perin siis itsenäisestä) huoneistosta yli puolet oli vuokrattu kunnalle, ja tässä tilassa toinen huoneiston omistaneista puolisoista piti hammaslääkärivastaanottoa. Yhdistyneet huoneistot katsottiin luovutustilanteessa yhdeksi huoneistoksi ja koska pääasiassa huoneistoa oli käytetty omana asuntona, saatu voitto oli verovapaata.

### 3.1.7 Omistusmuodon muutos

Jos henkilö on käyttänyt asuntoa vakituisena asuntonaan asunto-osuuskunnan jäsenyyden perusteella kahden vuoden ajan, asunto-osakkeiden luovutuksesta syntyvä voitto ei ole veronalaista tuloa (KHO 1985:588). Kahden vuoden aikaan on oikeuskäytännössä luettu myös aika, jonka kiinteistön omistaja oli ennen asunto-osakeyhtiön perustamista asunut kiinteistössä sijaitsevassa huoneistossa. Näin ollen henkilön myydessä huoneiston hallintaan oikeuttavat asunto-osakkeet luovutusvoitto oli verovapaata. (KHO 1994:3828).

### 3.1.8 Verovapauden piiriin kuuluva maapohja ja tilat

Oman asunnon myynnin verovapaus koskee myös rakennuspaikkaa, jos se on enintään 10 000 m<sup>2</sup> tai kaavoitetulla alueella tontin suuruinen (TVL 48.2 §). Jos rajat ylittyvät, myyntivoittoon sovelletaan yleisiä myyntivoiton verotuksen säännöksiä. Verovapautta ei voitu hyödyntää KHO:n tapauksessa 1989:2226, jossa omistajat pidättivät itsellään määräalan ja myivät sen myöhemmin eteenpäin. Verovapaaksi on kuitenkin katsottu tontin myyminen kahdessa osassa eri ostajille, kun myynti on tapahtunut saman verovuoden aikana kuukauden kuluessa (KHO 2003:2789). Määräalojen oli myytäessä katsottu muodostavan yhtenä rekisteriyksikkönä olleen kaavatontin (Verohallitus 2008, 129). Myös tässä tapauksessa tontin määräalojen myynti oli tapahtunut saman verovuoden kuluessa, mutta niiden myyntiajankohdilla oli eroa vajaa kolme kuukautta. Tapauksista voisi siis päätellä, että mikäli tontista haluaa myydä verovapaasti määräalat eri ostajille, luovutuksen tulee tapahtua kuukauden kuluessa saman verovuoden aikana.

Mikäli myytävällä tontilla on useita rakennuksia, keskeiseksi kysymykseksi nousee se, mitä rakennuksia luetaan verovapaussääntelyn piiriin. Jos rakennukset ja rakennelmat palvelevat välittömästi normaalia asuinkäyttöä, ne kuuluvat verovapaussääntelyn piiriin, mikäli ne luovutetaan yhdessä asuinrakennuksen kanssa. Tällaisia rakennuksia ovat esimerkiksi autotalli, saunarakennus, huvimaja ja leikkimökki. Jos taas näitä rakennuksia myydään erillään asuinrakennuksesta, luovutus ei ole verovapaata. Perustapauksena voidaan pitää KHO:n ratkaisua (1975:B 556), jossa myyty asuntokokonaisuus koostui asuinrakennuksesta ja kahdesta erillisestä tontista, jotka kaikki luovutettiin yhdellä kaupalla yhdelle ostajalle. Verovapaana pidettiin asuinrakennuksen luovutuksen lisäksi vain sen tontin luovutusta, jolla asuinrakennus sijaitsi.

Verovapaata luovutusvoittoa ei ole niiden rakennusten myynti, jotka ovat muussa kuin asuinkäytössä, vaikka ne myydään yhdessä asuinrakennuksen kanssa. (Räbinä & Nykänen 2009, 362). KHO:ssa on ratkaistu vastaava tapaus (1984:5963), jossa autotallin hallintaan oikeuttavien osakkeiden myynti erillisenä asuinrakennuksesta ei ollut verovapaata. Osakkeiden katsottiin olevan erikseen ostettavissa ja myytävissä, eivätkä ne liittyneet samassa yhtiössä jonkin tietyn asuinhuoneiston hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin. Samaa periaatetta voidaan soveltaa yleisemminkin. Jos vakituudessa

käytössä olevan huoneiston osakkeet oikeuttavat myös muun yhtiön kiinteistöllä sijaitsevan asuinkäyttöä palvelevan tilan hallintaan, verovapaussäännöstä voidaan soveltaa koko luovutushintaan. Toisaalta, jos tilaa hallitaan erillisten osakkeiden perusteella, verovapaussäännöstä ei voida soveltaa näiden osakkeiden myyntiin. (Räbinä & Nykänen 2009, 370).

Kun siis myydään kiinteistöä, jolla sijaitsee useita rakennuksia, pitää määrittää välittömästi normaalia asuinkäyttöä palvelevat rakennukset ja ne rakennukset, jotka eivät ole asuinkäytössä. Miten rajanveto tehdään? Tutkijan käsityksen mukaan rakennuksen välttämättömyyttä asumisen kannalta ei voisi pitää kriteerinä verovapauden edellytyksenä, sillä esimerkiksi huvimajan ei ajattelisi olevan välttämätön. Verottajan arvioidessa rakennuksen asuinkäyttöä verovelvollisen perusteluilla saattaa olla painoarvoa.

### 3.2 Asumis- ja omistusajan määrittely

Oman vakituisen asunnon verottoman luovutusvoiton edellytyksinä on TVL 48.1 §:n mukaan sekä kahden vuoden asumis- että omistusaika. Aikojen tulee mennä päällekkäin, eli omistajan on täytynyt asua kaksi vuotta omistusaikanaan asunnossa. Räbinä & Nykänen (2009, 390) käyttää tästä termiä omistusaikanansa asunut -periaate. Tärkeää on siis määritellä asumis- ja omistusaika. Asumis- ja omistusajan määrittely muissa tilanteissa, esimerkiksi vastikkeettomassa saannossa ja osituksessa, käsitellään myöhemmin kappaleessa 4.1.

#### 3.2.1 Asumisaika

Asumisaika määritellään lähtökohtaisesti verovelvollisen väestökisterinpitäjälle tekemän muuttoilmoituksen perusteella (Räbinä & Nykänen 2009, 390), mutta siitä voidaan poiketa, jos asiasta esitetään riittävästi näyttöä (Ossa 2006, 172). Näyttönä voi toimia esimerkiksi selvitys postiosoitteen vaihtumisesta. Käytännössä ongelmia asumisajan määrittämisessä saattaa ilmetä tilanteessa, jossa rakenteilla oleva omakotitalo on valmistumassa, eikä ole tarkasti selvää, milloin sitä on alettu käyttää vakituisena asuntona (Räbinä & Nykänen 2009, 390). Tutkijan käsityksen mukaan asumisen

voitaisiin katsoa alkavaksi hyväksytystä lopputarkastuksesta, sillä silloin rakennusta on myös lain mukaan luvallista käyttää vakituksena asuntona.

Myynnin ei tarvitse tapahtua välittömästi oman asumiskäytön päätyttyä, eikä asunnon vuokraus estä verovapaata myyntiä (Ossa 2006, 172). Aikaisemman lainsäädännön mukaan asunnon vuokraus oli esteenä verovapaalle luovutukselle, mikä saattaa edelleen aiheuttaa epäselvyyksiä.

### 3.2.2 Omistusaika

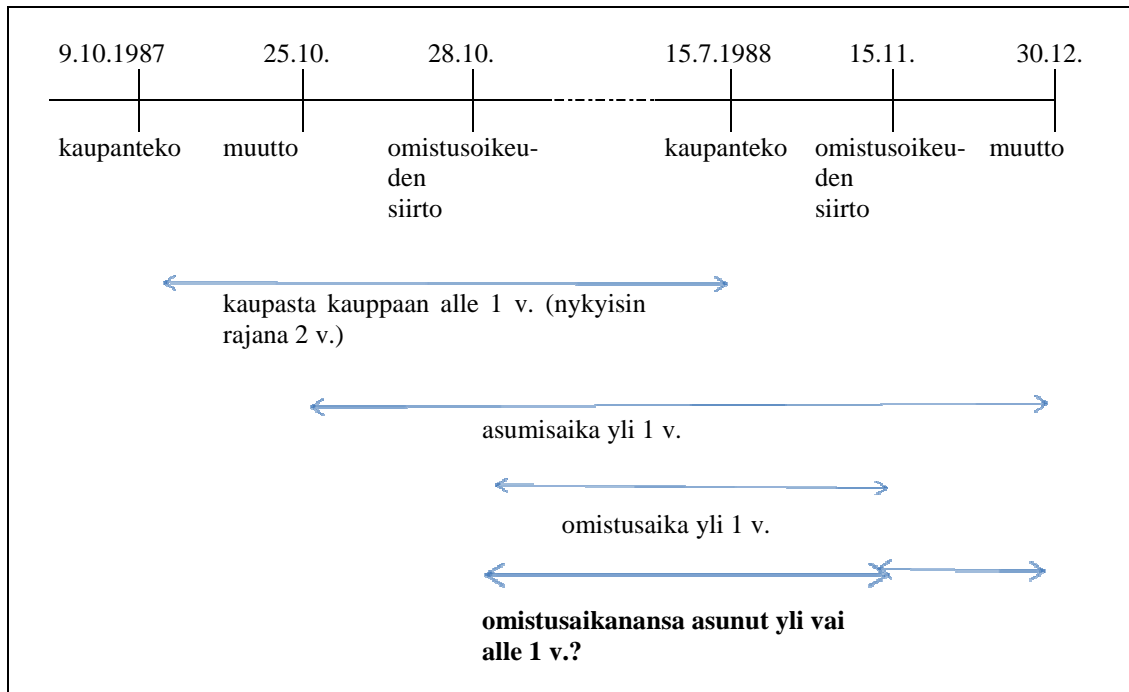
Asunnon myyjän tulee olla omistanut asunto yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta ennen luovutusta. Aikaisemman verolainsäädännön mukaan rajana oli yksi vuosi, mikä voi aiheuttaa sekaannusta vieläkin. Omistusaika lasketaan osto- tai muun hankkimissopimuksen tekemisestä luovutussopimuksen tekemiseen (Verohallitus 2008, 130). Rabinä ja Nykänen (2009, 390) käyttävät tästä nimitystä kaupasta kauppaan -periaate. Ratkaisevaa on yleensä sitovan lopullisen kauppakirjan tekemisajankohta (Manninen 2000, 231). Sovellettaessa kaupasta kauppaan -periaatetta oman asunnon luovutusvoiton verotuksessa on jouduttu kuitenkin joustamaan sen jäykkyyden vuoksi ottamalla huomioon myös yksityisoikeudellinen omistusajan määräytyminen (Rabinä & Nykänen 2009, 391). Näin ollen siis kauppakirja saatetaan tehdä ennen kahden vuoden määräajan umpeutumista. Pohjana poikkeukselle on KHO:n (1991: B 532) päätös, jossa katsottiin, että vaikka sitova lopullinen kauppakirja oli tehty ennen verovapauden edellytyksenä olevan määräajan täyttymistä, luovutusvoitto oli verovapaa. Ratkaisu koski verovuotta 1988, jolloin voimassa olleen EETVL 21a §:n mukaan omistusajan raja oli yksi vuosi.

Verovelvollinen oli ostanut asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet 9.10.1987 tehdyllä kaupalla ja osakkeiden omistusoikeus oli siirtynyt hänelle 28.10.1987. Hän oli myynyt osakkeet 15.7.1988 päivättyllä kauppakirjalla, jonka ehtojen mukaan kauppahinnan viimeinen erä maksettiin 15.11.1988 ja omistusoikeus siirtyi ostajalle vasta, kun kauppahinta oli kokonaan maksettu. Kauppahinnan viimeinen erä oli maksettu 15.11.1988. Verovelvollinen oli asunut huoneistossa 25.10.1987 - 30.12.1988 välisen ajan. Kun verovelvollinen oli tosiasiallisesti hallinnut huoneistoa omistusoikeuden siirtymisajankohtaan 15.11.1988 saakka ja vielä sen jälkeenkin, hänen katsottiin omistusaikanaan yhtäjaksoisesti yli vuoden ajan ennen luovutusta käyttäneen huoneistoa va-

kituisena asuntonaan. Myyntivoiton verovapauden edellytykset täyttyivät sen estämättä, että myyntisopimus oli allekirjoitettu jo 15.7.1988.

Ratkaisun kannalta tärkeät päivämäärät ilmenevät kuvasta 2.

Kuva 2. KHO:n ratkaisun 1991: B 532 tärkeät päivämäärät (Räbinä & Nykänen 2009, 392)



Päätöksestä ilmenee lisäksi, että kauppahinnasta maksettiin runsas viidesosa kaupantekotilaisuudessa. KHO:n päätöksen jälkeen ei ole annettu uutta julkaistua oikeuskäytäntöä tästä kysymyksestä. Ratkaisusta havaitaan ensinnäkin, että omistusaikojen ja asumisaikojen tulee olla samanaikaisia, mikä sinänsä ei tuonut uutta tulkintavaraa lakiin. Uutta sen sijaan oli se, että aikarajoja laskettaessa poikettiin kaupasta kauppaan -periaatteesta. (Räbinä & Nykänen 2009, 392). Verohallitus on ratkaisun perusteella katsonut, että oman vakituisen asunnon luovutusvoitto voi olla verovapaa, vaikka kaupakirja on tehty ennen kahden vuoden määräajan umpeen kulumista. Kysymyksessä on poikkeus pääsääntöön, mutta Verohallitus (2008) on antanut neljä kriteeriä, joiden tulee täytyä samanaikaisesti:

- lopullinen luovutusta koskeva kaupakirja tehdään aikaisintaan noin 3 kuukautta ennen kahden vuoden määräajan täyttymistä; ja että

- ostaja on kauppakirjan mukaan velvollinen suorittamaan ja suorittaa myyjälle kauppahinnasta enintään noin 20 prosenttia ennen kahden vuoden määräajan täyttymistä; ja että
- omistus- ja hallintaoikeus asuntoon siirtyy kauppakirjan mukaan myyjältä ostajalle vasta kahden vuoden määräajan täyttymisen jälkeen; sekä että
- myyjä on omistusaikanaan tosiasiallisesti käyttänyt asuntoa omana tai perheensä vakituksena asuntona yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan.

Mikäli kaikki edellä mainitut kriteerit eivät täyty, verovelvollisen on syytä verotuskohtelun varmistamiseksi harkita ennakkotiedon hakemista ennen luovutus sopimuksen tekemistä. (Verohallitus 2008). Ennakkotietoa käsitellään tarkemmin kappaleessa 6.4. Tällä hetkellä lainsäädännössä on siis jonkin verran tulkinnanvaraa omistusoikeuden alku- ja loppuajankohdan määrittämisessä, mikä on ehkä turhaakin, sillä kaupasta kaupan –periaate on yleisesti hyväksytty käytäntö.

Taulukko 3. Omistusajan alkamisajankohdan määräytyminen eri saannoissa

Saannon laatu	Omistusajan alkamisajankohta
<b>Kauppa</b>	Sitovan kauppakirjan (tai esisopimuksen) tekemisajankohta
<b>Vaihto</b>	Sitovan kauppakirjan tekemisajankohta
<b>Perintö</b>	perinnönjättäjän kuolinhetki
<b>Lahjoitus</b>	lahjan haltuun saannin hetki
<b>Lahjanluonteinen kauppa</b>	lahjan haltuun saannin hetki
<b>Ositus</b>	ositussaantoa edeltäneen saannon ajankohta
<b>Sukupolvenvaihdos</b>	kauppakirjan allekirjoitusajankohta

### 3.2.3 Tilapäinen poissaolo

TVL 48.1 § edellyttää, että vakituksena asumisen tulee kestää yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta. Tilapäinen poissaolo ei kuitenkaan katkaise yhtäjaksoista käyttöä omana asuntona (Verohallitus 2008). Asunnon tulee tässäkin tapauksessa olla varattuna omaan käyttöön eikä se saa olla vuokralla (Manninen 2000, 233), vaan sitä tulee ainakin jossain määrin konkreettisesti käyttää omiin tarkoituksiin (Räbinä & Nykänen 2009, 395). Tilapäiseksi poissaoloksi katsotaan esimerkiksi seuraavat tilanteet: pitkäaikainen hoito hoitolaitoksessa sairauden vuoksi, vapausrangaistuksen suorittaminen tai työskentely tai opiskelu toisessa maassa tai toisella paikkakunnalla. Tilanteessa, jossa asunto on omistettu ja sitä on käytetty vakituksena asuntona edes jonkin aikaa

sekä ennen että jälkeen ulkomaille muuttoa ennen myyntiä, oman asunnon verovapaussäännöksen soveltamista voidaan pitää selvänä. Jos verovelvollinen hankkii Suomesta asunnon vasta ulkomailla työskentelyn aikana sitä varten, että hän ja hänen perheensä käyttävät tätä asuntoa Suomessa käydessään, ei asumisajan katsota alkavaksi. Epäselvyyttä aiheuttaa myös tilanne, jossa asuntoa on käytetty alle kaksi vuotta omana asuntona ennen ulkomaille muuttoa ja se on varattuna omaan käyttöön ulkomailla oleskelun aikana, mutta myydään ulkomailla olon aikana kahden vuoden omistujan päätyttyä. Tällaisen tilanteen Rabinä & Nykänen (2009, 396) olettaa olevan verovapaussäännöksen ulottumattomissa. Manninen (2000, 233) muistuttaa vielä, että vaikka tyhjillään olo esimerkiksi ulkomaan komennuksen aikana ei poista luovutusvoiton verovapautta, niin se tuo kuitenkin kustannuksia ja tietää menetettyjä vuokratuloja.

Puolitoista vuotta kestäneen ulkomailla työskentelyn aikana hakija oli käyttänyt Suomessa omistamaansa asuntoa loma-aikoina noin kolme kertaa vuodessa. Asunnon katsottiin olleen hänen käytössään TVL 21 §:n 3 momentissa tarkoitetulla tavalla myös ulkomailla oleskelun aikana. Ennakkotieto. (KHO 1981:4392)

Toisaalta seuraavassa tapauksessa asunnon ei katsottu olleen omassa käytössä. Asiaan lienee vaikuttanut se, että miehen ja vaimon ei ollut enää äitiysloman alettua välttämätöntä pitää kahta asuntoa, koska he asuivat äitiyslomasta eteenpäin samassa asunnossa. Täysin yksiselitteistä määritelmää ei kuitenkaan tutkijan käsityksen mukaan näytä olevan tilapäiselle poissaololle.

Puolisot olivat ostaneet Turusta asunnon ja muuttaneet siihen asumaan 1.6.1983. Mies sai uuden työpaikan Jyväskylästä, missä hän asui työsuhdeasunnossa. Vaimo siirtyi Jyväskylään asumaan äitiyslomansa alettua 26.11.1983. Tuona aikana Turun asunnon, joka oli varattuna puolisoiden käyttöön, ei katsottu olevan heidän käytössään TVL 21 §:n 3 mom:ssa tarkoitettuna vakituisena asuntona.



## 4 ASUNNON LUOVUTUS ERI ELÄMÄNTILANTEISSA

Vastikkeettomalla saannolla saadun omaisuuden luovutukset ovat veronalaisia. Vastikkeettomiin saantoihin kuuluu perintö-, lahja- ja ositussaanto. On hyvin tavallista myydä perintönä tai osituksessa saatua omaisuutta. Seuraavassa käsitellään oman asunnon luovutusvoiton veronalaisuutta avioerotilanteessa, sukupolvenvaihdoksessa, kuolinpesän ja eloonjääneen puolison kannalta sekä tilanteessa, jossa asunto on saatu lahjana.

### 4.1 Ositussaanto

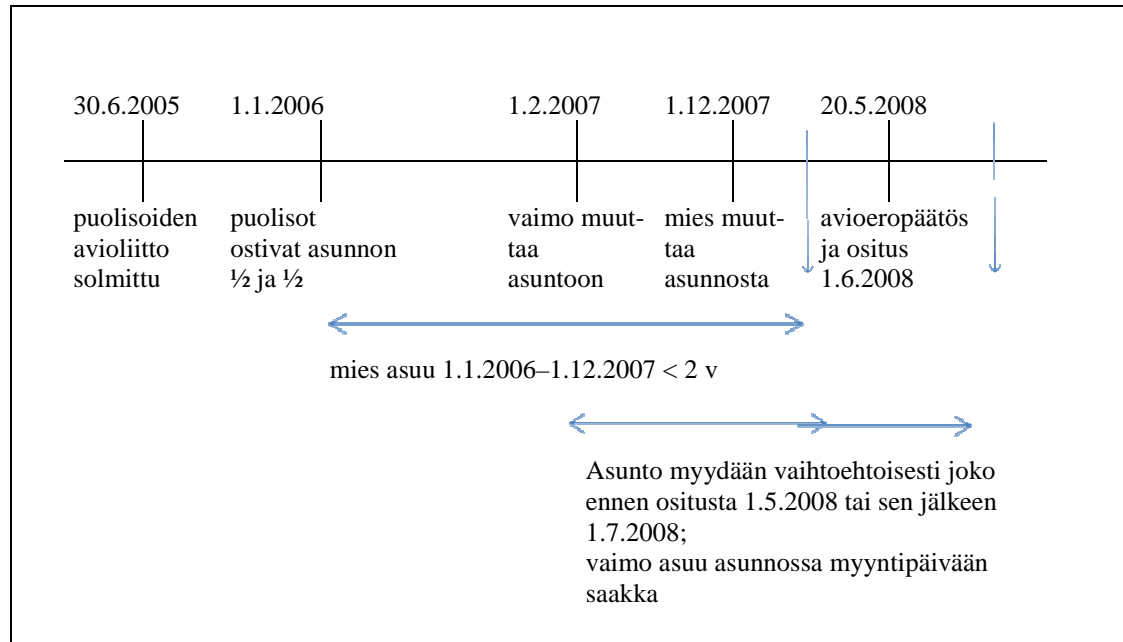
Ositus on toimenpide, jossa puretaan aviopuolisoiden keskinäinen aviovarallisuus-suhde. Ositusperuste syntyy joko aviopuolison kuoleman tai avioeron johdosta. (Manninen 2000, 483). Avioeroa hakeneet puoliset voivat vaatia omaisuutensa jakamista eli ns. ositusta. Jos kummallakaan puolisoilla ei ole avio-oikeutta toistensa omaisuuteen, osituksen sijaan toimitetaan omaisuuden erottelu. Jos puolisoilla on yhteistä omaisuutta, on omaisuus vaadittaessa jaettava omaisuuden osituksessa tai erottelussa.

Avoliitossa omistussuhde on sinänsä selkeä, että siinä vallitsee omaisuuden erillisyyden periaate. Puolisoiden omistaman omaisuuden omistussuhteet eivät muutu avoliittoa solmittaessa. Puolisoilla on kuitenkin lain nojalla oikeus toistensa omaisuuden avoliiton päättyessä avioeroon tai toisen puolison kuolemaan, mikäli avio-oikeutta ei olla kumottu avioehdolla tai testamenttimääräyksellä. Sen sijaan avoliittoa ei suojata lailla. Siksi olisi tärkeää sopia esimerkiksi vakituisen asunnon omistajuudesta sopimuksilla, jotta vältetään ikäviltä yllätyksiltä mahdollisen eron tai kuolemantapauksen sattuessa.

Kun myydään osituksessa saatua omaisuutta, oman asunnon myyntivoiton verovapauden edellyttämä omistusaika lasketaan ositussaantoa edeltäneestä saannosta ja asumisaika siitä, kun on alettu käyttää luovutettavaa asuntoa vakituisena asuntona (TVL 48.3 §). Omistusaika siis lasketaan alkavan ositusta edeltäneestä omistajanvaihdoksesta ja se tulee ymmärtää samalla tavalla kuin oman asunnon luovutusvoittoa

koskevaa säännöstä sovellettaessa (Räbinä & Nykänen 2009, 397). Asumisaikaan sen sijaan sovelletaan hiukan eri säännöksiä. Avioerossa harkinta-ajan aikana puolisoa pidetään perheeseen kuuluvana ja tällöin poismuuttaneen puolison hyväksi luetaan hänen puolisonsa asumisaika tältä ajalta (KHO 1993:528). Asumisaika alkaa siis siitä hetkestä, kun asunnon osituksessa saanut puoliso itse oli muuttanut asuntoon. Säännös mahdollistaa verovapauden myös silloin, kun ositussaannossa asunnon saanut henkilö ei osituksen jälkeen asu lainkaan asunnossa, mutta on asunut siinä yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta ennen ositusta, siis silloin kun ei itse omistanut ollenkaan asuntoa (Räbinä & Nykänen 2009, 397). Laissa on kuitenkin säännöksestä kaksi tulkintaa: TVL 48.3 §:ssä sanotaan asumisajan alkavan siitä, kun verovelvollinen on alkanut käyttää luovutettavaa asuntoa omana vakituisena asuntonaan, kun taas perussäännön mukaan asumisajaksi luetaan paitsi asunnon käyttäminen omana niin myös perheen vakituisena asuntona. Kuva 4 selventää säännösten välistä eroa.

Kuva 4. Asunnon myyntivoiton verokohtelu avioero-osituksessa (Räbinä & Nykänen 2009, 399)



Jos puoliset myyvät asunnon ennen avioeropäätöstä (ja ositusta), molempien puolisojen omistamien asunnon puolikkaiden myynti on verovapaata. Miehen katsotaan käyttäneen asuntoa oman tai perheen vakituisessa käytössä vähintään kaksi vuotta, koska hänen puolisonsa asui siinä 1.5.2008 saakka, vaikka kahden vuoden sääntö ei

miehen osalta täytykään. Samoin vaimo on käyttänyt asuntoa oman tai perheensä käytössä.

Jos taas asunto myydään vasta osituksen jälkeen, tilanne on toinen. Oletetaan, että vaimo saa asunnon itselleen osituksessa. Miehellä vaimolle siirtyneen asunnon puolikkaan myynnin veronalaisuuden ratkaisee TVL 48.3 §:n erityissääntö. Omistusajan alkuajankohdaksi katsotaan vaimon verotuksessa 1.1.2006, ja hankintameno määräytyy miehen saannon perusteella. Asumisaikaa koskevan säännöksessä olennaista on kuitenkin se, milloin verovelvollinen (tässä vaimo) ryhtyi käyttämään asuntoa omana vakituisena asuntonaan, eli 1.2.2007. Omistusaikansa asunut -periaatteen mukainen ajanjakso osituksessa siirtyneelle puolikkaalle on 1.2.2007–1.7.2008. Saatu luovutusvoitto on siis veronalaista. Vaimon saama luovutusvoitto sen sijaan on verovapaata, sillä verovapaus tässä kohden ratkaistaan perussäännön mukaan (TVL 48.1 §). Vaimo on siis käyttänyt asuntoa oman tai perheen käytössä vakituisesti vähintään kaksi vuotta.

Jos puolisoilla on alaikäisiä lapsia, se vaikuttaa vakituisen asunnon käsitteeseen. Asunto on katsottu vakituiseksi, kun avioeron jälkeen asunnosta poismuuttaneen puolison alaikäiset lapset käyttävät asuntoa vakituisena asuntonaan. (Manninen 2000, 230).

#### 4.2 Kuolinpesä asunnon myyjänä

Kuolinpesä eli perikunta syntyy henkilön kuoltua ja sen osakkaita ovat kuolleen henkilön perilliset, leski ositukseen asti sekä yleistestamentin saajat. Tietyn omaisuuden testamentilla perivä ei ole kuolinpesän osakas. Henkilön kuolinvuotta koskeva verotus toimitetaan kuten henkilö olisi elänyt verovuoden loppuun. Kuolinvuotta seuraavina vuosina kuolinpesää verotetaan itsenäisenä verovelvollisena periaatteessa samoin kuin henkilöäkin. (Verohallinto 2008).

Tuloverolaissa ei ole erityissäännöksiä tapauksissa, joissa luovutettava asunto on saatu perintönä. Verovapaussäännöstä voidaan siis soveltaa sellaisenaan, mikäli kuolinpesän osakas tai osakkaat ovat asuneet jäämistöön kuuluvassa asunnossa. Vainajan asema ei säily kuoleman jälkeen kuolinpesällä. Vaikka siis verovapaussäännös koski-

si vainajaa, se ei siirry perillisten tai kuolinpesän hyväksi. Kunkin perillisasemassa olevan henkilön omistus- ja asumisajalla on merkitystä vain kuolinhetken jälkeiseltä ajalta. Perillinen on siis saattanut asua jo ennen kuolemaa asunnossa, mutta tätä aikaa ei oteta huomioon, sillä omistusoikeus siirtyy perillisille vainajan kuolinhetkellä. (Räbinä & Nykänen 2009, 401).

#### 4.2.1 Jakamaton kuolinpesä

Kuolinpesän myydessä omaa asuntoa sen verotus riippuu siitä, myydäänkö asunto ennen vai jälkeen osituksen toimittamisen. Osituksen toimittaminen mahdollistaa verovapaussäännöksen hyödyntämisen VML 28 §:ssä sallimissa rajoissa. Ositus voidaan toimittaa juuri ennen omaisuuden luovutusta ja jopa osittaisena (Räbinä & Nykänen 2009, 404).

Kuolinpesä voi olla jakamatta vuosikymmeniäkin, jolloin sitä verotetaan itsenäisenä verovelvollisena. Mikäli jakamattomaan kuolinpesään kuuluva asunto myydään, sen voitto on verovapaata vain niiden perillisten osuutta vastaavalta osalta, jotka ovat vainajan kuoleman jälkeen käyttäneet asuntoa vakituisena asuntonaan yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan (Verohallitus 2008, 132).

Esimerkki 3. Kuolinpesän osakkaina on kolme lasta, joista yksi on asunut vakituisesti kuolinpesään kuuluvassa osakehuoneistossa yli kaksi vuotta yhtäjaksoisesti perittävän kuoleman jälkeen. Huoneiston luovutusvoitosta on tällöin 1/3 verovapaata tuloa kuolinpesälle. Jos kaikki perilliset ovat asuneet vakituisesti vähintään kaksi vuotta yhtäjaksoisesti ja vakituisesti asunnossa perittävän kuoleman jälkeen, voi kuolinpesä myydä asunnon kokonaan verovapaasti. (Rajala 2008, 53).

Seuraavassa on KHO:n päätös varsin yleisestä tapauksesta, jossa puolisoilla (kuollut A ja leski B) oli avio-oikeus sekä käyttö- ja hallintaoikeustestamentti toistensa omaisuuteen. Leski asui kuolinhetken jälkeen A:n nimissä olleessa perheen vakituisessa asunnossa yhtäjaksoisesti yli kaksi vuotta. Perillisten ja lesken välillä ei ollut toimitettu ositusta ennen osakkeen myyntiä.

Koska ensiksi kuolleen puolison perillisten ja lesken kesken ei ollut toimitettu ositusta ennen kuolleen puolison nimissä olleen vakituisen asunnon myyntiä, oman asunnon luovutusvoiton verovapaussäännöstä ei voitu soveltaa lesken osalta, vaikka hän oli asunut puolisonsa omis-

tamassa asunnossa yli kaksi vuotta tämän kuoleman jälkeen. (KHO 2005:25).

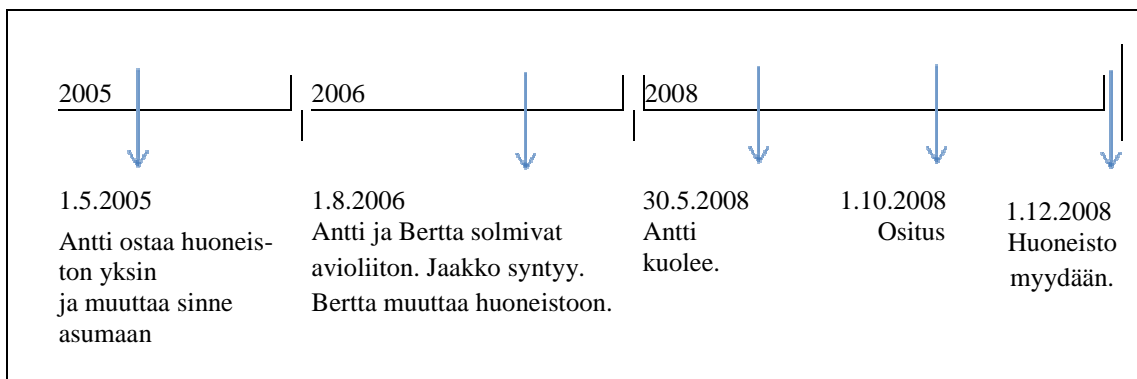
KHO on perustellut päätöstä seuraavasti:

Sovellettaessa... verovapaussäännöstä tilanteessa, jossa ennen ositusta myydään kuolleen puolison omistuksessa ollut asunto, kahden vuoden omistusaika samoin kuin asumisaika koskee vain perillisasemassa olevan kuolinpesän osakkaan omistusta ja asumista kuolinhetken jälkeen. Sillä seikalla, että leski on henkilönä edesmenneen puolisonsa kuolinpesän osakas avio-oikeutensa nojalla ja että leski on asunut asunnossa kuolinhetken jälkeen, ei ole merkitystä säännöstä sovellettaessa...

Perusteluista käy ilmi, että vain perillisasemassa olevien henkilöiden omistus- ja asumisaika voidaan lukea kuolinpesän hyväksi. Lesken tulisi olla perillisasemassa joko omistusoikeustestamentin johdosta tai lakimääräisenä perillisenä perintökaaren 3 luvun säätelemissä tilanteissa, jotta häneen voitaisiin soveltaa verovapaussäännöstä. (Räbinä & Nykänen 2009, 403).

Tarkastellaan Räbinä & Nykäsen (2009, 404–405) esimerkkiä tilanteesta, jossa asunto myydään jäämistöosituksen toimittamisen jälkeen.

Kuva 5. Asunnon myynti jäämistöosituksen jälkeen (Räbinä & Nykänen 2009, 405)



Antti on ostanut yksin asunto-osakkeen 1.5.2005 ja on siitä lähtien asunut huoneistossa. Bertta muutti asuntoon heidän mentyä naimisiin 1.8.2006. Samana vuonna heille syntyy myös poika Jaakko. Antti kuolee 30.5.2008. Kun asunto myydään 1.12.2008, myyntivoiton verovapauden kannalta on ratkaisevaa, onko ositus toimitettu vai ei, ja miten se on toimitettu.

Jos ositusta ei ole toimitettu, asunto kuuluu Antin jäämistöön. Kun kuolinpesä myy asunnon, voitosta verotetaan Antin kuolinpesää. Jaakko on Antin kuolinhetken jälkeen asunut asunnossa alle kaksi vuotta, joten edellytykset verovapauteen eivät täyty. Bertan asumisajalla ei ole merkitystä.

Jos ositus toimitetaan siten, että puolet osakehuoneistosta siirtyy Bertalle, hänen saantonsa peruste on ositus. Tämän vuoksi hänen omistusaikansa lasketaan ositussaantoa edeltäneestä saannosta, eli Antin 1.5.2005 tapahtuneesta asunnon ostosta. Asumisaika lasketaan siitä, koska hän on muuttanut asuntoon, eli 1.8.2006. Omistusaikansa asunut -ajanjakso on yli kaksi vuotta, joten luovutusvoitto on verovapaata. Asumisen ei yleisesti ottaen tarvitse ajoittua välittömästi ennen ositusta (Rajala 2008, 54). Jaakko jäi osituksen jälkeen Antin kuolinpesän ainoaksi osakkaaksi, joten kuolinpesä lakasi olemasta itsenäinen verovelvollinen 1.10.2008. Tästä lähtien Jaakkoa verotetaan perintönä saamastaan omaisuudesta. Omaisuuden saantoajankohta on Antin kuolinhetki 30.5.2008. Jaakon omistamaan huoneiston puolikkaaseen ei sovelleta verovapaussäännöstä, koska hänen omistusaikansa asunut – ajanjakso on alle kaksi vuotta.

Jos koko huoneisto siirtyy osituksessa Bertalle, edellisen kohdan periaatteita sovelletaan koko huoneistoon. Tällöin verovapaussäännös ulottuu koko huoneistoa koskivaksi.

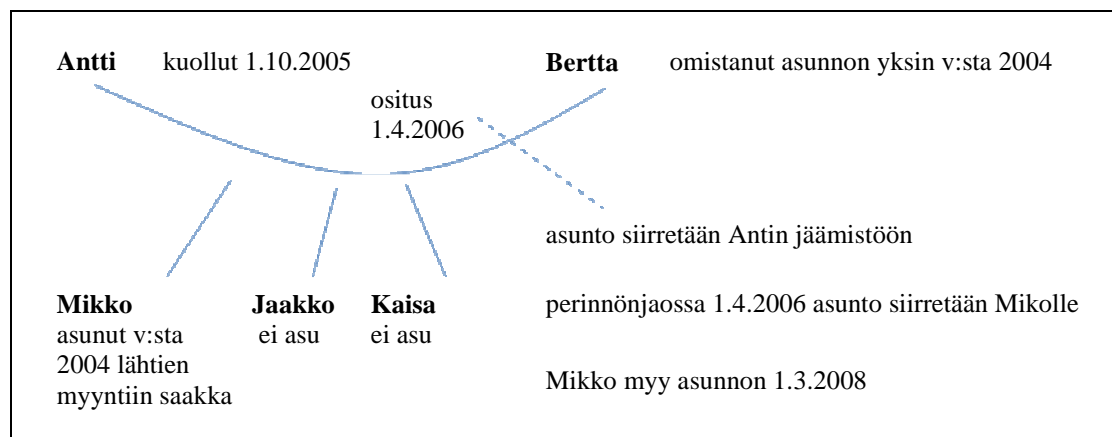
#### 4.2.2 Kuolinpesä jaettu

Jos kuolinpesä on jaettu ja siitä on laadittu jakokirja, luovutusvoitosta verotetaan osakkaita. Verovapaus ratkaistaan osakkaiden osalta sen mukaan, miten he itse kukin ovat käyttäneet huoneistoa tai rakennusta omana tai perheensä vakituisena asuntona (Verohallitus 2008, 132). Edelleen omistusaika lasketaan perittävän kuolinhetkestä. Perinnönjaon ajankohdalla ei ole merkitystä.

Tarkastellaan tilannetta, jossa asunto ohjataan perinnönjaossa sellaiselle perilliselle, joka on asunut asunnossa vainajan kuoleman jälkeen vähintään kaksi vuotta, mutta muut perilliset eivät ole asuneet. Jos asunto myytäisiin ennen perinnönjakoa, ainoastaan asunnossa asuneen perillisen osuutta vastaava osa voitosta olisi verovapaata. Rabinä & Nykänen (2009, 409) esittää kysymyksen verovapauden mahdollisesta laa-

jenemisestä jakoa toimitettaessa. Tarkastellaan tilannetta Antin ja Bertan tapauksessa, joka ilmenee kuvasta 6.

Kuva 6. Leskeltä osituksessa jäämistään siirtyneen asunnon verokohtelu (Räbinä & Nykänen 2009, 407)



Kysymyksenä on, voidaanko Mikon verotuksessa asunnon luovutusta pitää kokonaisuudessaan verovapaana. Asiaa voidaan lähestyä kahdella tavalla. Ensinnäkin voidaan todeta, että omistus- ja asumisaika täyttyvät, koska Mikon on katsottu saaneen omaisuuden kokonaan perintönä ja ajat lasketaan Antin kuolinhetkestä. Toisaalta asumisaika voidaan katsoa alkaneen Antin kuolemasta vain perintöosaa vastaavalta osuudelta (1/3), ja esinekohtaisesti tarkastellen perinnönjaossa suuremman osuuden (2/3) osalta asumisaika määräytyisikin Antin kuolinhetken ja hänen jälkeensä toimitetun perintöverotuksen perusteella. Tämä tulkinta ei tosin saa juurikaan tukea lainsäädännöstä. Näin ollen voidaan todeta, että jos perillisasemassa osakas, joka on asunut asunnossa vainajan kuoleman jälkeen vähintään kaksi vuotta, saa perinnönjaossa koko asunnon itselleen, verovapaussäännös täyttyy koko asunnon osalta. (Räbinä & Nykänen 2009, 407).

#### 4.3 Eloonjäänyt puoliso

Jos perittävällä ei ole rintaperillisiä, leski perii koko omaisuuden. Lesken osituksessa saamasta omaisuudesta ei mene perintöveroa (Korpela 2008, 67). Kuolinpesä lakkaa ja perintö siirtyy leskelle yleensä perunkirjoituksen yhteydessä. Mikäli leski tällöin luovuttaa perintönä saadun asunnon, tulo on hänen henkilökohtaista tuloaan. Henki-

lökohtaiseksi tuloksi katsotaan luonnollisesti myös lesken omissa nimissä olevan omaisuuden myynnistä saatu voitto, vaikka hän onkin kuolinpesän osakas. (Rajala 2008, 54). Jos leski on saanut puolison kuoleman jälkeen toimitetussa osituksessa heidän vakituisen asuntonsa kokonaan tai osittain ositussaantona, omistusaikaa laskettaessa sovelletaan ositussaantoa koskevia ohjeita. Omistusaika lasketaan siis ositusta edeltäneestä omistajanvaihdoksesta. Jos taas kuolleen puolison asunto on siirtynyt lesken omistukseen perintönä tai omistusoikeustestamentilla, luovutusvoiton verotukseen sovelletaan samoja periaatteita kuin yleensä perintönä saadun asunnon luovutukseen. Tällöin asunnon luovutushinnasta vähennetään aikanaan perintöverotuksessa käytetty verotusarvo ja voiton hankkimisesta johtuneet menot (Verohallitus 2008). Puolison kuolema ei vaikuta eloonjääneen aikaisemmin omistaman omaisuuden omistusaikaan, joten aika lasketaan siitä, kun hän on oman omaisuutensa hankkinut. (Verohallitus 2008, 132–133). Lesken katsotaan omistavan asunto osittain, jos puolisoiden asuntonaan käyttämä kiinteistö on ollut yksin vainajan nimissä, mutta eloonjäänyt puoliso on osallistunut rakennuskustannuksiin, kuten KHO:n ratkaisusta 1998:2793 käy ilmi.

Koska omistus- ja asumisaikojen laskeminen vaihtelee eri tavalla kuolinpesän myydessä asuntoa eri tilanteissa, seuraavaan taulukkoon on edellä esitetyn perusteella koottu asumis- ja omistusajan alkamisajankohdat.

Kuva 7. Asumis- ja omistusajan laskeminen kuolintapauksessa

Kuolinpesän luonne	Lesken asumis- ja omistusaika alkaa	Rintaperillisen asumis- ja omistusaika alkaa
<b>Jakamaton kuolinpesä (asunto ollut yksin vainajan nimissä)</b>		
* Asunto myydään ennen ositusta	ositus on omistus- ja asumisajan alkamisen lähtökohta	perittävän kuolemasta
* Asunto myydään osituksen jälkeen	asumisaika: muuttohetkestä omistusaika: kuolleen puolison saannosta	perittävän kuolemasta
<b>Kuolinpesä jaettu</b>		
<b>Eloonjäänyt puoliso (ei rintaperillisiä)</b>		
* Asunto saatu ositussaantona	omistusaika edellisestä saannosta	-
* Asunto saatu perintönä tai omistusoikeustestamentilla	omistusaika lasketaan siitä, kun hän on hankkinut omaisuuden	-
* Asunto vainajan nimissä, mutta puoliso on osallistunut rakennuskustannuksiin	asunnon hankintahetkestä	



#### 4.4 Maatilan luovutus sukupolvenvaihdoksessa

TVL 48.1 §:n 3 kohdan mukaisessa sukupolvenvaihdosluovutuksessa syntynyt voitto on kokonaan verovapaa. Säännös on voimassa myös silloin, jos kyseessä on osittain vastikkeellinen luovutus (Räbinä & Nykänen 2009, 415). Huojennussäännös koskee yritysvarallisuuden luovutuksia, ja kiinteää omaisuutta vain silloin, kun se kuuluu verovelvollisen harjoittamaan maa- tai metsätalouteen (Ossa 2006, 218). Säännöksen mukaan voidaan luovuttaa myös osa kiinteistöstä (Verohallitus 2008, 133). Maa ja – metsätalouden harjoittamisen aktiivisuutta ei ole laissa määritelty: vähäinen tai lyhytaikainenkin toiminta riittää (Räbinä & Nykänen 2009, 413). Turun HAO:n ratkaisun 08/0292/3 mukaan katsottiin, että maatilan luovutus vuonna 2005 oli verovapaa, vaikka verovelvollinen oli lopettanut maatalouden harjoittamisen jo vuonna 1997. Perusteluina käytettiin sitä, että lain mukaan maatalouden harjoittamisen ei tarvitse tapahtua välittömästi ennen luovutusta. Tulkintaongelmia saattaa tosin syntyä, jos myyjä ei enää harjoita tulonhankkimistarkoituksessa maataloutta, vaan on esimerkiksi saattanut vuokrata maatilansa. Näin on varsinkin, jos vuokraus on ollut pitkäaikaista ja se on tapahtunut muulle kuin luovutuksensaajalle. (Ossa 2006, 219). Oikeuskäytännössä (KHO 1999:2081) on myös katsottu maatilan osuuden luovutuksesta saatu voitto veronalaiseksi tuloksi, koska maataloutta ei harjoittanut verovelvollinen itse omissa nimissään, vaan jakamaton kuolinpesä, jonka osakas verovelvollinen oli. Ratkaisua on kritisoitu, sillä kuolinpesässä maataloutta harjoitetaan yhteiseen lukuun, vaikka muiden sisarusten osuus olisikin vähäistä (Ossa 2006, 220).

Sukupolvenvaihdostilanne muodostaa osittain poikkeuksen nimiperiaatteeseen. Maatilan sukupolvenvaihdoksen yhteydessä on nimittäin tavallista, että vanhempien määräyksestä maatilan ostava lapsi on velvollinen maksamaan osan kauppahinnasta sisaruksilleen. Tästä huolimatta kauppahinta katsotaan kokonaisuudessaan myyjien eli vanhempien tuloksi. Perusteluina on käytetty sitä, että määrätessään kauppahinnan osan suoritettavaksi muille lapsilleen vanhemmat määräävät kauppahinnan käytöstä tavalla, joka vastaa sitä, että vanhemmat ottavat tulon vastaan. (Ossa 2006, 82).

Sukupolvenvaihdosluovutuksessa luovuttajan on täytynyt omistaa luovuttamansa yritysvarallisuus yli 10 vuoden ajan. Aikaan luetaan myös sellaisen henkilön omistus-

aika, jolta omaisuuden luovuttaja on saanut omaisuuden vastikkeettomalla saannolla, eli perintönä, lahjana tai osituksessa. Luovuttajan ja henkilön, jolta luovuttaja on saanut omaisuuden vastikkeetta, ei tarvitse olla sukua keskenään. Sen sijaan luovutuksensaajan tulee olla luovuttajan lapsi, tämän lapsi, luovuttajan sisar tai veli tai sisar tai velipuoli tai nämä yhdessä puolisonsa kanssa. (Räbinä & Nykänen 2009, 414).

#### 4.5 Lahjana tai alihintaisessa luovutuksessa saadun asunnon myyminen

Asunto voidaan luovuttaa saajalle täysin tai osittain ilman vastiketta, lahjana. Verotuksessa lahjana pidetään vain muodollisesti oikein annettua lahjaa ja kiinteistön lahjoituksen vahvistaa julkinen kaupanvahvistaja. Omistusajan katsotaan alkavan siitä hetkestä, kun kiinteistön omistusoikeus lahjakirjan mukaan siirtyy lahjansaajalle. Lahjoittajan omistusajalla ei ole merkitystä (Annala 2007, 26). Verotuksessa lahjavero määrätään omaisuudella lahjoitushetkellä olevan käyvän arvon perusteella, joka on verottajalle ilmoitettu verotusarvo (Verohallitus 2007). Asunto-osakkeiden verotusarvo lasketaan valtiovarainministeriön päätöksen mukaan. Kiinteistön verotusarvo saadaan puolestaan laskemalla maapohjalle ja rakennuksille verotusarvot erikseen melko kaavamaisesti. (Manninen 2000, 331). Mikäli asunto myydään suuremmalla hinnalla kuin mitä verotusarvoksi on ilmoitettu, myyjälle voi syntyä pääomatulona verotettavaa luovutusvoittoa.

Verovelvollinen voi myös myydä, vaihtaa tai muuten luovuttaa omaisuutta käypää arvoa alemmasta hinnasta. Tällöin puhutaan alihintaisesta tai lahjanluonteisesta luovutuksesta tai kaupasta. Luovutusvoitto lasketaan alihintaisessa luovutuksessa siten, että luovutus jaetaan vastikkeelliseen ja vastikkeettomaan osaan (TVL 47.5§). Mikäli kaupasta sovittu vastike on suurempi kuin  $\frac{3}{4}$  luovutetun omaisuuden kaupantekohetken mukaan määräytyvästä käyvästä arvosta, luovutusta pidetään kokonaisuudessaan vastikkeellisena sekä ostajalle että myyjälle (Perintöverolaki 18.3 §). Tällöin kauppa ei siis miltei osin lueta vastikkeettomaksi, eli ostajan ei tarvitse maksaa mahdollisesta  $\frac{1}{4}$  saamastaan osuudesta lahjaveroa. Luovutusvoiton määrä lasketaan tässä tilanteessa normaalien vastikkeellista luovutusta koskevien laskentasääntöjen mukaan. Jos vastike on enintään  $\frac{3}{4}$  luovutetun omaisuuden arvosta, luovutukseen sovelletaan ja-

kamisperiaatetta. (Räbinä & Nykänen 2009, 169). Jakamisperiaate on selvitetty kapaleessa 5.2.1.

## 5 LUOVUTUSVOITON MÄÄRÄN LASKEMINEN

Luovutusvoiton määrää laskettaessa tulee selvittää sekä luovutus- että hankintahinta. Luovutusvoitto saadaan yksinkertaisimmallaan vähentämällä myyntivoitosta hankintahinta. Oman asunnon hankkimiseen kohdistuneita kuluja vähennetään ainoastaan, jos myydään asunto, jossa ollaan asuttu omistusaikana yhtäjaksoisesti alle kaksi vuotta (Lindholm 2009, 53). Luonnollinen henkilö ja kuolinpesä voivat vaihtoehtoisesti vähentää hankintameno-olettaman, joka on eräänlainen laskennallinen vähimmäishankintameno (Räbinä & Nykänen 2009, 58). Luovutusvoitto voidaan siis laskea kahdella eri menetelmällä käyttäen sitä tapaa, kumpi on edullisempi verovelvolliselle. Vaihtoehtoiset tavat käyvät esille kuvasta 8, joita tarkastellaan tarkemmin seuraavaksi.

Kuva 8. Luovutusvoiton laskemisen vaihtoehdot

+ Luovutushinta	+ Luovutushinta
- Verotuksessa poistamaton hankintameno	- Hankintameno-olettama
- Voiton hankkimisesta aiheutuneet menot	= Luovutusvoitto
= Luovutusvoitto tai -tappio	

Luovutusvoitot lasketaan saannoittain, eli jokaisen luovutetun hyödykkeen jokaisen eri hintaan tai eri aikaan tapahtuneen saannon osalta erikseen (Räbinä & Nykänen 2009, 58).

### 5.1 Luovutushinnan määrittely kaupassa ja vaihdossa

Luovutushintana käytetään aina todellista luovutushintaa, joten sitä ei lasketa kaavamaisesti. Yleensä luovutushinta on määritelty yksiselitteisesti kauppakirjasta, joten sen osalta ei useinkaan tule ongelmia. Toisinaan saattaa kuitenkin ilmetä tilanne, jos-

sa tarkka hinta ei selviä tai se koostuu erilaisista eristä. Jos ostaja on esimerkiksi ottanut kaupan yhteydessä vastattavakseen myyjän veloista tai kauppakirjan allekirjoituspäivää edeltävään aikaan kohdistuvasta korosta, nämä suoritukset on katsottu kauppahinnan osaksi (KHO 1998: B 560). (Ossa 2006, 159). Luovutushinnaksi katsotaan siis rahana maksetun kauppahinnan nimellisarvo ja vaihdossa vastikkeeksi saadun muun omaisuuden käypä arvo (Räbinä & Nykänen 2009, 60). Kun myydään asunto-osakeyhtiöön kuuluvan huoneiston osake, taloyhtiöllä saattaa olla velkaa, mikä aiheuttaa sen, että kauppahinta huoneistoa myyessä on alhainen. Luovutushinnaksi katsotaan tällöin kauppakirjaan merkitty hinta ilman velkaa, mikäli yhtiö on käsitellyt osakkaalta saamaansa suoritusta kirjanpidossa tulovaikutteisesti. Rahastoidut erät sen sijaan käsitellään pääomansijoituksina ja näin ollen ne lisäävät osakkeen hankintamenoa (L. Veneranta, henkilökohtainen tiedonanto 20.5.2009). Oikeuskäytännössä (KHO:n tapaukset 1971:B II 556 ja KHO 2.12.2004 T 3113) on poikettu edellä mainituista pääsäännöistä, jos osakas on maksanut omistamiinsa osakkeisiin kohdistuvan suhteellisen osan asuntoyhteisön lainasta juuri ennen myyntiä. Tapauksissa lainaosuuden suorituksen on kirjanpidollisesta käsittelystä riippumatta katsottu lisäävän hankintamenoa.

Toisin kuin kaupassa, vaihdossa luovutushinnan määrittäminen voi olla hankalaa. Näin on varsinkin silloin, kun kauppahintaa ei olla määritelty rahamääräisenä. Vaihtotilanteessa luovutushinnaksi pyritään katsomaan vastikkeeksi saadun omaisuuden käypä arvo vaihtohetkellä. (Räbinä & Nykänen 2009, 61). Vaihtotilannetta kuvaa alla oleva esimerkki.

Esimerkki 4. Pirjo vaihtaa omistamansa kiinteistön (käypä arvo 100 000€) Jaanan huoneisto-osakkeisiin (käypä arvo 80 000 €). Koska Pirjon kiinteistön käypä arvo on 20 000 € suurempi kuin Jaanan huoneisto-osakkeiden, Jaana maksaa lisäksi välirahaa vaihdossa 20 000 €. Pirjon katsotaan luovuttavan kiinteistön käypää arvoa ja välirahaa vastaavalla hinnalla, eli 100 000 €:lla. Vastaavasti Jaana luovuttaa osakkeet kiinteistön käypää arvoa vastaavalla hinnalla, josta on vähennetty väliraha, eli 80 000 €:lla. Pirjon vaihdossa saamien osakkeiden hankintameno on luovutetun kiinteistön käypä arvo luovutushetkellä vähennettynä välirahalla eli 80 000 €:lla. Jaanan saaman kiinteistön hankintameno on puolestaan annetun vastikkeen käypä arvo eli 100 000 €. Molemmilla hankintamenoon luetaan lisäksi kaikki hankinnasta välittömästi johtuneet menot kuten varainsiirtoverot.

Jos oman asunnon käypää arvoa on vaikea määrittää, voidaan siitä pyytää puolueettoman asiantuntijan (esimerkiksi kiinteistövälittäjän) lausunto. Asiantuntijan arvio yhtenäistää verottajan ja myyjän näkemyksen luovutettavan omaisuuden käyvästä arvosta. Lähtökohtaisesti käyvän arvon osoittaa vaihtokirjassa ilmoitettu arvo, joten osapuolten on hyvä sopia siitä vaihtoa tehtäessä. Mikäli verottaja katsoo ilmoitettujen käypien arvojen selkeästi poikkeavan markkina-arvoista, se voi poiketa niistä perustellusti. (Manninen 2000, 159).

Kauppahinta saatetaan sopia maksettavaksi erissä, jolloin kauppahinnalle voidaan maksaa myös korkoa. Tällöin myyntihinnaksi katsotaan vain kauppakirjassa ilmoitettu hinta ja korko verotetaan erikseen myyjän pääomatulona. Jos taas koronmaksusta ei olla sovittu, osa luovutushinnasta luetaan koroksi. Koska koron osuutta on hankala määrittää, verotuksessa luovutushintana pidetään koko kauppahintaa. (Räbinä & Nykänen 2009, 62).

#### 5.1.1 Oman asunnon luovutushintaan lisättävät erät

Jos omaisuutta on kohdannut vahinko, josta verovelvollinen on saanut korvausta, sitä ei yleensä veroteta. Korvaus saattaa kuitenkin tulla verotetuksi luovutusvoiton yhteydessä. TVL 46.5 §:n mukaan verovelvollisen hallinta-aikanaan saamat korvaukset lisätään luovutushintaan luovutusvuodelta ja sitä edeltäneiltä viideltä vuodelta, ellei korvausta ole käytetty tuhoutuneen tai vahingoittuneen omaisuuden uudistamiseen tai kunnostamiseen. Hallinta-aikanaan – termi sulkee pois esimerkiksi tilanteen, jossa vahinko on tapahtunut perinnönjättäjän elinaikana ja omaisuus myydään kuoleman jälkeen. Tällöin korvausta ei lisätä luovutushintaan, koska vahingoittuminen ja myyminen eivät ole tapahtuneet saman verovelvollisen aikana. (Ossa 2006, 164).

#### 5.1.2 Syytinki tai muu eliniäksi pidätetty etuus

Syytinkisopimuksessa myyjälle tai myyjille määritetään yleensä heidän elinikänsä kestävä asumisoikeus jollakin osaa kiinteistöä. Syytinki voi myös olla määräaikainen, ja siihen saattaa liittyä muitakin suoritteita, esimerkiksi asunnon sähkö ja lämpö, ruokailuja tai palveluita. Rahana suoritettu syytinki on TVL 37.1 §:n mukaan veronalais-

ta pääomatuloa sitä mukaa kuin sitä suoritetaan. Kun nämä suoritteet verotetaan pääomatulona, syytingin arvoa ei lasketa mukaan luovutushintaan. Jos siis maatila tai muu kiinteistö luovutetaan yksinomaan rahana suoritettua syytinkiä vastaan, luovutusvoittona verotettavaa tuloa ei ole.

Mikäli syytinki suoritetaan muuna kuin rahana, kuten asuntoetuna, luonnontuotteina tai palveluina, se ei ole saajalleen veronalaista tuloa. Nämä suoritteet otetaan huomioon luovutusvoiton määrää laskettaessa. (Ossa 2006, 160). Syytinkivelvoitteen arvo päämitetään PerVL 10.2 §:n mukaan ja lisätään kauppahintaan. Näin ollen myyjän veronalainen luovutushinta = kauppahinta + pääomitettu syytingin arvo (Manninen 2000, 153–154). Aktiivista suoritusta edellyttävä muuna kuin rahana suoritettu syytinkietuus katsotaan siis vastikkeeksi ja lisätään myyjän verotuksessa kiinteistöön luovutushintaan ja ostajan verotuksessa kiinteistön hankintamenoon. Aktiiviseksi suoritukseksi katsotaan syytingin suorittaminen esimerkiksi sähkönä, lämpönä, valona ja ruokana. (L. Veneranta, henkilökohtainen tiedonanto 20.5.2009).

Esimerkki 5. Isä myy maatilaa tyttärelleen ja tämän aviomiehelle 350 000 euron kauppahinnasta. Hän pidättää elinikäisen hallintaoikeuden maatilaa päärakennukseen, kahteen sivurakennukseen ja 30 hehtaariin metsää. Hallintaoikeuden arvoksi katsotaan verotuksessa 50 000 euroa. Luovutusvoittoverotuksessa isän luovutushinnaksi katsotaan siten 400 000 euroa. (Ossa 2006, 160–161).

### 5.1.3 Luovutushinnasta vähennettävät erät

Luovutus- eli myyntihinnasta voidaan vähentää voiton hankkimisesta aiheutuneet menot. Tyypillisiä tällaisia menoja oman asunnon luovutuksessa ovat esimerkiksi kiinteistövälittäjälle tai konsultille maksetut palkkiot, omaisuuden myyntiä varten suoritettua arvioinnista johtuneet menot, omaisuuden myyntiä varten tehdyistä korjauksista johtuneet menot, kauppakirjan laadinnasta johtuneet menot, sekä menot, jotka ovat aiheutuneet myynti-ilmoituksista, kuntoarviosta ja esittelyistä (Manninen 2000,164). Rabinä & Nykänen (2009, 81) mainitsee lisäksi, että vähennyskelpoisia menoja ovat oletettavasti myytyyn omaisuuteen mahdollisesti sisältyvistä piilevistä virheistä johtuvien menojen varalta otetun vakuutuksen tai riskienhallintasopimuksen aiheuttamat menot. Voiton hankkimisesta aiheutuneiksi menoiksi on oikeuskäytännössä hyväksytty myös toimitusmaksu, luotonvarausprovisio ja leimavero, jotka on

peritty myytävän omaisuuden ostamista varten otettua velkaa nostettaessa (KHO 1985:5495). Edellytyksenä näille menoille on, ettei niitä ole vähennetty aikaisemmin tuloverotuksessa. Sen sijaan omaisuuden ostamiseksi otetun lainan korkoja ja lyhennyksiä ei voi vähentää myyntihinnasta, vaikka koko myyntihinta menisi jäljellä olevan lainan maksuun (Manninen 2000, 164). Mainittakoon vielä, että edellä mainitut kulut voidaan vähentää myyntivoitosta ainoastaan silloin, kun ei käytetä hankintameno-olettamaa luovutusvoittoa laskettaessa.

## 5.2 Todellinen hankintameno

Räbinä & Nykänen (2009, 70) on laatinut yksinkertaistetun esimerkin hankintamenon laskemisesta.

### Kuva 9 Todellisen hankintamenon laskeminen

+ kauppahinta, perintö- tai lahjaverotuksessa käytetty arvo tai ositusta edeltäneen saannon hankintameno
+ omaisuuden hankinnasta välittömästi aiheutuneet menot
+ perusparannusmenot
- tuloverotuksessa hankintamenosta tehdyt poistot
- lahjanluonteisessa kaupassa lahjaan kohdistuva osa hankintamenosta
= luovutusvoittoverotuksessa vähennyskelpoinen hankintameno

Luovutusvoittoa laskettaessa myyntihinnasta vähennetään luovutetun omaisuuden verotuksessa poistamatta oleva hankintameno (todellinen hankintameno) (Räbinä & Nykänen 2009, 63–64). Seuraavissa kappaleissa käsitellään Räbinän & Nykäsen kaavassa esiintyvät erät.

### 5.2.1 Hankintamenon määrittäminen eri saannoissa

Hankintamenon määrittäminen eri saantojen yhteydessä poikkeaa jonkin verran toisistaan. Todellinen hankintameno on pääsääntöisesti myyjälle suoritetun kauppahinnan suuruinen. Toisinaan saatetaan myydä asuntoa, jonka ostohintaa ei pystytä enää selvittämään, jos kaikkia tositteita ei olla säilytetty. Oikeuskäytännössä on kuitenkin hyväksytty todellisen hankintamenon käyttäminen, vaikka sen määrä on täsmällisen selvityksen puuttuessa jouduttu arvioimaan. Tällaisessa tilanteessa verovelvollisella

on pitänyt olla luotettava selvitys siitä, että todellinen hankintameno on suurempi kuin hankintameno-olettama. Selvityksiksi riittänevät Mannisen (2000, 165) mukaan asiantuntijalausunnot tai esimerkiksi selvitykset vastaavien rakennusmateriaalien hinnoista.

Vaihdossa saadun omaisuuden hankintameno määritetään käyvän arvon mukaan. Perintösaannossa hankintameno määritetään käypään arvoon vainajan kuolinhetkellä. Käyvällä arvolla tarkoitetaan omaisuuden todennäköistä myyntihintaa. Ellei käypää arvoa voida muutoin selvittää, varat arvostetaan verohallituksen ja eri verovirastojen julkisten perintö- ja lahjaverotuksen arvostamisohjeiden mukaisesti. Lahjan arvoksi katsotaan niin ikään sen käypä arvo eli todennäköinen myyntihinta luovutushetkellä (Verohallinto 2009).

Lahjana saatua asuntoa edelleen myytäessä hankintahintana käytetään lahjaverotuksessa ilmoitettua verotusarvoa tai lahjoittajan hankintahintaa, jos lahja myydään eteenpäin alle vuoden kuluttua lahjoituksesta (TVL 47.1 §). Verotusarvo rinnastetaan verotuksessa omaisuuden todelliseen hankintamenuun. Näin ollen luovutusvoittoa laskettaessa siitä voidaan verotusarvon lisäksi vähentää myös voiton hankkimisesta johtuneet menot, joita on käsitelty tarkemmin jäljempänä. (Annala 2007, 25–26). Luovutushinnasta voidaan verotusarvon tilalla vaihtoehtoisesti vähentää myös hankintameno-olettama, jota myös käsitellään myöhemmin.

Myytäessä lahjana saatua omaisuutta ennen kuin lahjoituksesta on kulunut yksi vuosi, omaisuuden hankintameno lasketaan lahjoittajan hankintamenusta (TVL 47.1 §). Säännöksellä estetään luovutusvoittoveron kierto välilahjoituksen avulla. Esimerkkinä välilahjoituksesta on tilanne, jossa vanhemmat lahjoittavat lapsilleen omaisuutta, jonka arvo on noussut, ja lapsen myyvät sen saman tien eteenpäin. Jos lasten luovutusvoittoa laskettaessa käytettäisiin hankintamenua lahjaverotuksessa vahvistettua arvoa, välttyttäisiin luovutusvoiton verolta. Tästä syntyisi lapsille verosäästöä, sillä lahjavero on pienempi kuin luovutusvoiton vero. (Annala 2007, 26).

Jos siis omaisuus luovutetaan ennen yhden vuoden kulumista lahjoituksesta ja sovelletaan erityissäännöstä, lahjansaajalla on oikeus vähentää hankintamenua määrää, jonka lahjanantajakin olisi saanut vähentää myydessään itse omaisuutta. Tätä määrää



oikaistaan lahjansaajan omistusaikana tapahtuneilla hankintamenon lisäyksillä ja vähennyksillä, joita voi olla esimerkiksi omaisuuden perusparannusmenot (Verohallinto 2007). Vähentää ei kuitenkaan voida enempää, kuin se veron määrä, joka olisi määrätty, jos luovutushintana olisi ollut lahjaverotuksessa käytetty verotusarvo (PerVL 21 a §). Esimerkissä Pekka olisi säästänyt verotuksessa merkittävästi, mikäli hän olisi odottanut vuoden lahjoituksesta ennen asunto-osakkeiden myyntiä.

Esimerkki 6. Matti on ostanut vuonna 1992 asunto-osakkeet 50 000 eurolla. Hän on tällöin suorittanut kaupan perusteella varainsiirtoveroa 800 euroa. Osakkeiden hankintameno on siten 50 800 euroa. Matti lahjoittaa asunto-osakkeet pojalleen Pekalle 30.6.2004. Osakkeiden käypä arvo on tällöin 100 000 euroa, joten Pekka maksaa lahjaveroa 13 735 euroa. Pekka myy osakkeet 1.6.2005 (alle vuoden kuluttua lahjoituksesta) 120 000 eurolla. Tuloverotuksessa luovutusvoitto lasketaan siten, että asunto-osakkeiden myyntihinnasta 120 000 euroa vähennetään Matin hankintameno lahjoitushetkellä eli 50 800 euroa. Luovutusvoitto on siten 69 200 euroa ja Pekalle luovutuksesta määrättävä 28 prosentin pääomaverokannan mukainen vero 19 376 euroa.

Pekka vaatii lahjaverotusta oikaistavaksi. Lahjaverotusta oikaistaan siten, että lahjaverotusarvosta eli 100 000 eurosta vähennetään se tuloveron määrä, joka Pekalle olisi määrätty, jos luovutushintana olisi ollut lahjaverotusarvo. Tuloveron määrä olisi ollut  $28\% \cdot (100\,000 - 50\,800) = 13\,776$  euroa. Lahjaverotusarvo alennetaan siten 86 224 euroon. Pekan lahjaverot putoavat oikaisun johdosta 11 527 euroon. Tästä huolimatta Pekalla meni luovutusvoitto- ja lahjaveroihin yhteensä 30 903 euroa.

Mikäli Pekka olisi myynyt osakkeet vasta vuoden kuluttua lahjoituksesta, hankintahintana olisi käytetty osakkeiden käypää arvoa (100 000 euroa). Luovutusvoitosta olisi tällöin mennyt veroa  $28\% \cdot (120\,000 - 100\,000) = 5600$  euroa. Yhteensä Pekka olisi siis maksanut luovutusvoitto- ja lahjaveroa  $5600 + 13735 = 19335$  euroa.

Jos Pekka olisi esimerkin mukaisesti myynyt osakkeet vasta vuoden kuluttua lahjoituksesta, hän olisi säästänyt veroissa yhteensä  $30903 - 19335 = 11568$  euroa. Esimerkissä Pekka pyysi lahjaveron oikaisua, mitä ei tehdä automaattisesti, vaan verovelvollisen on sitä itse vaadittava. Oikaisussa lahjaveroa oikaistaan siltä osin, kuin lahjansaaja on maksanut luovutusvoiton veroa lahjan antajan omistusaikana tapahtuneesta arvonnoususta. Lahjan arvosta vähennetään se luovutusvoitosta maksettu vero, joka vastaa lahjan antajan omistusaikana tapahtunutta arvonnousua. (Annala 2007, 26).

Lahjanluonteisessa kaupassa luovutusvoittoa verotetaan jakamisperiaatteen mukaan. Periaatteessa jako tehdään suoritettun vastikkeen ja omaisuudella luovutushetkellä olevan käyvän arvon suhteessa (Verohallinto 2007). Vastikkeellisesti luovutetun osuuden hankintamenoksi katsotaan siihen kohdistuva osa omaisuuden hankintamenosta (Ossa 2006, 158). Seuraavan esimerkin avulla havainnollistetaan tilannetta, jossa noudatetaan jakamisperiaatteesta.

Esimerkki 7. Isä myy pojalleen 70 000 €:n kauppahimalla asunnon, jonka käypä arvo myyntihetkellä on 100 000 €. Poika saa siis 70 000 €:lla 100 000 €:n arvoisen asunnon, joten hänen katsotaan saavan lahjaa 30 000 €. Lahjan osuus on siis 30 % ja vastikkeellisen luovutuksen osuus 70 %. Isän on ostanut asunnon vajaa kaksi vuotta sitten 60 000 €:lla. Isän luovutusvoitto lasketaan seuraavasti:

myyntihinta	70 000 €
- hankintameno	42 000 € (= 60 000 * 70 %)
= luovutusvoitto	28 000 €

Esimerkissä isän luovutus oli lahjanluonteinen. Näin ollen isän hankintamenosta (60 000 €) voidaan isän voittoa laskettaessa vähentää vain vastikkeellista luovutusta vastaava suhteellinen osa (70 %) alkuperäisestä hankintamenosta. Pojan hankintameno muodostuu rahakauppahinnan 70 000 € ja lahjaverotuksessa käytetyn arvon 30 000 € summasta. Pojan hankintameno on siis 100 000 €. Jos poika luovuttaisi asunnon eteenpäin ennen kuin vuosi on kulunut hänen saannostaan, isältä lahjana saatuun 30 %:n osuuteen sovellettaisiin osittaista jatkuvuusperiaatetta, jonka seurauksena hankintameno olisi 18 000 € (30 % \* isän alkuperäinen hankintameno 60 000 €). Vähennettävä hankintameno olisi siis yhteensä 88 000 € (=70 000 € +18 000 €). Omistusajan katsottaisiin alkaneen kaupantekohetkellä.

Ositussaannossa hankintamenon määrittämisessä toteutetaan jatkuvuusperiaatetta, jolloin hankintameno siirtyy sellaisena kuin se oli omaisuuden luovuttaneella puolisolla ositushetkellä. Hankintameno on siis sama, jonka omaisuuden luovuttanut puoliso (tasinkoa luovuttanut) olisi saanut vähentää omassa verotuksessaan, jos hän olisi myynyt asunnon ositushetkellä. (Räbinä & Nykänen 2009, 116). Näin toimitaan myös tapauksessa, jossa ositus on toimitettu ennen omaisuuden myyntiä. Tilanteessa, jossa toisen puolison saanto on ollut vastikkeeton, luovutetun asunnon hankintameno lasketaan sen verotusarvon mukaan. (Manninen 2000, 163). Jatkuvuusperiaatteen mukaan

edellisen omistajan omistusaikana suorittamat toimet, jotka hän voi lukea hankintamenuun (esimerkiksi perusparannusmenot), siirtyvät omaisuutta saavan puolison hankintamenoksi. Vastaava tilanne on myös vähennysten osalta. Osituksesta aiheutuneet kulut, kuten avioeroon tai osituskirjan laadintaan liittyvät kulut ovat elantokustannuksia, eikä niitä näin ollen lueta hankintamenuun eikä luovutusvoiton hankkimisesta aiheutneisiin menoihin. (Räbinä & Nykänen 2009, 117).

Kappaleessa 4.4 on kerrottu sukupolvenvaihdoksen yhteydessä tapahtuvasta kiinteistön luovutuksen verovapauden huojennussäännöksestä. Säännöksen mukaan siis kiinteistön luovutus sukupolvenvaihdostilanteessa on verovapaata. Huojennussääntöä ei estä vastikkeeton (perintö tai lahja) edelleenluovutus. Sen sijaan säännöksen väärin käyttöä estää rajoitus, jonka mukaan luovutuksensaajan tulee omistaa saamansa omaisuus vähintään viisi vuotta. Mikäli verovelvollinen myy saamaansa omaisuutta ennen viiden vuoden ajan umpeutumista, luovutusvoittoa laskettaessa vähennetään hänen hankintamenusta se luovutusvoiton määrä, jota ei ole pidetty luovuttajan veronalaisena tulona. (Ossa 2006, 228 ). Tilannetta valaisee seuraava esimerkki:

Esimerkki 8. Antero oli myynyt yli 10 vuotta omistamansa maatilän vuonna 1998 pojalleen Artolle 15 000 euron voitolla (hankintahinta 150 000 euroa ja luovutushinta 165 000 euroa). Koska luovutukseen sovellettiin TVL 48.1 §:n 3 kohdan säännöstä, luovutusvoitto oli veroton. Arto myi vuonna 2002 maatilän 200 000 eurolla. Laskettaessa Arton verotettavaa luovutusvoittoa hänen hankintahinnastaan, 165 000 eurosta, vähennetään 15 000 euroa. Verotettavaksi luovutusvoitoksi tulee siis  $200\,000 - 150\,000 = 50\,000$  euroa.

Esimerkissä Arton hankintahinnasta vähennetään siis se osa, jonka oli hänen isänsä verovapaata tuloa sukupolvenvaihdoksessa, eli 15 000 euroa. Jos Arto olisi omistanut maatilän yli 5 vuotta ennen edelleen myymistä, hän olisi saanut vähentää hankintamenua 165 000 euroa, jolloin luovutusvoitoksi olisi jäänyt 35 000 euroa.

Tilanteessa, jossa verovelvollinen myy asunnon, jonka hallintaoikeus on jonkun toisen nimissä (esimerkiksi syytinkitilanne), hallintaoikeus ei pienennä omaisuuden hankintamenua (Ossa 2006, 134).

Esimerkki 9. Kiinteistön arvo on 500 000 euroa. Äidillä on hallintaoikeus asuntoon ja hänen saamansa hallintaoikeuden arvo on 200 000 euroa, joten saadessaan kiinteistön perintönä lapsi maksaa perintöveroa

300 000 eurosta. Kun lapsi aikanaan myy kiinteistön 550 000 eurolla, laskettaessa verotettavaa myyntivoittoa kiinteistön hankintahinnaksi katsotaan 500 000 euroa eikä 300 000 euroa.

Alla olevaan taulukkoon on tiivistetty kussakin saannossa määritetyt hankintamenot.

Kuva 10. Hankintamenon määrittäminen eri saannoissa

Saannon luonne	Hankintamenon määrittäminen
<b>Kauppa</b>	kaupparikirjaan merkitty hinta
<b>Vaihto</b>	käypä arvo
<b>Perintö</b>	verotusarvo (käypä arvo)
<b>Lahjoitus</b>	verotusarvo (jos vähintään 75 % käyvästä arvosta > ei lahjaveroa)
<b>Lahjanluonteinen kauppa</b>	arvo jakamisperiaatteen mukaan
<b>Ositus</b>	ositussaantoa edeltänyt saanto
<b>Sukupolvenvaihdos</b>	kiinteistö omistettu alle 5 v. > hankintahinnasta vähennetään myyjän luovutusvoitosta saama verovapaa osa

### 5.2.2 Omaisuuden hankinnasta välittömästi aiheutuneet menot

Hankintamenuon kuuluvat hyödykkeen valmistamisesta aiheutuneet menot. Esimerkiksi omakotitalon hankintamenuon luetaan suunnittelusta, luvista, tarvikkeista, rahdeista ja työstä aiheutuneet menot, mutta ei verovelvollisen oman työn arvoa (Räbinä & Nykänen 2009, 75). Ostamiseen välittömästi liittyvät kustannukset vähennetään vain myynnin yhteydessä. Tällaisia kustannuksia ovat esimerkiksi ostajan maksamat leimavero tai varainsiirtovero, lainhuudatukselta aiheutuneet menot, välitys-, tarkastus-, arviointi- ja asianajopalkkio sekä kuljetus-, asennus-, puhdistus- yms. menot. Ne voidaan lisätä hankintamenuon, mikäli niitä ei olla vähennetty vuosiverotuksessa. (Ossa 2006, 112). Jos kiinteistö myydään useammassa osassa, jokaiselle osalle on määritettävä erikseen hankintamenu. Näin on esimerkiksi silloin, jos kiinteistöstä luovutetaan määräala tai yksittäinen rakennus. Tällöin hankintamenujen määrittäminen tehdään seuraavan esimerkin mukaisesti.

Esimerkki 10. Sami on ostanut kiinteistön vuonna 2003. Kauppahinta oli 100 000 €. Sami maksoi varainsiirtoveroa 4000 € 2 000 m<sup>2</sup>:n kokoisella tontilla on rakennus. Vuonna 2008 Sami myi tontista 800 m<sup>2</sup>:n määräalan 18 000 €:n kauppahinnalla. Rakennus sijaitsee Samille jää-

vällä tontin osalla. Maapohjan osuus koko kiinteistön arvosta oli Samin ostohetkellä 20 000 €. Näin luovutetun määräalan hankintameno on pinta-alojen suhteessa 8 000 € lisättynä määräalaan khdistuneella varainsiirtoverolla 320 €. Luovutusvoitto on siis suuruudeltaan 9 680 €.

### 5.2.3 Perusparannusmenot

Ostohintaan voidaan lisätä omaisuuden perusparannusmenot omistusajalta (TVL 47.1 §). Perusparannusmenoja ovat asunnon arvoa parantavat toimenpiteet, kuten laajennus-, muutos-, uudistus- ja muut vastaavat toimenpiteet, jotka parantavat nostavat asunnon arvoa (Manninen 2000, 72). Verotuksen kannalta on ratkaisevaa, pidetäänkö korjausmenoja perusparannusmenoina vai vuosikorjausmenoina, sillä vain perusparannusmenot voidaan lukea hankintameno. Vuosikorjauksen menot voidaan vähentää siinä tapauksessa, että ne on tehty asunnon myyntikuntoon saattamiseksi. Perusparannuksen ja vuosikorjauksen raja on toisinaan häilyvä. Vuosikorjauksena pidetään sellaisia toimenpiteitä, joiden avulla kohde pidetään samassa kunnossa kuin se oli omistusajan alkaessa, esimerkiksi tapetointi- ja maalaustyöt (Verohallitus 2008, 77–78)

Asuntoon saatetaan tehdä korjaustoimenpiteitä myös heti sen hankinnan jälkeen, ennen käyttöön ottoa. Tällaisessa tapauksessa korjausmenot rinnastetaan oikeuskäytännössä hankintameno, vaikka ne luonteensa puolesta olisivat vuosikorjausmenoja. Perusteluna käytetään sitä, että jos myyjä olisi tehnyt vastaavat korjaustoimet, kauppahinta olisi noussut vastaavasti. (Räbinä & Nykänen 2009, 345). Verosuunnittelun näkökulmasta on siis tärkeää ajoittaa korjaustoimet oikeaan ajankohtaan.

### 5.2.4 Hankintamenosta vähennettävät erät

Hankintamenosta vähennettäviä eriä ovat mahdolliset verotuksessa tehdyt poistot. Poistot koskevat pääasiassa elinkeinotoimintaa, mutta yksityishenkilökin on saattanut tehdä poistoja omasta vakituisesta asunnostaan, jos se on ollut vuokralla. Mikäli asuntoon on tehty remonttia välittömästi sen hankinnan jälkeen, mutta ennen sen vuokralle asettamista, vuokratulot lisätään hankintahintaan (Örnberg 2009, 54). Vuokra-asunnon kuluja sinänsä ei käsitellä opinnäytetyössä. Hankintamenosta vähennetään

siis se määrä, jota ei olla poistettu verotuksessa. Alihintaisessa kaupassa hankintamenosta vähennetään lahjaan kohdistuva osa hankintamenosta, mistä on esimerkki kappaleessa 5.2.1.

### 5.3 Hankintameno-olettama

Vaihtoehtona todelliselle hankintahinnalle luonnollisille henkilöille ja kuolinpesille on hankintameno-olettaman käyttäminen. Hankintameno-olettamaa voidaan soveltaa myös saataessa omaisuutta perintönä, lahjana tai testamentilla. Hankintameno-olettama on verotuksessa käytetty laskennallinen arvo. Luovutusvoittoa laskettaessa verovelvollinen voi itse päättää, käyttääkö hankintameno-olettamaa vai todellista hankintamenoa. Hankintameno-olettamaa kannattaa luonnollisesti käyttää silloin, kun se on suurempi kuin todellinen hankintameno. Luonnollisen henkilön ja kuolinpesän myydessä omaisuutta, hankintamenon selvittäminen voi olla hankalaa varsinkin pitkän omistusajan jälkeen. Jos on kuitenkin oletettavaa, että todellinen hankintameno on suurempi kuin hankintameno-olettama, se kannattaa pyrkiä selvittämään verotusyistä.

Hankintameno-olettama määräytyy luovutushinnan ja omistusajan perusteella. Hankintameno-olettaman suuruus on 20 % myyntihinnasta, mikäli verovelvollinen on omistanut asunnon alle 10 vuotta. Jos hän taas on omistanut asunnon yli 10 vuotta, vähennys on 40 % luovutushinnasta. (Verohallinto 2008). TVL 49 §:ssä on maininta tilanteista, jolloin hankintameno-olettamana voi käyttää 80 % luovutushinnasta. Koska olettama on suurempi pitkään omistetulla omaisuudella, hankintameno-olettaman avulla otetaan jossain määrin huomioon myös inflaation vaikutus (Räbinä & Nykänen 2009, 83). Mikäli käytetään hankintameno-olettamaa, myyntihinnasta ei saa vähentää mitään muita kuluja, sillä voiton hankkimisesta aiheutuneet kulut sisältyvät hankintameno-olettamana vähennettävään määrään.

Omistusaika määräytyy vastikkeellisessa saannossa kaupasta kauppaan -periaatteen mukaan, jossa kaupantekohetken määrää sitovan ja lopullisen kauppakirjan allekirjoitushetkeä. Luovuttajan omistusajan päättymishetki tulee luonnollisesti olla sama kuin ostajan hankintahetki. (Räbinä & Nykänen 2009, 85). Omaisuus on siis luovutettavis-

sa hankinnan jälkeen aikaisintaan kymmenentenä hankintavuotta seuraavana samana kuukauden päivänä. Veroneuvonnassa omistusajaksi suositellaan epäselvyyksien välttämiseksi kymmentä vuotta ja yhtä päivää.

Esimerkki 11. Erika on hankkinut kiinteistön 5.2.1998 tehdyllä kauppakirjalla. Jos Erika myy kiinteistön 4.2.2008, kymmenen vuoden aika ei täyty. Hankintameno-olettaman suuruus on 20 % luovutushinnasta. Jos Erika luovuttaa kiinteistön aikaisintaan 5.2.2008 tehdyllä kauppakirjalla, kymmenen vuotta katsotaan täyttyvän ja Erika voi käyttää 40 %:n hankintameno-olettamaa.

Tilanteessa, jossa kahden vuoden omistusaikansa asunut -sääntö ei täyty, myyjä ja ostaja saattavat ajatella tehtävän esisopimuksen, joka sitoo molempia osapuolia. Kaupasta sovitaan siis ennen kahden vuoden säännön täyttymistä, mutta luovutus suunnitellaan tapahtuvaksi kahden vuoden täyttymisen jälkeen. Jos kauppahinnasta maksetaan esisopimuksen yhteydessä noin 20 % kokonaiskauppahinnasta ja hallintaoikeus kiinteistöstä siirtyy ostajalle, hankintahetken katsotaan alkavaksi esisopimuksesta (Räbinä & Nykänen 2009, 86). Jos taas hallintaoikeus ei esisopimuksen mukaan siirry ostajalle, omistusajan on katsottu alkavan tai päättyvän vasta lopullisen kauppakirjan allekirjoituksella. KHO:n tapauksessa 1984:B II 583 ostaja oli saanut huoneiston käyttöönsä vuokraa vastaan esisopimuksen teon yhteydessä, mutta myyjä sitoutui myymään huoneistoon oikeuttavat osakkeet vasta myöhemmin sovitusta hinnasta. Ratkaisu on ennakkotieto ja se on ratkaistu äänestystuloksella 4-3. Ostajan olisi ehkä kannattanut esisopimuksen tekovaiheessa maksaa 20 % kauppahinnasta myyjälle, jolloin hankintahetki olisi katsottu alkavaksi esisopimuksesta. Nyt pelkkä vuokralla olo ei riittänyt täyttämään omistuksen ja hallintaoikeuden edellytyksiä. Mikäli tapauksesta olisi annettu toisenlainen päätös, se olisi vahvistanut esisopimuksen asemaa suhteessa kauppakirjan sitovuuteen.

Perintönä saadun asunnon omistushetken katsotaan alkavaksi perinnönjättäjän kuolinhetkestä, lahjoituksessa omistushetki alkaa taas lahjan haltuun saamisesta.

Verovelvollinen voi käyttää 80 %:n hankintameno-olettamaa TVL 49 §:ssä mainituissa tapauksissa. 80 %:n hankintameno-olettaman käyttö on mahdollista tilanteissa, joissa asunto myydään valtiolle, maakunnalle, kunnalle tai kuntayhtymälle joko pakkolunastuksessa tai vapaaehtoisessa luovutuksessa (Räbinä & Nykänen 2009, 423).

Pakkolunastuksesta on kyse, kun omaisuutta myydään pakkolunastusmenettelyssä tai siihen rinnastettavassa menettelyssä (Verohallitus 2008). 80 %:n hankintameno-olettaman soveltamiselle ei ole omistusaikaa koskevaa edellytystä. Säännöksellä annetaan julkisyhteisöille kilpailuetua kiinteistömarkkinoilla. Jos kiinteistö myydään valtion liikelaitokselle, huojennusta voidaan käyttää vain silloin, jos omaisuutta myydään luonnonsuojelutarkoitukseen, puolustusvoimien käyttöön, tutkimustarkoituksiin tai muuhun vastaavaan yhteiskunnalliseen tarkoitukseen (TVL 49 §). Edellytyksenä TVL 49 § 1 kohdan mukaan on, ettei luovutettua omaisuutta ole hankittu keinoittelutarkoituksessa. Mikäli edellä mainitut seikat täyttyvät, myös vapaaehtoinen luovutus rinnastetaan pakkolunastukseen (Manninen 2000, 237). Vapaaehtoinen myynti voi tapahtua jo ennen lunastusmenettelyn alkamista, kunhan ostajalla on lunastusoikeus siihen tarkoitukseen, johon kiinteistö tai sen pysyvä käyttöoikeus hankitaan (Verohallitus 2008).

Toisinaan on säädetty ajanjaksoista, jolloin kiinteän omaisuuden myynti kunnalle on täysin verovapaata. Verovapaudella pyritään tukemaan kuntien rakennusmaan hankintaa asuntojen hintojen ja vuokrien nousun hillitsemiseksi (Verohallitus 2008, 138). Esimerkiksi ajanjaksolla 1.2.2008–31.3.2009 lopullisen kauppai- tai vaihtosopimuksen kunnan kanssa tehneet saavat luovutusvoiton verovapaasti (Sorvanto 2009, 55).

Seuraavassa on esimerkki joko todellisen hankintamenon tai hankintameno-olettaman käyttämisestä.

Esimerkki 12. Anni on ostanut omaan käyttöönsä asunnon 50 000 €:lla 1.1.1999. Asunnon arvo on yli kaksinkertaistunut kymmenessä vuodessa, joten Annin laittaessa asunnon myyntiin 1.10.2008 hintapyyntö on 110 000 €:n hintapyynnöllä. Anniina haluaa ostaa asunnon heti. Onko Annille hyötyä hankintameno-olettaman käytöstä? Kannattaisiko Annin kannalta odottaa, kunnes 10 vuoden omistussääntö täyttyy? Anni maksaa kiinteistövälittäjälle palkkiota 2 000 € ja ilmoituskuluja 100 €. Alla on esitetty vaihtoehdot luovutusvoiton laskemisen vaihtoehdot sekä ennen että jälkeen 10 vuoden säännöksen täyttymisen.

	<i>Todellinen hankintahinta</i>	<i>Hankintameno- olettama 20 %</i>	<i>Hankintameno- olettama 40 %</i>
<b>Luovutushinta</b>	110 000	110 000	110 000
<b>./.</b> <i>Hankintahinta</i>	50 000	22 000	44 000
<b>./.</b> <i>Voiton hankkimisesta olleet kulut</i>	2100		
<b>Luovutusvoitto</b>	57 900	88 000	66 000



Annin ei kannata käyttää hankintameno-olettamaa, koska niin laskettu hankintahinta on pienempi kuin todellinen hankintahinta ja siten Anni maksaa luovutusvoiton veroa vähemmän.

## 6 ERITYISTILANTEITA

Oman asunnon luovutustilanteessa saattaa nousta esiin kysymyksiä, miten toimia tietyissä erityistilanteissa. Seuraavassa tarkastellaan lyhyesti erityistilanteita tapauksissa, joissa luovutusvoiton sijaan syntyykin luovutustappiota tai kun kauppa halutaan purkaa. Verotukseen voi myös hakea oikaisua, ja sitä käsitellään omana kappaleenaan.

### 6.1 Luovutustappion syntyminen ja sen vähentäminen

Omaisuudesta syntyy luovutustappiota, kun myyntihinta vähennettynä myyntikuluilla on vähemmän kuin kohteesta on aiemmin maksettu ostokuluineen ja perusparannusmenoineen (Sorvanto 2009, 55). Luovutustappiota ei voi syntyä hankintameno-olettamaa käyttäen, mutta sen sijaan kyllä vastikkeettomassa saannossa (Räbinä & Nykänen 2009, 425). Luovutustappio vähennetään omaisuuden luovutuksesta saaduista voitosta verovuonna ja kolmena seuraavana vuotena sitä mukaa kuin voittoa kertyy (TVL 50.2 §). Vähennys voidaan siis tehdä minkä tahansa omaisuuden myynnistä saaduista luovutusvoitoista. Muista tuloista luovutustappiota ei saa vähentää. Oman asunnon luovutustappion vähennyskelpoisuudessa toteutuu vastaavuusperiaate: mikäli oman asunnon myynnistä saatu luovutusvoitto olisi veronalaista, luovutustappiokin on vähennyskelpoista (TVL 50.2 §). Jos taas luovutusvoitto olisi verovapaata, luovutustappiota ei saa vähentää verotuksessa. Vastaavuusperiaatetta noudatetaan myös vastikkeettomissa saannoissa. Manninen (2000, 245) nostaa esiin myös tilanteen, jossa sijoittaja myy vuokralla olevan sijoitusasunnon, jossa toteutuu omistuskannansa asunut -periaate. Tässäkään tilanteessa luovutustappio ei ole vähennyskelpoinen. Luovutustappio on kuitenkin kokonaan vähennyskelpoinen, jos sitä syntyy pakkolunastusluovutuksissa tai luovutuksissa julkisyhteisöille (Manninen 2000, 239).

## 6.2 Kaupan purkaminen

Mikäli ostaja ja myyjä muuttavat kaupasta mielensä ja haluavat vapaaehtoisesti purkaa sen, purkua pidetään yleensä uutena luovutuksena, kuten Taloustaito-lehden (12/2007) lukijakysymyksestä käy ilmi.

Kysymys: Myin asunto-osakkeen veljelleni puoli vuotta sitten 100 000 eurolla. Olin itse ostanut sen 80 000 eurolla. Maksoin 20 000 euron luovutusvoitosta pääomatulon veron ja veljeni maksoi kauppahinnasta varainsiirtoveron. Nyt haluaisimme purkaa kaupan siten, että palauttaisimme kauppahinnan hänelle ja asunto siirrettäisiin takaisin minun nimiini. Voinko saada luovutusvoitosta maksamani veron takaisin ja voiko veljeni saada maksamansa varainsiirtoveron takaisin?

Vastauksessa kerrotaan, että mikäli kauppa puretaan vapaaehtoisesti, niin veroja ei voi saada takaisin. Lukijan kuvailemassa tilanteessa ”purku” katsottaisiin uudeksi kaupaksi. Veljelle ei syntyisi verotettavaa luovutusvoittoa, sillä kauppahinta pysyisi samana. Lukija itse sen sijaan joutuisi maksamaan varainsiirtoveroa 1,6 prosenttia. (Rajala 2007, 68.)

Vapaaehtoisen kaupan purkamisesta koskevassa sopimuksessa voidaan määrätä, että osa kauppahinnasta jää myyjälle korvaukseksi puretusta kaupasta (sopimussakko) (Räbinä & Nykänen 2009, 42). Oikeuskäytännössä (KHO 1988:B 536) sopimussakkoa pidetään kaupan purkuvuoden veronalaisena pääomatulona, johon ei sovelleta luovutusvoittoverotuksen säännöksiä. Edelleen myyjän ostajalle maksama sopimussakko on ostajan veronalaista tuloa. Jos kaupan purkamisesta aiheutuu kuluja, ne voidaan vähentää pääomatulon hankkimisesta johtuneina menoina. (Räbinä & Nykänen 2009, 42).

Mikäli kauppa purettaisiin oikeusteitse tai kaupan purkaminen olisi mahdollista oikeudenkäynnin avulla, purettua kauppaa ei otettaisi verotuksessa huomioon. Silloin siis maksetut verot olisi mahdollista saada takaisin. Purkamisen perusteena tulisi olla esimerkiksi myyjän oikeustoimikelvottomuus tai kaupan edellytyksenä olevan luvan saamatta jääminen. (Rajala 2007, 68.)

Myös yhteisomistuksen purkaminen voidaan toisinaan katsoa veronalaiseksi luovutukseksi (KHO 1963:II 23). Jos siis esimerkiksi kolmen kiinteistön yhteisomistus

puretaan kolmen omistajan kesken siten, että kukin saa yksin yhden kiinteistön, purkamisen katsotaan vaihdoksi, joka realisoi luovutusvoiton. Jos taas kiinteistön yhteisomistajuus puretaan halkomalla siten, että jokainen omistaja saa tilat, joiden arvot vastaavat heidän aiempia omistusoikeuksiaan, purkamista ei pidetä luovutuksena. Rajanveto saattaa tutkijan käsityksen mukaan olla epäselvää sen suhteen, onko jaettava kiinteistö luovutettu aiempien omistussuhteiden mukaan.

### 6.3 Verotuksen oikaisu

Verotuksen oikaisulautakunnalle tai verovirastolle voidaan tehdä kirjallinen muutosvaatimus säädettyssä määräajassa, jos verovelvollinen ei ole tyytyväinen verottajan ratkaisuun. Muutosta voidaan hakea viiden vuoden kuluessa sitä seuraavan vuoden alusta lukien, jona verovelvollisen verotus on päättynyt. Esimerkiksi muutoksenhaku vuoden 2003 verotukseen tulee tehdä vuoden 2009 loppuun mennessä. Oikaisuvaatimuksessa tulee olla mainittuna päätös, johon oikaisua haetaan, hakijan tiedot, selkeästi yksilöity vaatimus sekä perustelut. Vero on maksettava muutoksenhausta huolimatta. (Verohallinto 2008). Verotusta voi vaatia muutettavaksi säädettyjen aikojen rajoissa myös, jos kauppahintasaaminen käy myöhemmin arvottomaksi. (Manninen 2000,139).

### 6.4 Ennakkotieto

Jos verovelvollinen on epävarma esimerkiksi oman asunnon myynnin luovutusvoiton verotuksesta, hän voi pyytää verottajalta ennakkotiedon kyseisestä tapauksesta. Ennakkotieto tai – ratkaisu annetaan vapaamuotoisen kirjallisen hakemuksen perusteella, ja annettu päätös sitoo verottajaa määräajan kyseisen tapauksen kohdalla. Määräajan on päätyttävä viimeistään ennakkotiedon antamista seuraavan kalenterivuoden aikana. Samassa hakemuksessa voi esittää useitakin kysymyksiä. Ennakkotiedossa verottaja kertoo etukäteen, miten se tulee toimittamaan verotuksen hakijan kuvailemassa tilanteessa. Tavallisimmat ennakkotietopäätökset maksavat 245 euroa. (Verohallinto 2008).

## 7 LUOVUTUSVOITON TAI – TAPPION ILMOITTAMINEN VEROLOMAKKEELLA

Verovelvollinen ilmoittaa saamansa luovutusvoiton tai – tappion verottajalle lomakkeella 9. Liitteenä 1 on täytetty veroilmoitus alla olevan esimerkin pohjalta. Luovutusvoiton verovapaus ei vapauttaisi heitä veroilmoituksen teosta.

Esimerkki 13. Aviopari Sauli ja Jenni Kalanen ostivat yhteisesti 15.6.2007 omakotitalon, jonka hinta oli 120 000 €. Toiselle paikkakunnalle muuton vuoksi he ovat päättäneet myydä talon 10.10.2008 Tuula Komialuomalle. Myyntihinta on 170 000 €. Ostettuaan talon ennen siihen muuttoa he rakensivat lämpimän kuistin ja uusivat lisäksi kaikki sisäpinnat. Remontti maksoi 30 000 €. Ostohetkellä puolisot maksoivat varainsiirtoveron 4 %, eli 4800 €. Nyt myydessä asuntoa kiinteistövälittäjän palkkio on 4250 e. Lisäksi asuntoesittelyistä on kertynyt kuluja 100 €. Rakennuksen pinta-ala on 150 m<sup>2</sup> ja tontin 1500 m<sup>2</sup>. Jenni on parturina käyttänyt yhtä talon 15 m<sup>2</sup>:n huonetta liiketoiminnassaan.

Koska Sauli ja Jenni ovat asuneet asunnossa alle kaksi vuotta, heidän myynnissä saamansa luovutusvoitto on veronalaista. Koska omakotitalo oli hankittu yhteisesti, luovutusvoitto ilmoitetaan molempien osalta lomakkeella 9. Lomakkeen täyttää toinen puolisoista siten, että samalla lomakkeella ilmoitetaan molempien puolisojen omistusosuus. Asunnon pinta-alasta vain kymmenen prosenttia on ollut Jennin harjoittaman liiketoiminnan käytössä, joten sillä ei olisi merkitystä laskettaessa voiton verovapaata tuloa, mikäli kahden vuoden sääntö täytyisi. Saulin ja Jennin ei kannata käyttää hankintameno-olettamaa, sillä se olisi huomattavasti pienempi kuin todellinen hankintameno. Varainsiirtoveron ja perusparannusmenot saa lisätä hankintahintaan. Luovutusvoittoa Saulille ja Jennille tulee siis

Luovutushinta		+ 170 000
Hankintahinta	120 000	} - 154 800
Varainsiirtovero	4 800	
Perusparannusmenot	30 000	
<u>Myyntikulut</u>		- 4 350
Luovutusvoitto		= 10 850 €,
josta he maksavat pääomatulon veroa 28 % eli 3 038 €.		


**9 LASKELMA LUOVUTUSVOITOSTA  
TAI -TAPPIOSTA 2008**

L

Täytä jokaisesta luovutuksesta oma lomake.

<b>1 HENKILÖTIEDOT</b>	
Nimi	Henkilötunnus tai Y-tunnus
<b>Sauli Kalanen</b>	<b>XXXXXX-XXXX</b>
Puolison nimi	Henkilötunnus tai Y-tunnus
<b>Jenni Kalanen</b>	<b>YYYYYY-YYYY</b>

48

<b>2 LUOVUTETTU OMAISUUS</b>		Puolison omisti luovutusta omaisuudesta %
Omaisuden laatu, määrä ja yksilöintitiedot <b>Omakotitalo, kiinteistötunnus, sijaintikunta</b>		<b>50</b>
Luovutusaika (pp.kk.vvvv) <b>10.10.2008</b>	Luovutuksensaajan nimi <b>Tuula Komialuoma</b>	
Hankinta-aika (pp.kk.vvvv) <b>15.6.2007</b>	Luovutettu omaisuus on saatu <input type="checkbox"/> lahjana <input type="checkbox"/> perintönä	perinnönjättäjän tai lahjanantajan nimi
<input type="checkbox"/> Kyseessä on maatilan tai yrityksen sukupolvenvaihdosluovutus		luovuttajan ja saajan välinen sukulaisuussuhde
<b>3 OMAN ASUNNON LUOVUTUS</b>		
Luovutettua rakennusta tai huoneistoa ennen luovutusta käytetty yhtäjaksoisesti omana tai perheen vakituksena asuntona ajalla (pp.kk.vvvv - pp.kk.vvvv)	Rakennuksen tai huoneiston kokonaispinta-ala	josta omana tai perheen vakituksena asuntona käytetty
<b>1.8.2007-10.10.2007</b>	<b>150 m<sup>2</sup></b>	<b>138 m<sup>2</sup></b>
		Rakennuspaikan (maapohjan) pinta-ala <b>1500 m<sup>2</sup></b>

L

<b>4 SELVITYS LUOVUTUSVOITON TAI -TAPPION MÄÄRÄSTÄ</b>	euro	snt	euro	snt
4.1 Luovutushinta	<b>170000</b>	<b>00</b>		
4.2 Saadut vahingonkorvaukset ja erikseen luovutettavaksi hakatun puutavaran arvo (ks. ohje)				
<b>4.3 Kohdat 4.1 ja 4.2 yhteensä</b>			<b>170000</b>	<b>00</b>
4.4 Hankintameno (verotuksessa tehdyillä poistoilla vähennettynä):				
a) Hankintahinta tai perintö- tai lahjaverotuksessa vähvistetty verotusarvo	<b>120000</b>	<b>00</b>		
b) Varainsiirtovero sekä maanmittaus- ja lainhuudatusmenot	<b>4800</b>	<b>00</b>		
c) Perusparannusmenot	<b>30000</b>	<b>00</b>		
4.5 Myyntikulut ja muut voiton hankkimismenot	<b>4350</b>	<b>00</b>		
4.6 Hankintameno ja kulut yhteensä	<b>159150</b>	<b>00</b>		
4.7 Hankintameno-olettama 20 % tai 40 % kohdan 4.3 määrästä (omistusajan mukaan, ks. ohje)				
4.8 Hankintameno ja kulujen yhteismäärä kohdasta 4.6 TAI hankintameno-olettama kohdasta 4.7			<b>159150</b>	<b>00</b>
4.9 Kohtien 4.3 ja 4.8 erotus = luovutusvoitto tai -tappio			<b>10850</b>	<b>00</b>
4.10 Luovutusvoitto	oma osuus		<b>5425</b>	<b>00</b>
	puolison osuus		<b>5425</b>	<b>00</b>
4.11 Luovutustappio	oma osuus			
	puolison osuus			

L

Päiväys	Allekirjoitus ja puhelinnumero
<b>1.12.2008</b>	

48

Käytä vain alkuperäistä lomaketta (ei lomakkeesta otettua kopiota), muutoin lomakkeen lukeminen optisesti ei onnistu.

## 8 JOHTOPÄÄTÖKSET

Lainsäädännössä oman asunnon luovutusvoiton verotusta on käsitelty vain yhden pykälän yhden momentin verran, joten jokainen lainkohdan sana tulee määritellä tarkasti verovapauden edellytysten täyttymisen arvioimiseksi. Tutkimuksessa pyrittiin oman asunnon myyntitilanteita käsittelemään kattavasti lainsäädännön pohjalta, mutta joitain asioita olisi ollut mahdollista käsitellä vielä laajemminkin. Lainkohdan merkittäviä käsitteitä ovat omistaja ja hänen perheensä (lapseksi luetaan alaikäinen lapsi), vakituinen asunto, yhtäjaksoinen käyttö sekä vähintään kaksi vuotta. Taloustaitolehden lukijapalstan kysymykset osoittavat, että verovapauden edellytykset eivät ole kovin tarkasti tiedossa, ja että säännöksiä tulkitaan toisinaan harhaanjohtavasti. Asunnon myynti on kuitenkin monelle verovelvolliselle elämän suurimpia kaappoja, jolloin riskejä ei haluta ottaa. Verovapauden edellytykset yksityiskohtaisine säännöksineen tulevat lisäksi harvoin vastaan, joten myyntitilanteessa ajankohtaisen ja helpotajuksen tiedon hankkiminen voi tuntua haasteelliselta.

Oman asunnon luovutusvoiton verotukseen vaikuttaa moni asia. Perustapauksena voitaneen pitää tilannetta, jossa verovelvollinen on itse asunut asunnossa perheensä kanssa usemman vuoden ennen kuin myy asunnon, jolloin verovapauden soveltaminen ei tuota ongelmia. Sen sijaan erityistilanteiden osalta lainsäädäntö ja KHO:n ratkaisut eivät ole aina ristiriidattomia. Lisäksi haastetta tuo se, että nykyään perheiden väliset suhteet eivät ole välttämättä yksiselitteisiä. Onko tarvetta määrittää perheen käsitettä uudelleen? Miten omistus- ja asumisajat määräytyvät uusperheessä tai sen kuolinpesässä? Olisiko kenties perusteltua palauttaa lainsäädäntöön takaisin yhden vuoden sääntö omistus- ja asumisajasta kahden vuoden sijaan ottaen huomioon nykyisin muutenkin nopeasti tapahtuvat muutokset? KHO on ratkaisuisissa antanut melko tyydyttävästi vastauksia eriytyneen perhe-elämän mukanaan tuomiin kysymyksiin. Sen sijaan laissa muutokset tapahtuvat hitaasti, eivätkä ne aina anna vastausta esille nouseviin kysymyksiin.

Luonnollisen henkilön ja kuolinpesän on siis mahdollista jossain määrin itse vaikuttaa oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verotukseen omistus- ja asumisajalla. Koska saatu verosäästö voi olla hyvinkin merkittävä, vaihtoehtojen punnitseminen palkitsee.

Mikäli kyseessä on tavanomainen kauppa, omistus- ja asumisajan sekä hankintameno määrittäminen ei yleensä tuota ongelmia. Jos taas asunto saadaan perintönä tai lahjana, ja se on tarkoitus myydä eteenpäin lyhyen ajan kuluessa, kannattaa laskea, mikä on saantovaiheessa maksetun lahja- tai perintöveroveron ja myöhemmin maksetun luovutusvoiton veron yhteismäärä. Ilmoittamalla saantovaiheessa verottajalle verotusarvon, joka on mahdollisimman lähellä käypää arvoa, joudutaan maksamaan luonnollisesti enemmän lahja- tai perintöveroa. Toisaalta myytäessä asuntoa myöhemmin eteenpäin luovutusvoiton veroa menee vähemmän. Jos asuntoa ei ole kuitenkaan tarkoitus myydä eteenpäin ainakaan lähitulevaisuudessa, voi pienemmän verotusarvon ilmoittaminen olla verotuksellisesti perusteltua. Kun asunto aikanaan myydään, sen arvo on saattanut nousta huomattavasti. Tällöin on monesti verovelvolliselle edullista käyttää hankintameno-olettamaa todellisen hankintameno sijaan.

Kuolinpesän ollessa asunnon myyjänä varsinkin lesken osalta on merkittävää osituksen ajankohta, tapahtuuko se ennen vai jälkeen asunnon myymisen. Rintaperillisten osalta omistusaika lasketaan aina perittävän kuolemasta, mutta lesken omistus voidaan laskea alkaneeksi myös edeltäneestä osituksesta, jos ositus on toimitettu ennen asunnon myyntiä. Kuolintapauksessa on siis järkevää miettiä, miten omaisuus jaetaan kuolinpesän osakkaiden kesken. Yhdelle osakkaalle saattaa olla edullista siirtää koko asunto muiden saadessa kuolinpesästä muuta omaisuutta.

Omistus- ja asumisajan täyttymistä kannattaa siis miettiä asunnon luovutustilanteessa. Toisinaan on edullista odottaa määräajan umpeutumista ennen asunnon myyntiin laittamista. Jos ostaja ei kuitenkaan halua siirtää kaupan solmimisajankohtaa, vaan haluaa ostaa asunnon välittömästi, ei kauppoja välttämättä kannata menettää muutaman kuukauden vuoksi. Tässäkään tilanteessa ei voi kuitenkaan kertoa tyhjentävää vastausta, vaan oikea ratkaisu pitää miettiä tilannekohtaisesti.

Asunnon myyntiä valmistellessa on hyvä huomioida, että sen myyntikuntoon saattamiseksi tehty remontti luetaan voiton hankkimisesta aiheutuneisiin menoihin, jolloin ne saadaan vähentää myyntihinnasta. Näin ollen korjausmenot eivät suoranaisesti nostaa luovutusvoiton määrää ja siitä maksettavaa veroa. Myyntihinta yleensä kuitenkin nousee enemmän kuin mitä remonttiin on käytetty rahaa, ja tätä myötä verojen määrä saattaa nousta. Voidaan myös ajatella, että ostaja on valmis tekemään itse re-

montin, jolloin hän myyntihintaa saadaan ostajan kannalta edullisemmaksi. Tällaisessa tilanteessa remontin tekeminen asunnon myyntikuntoon saattamiseksi ei ole välttämättä perusteltua. Ostaja saattaa tarjota asunnosta paljon hintapyyntöä pienemmän hinnan sillä verukkeella, että hän tekee kuitenkin remontin asuntoon.

Asunnon myynti on syytä suunnitella huolellisesti siitäkin syystä, että kaupan purkaminen ei käytännössä onnistu kuin vain oikeusteitse. Oikeusprosessi saattaa hyvinkin olla aikaa ja voimia vievää. Myös jo tapahtuneen verotuksen oikaisun hakeminen vie aikaa, eikä välttämättä tuota haluttua lopputulosta.

KHO:ssa on ollut esillä oman asunnon luovutustilanteista tapauksia monipuolisesti ja ne on ratkaistu melko ristiriidattomasti. Tutkimusten aikana nousi esiin vain muutamia rajatapauksia, kuten perheen omistaessa kaksi asuntoa tai verovelvollisen myydessä omistamaansa tonttia useassa osassa. Verottajan arvioidessa tällaisten myyntitilanteiden veronalaisuutta se laittanee painoarvoa verovelvollisen esittämille perusteluille. Jos verovelvollinen on päätöksestä epävarma, hänen kannattaa hakea verottajalta ennakkotieto ja saada näin varmuus kyseisessä tapauksessa toimitettavasta verotuksesta.



## LÄHDELUETTELO

Annala, T. 2007. Lahjan myynnistä voi joutua verolle. Taloustaito 60 (10), 25-27.

Finlex Valtion säädöstietopankki. [verkkodokumentti]. [Viitattu 30.4.2009]. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kho/>

Finlex Valtion säädöstietopankki. [verkkodokumentti]. [Viitattu 9.4.2009]. Saatavissa:  
[http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535?search\[type\]=pika&search\[pika\]=tuloverolaki](http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535?search[type]=pika&search[pika]=tuloverolaki)

Finlex Valtion säädöstietopankki. [verkkodokumentti]. [Viitattu 9.4.2009]. Saatavissa:  
[http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1940/19400378?search\[type\]=pika&search\[pika\]=perint%C3%B6](http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1940/19400378?search[type]=pika&search[pika]=perint%C3%B6)

Finlex Valtion säädöstietopankki. [verkkodokumentti]. [Viitattu 9.4.2009]. Saatavissa:  
[http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19951558?search\[type\]=pika&search\[pika\]=laki%20verotusmenettelyst%C3%A4](http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19951558?search[type]=pika&search[pika]=laki%20verotusmenettelyst%C3%A4)

Huolman-Lakari, M. 2006. Kannattaisiko kakkosasunto?. Taloustaito 62 (2), 20-23.

Myrsky, M. & Ossa, J. 2008. Verotuksen perusteet. Helsinki. Talentum Media Oy.

Ossa, J. 2006. Myyntivoittoverotus käytännössä. Tietosanoma Oy.

Puronen, P. 1999. Omaisuuden siirtoverot. Helsinki. Karisto Oy.

Rajala, H. 2008. Pesästä myyntiin. Taloustaito 61 (2), 52-54.

Rajala, H. 2008. Verojuristi. Taloustaito 61 (3), 57-58.

Rosbäck, G. 2008. Verojuristi. Taloustaito 61 (1), 83.

Räbinä, T. & Nykänen, P. 2009. Yksityishenkilöiden luovutusvoittojen verotus. Talentum.

Sorvanto, K. 2008. Luovutusvoitto ja luovutustappiot. Taloustaito 61 (4), 61.

Tuomioistuimet. [verkkodokumentti]. [Viitattu 16.4.2009]. Saatavissa:  
<http://www.oikeus.fi/43309.htm>

Veneranta, L. Oman asunnon luovutusvoiton verokysymyksiä. [sähköpostiviesti]. Vastaanottaja: [jaana.kujansuu@student.samk.fi](mailto:jaana.kujansuu@student.samk.fi). Lähetetty 20.5.2009 klo 14.28. [viitattu 21.5.2009].

Verohallinnon WWW-sivu [verkkodokumentti]. [Viitattu 9.4.2009]. Saatavissa:  
<http://vero.fi/>

Verohallinto. Lahjaverotus. [verkkodokumentti]. [Viitattu 15.4.2009]. Saatavissa:  
<http://vero.fi/nc/doc/download.asp?id=6473;44515>

Verohallitus. 2008. Henkilöverotuksen käsikirja 2008, verovuosi 2007. Helsinki. Edita Publishing Oy.

Örnberg, J. 2008. Verojuristi. Taloustaito 61 (1), 82.

Örnberg, J. 2009. Vuokratulojen verotus. Taloustaito 62 (4), 54.