

Pasi Leppiniemi

KESÄMÖKIN YHTEISOMISTUSMUODON SUUNNITTELU

CASE: Perheyhteisö X

Opinnäytetyö

Syksy 2019

SeAMK Liiketoiminta ja kulttuuri

Tradenomi, Pk-yrittäjyys



SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU
SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU

Opinnäytetyön tiivistelmä

Koulutusyksikkö: Liiketoiminta ja kulttuuri

Tutkinto-ohjelma: Pk-yrittäjyyden tutkinto-ohjelma

Tekijä: Pasi Leppiniemi

Työn nimi: Kesämökin yhteisomistusmuodon suunnittelu: Case perheyhteisö X

Ohjaaja: Tuulia Potka-Soininen

Vuosi: 2019

Sivumäärä: 58

Liitteiden lukumäärä: 1

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää ennakkoperintönä luovutettavan kesämökin yhteisomistukseen toimeksiantajan kannalta parhaiten soveltuva omistusmuoto. Tutkittaviksi omistusmuodoiksi kesämökin yhteisomistukseen valikoitui toimeksiantajan kanssa käydyn alkuhaastattelun perusteella kaksi vaihtoehtoa, jotka olivat keskinäinen kiinteistöosaakeyhtiö ja kiinteistöyhtymä. Lisäksi tutkimuksessa sivutaan ennakkoperintönä luovutettavan omaisuuden luovutuksen eri vaihtoehtoja, vaikka se ei ole tämän tutkimuksen pääpainopisteenä.

Opinnäytetyö toteutettiin case- eli tapaustutkimuksena, joka on yksi kvalitatiivisen tutkimuksen tutkimusmenetelmistä. Aineistoa tutkimukseen kerättiin muun muassa perheyhteisön valikoiduille jäsenille tehdyillä teemahaasteluilla.

Opinnäytetyön teoreettinen osuus keskittyy kahden eri tutkittavan omistusmuodon kiinteistöyhtymän sekä keskinäisen kiinteistöosaakeyhtiön, hallinnollisiin, verotuksellisiin ja taloudellisiin seikkoihin.

Opinnäytetyön empiirinen osuus koostuu perheyhteisön valikoitujen jäsenten kanssa käydyistä teemahaastatteluista sekä asiantuntija haastatteluista. Perheyhteisön jäsenille järjestetyillä teemahaastatteluilla haluttiin selvittää, mikä oli heidän näkemyksensä ennakkoperintönä luovutettavan kesämökin yhteisomistuksesta. Asiantuntijoina haastateltiin kiinteistövälittäjää ja Verohallinnon asiantuntijaa.

Tutkimuksen tuloksena löytyi toimeksiantajan perheyhteisön sisällä ennakkoperintönä luovutettavalle kesämökille parhaiten soveltuva omistusmuoto yhteisomistukseen. Tulevaan kesämökin omistuksen muutoksen toteuttamiseen luotiin tarkoituksen mukainen suunnitelma, jolla toimeksiantajan perheyhteisö pystyy muutoksen toteuttamaan.

Avainsanat: kesämökki, kiinteistöyhtymä, keskinäinen kiinteistöosaakeyhtiö, yhteisomistus

SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Thesis abstract

Faculty: School of Business and Culture

Degree programme: SME Business Administration

Author: Pasi Leppiniemi

Title of thesis: Planning the joint ownership form of a summer cottage: Case Family Community X

Supervisor: Tuulia Potka-Soininen

Year: 2019 Number of pages: 58 Number of appendices: 1

The aim of this thesis was to find out the most suitable form of ownership for a summer cottage to be transferred as an inheritance advance. Based on an initial interview with the commissioner, two options were selected as the joint ownership form of the summer cottage, which were mutual real estate company and real estate consortium. In addition, the study discusses different options for the transfer of assets as an advancement, although this is not the main focus of this study.

The thesis was carried out as a case study, which is one of the research methods of qualitative research. The data for the study were collected through, among other things, semi-structured interviews with selected members of the family community.

The theoretical part of the thesis focuses on the administrative, taxation and financial aspects of two different types of ownership studied, a real estate consortium and a mutual real estate company.

The empirical part of the thesis consists of semi-structured interviews with selected members of the family community and specialist interviews. The semi-structured interviews with the members of the family community sought to find out their views on the joint ownership of the summer cottage to be transferred as an inheritance advance. A real estate broker and a tax administration expert were interviewed as specialists.

As a result of the study, a suitable form of joint ownership of the summer cottage to be transferred as an advance was found within the commissioner's family community. An adequate, action plan was made for the ownership transfer of the summer cottage to enable the commissioner's family community to implement the transfer.

Keywords: summer cottage, real estate consortium, mutual real estate company, joint ownership

SISÄLTÖ

Opinnäytetyön tiivistelmä.....	2
Thesis abstract	3
SISÄLTÖ.....	4
Kuva-, kuvio- ja taulukkoluettelo.....	6
Käytetyt termit ja lyhenteet	7
1 JOHDANTO.....	8
1.1 Opinnäytetyön tarkoitus ja tavoitteet sekä rajaus	10
1.2 Opinnäytetyön rakenne	11
2 KESÄMÖKIN YHTEISOMISTUSMUODOT JA VEROTUS.....	12
2.1 Kiinteistöyhtymä	12
2.1.1 Yhtymän perustaminen.....	12
2.1.2 Yhtymän päätöksenteko	13
2.1.3 Yhtymän tulot ja verotus	13
2.1.4 Yhtymän velat ja korot.....	14
2.1.5 Yhtymän omistusosuuden luovutus.....	14
2.1.6 Muutokset kiinteistöyhtymässä 1.1.2020	15
2.2 Kiinteistöosakeyhtiöistä yleisesti.....	15
2.3 Keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovellettavan lain merkitys.....	16
2.4 Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö	16
2.4.1 Yhtiön perustaminen	17
2.4.2 Yhtiön hallinto sekä päätöksenteko	17
2.4.3 Yhtiön yhtiövastike	18
2.4.4 Yhtiön tulot ja verotus.....	19
2.4.5 Muutokset yhteisöjen tulolähdejaossa 1.1.2020	20
2.4.6 Yhtiön osakkeen luovutus ja luovutuksenrajoittaminen	20
2.5 Kiinteistövero ja arvonlisävero	21
2.5.1 Kiinteistövero.....	21
2.5.2 Arvonlisävero.....	22
3 KESÄMÖKIN OMISTUKSEN SIIRTO JA VEROTUS.....	24
3.1 Ennakkoperintö ja verosuunnittelu.....	24

3.2	Lahja ja lahjaverotus.....	25
3.3	Perintö ja perintöverotus.....	27
3.4	Varainsiirtovero.....	28
4	TUTKIMUKSEN TOTEUTUS	30
4.1	Tutkimuksen kohde	30
4.2	Tutkimusongelma	30
4.3	Tutkimusmenetelmän ja tiedonkeruun valinta.....	31
4.4	Tutkimuksen aineiston kerääminen ja analyysi.....	32
4.5	Tutkimuksen luotettavuus	33
5	TUTKIMUSTULOKSET	35
5.1	Perheyhteisön teemahaastattelu	35
5.1.1	Teema 1: kesämökin käyttö nykyhetki.....	35
5.1.2	Teema 2: kesämökin käyttö tulevaisuudessa	37
5.2	Teemahaastatteluiden yhteenveto.....	40
5.3	Tutkimuksen johtopäätökset ja arviointi.....	41
5.3.1	Arviointi.....	42
5.4	Suunnitelma kesämökin yhteisöomistuksen toteuttamiseen.....	43
5.4.1	Lahjakirjan laatiminen.....	45
5.4.2	Lahjavero.....	45
5.4.3	Yhteisöomistussuhde	47
5.4.4	Käytön jakaminen ja päätöksenteko	47
5.4.5	Kustannukset ja ylläpito	48
5.4.6	Muuta huomioitavaa	49
5.4.7	Kuvio yhteisöomistussuhteen perustamisen vaiheista.....	50
6	YHTEENVETO JA POHDINTA.....	51
6.1.1	Pohdinta	52
	LÄHTEET	54
	LIITTEET	58

Kuva-, kuvio- ja taulukkoluetelo

Kuvio 1. kiinteistön yhteisomistussuhteen perustaminen.	50
Taulukko 1. Lahjaveroluokat (Verohallinto 2018b.)	27
Taulukko 2. Perintöveroluokat (Verohallinto 2017b.).....	28
Taulukko 3. Lahjaveron osuus.....	46
Taulukko 4. Esimerkki käyttökulujen perimisestä.	48

Käytetyt termit ja lyhenteet

Case-tutkimus	Tapaustutkimus
Kvalitatiivinen	Laadullinen tutkimus
Kvantitatiivinen	Määrällinen tutkimus
Reliabiliteetti	Tutkimuksen luotettavuus, toistettavuus
Validiteetti	Tutkimuksen aitous, pätevyys
YJT-palvelu	Yritys- ja yhteisötietojärjestelmä, joka on patentti- ja rekisterihallinnon ja Verohallinnon yhteinen palvelu

1 JOHDANTO

Suomalaiset ovat mökkikansaa. Suomen virallisen tilaston (2019) mukaan Suomesta vuonna 2018 löytyikin kesämökkejä ympäri maata yhteensä 509.800 kappaletta. Mökkirikkkainta aluetta Suomessa vuonna 2018 oli Kuopio, jonka alueella sijaitsee 10800 kesämökkiä. Toisaalta Suomesta löytyy myös 64 kuntaa, joiden alueella oli vuonna 2018 enemmän kesämökkejä kuin vakituksessa asuinkäytössä olevia asuntoja.

Suomessa kesämökkien omistajat vanhenevat ja heidän keski-ikänsä vuonna 2018 olikin 63 vuotta, kun taas nuorempia kesämökin omistajia, jotka ovat täyttäneet neljäkymmentä vuotta tai ovat alle sen, oli vai kuusi prosenttia kaikista kesämökin omistajista (Suomen virallinen tilasto 2019).

Kesämökkien omistajien keski-ikä nousemalla varmasti tälläkin hetkellä moni vanheneva kesämökin omistaja tai omistajat miettivät oman mökkinsä tulevaisuutta. Miten oman rakkaan kesämökin omistuksen käy tulevaisuudessa? Miten kesämökin omistuksen siirtyminen perillisille saataisiin hoidettua mahdollisimman vaivattomasti? Onkin siis aiheellista miettiä kesämökkien tulevaisuuden omistamista sekä mökkien mahdollisia yhteisomistusmuotoja.

Tämän opinnäytetyön toimeksiantajana on perheyhteisö x, johon vanhempien lisäksi kuuluvat kolme veljestä omine perheineen. Tutkimuksen tutkimusongelmana on ennakkoperintönä luovutettavan kesämökin tuleva yhteisomistuksen muoto sekä se, miten kesämökin yhteisomistus toteutetaan siten, että varmistettaisiin uusien omistajien (kolme veljestä) yhtäläiset oikeudet kesämökin käyttöön sekä kustannusten jakoon tulevan omistussuhteen muutoksen jälkeen. Kesämökki aiotaan luovuttaa ennakkoperintönä perheyhteisön sisällä omille perillisille. Tästä johtuen työssä sivutaan kesämökin ennakkoperintönä omille perillisille luovutukseen liittyviä vaihtoehtoja, vaikka tämä ei olekaan tämän työn pääpainopiste. Itse tutkimuksessa on perehdytty kahteen eri yhteisomistusmuotoon, kiinteistöyhtymään ja keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön, sekä haastateltu toimeksiantajan perheyhteisöä. Näiden pohjalta saatuja tuloksia analysoimalla on valittu toimeksiantajalle parhaiten soveltuva omistusmuoto kesämökin yhteisomistukseen sekä laadittu suunnitelma kesä-

mökin yhteisomistukseen parhaiten soveltuvan vaihtoehdon toteuttamiseen. Ennakoperintönä luovutettavan kesämökin yhteisomistusmuodon valinnassa painotettiin toimeksiantajan perheyhteisön jäsenien kanssa käytyjen teemahaastatteluiden pohjalta ilmenneitä, heille tärkeitä kesämökin tulevaan yhteisomistukseen liittyviä seikkoja. Opinnäytetyön tavoitteena onkin vastata kahteen eri tutkimuskysymykseen: mikä on toimeksiantajan perheyhteisön kannalta parhaiten soveltuva omistusmuoto kesämökin yhteisomistukseen sekä miten toteutetaan suunnitelma valitun yhteisomistusmuodon toteuttamiseksi.

Aikaisempia tutkimuksia tai opinnäytetöitä kiinteistöjen yhteisomistuksesta ja niiden omistusmuodoista on tehty, mutta niissä pääsääntöisesti vertaillaan niillä tehtävää vuokraustoimintaa ja sen kannattavuutta eri yhtiömuodoilla. Kuten esimerkiksi Tiina Haaparanta (2016), joka on omassa opinnäytetyössään tutkinut kiinteistöosakeyhtiön ja kiinteistöyhtymän välisiä eroavaisuuksia sekä sitä, kumpi vaihtoehto olisi hänen toimeksiantajalleen verotuksellisesti edullisempaa loma-asunnon vuokraustoiminnassa.

Edellä mainitun opinnäytetyön tuloksia ei voida suoraan soveltaa tai vetää johtopäätöksiä tätä opinnäytetyötä ajatellen, vaikka tutkimuksessa onkin samankaltaisia teemoja kuin tässä tutkimuksessa. Tämän opinnäytetyön tutkimuksen kohteena on kiinteistön yhteisomistusmuoto, eikä tarkoituksena ole harjoittaa vuokraustoimintaa.

Opinnäytetöitä tai tutkimuksia, jotka keskittyvät ainoastaan kiinteistöjen yhteisomistukseen ilman, että kiinteistöä vuokrataan tai siinä harjoitetaan muuta liiketoimintaa, oli todella vähän tarjolla. Anna-Ilona Harjun (2017) toteuttamassa opinnäytetyössä käsitellään viiden sisaruksen yhteisessä omistuksessa olevan vapaa-ajan asunnon yhtiöittämissä tarpeellisuutta. Työn tavoitteena oli luoda viiden sisaruksen yhteisessä omistuksessa olevalle vapaa-ajan asunnolle seikkaperäinen toimintasuunnitelma tutkimuksen perusteella valitulle yhtiömuodolle. Työssä vertailtiin eri yhtiömuotoja, joita olivat kiinteistöyhtymä, kiinteistöosakeyhtiöt, osuuskunta ja niiden soveltuvuutta viiden sisaruksen yhteisessä omistuksessa olevan vapaa-ajan asunnon yhtiömuodoksi. Tutkimuksen tuloksen perusteella ei viiden sisaruksen yhteisessä omistuksessa olevan vapaa-ajan asunnon yhtiöittämiseen haluttu ryhtyä, joten seikk-

kaperäisempi toimintasuunnitelma vapaa-ajan asunnon yhtiöittämisestä jätettiin toteuttamatta. Tehdystä toimintasuunnitelmasta käy kuitenkin ilmi, mitä yhtiöittäminen käytännössä tarkoittaa ja miten yhtiöittäminen toteutetaan yleisellä tasolla.

Tämän edellä mainitun opinnäytetyön tuloksia voisi osittain suoraan soveltaa tätä opinnäytetyötä ajatellen, koska tutkimuksessa on paljon samankaltaisia teemoja kuin tässäkin tutkimuksessa. Vaikka opinnäytetyöt ovat hyvin samankaltaiset, lähestytään tutkimuksissa kesämökin yhtiöittämistä toimeksiantajien kannalta eri näkökulmista. Tämän työn tutkimuksen tuloksena valitaan toimeksiantajan perheyhteisön kannalta parhaiten soveltuva yhteisomistusmuoto ennakkoperintönä luovutettavalle kesämökille kahdesta vaihtoehdosta, kiinteistöyhtymästä tai keskinäisestä kiinteistöosaakeyhtiöstä, sekä toteutetaan seikkaperäinen suunnitelma omistusmuodon muutoksen toteutuksen tueksi.

1.1 Opinnäytetyön tarkoitus ja tavoitteet sekä rajaus

Opinnäytetyön toimeksiantajana on perheyhteisö x, johon vanhempien lisäksi kuuluu kolme veljestä omine perheineen. Toimeksiannon kohteena oleva kesämökki on perheyhteisön vanhempien itse rakentama sekä heidän omistuksessaan. Tähän asti kesämökki on ollut kaikkien perheyhteisön jäsenten vapaassa käytössä ilman vastuuta mökin käyttö- ja remonttikustannuksista. Nyt vanhempien siirryttyä eläkkeelle on heillä tarkoituksena luovuttaa kesämökin ns. vetovastuu perheyhteisön sisällä heidän omille lapsilleen ennakkoperintönä. Tämän opinnäytetyön tarkoituksena onkin toimeksiantajan tarpeesta selvittää ennakkoperintönä luovutettavan kesämökin yhteisomistukseen toimeksiantajan perheyhteisön kannalta parhaiten soveltuva omistusmuoto.

Työ rajattiin toimeksiantajan kanssa käydyn alkuhaastattelun perusteella kahteen vertailtavaan omistusmuotoon, jotka ovat kiinteistöyhtymä ja keskinäinen kiinteistöosaakeyhtiö. Työn rajaus perustuu toimeksiantajan toiveeseen tutkittavista yhteisomistusmuodoista.

Opinnäytetyön tavoitteena onkin selvittää ennakkoperintönä luovutettavalle kesämökille toimeksiantajan perheyhteisön kannalta parhaiten soveltuva omistusmuoto

yhteisömuutukseen edellä mainittujen vaihtoehtojen väliltä ja laatia valitulle omistusmuodolle suunnitelma kesämökin yhteisömuutuksen toteuttamiseen.

1.2 Opinnäytetyön rakenne

Opinnäytetyön ensimmäisessä luvussa johdatetaan työn aiheeseen, esitellään työn tarkoitus, rajaus ja tavoite sekä opinnäytetyön rakenne. Toinen ja kolmas luku ovat työn teoriaosuutta, jossa toisessa luvussa käsitellään kesämökin yhteisömuutukset ja kolmannessa luvussa käsitellään kesämökin omistuksen siirtoon liittyviä seikkoja, vaikka ne eivät olekaan työn pääpainopisteenä. Opinnäytetyön empiirinen osuus löytyy luvuista neljä ja viisi. Luvussa neljä esitetään tutkimusongelma, esitellään tutkimuksen kohde, tiedonkeruu- ja tutkimusmenetelmät ja miten aineisto hankitaan, analysoidaan sekä miten todetaan tutkimuksen luotettavuus. Luvussa viisi perehdytään tutkimustuloksiin saadun aineiston perusteella. Kuudennessa luvussa esitetään yhteenveto tutkimuksesta ja oma lyhyt pohdinta tutkimuksen aiheesta.

2 KESÄMÖKIN YHTEISOMISTUSMUODOT JA VEROTUS

Tässä luvussa käsitellään opinnäytetyön aiheeseen rajattuja omistusmuotoja kesämökin yhteisomistukseen. Käsiteltävät omistusmuodot ovat kiinteistöyhtymä ja keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö. Lisäksi esitetään muutokset, jotka koskevat kiinteistöyhtymää 1.1.2020 alkaen. Kiinteistöyhtymää koskevat muutokset, jotka tulivat voimaan vuoden vaihteessa, eivät olleet tiedossa, kun tätä opinnäytetyötä aloitettiin työstämään syksyllä 2019.

2.1 Kiinteistöyhtymä

Kiinteistöyhtymä on yhtymä, jossa ei harjoiteta metsä- tai maataloutta. Yhtymä muodostuu, kun kiinteistöä omistaa vähintään kaksi henkilöä yhdessä. (Veronmaksajain keskusliitto 2018.) Lain eräistä yhteisomistuksista (L 25.4.1958/180) mukaan yhteisomistuksella tarkoitetaan sitä, että kun kaksi tai useampia henkilöitä omistavaa yhteisesti kiinteistön, irtaimen esineen tai muuta tavaraa, josta kunkin yhteisomistajan katsotaan omistavan yhtä suuren osuuden.

2.1.1 Yhtymän perustaminen

Kiinteistöyhtymä muodostuu kahden tai useamman henkilön omistaessaan yhdessä kiinteistöä. Kiinteistöyhtymän muodostavat henkilöt voivat esimerkiksi olla veljeksiä, sisaruksia tai avopuolisoita. Poikkeuksena avioparit, sillä he eivät muodosta keskenään kiinteistöyhtymää, vaan heihin sovelletaan eri lainsäädäntöä. Oletuksena on, että omistusosuudet ovat kiinteistöyhtymässä yhtä suuret, ellei muuta ole sovittu. (Verohallinto 2013.) Mikkolan (2017, 5) mukaan yhteisomistussuhteissa omistusosuudella on merkitystä yhteisomistajan oikeuteen esineen tai kiinteistön hallintaan ja vallintaan. Yhteisomistuksessa osuuden koolla on merkitystä myös silloin, jos joku yhteisomistajista ylivelkaantuu, sillä jokainen yhteisomistaja vastaa veloista vain oman omistusosuutensa verran. Myös verotuksen suhteen yhteisomistusosuuksien koolla on merkitystä.

Kiinteistön yhteisomistus eli kiinteistöyhtymä voi muodostua myös siten, että perilliset perinnönjaon jälkeen jäävät omistamaan yhdessä esimerkiksi vanhempiansa kesämökkiä tai muuta jakamatonta kuolinpesää (Kasso 2005, 31). Yhteisomistus voi muodostua myös lahjoituksella, jos lahjoituksen saajia on useampi kuin yksi. Tällöin muodostuu lahjoituksella perustettu yhteisomistussuhde. (Mikkola 2017, 23.)

Kiinteistöyhtymää ei kuitenkaan muodostu, mikäli kiinteistön yhteisomistajat laativat yhdessä hallinnanjakosopimuksen. Hallinnanjakosopimuksessa määrätään kunkin yhteisomistajan kiinteistöstä hallittavissa oleva alue. (Veromaksajain keskusliitto 2018.) Verohallinnon tehtävänä on muodostaa kiinteistön yhteisomistuksesta kiinteistöyhtymä (Verohallinto 2013).

2.1.2 Yhtymän päätöksenteko

Päätöksentekoa kiinteistöyhtymässä ei säädellä lailla, vaan osakkaat voivat yhteisesti sopia yhtymän toimintaa koskevien päätösten tekemisestä parhaaksi näkemälleen tavalla (ProAgria Etelä-Pohjanmaa 2016).

2.1.3 Yhtymän tulot ja verotus

Kiinteistöyhtymän muodostumisen edellytyksenä ei ole, että kiinteistöyhtymällä olisi tuloja. Toisaalta kiinteistöyhtymällä ei saa olla elinkeinotuloa, mutta muuta tuloa yhteisomistuksessa olevasta kiinteistöstä voi olla, esimerkiksi vuokratuloja. (Veromaksajain keskusliitto 2018.)

Kiinteistöyhtymä ei ole oikeushenkilö, joten kiinteistöyhtymää ei pidetä erillisenä verovelvollisena, jota verotettaisiin itsenäisesti. Toisin sanoen jokainen yhtymän omistaja ilmoittaa omassa veroilmoituksessaan yhtymän nimen ja oman osuutensa yhtymän tuloihin sekä varallisuuteen. (Veromaksajain keskusliitto 2018.)

Mikäli kiinteistöyhtymä esimerkiksi vuokraa omistamaansa kesämökkiä ja saa siitä vuokratuloja, kuuluu se yhtymän toiminnan muuhun tulonlähteeseen eli yhtymän omistajien henkilökohtaiseen tulonlähteeseen. Omistajien henkilökohtainen tulo kiinteistöyhtymästä on pääomatuloa, jota verotetaan kulloinkin voimassa olevien

pääomatulojen veroprosenttien perusteella. (Verohallinto 2013.) Yhteisöjen tulolähdejako poistuu vuoden 2020 alusta, mikä tarkoittaa, että henkilökohtainen tulonlähde poistetaan ja se korvataan uudella, muun omaisuuden omaisuuslajilla (Verohallinto 2019g). Vuokratuloa kiinteistöyhtymästä ovat ne tulot, joista on vähennetty vuokraustoiminnasta aiheutuneet kustannukset. Mahdolliset vuokratulot ilmoitetaan yhtymän kaikkien omistajien toimesta yhdellä yhteisellä ilmoituksella Verohallinnolle. Ilmoitus kiinteistöyhtymän vuokratuloista tehdään Verohallinnolle käyttäen lomaketta 7K tai sähköisesti OmaVero-palvelussa kiinteistöyhtymä-välilehdelle. (Verohallinto 2013.)

2.1.4 Yhtymän velat ja korot

Kiinteistöyhtymän ylläpidon rahoittamiseen otettuja velkoja sekä näistä aiheutuneita korkokuluja ei voi vähentää kiinteistöyhtymän korkokuluina, vaan yhtymän varojen hankkimiseksi otetut velat huomioidaan jokaisen omistajan omina henkilökohtaisina velkoina. Kiinteistöyhtymän omistaja voi vähentää velasta aiheutuneet kulut omassa pääomatuloverotuksessaan. Kiinteistöyhtymän rahoittamiseen otetun velan velka- taakka ei välttämättä ole saman suuruinen kaikkien kiinteistöyhtymän omistajien kesken, vaan omistajaan kohdistuvan velan määrän määrittelee hänen omistus- osuutensa yhtymästä. (Veronmaksajain keskusliitto 2018.)

2.1.5 Yhtymän omistusosuuden luovutus

Lain eräistä yhteisomistussuhteista (L 25.4.1958/180) mukaan jokaisella yhteis- omistajalla on oikeus luovuttaa oma osuutensa yhteisomaisuudesta sekä muutenkin määrätä siitä muita yhteisomistajia kuulematta, kuitenkin niin, ettei loukata muiden yhteisomistajien oikeuksia ja etuja.

Kasso (2005, 4–5) toteaaakin, että oman yhteisomistusosuutensa voi jokainen omis- taja myydä halutessaan erikseen, mutta osuuden luovutukselle voi todellisuudessa olla hankala löytää ostajia. Suositeltavaa onkin, kun harkitaan oman omistusosu- den myymistä, että päätökset osuuden myymisestä tehtäisiin kaikkien yhteisomis- tajien kanssa yhdessä, jotta ei loukattaisi muiden yhteisomistajien oikeuksia ja etuja.

2.1.6 Muutokset kiinteistöyhtymässä 1.1.2020

Kiinteistöyhtymää koskevat muutokset, jotka tulivat voimaan 1.1.2020 alkaen, eivät olleet tiedossa, kun tätä opinnäytetyötä aloitettiin työstämään syksyllä 2019.

Verohallinto ei enää 1.1.2020 jälkeen muodosta kiinteistön yhteisomistuksesta kiinteistöyhtymää verotusta varten. Samaan aikaan loppuvat myös olemassa olevat vanhat kiinteistöyhtymät. Poikkeuksena ovat kiinteistöyhtymät, jotka ovat ilmoittaneet arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön luovutuksen käyttöoikeudesta tai ovat muuten arvonlisäverovelvollisia. Muutoksen ulkopuolelle jäävät myös metsäyhtymät sekä maatalousyhtymät. Myöskään kiinteistöverotukseen ei muutos vaikuta, vaan kiinteistövero maksetaan omasta omistusosuudesta kiinteistöön aivan kuten ennenkin. (Verohallinto 2020a.)

Toinen muutos 1.1.2020 on kiinteistöstä saatujen vuokratulojen ilmoittaminen. Tähän asti vuokratulot on ilmoitettu kiinteistöyhtymäkohtaisesti, mutta nyt vuoden alusta voimaan tulleen muutoksen myötä jokainen kiinteistöä omistava osakas ilmoittaa oman osuutensa kiinteistön mahdollisista vuokratuloista ja kuluista omassa henkilökohtaisessa verotuksessaan. Osuudet vuokratuloista ja kuluista ilmoitetaan joko OmaVero-palvelussa tai paperilomakkeella 7k. (Verohallinto 2020a.)

2.2 Kiinteistöosakeyhtiöistä yleisesti

Suomessa kiinteistöjen omistamiseen ja hallintaan kehittyneitä yhtiömuotoja ovat asunto-osakeyhtiö ja tavallinen kiinteistöosakeyhtiö sekä keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö. Kiinteistöosakeyhtiöiksi siis kutsutaan kaikkia sellaisia osakeyhtiöitä, joiden tarkoituksena on yhden tai useamman kiinteistön ja niillä sijaitsevien rakennuksien hallinta sekä omistaminen, eikä yhtiöillä ole kiinteistön ja rakennusten omistamisen sekä hallitsemisen lisäksi muuta tarkemmin määriteltyä tarkoitusta. (Kasso 2014, 1–3.)

Tarkasteltaessa tavallisen kiinteistöosakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön välisiä eroja, löytyvät merkittävimmät erot vuokratulon saajan sekä kiinteistötilojen hallinnan osalta. Tavallisessa kiinteistöosakeyhtiössä osakkaat eivät hallitse

itse mitään tiettyä määriteltyä tilaa yhtiössä, vaan kaikki tilat ovat yhtiön hallinnassa. Keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä jokaisella osakkaalla on oikeus pitää hallinnassaan sitä tilaa, jonka hallintaan oikeuttavat osakkeet osakas omistaa yhtiön omistamassa kiinteistössä. (Alanen & Vuorenlusta 2013, 77–80.)

Kiinteistöosakeyhtiöiden tilojen hallintaoikeudesta riippuen on yhtiöiden välillä eroja myös vuokratulojen tulouttamisessa (Alanen & Vuorenlusta 2013, 77–81). Tavallisessa kiinteistöosakeyhtiössä yhtiö hoitaa tilojen vuokrauksen ja saadut vuokratulot menevät yhtiön kassaan. Keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä tilojen vuokraus ja siitä saadut vuokratulot kuuluvat osakkeenomistajille. Lopuksi esitellään esimerkkejä erilaisten kiinteistöosakeyhtiöiden perustamistarpeista: tavalliset kiinteistöosakeyhtiöt ovat yleensä kuntien, yritysten perustamia ja omistamia ns. vuokrataloja, kun taas keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä perustavat luonnolliset henkilöt esimerkiksi kesämökkien vuokraustoimintaan.

2.3 Keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovellettavan lain merkitys

Sillä, mitä lakia keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan, on merkitystä esimerkiksi yhtiön osakkeenomistajan päätäntävällän sekä yhtiön yhtiöjärjestyksen sisällön osalta. Pääsääntönä voidaan kuitenkin pitää sitä, että vuoden 1992 jälkeen perustetuissa keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä noudatetaan asunto-osakeyhtiölakia (L 22.12.2009/1599). Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä, että yhtiössä sovelletaan vain tiettyjä osia asunto-osakeyhtiölaista ja muilta osin osakeyhtiölakia (L 21.7.2006/624). Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan myös sivuuttaa asunto-osakeyhtiölaki kokonaan ja noudattaa kaikilta osin osakeyhtiölakia. (Jauhiainen, Järvinen & Nevala 2013, 1082–1085.)

2.4 Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö määritellään asunto-osakeyhtiölaissa (L 22.12.2009/1599) muuksi osakeyhtiöksi, jonka tarkoituksena on hallita ja omistaa yhtä tai useampaa rakennusta tai niiden osaa. Keskinäisellä kiinteistöosakeyhtiöllä

tarkoitetaan osakeyhtiötä, jonka yhtiöjärjestyksessä yhtiön jokainen osake on liitetty johonkin tiettyyn huoneistoon tai tilaan, joita yhtiön jokainen osakas hallitsee yhtiöjärjestyksen perusteella (Jauhiainen ym. 2013, 1081–1082).

Keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle kuuluvat tilat tai huoneistot voivat olla esimerkiksi autotalli, varasto, toimisto, myymälä. Keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle kuuluva huoneisto voi olla myös asuinhuoneisto, jos huoneisto on tarkoitettu vuokrattavaksi tai vapaa-ajan asunnoksi. (Kasso 2014, 2.)

2.4.1 Yhtiön perustaminen

Kun keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä ryhdytään perustamaan, yhtiötä perustamassa olevat esimerkiksi luonnolliset henkilöt laativat yhdessä perustamissopimuksen ja yhtiöjärjestyksen. Perustamissopimus vahvistetaan kaikkien yhtiötä perustamassa olevien osakkaiden allekirjoituksilla. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustamisilmoitus tehdään kaupparekisteriin sähköisellä perustamisilmoituksella YTJ-palvelussa, rekisteri-ilmoitusta ei voi tehdä enää paperilomakkeella. (Patentti- ja rekisterihallitus 2019a.)

Kiinteistöyhtiön rekisteröintivaiheessa vaadittu minimiosakepääoma poistui 1.7.2019 voimaan tulleella lakimuutoksella, joten nyt lakimuutoksen jälkeen perustettavalta keskinäiseltä kiinteistöosakeyhtiöltä, osakeyhtiöltä tai asunto-osakeyhtiöltä ei enää vaadita 2500 euron vähimmäisosakepääomaa (Patentti- ja rekisterihallitus 2019b).

2.4.2 Yhtiön hallinto sekä päätöksenteko

Kiinteistöosakeyhtiömuotoisen kesämökin hallinta voidaan toteuttaa siten, että samaa kesämökkiä hallitsevat osakkaat voivat keskenään sopia, miten kesämökin hallinta jaetaan kunkin osakkaan osalta. Esimerkiksi siten, että jokaisella kesämökin osakkaalla on oikeus hallita kesämökkiä viikon kerrallaan vuoroviikoin. (Jauhiainen ym. 2013, 14–15.)

Asunto-osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599) mukaan yhtiöllä on oltava hallitus. Hallitukseen valitaan yhdestä viiteen varsinaista jäsentä, ellei yhtiön yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Hallituksen tehtäviin kuuluvat yhtiön edustaminen, huolehtiminen yhtiön hallinnon asianmukaisesta järjestämisestä sekä huolehtia yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ylläpidon asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus vastaa myös siitä, että yhtiön kirjanpito ja varainhoito on asianmukaisesti järjestetty. Myös yhtiökokouksien valmisteleminen sekä yhtiökokouksessa päätettyjen asioiden täytäntöönpano kuuluvat yhtiön hallituksen tehtäviin.

Osakkeenomistajille yhtiökokous on ainoa mahdollisuus, jossa voi käyttää osakkeenomistajana päätösvaltaa, ellei yhtiöjärjestyksessä tai laissa ole muuta määrätty. Laki antaa myös mahdollisuuden päättää yhtiötä koskevista asioista ilman yhtiökokousta, jos kaikki osakkeenomistajat ovat päätettävästä asiasta yksimielisiä. (L 22.12.2009/1599, 6 luku, 1 §.)

Yhtiökokouksissa yhtiön toimintaa koskevissa toimenpiteissä ylintä päätösvaltaa edustavat yhtiön osakkeenomistajat. Yhtiön jokainen osake tai osakeryhmä tuottavat osakkeenomistajalleen yhden äänen, jota käyttämällä osakkeenomistaja voi vaikuttaa yhtiön päätöksentekoon yhtiökokouksissa. Päätökset yhtiökokouksissa tehdään äänienemmistön perusteella, ellei yhtiöjärjestyksessä tai laissa ole toisin määrätty. Jokaisen yhtiön on järjestettävä vähintään kerran vuodessa yhtiökokous (varsinainen yhtiökokous), jossa muun muassa vahvistetaan yhtiön edellisen tilikauden tilinpäätös. (Kasso 2014, 49–51.)

2.4.3 Yhtiön yhtiövastike

Kiinteistöosakeyhtiössä osakkaan tärkeimpiä velvollisuuksia on yhtiövastikkeen maksaminen yhtiölle. Yhtiövastikkeella katetaan yhtiön kuluja, joita aiheutuu kiinteistön käytöstä sekä ylläpidosta. Yhtiöjärjestyksessä on mainittava yhtiövastikkeen maksuperuste, joka yleensä perustuu huoneiston pinta-alaan, mutta maksuperuste voi olla myös erikseen yhtiöjärjestykseen kirjattu suhdeluku tai perustua osakelukuun. Lisäksi kiinteistöosakeyhtiöllä on yleensä useita kulutukseen perustuvia maksuja, kuten esimerkiksi lämmin- ja kylmävesi sekä sähkö. Näiden maksujen peruste

on oltava luotettavasti arvioitavissa tai sitten mitattu todelliseen kulutukseen perustuva. (Kasso 2014, 35–40.)

Yhtiövastikkeiden mitoitukseen käytetään yhtiössä vuosittain laadittavaa talousarviota, jonka laatii yhtiön hallitus. Lisäksi yhtiössä on mahdollista kerätä ylimääräistä yhtiövastiketta rahastoon, jolla sitten voidaan rahoittaa esimerkiksi yhtiössä eteen tulevia ylläpitoon liittyviä korjauksia. (Nevala, Tolvanen, Sirén & Haulos 2019, 81.) Yhtiöissä maksettava yhtiövastike siis jaetaan kahteen eri vastikelajiin: pääoma- ja hoitovastikkeeseen. Hoitovastikkeella hoidetaan kiinteistön käytöstä aiheutuvat kulut, kuten esimerkiksi lämmitys ja vakuutukset. Pääomavastikkeella taas hoidetaan esimerkiksi yhtiön julkisivunkorjaukseen otetun lainan lyhennyksiä. (Kasso 2014, 35.)

2.4.4 Yhtiön tulot ja verotus

Tuloverolain (L 30.12.1992/1535) mukaan kiinteistöosakeyhtiöt ovat velvollisia maksaa saamistaan tuloista veroa. Kiinteistöosakeyhtiöt ovat siis itsenäisiä verovelvollisia, joiden saamaa tuloa verotetaan osakeyhtiön tulona. Osakeyhtiön verotuksella ei kuitenkaan ole vaikutusta yhtiön yksittäisen osakkaan verotukseen. Osakeyhtiön tuloveroprosentti verovuonna 2020 on 20 prosenttia. (Verohallinto 2020b.)

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tuloa verotetaan tuloverolain (L 30.12.1992/1535) mukaisesti, mutta koska kiinteistöosakeyhtiöissä ei tavallisesti harjoiteta elinkeinotoimintaa, ei myöskään verotettavaa tuloa yleensä pääse syntymään (Alanen & Vuorenlusta 2013, 273). Tulot keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä muodostuvat yhtiövastikkeista ja muista käyttömaksuista, jotka peritään yhtiön osakkailta. Osakkailta kerättävillä vastikkeilla ja käyttömaksuilla ei ole tarkoitus saada ylimääräistä tuloa yhtiölle, vaan ne mitoitetaan siten, että niillä katetaan yhtiön vuotuiset kustannukset. (Alanen & Vuorenlusta 2013, 78–79.) Oikeanlaisella vastikkeiden mitoitamisella sekä poistoilla varmistetaan yhtiön tulos sellaiseksi, että ei synny verotettavaa tuloa (Alanen & Vuorenlusta 2013, 273–274).

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön on kuitenkin annettava neljän kuukauden kuluessa tilinpäätöksestä veroilmoitus 4, mikäli jokin seuraavista edellytyksistä täyttyy:

on yhtiön ensimmäinen tilikausi, yhtiö on saanut tilikaudella myyntituloja tai rahoitustuottoja yli 5000 euroa, yhtiön verotettavat tulot tilikaudelta ovat 30 euroa tai sen yli tai Verohallinto erikseen sitä pyytää (Verohallinto 2019f).

Mikäli yhtiön osakkaat päättäisivät vuokrata kesämökkiä, niin kertyneet vuokratulot olisivat heille henkilökohtaista tuloa (Alanen & Vuorenalusta 2013, 78–79). Kesämökin vuokrauksesta saatu vuokratulo olisi varallisuuden tuottamaa tuloa, jota verotetaan pääomatulona. Pääomatuloa vuonna 2019 verotetaan seuraavilla veroprosenteilla, 30 prosenttia aina 30.000 euroon saakka ja 34 prosenttia 30.000 euron ylittävältä osalta. (Verohallinto 2017c.)

2.4.5 Muutokset yhteisöjen tulolähdejaossa 1.1.2020

Tulolähdejako poistuu yhteisöiltä 1.1.2020 voimaan astuneen laki muutosten myötä, tällaisia yhteisöjä ovat esimerkiksi osakeyhtiöt ja osuuskunnat. Muutoksen jälkeen yhteisöillä on kaksi tulonlähdettä elinkeinotoiminnan ja maatalouden tulonlähde. Yhteisöjen tulo lasketaan elinkeinotulon verottamisesta annetun lain mukaan. Yhteisöjen elinkeinotulon piiriin kuuluvat kaikki muu toiminta paitsi maatalous. Tulolähdejaon 1.1.2020 voimaan astunut muutos ei kuitenkaan koske keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, asunto-osakeyhtiöitä eikä yleishyödyllisiä osakeyhtiöitä, vaan näillä yhtiömuodoilla voi edelleen olla elinkeinotoiminnan tulonlähteen ja maatalouden tulonlähteen lisäksi henkilökohtainen tulonlähde. Henkilökohtaisessa tulonlähteessä verotetaan sellaista toimintaa, joka ei ole maataloutta tai elinkeinotoimintaa. (Verohallinto 2019g.)

2.4.6 Yhtiön osakkeen luovutus ja luovutuksenrajoittaminen

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yksittäisiä osakkeita voi luovuttaa vain siinä tapauksessa, että luovutettavalla osakkeella on oikeus hallita jotain tiettyä huoneistoa tai kiinteistöä kokonaan. Mikäli luovutettava osake ei oikeuta hallitsemaan koko huoneistoa tai kiinteistöä, voi osakkeesta myydä vain määräosuuden, esimerkiksi vaikka puolet. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 79.)

Asunto-osakeyhtiölaki (L 22.12.2009/1599) antaa mahdollisuuden rajoittaa yhtiön omien osakkeiden luovuttamista lunastuslausekkeella. Asunto-osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599, 2 luku, 5 §) mukaan lunastuslauseke kirjataan yhtiön yhtiöjärjestykseen, sekä myös se, ketkä ovat oikeutettuja käyttämään lunastusoikeutta. Lunastuslausekkeen kirjauksen tarkoituksena on suojata yhtiön osakkeiden siirtymistä yhtiön ulkopuolisten tahojen omistukseen. Laissa lunastusoikeuden käyttöä on kuitenkin rajattu siten, että, lunastuslausekkeella ei pysty kumoamaan aviopuolison tai rintaperillisen lakiosaa eikä testamentin perusteella saatua osuutta.

2.5 Kiinteistövero ja arvonlisävero

Tässä kappaleessa esitellään kiinteistövero ja arvonlisävero. Kesämökin yhteisomistuksen kannalta tärkeimpänä verona tässä yhteydessä voidaan pitää kiinteistöveroä. Kappaleessa esitellään myös lyhyesti arvonlisäverotusta, joka jätetään yleiselle tasolle, koska arvonlisäverotuksella ei ole suunniteltavan kesämökin yhteisomistuksen kannalta merkitystä. Kesämökin yhteisomistajilla ei ole tarkoituksena harjoittaa arvonlisäverollista elinkeinotoimintaa eikä vuokraustoimintaa kesämökillä.

2.5.1 Kiinteistövero

Kiinteistöverolain (L 20.7.1992/654) astuessa voimaan 1.8.1992 korvattiin sillä asuntotulon verotus, hankintaverotus ja katumaksu. Suomessa kiinteistöveron alaisina ovat kaikki kiinteistöt lukuun ottamatta metsä- ja maatalousmaita sekä vesialueita. (Nevala ym. 2019, 540–541.)

Kiinteistöllä tarkoitetaan Suomessa sijaitsevaa tonttia, tilaa tai muuta itsenäistä maanomistukseen liittyvää yksikköä, joka on kirjattu tai olisi pitänyt kirjata kiinteistörekisterilaissa määriteltyyn kiinteistörekisteriin (L 20.7.1992/654).

Kiinteistön kiinteistöverosta vastaa kiinteistön omistaja tai omistajan kaltainen kiinteistön haltija, jonka omistuksessa verotettava kiinteistö on ollut kalenterivuoden alussa (Nevala ym. 2019, 541). Kiinteistön yhteisomistuksesta kiinteistöverolain (L

20.2.1992/654) mukaan kiinteistövero määräytyy jokaiselle kiinteistöä omistavalle osakkaalle hänen omistusosuutensa mukaan. Näin ollen jokainen osuuden kiinteistöstä omistava osakas on velvollinen maksamaan kiinteistöveroä vain omasta omistusosuudestaan kiinteistöön.

Kiinteistön käyttötarkoituksella on vaikutusta kiinteistöveroprosenttiin. Mikäli kiinteistö on esimerkiksi vakituksessa asuinkäytössä, sen kiinteistöveroprosentti on alhaisempi kuin vapaa-ajan asunnossa. Kiinteistöveroprosentit määritellään ja vahvistetaan kunnanvaltuustossa kiinteistön edellisen vuoden verotusarvoa hyväksi käyttäen siinä kunnassa, jossa kiinteistö sijaitsee. Kunnille on annettu kiinteistöverolain (20.7.1992/654) puolesta rajat, joiden puitteissa jokainen kunta saa itse määrittellä kiinteistöveroprosenttinsa. Kiinteistöveron kuitenkin perii Verohallinto, joka sitten siirtää saadut kiinteistöverotulot kuntien käyttöön. Vuodelle 2019 asuinrakennusten, jotka ovat muussa kuin vakituksessa käytössä eli kesämökin tontti ja rakennukset, kiinteistöveroprosentti vaihtelee välillä 0,93–2,00%. (Verohallinto 2017a.)

Tämän toimeksiannon kohteena oleva kiinteistö rakennuksineen sijaitsee Keuruulla. Verohallinnon julkaisussa käy ilmi, että Keuruun vapaa-ajan asuntoja koskeva yleinen kiinteistöveroprosentti vuonna 2019 on 1,00%. (Verohallinto 2019a.)

2.5.2 Arvonlisävero

Arvonlisävero on yleinen kulutusvero, joka sisällytetään palvelun tai tuotteen hintaan. Arvonlisävero on myös välillinen vero, koska arvonlisäveron tuotteen tai palvelun hintaan lisää tuotteen tai palvelun myyjä, joka myös tilittää kertyneet arvonlisäverotulot valtiolle. Näin ollen arvonlisäveron maksuvelvollisuus esimerkiksi ote- tusta kiinteistön huoltopalvelusta jää loppukäyttäjälle, joka voi olla vaikka keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 285.)

Arvonlisäverotusta ei käsitellä enempää tässä työssä, koska pääsääntöisesti kiinteistöosakeyhtiöt eivät ole arvonlisäverovelvollisia. Mikäli kesämökkiä tulevaisuudessa päätettäisiin vuokrata. Jäisivät kesämökin vuokrauksesta tulevat vuokratulot arvonlisäverotuksesta vapaaksi. (Verohallinto 2019b.) Kesämökin mahdolliset vuokratulot jäisivät arvonlisäverosta vapaaksi tuloksi, koska kiinteistön vuokraamisesta

ei pääsääntöisesti makseta arvonlisäverolain (L 30.12.1993/1501) mukaan arvonlisäveroa, jotta kesämökin vuokrauksessa voitaisiin siirtyä arvonlisäverovelvolliseksi täytyisi kesämökillä harjoittaa arvonlisäverollista toimintaa.

3 KESÄMÖKIN OMISTUKSEN SIIRTO JA VEROTUS

Tässä kappaleessa käsitellään kesämökin omistuksen siirtoon liittyviä seikkoja. Näillä seuraavaksi esiteltävillä seikoilla on merkitystä, kun laaditaan suunnitelmaa toimeksiantajan perheyhteisön kannalta parhaiten soveltuvalla yhtiömuodolla kesämökin tulevaan yhteisomistukseen. Käsiteltäviä asioita ovat ennakkoperintö, perintö, lahjoitus, verosuunnittelu, hallintaoikeus, luovutusvoitto sekä varainsiirtovero. Tässä kappaleessa esitellään vaihtoehtoja siitä, miten omaisuutta voisi omille rintaperillisilleen luovuttaa suunnitelmallisesti sekä hallitusti.

3.1 Ennakkoperintö ja verosuunnittelu

Ennakkoperinnöllä tarkoitetaan sellaista lahjaa, jonka perittävä vielä eläessään on lahjoittanut omille perillisilleen (Kasso 2014, 381). Ennakkoperinnöksi ei kuitenkaan lueta sellaista lahjaa, joka on annettu kaikille omille perillisille saman suuruisena tai jos ainoalle omalle perilliselle on annettu lahjoituksena omaisuutta tai, jos lahjakirjassa on mainittu, ettei annettu lahja ole ennakkoperintöä (Verohallinto 2019d).

Suunniteltaessa, luovutetaanko kesämökki ennakkoperintönä vai lahjana täytyy ottaa huomioon, millainen vaikutus luovutuksella on verotuksellisesti tapahtumahetkellä sekä perinnön lopullisessa jaossa. Uusin perintö- ja lahjaverolakiin tullut muutos astui voimaan 1.1.2017, jolloin verotusta laskettiin jokaisessa veroasteikon portaassa. Muutoksen myötä lahjaverotus on kuitenkin edelleen kovempi kuin perintöverotus. Lisäksi täytyy ottaa huomioon, että ennakkoperintönä luovutettu omaisuus huomioidaan joka tapauksessa lopullisessa perintöverotuksessa, kun taas lahjana luovutettu omaisuus vain siinä tapauksessa, että lahja on annettu vähintään kolme vuotta ennen lahjanantajan poismenoa. (Lindholm 2019, 170–171.) Verohallinto (2019d) huomauttaa, että myydessäsi omaisuuttasi omille perillisillesi alihintaan, eli kauppahinnan ollessa alle 75 % omaisuuden todellisesta arvosta, voidaan kauppa huomioida Verohallinnon näkökulmasta ennakkoperintönä annettavana lahjana. Lindholmin (2019, 170–171) mukaan oleellisinta kuitenkin on se, että luovutetaan omaisuutta sitten lahjana tai ennakkoperintönä, niin lahjaverot peritään silloin, kun lahja annetaan.

Omaisuu­den ennakko­perintönä tai lahjana eteenpäin luovutuksessa verosuunnitelun tarkoituksena on hakea lain tarjoamin keinoin mahdollisimman alhaiset veroseuraamukset siinä tapauksessa, kun omaisuutta luovutetaan esimerkiksi omille lapsille. Näitä lain sallimia verosuunnittelun keinoja ovat muun muassa hallintaoikeuden pidättäminen luovutettavaan kiinteistöön sekä omaisuuden jakaminen 4999,99 euron arvoisissa osuuksissa kolmen vuoden välein. (Lindholm 2017, 42–43.) Myös Verohallinnolta on mahdollisuus saada maksua vastaan ennakkopäätös aiotusta toimenpiteestä, jolloin voidaan jo suunnitteluvaiheessa ennakoida omaisuuden luovutuksesta mahdollisesti koituvia veroseuraamuksia (Verohallinto 2019d).

Lahjaverosuunnittelussa varsin yleisesti käytetään joko elinaikaista- tai määräaikaista hallintaoikeutta, kun perittävät haluavat elinaikanaan luovuttaa lahjana jotain isompaa omaisuutta perillisille, kuten esimerkiksi kesämökin. Tällä toimenpiteellä saadaan vähennettyä perintö- ja lahjaveron määrää, mutta lahjanantajan tai lahjanantajien iällä on merkitystä siihen, miten suuri veroetu tällä hallintaoikeuden pidättämisellä saavutetaan. (Lindholm 2017, 77–78.) Hallintaoikeuden arvon laskee Verohallinto siihen tarkoitettulla kaavalla. Kaavalla saatu arvo vähentää maksettavaksi jäävää perintö- ja lahjaveroa. Hallintaoikeudesta suurimman veroedun saavuttaa, jos luovutettavaan omaisuuteen hallintaoikeuden pidättäjä on 44-vuotias tai nuorempi ja pienimmän hyödyn saavuttaa 92-vuotias tai vanhempi. Verohallinnon hallintaoikeuden perintö- ja lahjaveroa vähentävässä laskentakaavassa käytetään myös ns. tuottokerrointa, joka on vapaa-ajan asunnon kohdalla kolme prosenttia. Muusta omaisuudesta, esimerkiksi asuinkäytössä olevasta omakotitalosta, käytetään viittä prosenttia. Tuottokertoimella tarkoitetaan omaisuuslajin mukaan määräytyvää kerrointa, jota käytetään yhtenä tekijänä, kun lasketaan hallintaoikeuden arvoa. (Verohallinto 2018a.)

3.2 Lahja ja lahjaverotus

Lahjana pidetään sellaista omaisuutta, joka luovutetaan vapaaehtoisesti ilman erillistä korvausta henkilöltä toiselle. On olemassa kahden tyyppisiä lahjoja: irtaimen omaisuuden ja kiinteän omaisuuden lahja. Irtaimen lahjoja ovat muun muassa

asunto-osake, auto sekä arvoesineet. Kiinteän omaisuuden lahjoja ovat muun muassa tontti, kesämökki sekä maatila. Kiinteäksi omaisuudeksi ei kuitenkaan huomioida esimerkiksi kesämökkiä, joka sijaitsee vuokratontilla. (Lindholm 2017, 13–17.)

Irtaimen omaisuuden lahjoituksessa lahjakirjan muoto on vapaa, eli sitä eivät sido muotovaatimukset, poikkeuksena kuolinpesä. Toisin sanoen irtaimen omaisuuden lahjoituksen voi tehdä ilman, että siitä laaditaan minkäänlaista kirjallista todistusta. Suositeltavaa on kuitenkin, että kaikista irtaimen omaisuudenkin lahjoituksista tehtiisiin kirjallinen todistus, jos vaikka lahjoitusta täytyy myöhemmin todistella. Kiinteän omaisuuden eli kiinteistön lahjoituksesta taas löytyy tarkat määräykset ja se on aina tehtävä kirjallisesti. Tässä lahjoituksessa tarvitaan myös kaupanvahvistaja vahvistamaan tehty lahjoitus osapuolten paikalla ollessa. (Lindholm 2017, 13–18.)

Lahja voi olla myös yhteislahja. Yhteislahjana annetaan omaisuutta lahjana vähintään kahdelle henkilölle. Näin muodostuu lahjan saajille yhteisomistus lahjana saatun omaisuuteen. Yhteislahjana saadusta omaisuudesta perittävästä lahjaverosta ovat vastuussa kaikki lahjan saajat yhteisesti. (Verohallinto 2018b.)

Perintö- ja lahjaverolain (L 12.7.1940/378, 1 luku, 1§) mukaan se, joka on saanut omaisuutta perintönä, testamentilla tai lahjana on veloitettu maksamaan veroa valtiolle sen mukaisesti, kuten edellä mainitussa laissa on säädetty. Lahjavero maksetaan lahjana annetusta omaisuudesta, jonka todellinen arvo on 5000 euroa tai sen yli. Lahjaverosta vapaana tehdyn lahjan todellinen arvo voi olla enintään 4999,99 euroa ja sama lahjanantaja voi tehdä lahjoituksen samalle lahjansaajalle kolmen vuoden välein edellä mainitulla summalla ilman lahjaveroseuraamuksia. Verohallinnon määräämään lahjaveron määrään taasen vaikuttaa lahjanantajan ja lahjansaajan välinen suhde sekä se, onko lahja annettu kolme vuotta ennen lahjanantajan kuolemaa. Lahjana annettava kiinteistö voidaan taasen lahjoittaa ainoastaan joko kokonaisuutena tai määräosassa, joten kiinteistöä ei näin ollen voida lahjoittaa 4999,99 euron kokoisissa osissa. (Verohallinto 2018b.)

Alla olevasta taulukosta käyvät ilmi lahjaverosteet eri veroluokissa. Veroluokkaan yksi kuuluvat lahjanantajan lähisukulaiset, muun muassa lahjanantajan omat lapset, ja veroluokkaan kaksi lahjanantajan muut sukulaiset sekä suvun ulkopuoliset henkilöt. (Verohallinto 2018b.)

Taulukko 1. Lahjaveroluokat (Verohallinto 2018b.)

1. lahjaveroluokassa lähisukulaiset

Lahjan arvo (euroa)	Vero alarajan kohdalla (euroa)	Veroprosentti ylimenevästä osasta (%)
5 000–25 000	100	8 %
25 000–55 000	1 700	10 %
55 000–200 000	4 700	12 %
200 000–1 000 000	22 100	15 %
1 000 000–	142 100	17 %

2. lahjaveroluokassa muut sukulaiset sekä suvun ulkopuoliset henkilöt

Lahjan arvo (euroa)	Vero alarajan kohdalla (euroa)	Veroprosentti ylimenevästä osasta (%)
5 000–25 000	100	19 %
25 000–55 000	3 900	25 %
55 000–200 000	11 400	29 %
200 000–1 000 000	53 450	31 %
1 000 000–	301 450	33 %

3.3 Perintö ja perintöverotus

Perinnöllä tarkoitetaan sellaista omaisuutta, joka perittävän kuolemantapauksen jälkeen siirtyy perillisten hallintaan sukulaisuussuhteisiin perustuvan perimysjärjestelmän mukaisesti (Lindholm 2019, 13). Omistusoikeuden perittävään omaisuuteen voi saada myös testamentin kautta. Testamentti onkin ainoa vaihtoehto, jos perittävä haluaa vaikuttaa perimysjärjestykseen. Tästä poikkeuksena on rintaperillisten saama lakiosa, jota ei voi testamentillakaan kumota.

Lindholmin (2017, 55) mukaan, jos perillisille, esimerkiksi omille lapsille, on annettu omaisuutta ennakkoperintönä perittävien elinaikana, on tällä vaikutusta siinä vaiheessa, kun lopullista perinnön jakoa suoritetaan. Saadulla ennakkoperinnöllä on korottava vaikutus, kun lasketaan lopullista perintöveron osuutta, vaikkakin aikanaan saadusta ennakkoperinnöstä on jo maksettu vero. Ennakkoperinnön osalta ei myöskään sovelleta samaa kolme vuoden sääntöä kuten annetun lahjan kohdalla, vaan ennakkoperintönä saatu omaisuus huomioidaan aina lopullisessa perintöverotuksessa. Näin vältetään verotuksellisista syistä tehtävää omaisuuden antamista ennakkoperintönä. Edellä mainitusta johtuen lahjakirjaan onkin syytä kirjata, että kyseessä olevaa omaisuutta ei ole luovutettu ennakkoperintönä.

Perintöosuuden verotus määräytyy perunkirjan mukaan, jonka perilliset laativat vähintään kolmen kuukauden sisällä perittävän kuolemasta. Verohallinto laatii perunkirjan perusteella jokaiselle perilliselle henkilökohtaisen veropäätöksen, josta selviää maksettavan perintöveron suuruus. Mikäli perittävän osuuden arvo jää alle 20.000 euron, ei siitä tarvitse perintöveroa suorittaa. (Verohallinto 2017b.)

Alla olevasta taulukosta käy ilmi perintöveroasteet eri veroluokissa. Veroluokkaan yksi kuuluvat lahjanantajan lähisukulaiset, muun muassa perittävän omat lapset, ja veroluokkaan kaksi perittävän muut sukulaiset sekä suvun ulkopuoliset henkilöt. (Verohallinto 2017b.)

Taulukko 2. Perintöveroluokat (Verohallinto 2017b.)

1. perintöveroluokassa lähisukulaiset		
Perinnön arvo	Vero alarajan kohdalla (euroa)	Veroprosentti yli menevästä osasta (%)
20 000–40 000	100	7
40 000–60 000	1 500	10
60 000–200 000	3 500	13
200 000–1 000 000	21 700	16
1 000 000–	149 700	19

2. perintöveroluokassa muut sukulaiset sekä suvun ulkopuoliset henkilöt		
Perinnön arvo	Vero alarajan kohdalla (euroa)	Veroprosentti yli menevästä osasta (%)
20 000–40 000	100	19
40 000–60 000	3 900	25
60 000–200 000	8 900	29
200 000–1 000 000	49 500	31
1 000 000	297 500	33

3.4 Varainsiirtovero

Varainsiirtovero maksetaan tehdystä arvopaperin, asunto-osakkeen tai kiinteistön kaupasta. Varainsiirtoveron määrä muodostuu tehdyn kaupan kauppahinnasta. Vastuu varainsiirtoveron maksamisesta määräajassa on ostajalla. Ostajia voi olla myös useampia, jolloin jokainen maksaa oman osuutensa varainsiirtoverosta. Mää-

rääjat varainsiirtoveron maksamiselle kiinteistökaupassa ovat seuraavat: joko ennen lainhuudon hakemista tai kuusi kuukautta kauppapäivästä. Asunto-osakkeen kaupan kohdalla määräaikana on kaksi kuukautta kaupasta. (L 29.11.1996/931.) Varainsiirtoveroa ei kuitenkaan peritä, mikäli kiinteistö tai muu omaisuus on annettu, joko lahjana tai perintönä (Verohallinto 2019e).

Verohallinnon vahvistamat ja vuonna 2019 käytössä olevat varainsiirtovero prosentit ovat neljä prosenttia kiinteistön osalta ja kaksi prosenttia keskinäisen kiinteistö-osaakeyhtiön ja asunto-osaakeyhtiön osalta (Verohallinto 2019e).

4 TUTKIMUKSEN TOTEUTUS

Tässä kappaleessa kuvataan tämän opinnäytetyön tutkimuksen toteutus sekä esitetään tutkimuksen kohde ja tutkimusongelma. Tarkoituksena on lisäksi perustella tutkimuksen toteuttamiseen valitut tutkimus- ja tiedonkeruumenetelmä, aineiston kerääminen, käytetyt analyysimenetelmät sekä tutkimuksen luotettavuuden todentaminen.

4.1 Tutkimuksen kohde

Tutkimuksen kohteena on perheyhteisö x:n vanhempien omistuksessa oleva vuonna 2003 rakennettu kesämökki. Laiskanlinna - niminen kiinteistö sijaitsee Keuruulla, Pihlajavesi - nimisen vesistön varrella. Kiinteistö muodostuu omasta 4540 neliön rantatontista ja kahdesta rakennuksesta 35 neliön parvellisesta saunamökistä sekä 15 neliön pariaitasta.

4.2 Tutkimusongelma

Tutkimusongelmana on ennakkoperintönä luovutettavan kesämökin tuleva yhteisomistuksen muoto sekä se, miten kesämökin yhteisomistus toteutetaan siten, että varmistettaisiin uusien omistajien (kolme veljestä) yhtäläiset oikeudet kesämökin käyttöön sekä kustannusten jakoon tulevan omistussuhteen muutoksen jälkeen.

Tutkimusongelma pyritään ratkaisemaan vastaamalla seuraaviin tutkimuskysymyksiin:

1. Mikä on toimeksiantajan perheyhteisön kannalta parhaiten soveltuva omistusmuoto kesämökin yhteisomistukseen?
2. Miten toteutetaan suunnitelma valitun yhteisomistusmuodon toteuttamiseksi?

4.3 Tutkimusmenetelmän ja tiedonkeruun valinta

Case- eli tapaustutkimukseksi kutsutaan sellaista tutkimusta, jossa tutkitaan ainoastaan yhtä tai muutamaa toisiinsa sidoksissa olevaa kohdetta tai ilmiötä. Lisäksi case- eli tapaustutkimusta kuvaillaan kartoittavaksi tutkimukseksi, jonka avulla haetaan tietoa ja ymmärrystä vähemmän tutkituista aiheista. (Hirsjärvi, Remes & Sajaavaara 2009, 134–138.)

Kanasen (2014, 16–17) mukaan laadullisella eli kvalitatiivisella tutkimuksella ei pyritä yleistyksiin toisin kuin määrällisellä eli kvantitatiivisella tutkimuksella, jossa tutkittavaa ilmiötä käsitellään erilaisten teorioitten sekä mallien pohjalta. Laadullista tutkimusta kuvataan keinoksi, jolla yritetään ymmärtää eri ilmiöitä ja jonka avulla yritetään vastata ainoastaan kysymykseen, mistä tässä tutkittavassa ilmiössä oikein on kyse. Hirsjärvi ym. (2019, 183–184) tuovat esille, että tutkimusmenetelmää valittaessa valintaa ohjaavat tavat sekä käytännöt, joilla tietoa kerätään sekä etsitään, koska jokainen tutkimus on lähtökohdiltaan hyvin erilainen.

Näillä yllä mainituilla perusteluilla on tämän tutkimuksen toteutukseen valittu tutkimusmuodoksi case- eli tapaustutkimus, joka on yksi laadullisen tutkimuksen tutkimusmenetelmistä. Edellä mainittu tutkimusmenetelmä valittiin tämän tutkimuksen toteutukseen, koska tietoa kohteesta pyritään löytämään ilman tilastollisia tai muita määrällisiä menetelmiä. Toisin sanoen tässä työssä verrataan kahta rajattua omistusmuotoa kesämökin yhteisomistukselle ja vertailtavista omistusmuodoista halutaan saada mahdollisimman yksityiskohtaista tietoa. Lisäksi laadullinen tutkimus antaa mahdollisuuden edetä tutkimuksessa joustavasti sekä toimia tilanteen mukaan, koska ei voida etukäteen tarkasti tietää, miten tämä tutkimus etenee.

Laadullisen tutkimuksen tiedonkeruu voidaan jakaa sekundääriseen ja primääriseen tiedonkeruumenetelmään (Kananen 2014, 41–64). Sekundääriseen tiedonkeruuseen kuuluvat erilaiset dokumentit ja primääriseen tiedonkeruuseen kuuluvat haastattelut ja kyselyt sekä havainnointi. Näillä tiedonkeruumenetelmillä tuotetuilla tiedoilla sitten ratkaistaan tutkimuksen tutkimusongelma.

Edellä mainittuja tiedonkeruumenetelmiä hyväksi käyttäen kohdetta varten kerätyistä tiedoista tutkija pyrkii löytämään ratkaisun tutkimusongelmaan. Tämän tutkimuksen tiedonkeruun keskeisenä tiedonlähteenä oli perheyhteisön jäsenien kanssa käydyt teemahaastattelut.

4.4 Tutkimuksen aineiston kerääminen ja analyysi

Aineistoa tähän tutkimukseen teoriaosuuden lisäksi kerätään toimeksiantajan perheyhteisölle tehtävillä teemahaastatteluilla. Lisäksi tarvittaessa haastatellaan asiantuntijoita Verohallinnosta, kiinteistönvälityksestä sekä tilitoimistosta.

Laadullisen tutkimuksen yleisimmistä aineistokeruumenetelmistä havainnoinnin lisäksi ovat haastattelut. Teemahaastattelujen avulla pyritään saamaan mahdollisimman selkeä käsitys tutkimuksen kohteena olevasta ilmiöstä. Toisin sanoen tutkimuksen kohteena olevaa ilmiötä pyritään avaamaan tutkijan valitsemien teemojen avulla. Teemoilla tarkoitetaan asiakokonaisuutta, jota pyritään yksittäisillä ns. ilmaan heitetyillä kysymyksillä tarkentamaan ja näin saamaan ilmiöstä tietoa kuitenkin siten, ettei liikaa johdatella haastateltavaa. (Kananen 2014, 71–72.)

Tässä tutkimuksessa haastattelut suoritettiin teemahaastatteluin. Teemahaastattelut käytiin toimeksiantajien kanssa ja jokainen osallistujista haastateltiin erikseen. Näin haluttiin varmistaa, että jokainen haastateltava saa mahdollisuuden kertoa oman mielipiteensä kesämökin käytöstä nykyhetkellä sekä kesämökin käytöstä tulevaisuudessa toisen haastateltavan siihen vaikuttamatta. Toimeksiantajien kanssa käytyjen teemahaastatteluiden pohjalta valitaan tutkimukseen sellaiset seikat, jotka nousevat kesämökin tulevan yhteisomistuksen kannalta tärkeiksi, kun haetaan toimeksiantajan perheyhteisön kannalta parhaiten soveltuvaa ratkaisua tulevaan kesämökin yhteisomistukseen.

Tutkimukseen haastateltiin neljää valikoitua perheyhteisön jäsentä. Haastateltavat valikoituivat periaatteella ennakkoperinnönluovuttajat ja ennakkoperinnön saajat. Haastattelu - kutsu perheyhteisön jäsenille toteutettiin ryhmäpuhelulla 28.10.2019, jolloin samalla käytiin läpi haastattelun teemat sekä sovittiin jokaisen kanssa henkilökohtainen haastattelu-aika. Haastattelut toteutettiin 5–6.11.2019 välisenä aikana

perheyhteisön jäsenien omilla kodeissa. Teemahaastattelun runko löytyy liitteistä (liite 1). Asiantuntijahaastattelut käytiin puhelimitse ja ne keskittyivät tutkimusta tukeviin varmistuksiin.

Aineiston analyysistä Kananen (2014, 99) toteaa, että laadullinen tutkimus poikkeaa yleisestä tutkimusprosessista siten, että siinä analyysi- ja tiedonkeruuvaiheet vuorottelevat. Tutkimuksessa näitä analyysi- ja tiedonkeruunsyklejä voikin olla useita, koska laadullisessa tutkimuksessa koetaan hankalaksi ennakkoon määritellä, miten paljon tietoa sekä millaista tietoa tutkimuksessa lopuksi tarvitaan. Hän jatkaa, että laadullisessa tutkimuksessa aineiston analyysi sekä keruu tapahtuvat yhtäaikaista, koska analysoitavan aineiston sisältö ratkaisee kerättävän aineiston laajuuden. Hirsjärvi ym. (2009, 223) toteavatkin, että kertyneen aineiston käsittely sekä sen analysointi kannattaa aloittaa aikailematta tiedonkeruuvaiheen jälkeen, jotta tutkimusprosessi etenee sujuvasti kohti lopullista päämäärää.

Teemahaastatteluissa tallennettu aineisto kannattaa kirjoittaa kirjalliseen muotoon mahdollisimman sanatarkasti, tätä toimenpidettä kutsutaan litteroinniksi. Tutkijalle kuitenkin jää mahdollisuus päättää siitä, miten teemahaastatteluilla saadun aineiston puhtaaksi kirjoittamisen haluaa suorittaa. Tehdäänkö puhtaaksi kirjoittaminen koko aineistosta vai valikoiden käyttäen erilaisia teema-alueita. (Hirsjärvi ym. 2009, 222.)

Tämän tutkimuksen teemahaastattelut tuottivat merkittävän osan käytetystä aineistosta. Teemahaastatteluilla saatua aineistoa ei kirjoitettu puhtaaksi koko aineistosta, vaan teema-alueittain. Alueittain tehdyt litteroinnit kirjoitettiin kuitenkin sanatarkasti, jotta niitä voitiin käyttää suorina lainauksina tutkimuksessa.

4.5 Tutkimuksen luotettavuus

Tutkimuksen luotettavuutta voidaan mitata ja tutkia eri tavoilla. Näistä luotettavuutta kuvaavista mittaus- tai tutkimustavoista käytetään yleisesti nimitystä reliabiliteetti sekä validiteetti. Reliabiliteetilla tarkoitetaan tutkittavan ilmiön tutkimuksen samankaltaisuutta eri tutkimuskertojen välillä, kun taas validiteetilla tarkoitetaan tutkimus-

menetelmän tai mittarin kykyä mitata sitä, mitä sillä tutkimuksessa on ollut tarkoituskin mitata. Tutkijan onkin siis tutkittava aihetta huolellisesti ja kriittisesti, jotta välteään epätarkka ja sattumanvarainen tutkimustulos. (Hirsjärvi ym. 2009, 231–232.)

Kananen (2014, 145–147) tuo esille, että ei ole olemassa yksiselitteistä ohjeistusta, kun arvioidaan laadullisen tutkimuksen luotettavuutta. Hän jatkaa, että kun puhutaan tutkimuksen luotettavuudesta laadullisen tutkimuksen kohdalla, niin tutkimuksen luotettavuuden todetaan jäävän loppujen lopuksi tutkijan omien arvioiden ja näytön varaan. Tästä syystä laadullisen tutkimuksen objektiivisen luotettavuuden saavuttamista pidetään lähestulkoon mahdottomana.

Tämän tutkimuksen luotettavuuden arvioinnissa voidaan todeta, että tutkimuksessa on käytetty ajantasaista alan tietokirjallisuutta ja verkkolähteitä, jolla voidaan pois sulkea tutkijan väärinkäsitysten osuus teoriapohjan koostamisen osalta melko vähäisiksi. Hirsjärvi ym. (2009, 113) toteavat, että lähdeoteoksia valittaessa kannattaa kiinnittää huomiota käytettävien teosten ja verkkosivujen alkuperään sekä ikään. He jatkavat, että kun tutkimusta laaditaan, on syytä käyttää lähteitä, jotka ovat tuoreita ja totuudenmukaisia sekä uskottavia. Tämän tutkimuksen lähdeotokset on valikoitu arvioiden kriittisesti aineiston luotettavuutta. Kaikki tässä tutkimuksessa käytetty aineisto on kirjattu lähteisiin.

Teemahaastattelun helpoin todentamistapa on teemahaastattelun perusteella tehdyn aineiston luettaminen haastatellulla henkilöllä. Mikäli haastateltu henkilö vahvistaa tutkijan tekemän päätelmän teemahaastattelusta, voidaan luottaa siihen, että tutkimus on luotettava tutkittavan kannalta. (Kananen 2014, 151.)

Tämän tutkimuksen teemahaastattelun tulkinnan todentaminen toteutettiin edellä mainitulla tavalla. Luonnosvaiheessa oleva teemahaastattelusta koostettu aineisto ja siitä tehty tulkinta toimitettiin haastateltaville luettavaksi. Aineisto ja tulkinta annettiin luettavaksi sitä osin, miltä se koski kyseistä haastateltavaa.

5 TUTKIMUSTULOKSET

Tässä luvussa esitellään teemahaastatteluin toteutettu tutkimus sekä sen tulos. Tarkoituksena on kuvata, miten toteutetulla tutkimuksella on onnistuttu vastaamaan tutkimusongelmaan ja millaiseen lopputulokseen tutkimuksessa päädyttiin ennakkoperintönä luovutettavan kesämökin tulevan yhteisomistusmuodon osalta.

Alaluvuissa esitellään toimeksiantajan perheyhteisön neljän jäsenen kanssa henkilökohtaisesti käydyt teemahaastattelut, yhteenveto tutkimuksesta, johtopäätökset ja arviointi tutkimuksesta sekä tutkimuksen tuloksen perusteella laadittu suunnitelma ennakkoperintönä luovutettavan kesämökin toimeksiantajan perheyhteisön kannalta parhaiten soveltuvan yhteisomistusmuodon toteutuksesta.

5.1 Perheyhteisön teemahaastattelu

Toimeksiantajana on perheyhteisö, johon kuuluu vanhempien lisäksi kolme veljestä perheineen. Haastattelukutsu toimeksiantajille toteutettiin ryhmäpuhelulla 28.10.2019, jolloin samalla käytiin läpi haastattelun teemat sekä sovittiin jokaisen kanssa henkilökohtainen haastattelu-aika. Haastattelut järjestettiin 5–6.11.2019 välisenä aikana ja niissä haastateltiin neljää perheyhteisön jäsentä henkilökohtaisesti. Haastattelut toteutettiin haastateltavien omissa kodeissa ja käytyjen haastatteluiden keskimääräinen kesto oli noin puoli tuntia haastateltava kohden.

5.1.1 Teema 1: kesämökin käyttö nykyhetki

Perheyhteisön haastateltavilta jäseniltä kysyttiin teeman mukaisesti, miten heidän mielestään kesämökin yhteiskäyttö on tähän päivään saakka sujunut nykyisellä omistusmuodolla. Haastateltavien vastaukset olivat hyvin saman suuntaisia. Kaikkien haastateltavien mielestä kesämökin yhteiskäyttö nykyisellään on sujunut mutkattomasti ja ilman riitoja. Haastatteluissa kävi myös ilmi, että kesämökin käyttö on ollut viime vuosina vähäisempää sekä painottunut kesäajan viikonloppuihin, vaikka mökkiä voisi käyttää ympäri vuoden.

”Kun ei ole oma mökki niin sitä on vähän ”vieraskorea” mökin käytön suhteen eikä siellä sitten paljoa tule käytyä.”

Lisäksi haastateltavat totesivat, että tilanteita, jolloin kesämökillä ollaan useamman perheen voimalla, tapahtuu vain noin kerran pari vuodessa esimerkkinä juhannus, mutta tällöinkin yhteiselo mökillä on sujunut ilman ristiriitoja. Kesämökin yhteiskäytön sopuisuuden nykyhetkellä arveltiin johtuvan siitä, että mökki on perheyhteisön vanhempien omistuksessa ja hallinnassa. Toisin sanoen kaikki kesämökkiin liittyvä toiminta sovitaan heidän kauttaan, eikä kukaan sooloile omiaan. Yksi haastateltavista halusi vielä erikseen tuoda esille omaa näkemystään kesämökin yhteiskäytön sujuvuudesta. Hänen mielestään yhteiskäyttö on sujunut hyvin sen vuoksi, että jokainen kesämökin käyttäjä noudattaa kirjoittamatonta sääntöä, jonka mukaan jokainen siivoaa omat jälkensä käytön jälkeen niin, ettei seuraavan käyttäjän tarvitse tullaan alkaa heti esimerkiksi lakaisemaan paikkoja ja täyttämään puukoppaa.

Haastattelussa siirryttiin seuraavaan teemaan, joka oli kustannusten jakautuminen kesämökin yhteiskäytössä nykyhetkellä. Tällä hetkellä kaikista mökkiin liittyvistä käyttö- ja remonttikustannuksista vastaavat perheyhteisön vanhemmat eli kesämökin nykyiset omistajat. Näin ollen mökin käyttö- ja remonttikustannusten jakautumisesta nykyhetkellä ei saatu paljoakaan aikaa keskustelua. Yksi haastateltavista kuitenkin halusi tuoda esille sen, että on osallistunut kesämökin kuluihin omalta osaltaan lähinnä viemällä aina silloin tällöin jotain pientä käyttötavaraa. Osa haastateltavista katsoi kompensoivansa omalta osaltaan mökin käyttökuluja osallistamalla mökillä järjestettäviin talkootöihin. Kuitenkin haastattelun edetessä osa haastateltavista oli sitä mieltä, että olisivat valmiit osallistumaan tasapuolisuuden nimissä mökin kuluihin, vaikka jonkinlaisella käyttöön perustuvalla kertakorvauksella, mikäli kesämökin omistus säilyisikin entisellään.

Seuraavassa teemassa kysyttiin kesämökin huolto- ja remonttitoiden vastuiden jakautumisesta nykyisessä tilanteessa. Vastuu nykyhetkellä mökin huollosta ja remonteista kuuluu perheyhteisön vanhemmille. Vanhempien omistuksessa oleva kesämökki on kokonaisuudessaan rakennettu omalla väellä, ja myös mökin huolto- ja remonttitoista huolehditaan itse. Näitä mökkiä koskevia huolto- ja remonttitoita tehdään talkootöinä, johon perheet osallistuvat mahdollisuuksiensa mukaan. Loppuun haastateltavat halusivat esimerkkinä mainita viimeisimmät isommat talkootyönä

suoritetut urakat mökillä, johon kaikki perheet olivat osallistuneet. Näitä olivat uuden laiturin rakentaminen sekä mökin rannan maisemointityö.

Lopuksi haastateltavilla oli vielä mahdollisuus tuoda esiin asioita koskien kesämökkiä, sen omistamista, käyttöä, yms. asioita, joita ei haastattelijan toimesta haastattelun aikana tullut esille, mutta yhdelläkään haastateltavista ei ollut mitään lisättävää koskien kesämökin nykykäyttöä.

5.1.2 Teema 2: kesämökin käyttö tulevaisuudessa

Perheyhteisön haastateltavilta jäseniltä kysyttiin teeman mukaisesti, miten he näkevät kesämökin käytön tulevaisuudessa. Kaikkien haastateltavia kommenteista selviää, että kesämökki on perheyhteisön jäsenille erittäin tärkeä ja siihen liittyy paljon tunnearvoa. Tulevan omistusmuutoksen uskottiin lisäävän kesämökin käyttöä ja nimenomaan yhteistä perheiden kesken vietettyä aikaa mökillä. Erään haastateltavan kommenttina oli, että ollaan väkisinkin enemmän tekemisissä veljesten kesken, kun yhdessä joudutaan päättämään mökkiä koskevista asioista. Haastattelun aikana keskusteltiin myös mökin muunlaisesta tulevaisuudesta, myymisestä tai vuokraamisesta ulkopuolisille. Tähän oli jokaisella haastateltavalla selkeä näkemys, jonka mukaan myyntiä ei pidetty vaihtoehtona eikä myöskään mökin vuokrausta. Kesämökin myyntiä haastateltavat voisivat harkita vain siinä tapauksessa, että joku perheen jäsenistä haluaisi lunastaa mökin kokonaan itselleen. Kesämökin vuokrausta ulkopuolisille tai edes tuttaville ei haastateltavien mukaan edes harkita.

”Jos rakas mökki pitäisi myydä niin kyllä siinä itku pääsisi.”

Seuraavaksi haastateltavilta kysyttiin, miten heidän mielestään kesämökin tuleva yhteisomistus tulisi hoitaa. Enemmistö haastateltavista oli sitä mieltä, että kesämökin tulevaan yhteisomistukseen ei ole tarvetta perustaa yhtiötä. Asiaa oli kuitenkin pohdittu ja kesämökin yhtiöittämistä pidettiin hyvänä vaihtoehtona vain siinä tapauksessa, jos mökki omistettaisiin esimerkiksi kaveriporukalla. Haastateltavien mielestä kesämökin yhtiöittämisestä koituisi vain liikaa byrokratiaa ja muita turhia kuluja muun muassa kirjanpidosta. Tämän lisäksi haastateltavia mietitytti ennakoperin-

tönä saatavan kesämökin veroseuraamukset ja muut kustannukset liittyen omistuksen siirtoon. Näissä ajateltiin olevan riittävästi kustannuksia uusille omistajille omaisuuden luovutukseen liittyen ilman, että lisäksi tulisi yhtiön perustamiseen liittyviä kustannuksia. Kuitenkin yksi haastateltavista oli ehdottomasti sitä mieltä, että mökin yhtiöittäminen olisi kaikkien kannalta tasapuolinen ratkaisu, mutta uskoi tyytyvänsä siihen ratkaisuun, joka eteen tulisi. Loput haastateltavista olivat sitä mieltä, että mökin kustannuksista ja käytöhallintaa koskevista asioista pystytään perheiden kesken sopimaan yhdessä ilman riitoja.

”Mielestäni uusien omistajien oikeudet turvataan parhaiten siten, että laitetaan kaikki mökin käyttöä ja kuluja koskevat asiat paperille, jonka sitten kaikki allekirjoittavat ei siinä sen kummempaa toimenpidettä tarvita.”

Kesämökin käytön sujuvuuden kannalta haastateltavien mukaan tulevaisuudessa varauksia ja muita mökkiä koskevia asioita voisi hoitaa esimerkiksi perheyhteisölle perustettavan WhatsApp-ringin välityksellä. Se, miten kesämökin käyttö uusien omistajien kesken jaetaan, oli vielä suunnitteluasteella. Eniten kannatusta haastateltavien keskuudessa kuitenkin sai malli, jossa mökin käyttö olisi jaettu omistajien kesken kiertäviin vuoroviikkoihin ja kesän juhlapyhät olisivat kaikille yhteistä aikaa.

Haastateltavilla oli selkeä kuva myös siitä, miten kesämökin käyttö-, huolto- ja remonttikustannukset jaetaan. Kesämökin käyttö- ja remonttikuluja varten avataan pankkitili, johon jokainen mökin omistajista siirtää kuukausittain sovitun summan rahaa, jolla katetaan mökin käytöstä aiheutuvat kulut. Haastateltavien mukaan kesämökin vuosittaiset kiinteät käyttökulut ovat helposti selvitettävissä. Lisäksi kesämökin yllättävien kulujen varalta olisi hyvä olla olemassa puskurirahasto, mutta tästäkin sovitaan sitten tarkemmin, kun kesämökin omistuksen siirto on toteutunut. Suuremmista kesämökkiä koskevista remonteista taas neuvotellaan omistajien kesken erikseen ja kartoitetaan, tarvitaanko lainarahoitusta vai pystytäänkö hoitamaan remontti suoraan ilman lainaa. Tällä hetkellä kesämökillä ei ole mitään suurempaa huollon tai remontin tarvetta. Tämän syksyn aikana on muun muassa laitettu mökin jätevesien käsittely asetusten mukaiseen kuntoon.

”Jos nyt mökillä haluaa jotain väkisin tehdä niin huoltomaalaus rakennuksille voisi olla ajankohtainen.”

Kesämökkiä koskevien juoksevien asioiden hoitamisesta ja päätösten tekemisestä olivat haastateltavat yhtä mieltä siitä, että kesämökin yhteisomistuksen ja yhteiselon suhteen, tähän olisi syytä luoda toimiva järjestelmä. Tämä kysymys myös jakoi haastateltavien mielipiteitä eniten. Osa haastateltavista oli sitä mieltä, että yhden tulevista kesämökin omistajista pitäisi ottaa vastuu mökin asioiden hoitamisesta ja tiedottaa muita omistajia tarpeen mukaan, koska kyseisellä mallilla on toimittu tähänkin asti ilman ongelmia ja riitoja. Toinen puoli haastateltavista totesi, että vastuu mökistä kuuluu kaikille omistajille tasapuolisesti ja päätökset tehdään niin, että kaikki ovat tyytyväisiä, mutta toisaalta jonkinlainen ns. rahastonhoitajan virka voisi tulla kysymykseen. Haastateltavien mukaan tämä rahastonhoitajan virka voisi olla kiertävä velvollisuus tai sitten siitä päätettäisiin esimerkiksi äänestämällä vuosittain, kuka sitä hoitaa. Haastateltavat kuitenkin uskoivat löytävänsä vaivattomasti keinot, miten uusien mökin omistajien kesken vastuuta jaetaan sekä millä tavalla mökkiä koskevia päätöksiä tehdään.

”Sen verran hyvin omat veljeni tunnen, että hyvä tästä tulee.”

Haastateltavien mielestä jatkossakin kesämökkiä koskevat huolto- ja remonttityöt hoidetaan omalla väellä talkootyönä. Tämä on hyväksi todettu malli, jota ei haastateltavien mukaan ole tarvetta muuttaa. Ainoana ongelmana haastateltavat näkivät sen, miten aikataulut perheiden kesken saadaan kohtaamaan tulevaisuudessa tehtävissä mökkiä koskevissa talkootöissä. Yhtenä vaihtoehtona haastateltavat pitivät talkootöiden suunnittelussa sitä, että tiedossa olevat huolto- ja remonttityöt sovitaan etukäteen sen verran kauas, ettei kenelläkään ole sovittuja menoja siihen aikaan. Haastateltavat kuitenkin tiedostivat senkin, että kaikkea mökkiä koskevaa huolto- tai remonttityötä ei voi ennalta ennustaa ja nämä työt sitten hoidetaan sellaisella henkilöllä määrällä kuin se on mahdollista. Loppuun jokainen haastateltava kuitenkin lisäsi, että omistuksen muutos tuo uutta motivaatiota mökin asioiden hoitamiseen.

”Osallistuminen mökillä järjestettäviin kökkähommiin pitäisi olla kaikille yhtä tärkeää ja mielestäni siihen käytettävän ajan raivaaminen on vain järjestely kysymys.”

Lopuksi haastateltavilla oli vielä mahdollisuus tuoda esiin asioita koskien kesämökkiä sen omistamista, käyttöä, yms. asioita, joita ei haastattelijan toimesta haastatteluna aikana tullut esille. Yksi haastateltavista halusi tuoda esille seuraavan hieman

ikävämmän seikan, josta ei haastattelujen aikana ollut puhetta. Miten turvataan kesämökin pysyminen perheyhteisön omistuksessa, jos tulevaisuudessa tulee esimerkiksi avioerotilanne uusien omistajien omissa perheissä. Tämä oli haastateltavan mielestä seikka, johon olisi syytä kiinnittää huomiota. Muilla haastateltavilla ei ollut lisättävää aiheeseen liittyen.

5.2 Teemahaastatteluiden yhteenveto

Kaikkien haastateltavien kanssa käydyistä teemahaastatteluista kävi selkeästi ilmi, että kesämökki on kaikille perheyhteisön jäsenille tärkeä paikka ja se halutaan pitää perheyhteisön omistuksessa, eikä kesämökin myyntiä tai vuokraamista oltu edes harkittu. Haastateltavan perheyhteisön jäsenet ovat olleet tyytyväisiä siihen, miten kesämökin yhteiskäyttö on tähän saakka sujunut sekä siitä, miten huolto- ja remonttityöt ovat tähän asti hoituneet. Ainoana epäkohtana haastateltavien keskuudessa pidettiin sitä, miten vastuut ja kustannukset ovat jakautuneet nykypäivään asti. Kesämökin kustannuksien jakautumisen epätasaisuuden korjaamiseksi nykyhetkellä oli haastateltavilla ratkaisuna kesämökin käyttöön perustuva käyttömaksu.

Kesämökin käytön tulevaisuutta koskevista haastatteluista kävi myös selkeästi ilmi se, miten ennakkoperintönä luovutettavan kesämökin tulevaisuuden omistus halutaan järjestää. Enemmistö haastateltavista oli sitä mieltä, että kesämökin tulevaan yhteisomistukseen ei tarvita keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä, vaan kesämökin yhteisomistukseen uskottiin riittävän kevyempänä vaihtoehtona kiinteistöyhtymä, ilman turhaa byrokratiaa ja kustannuksia. Kesämökin yhtiöittäminen tarvetta oli kuitenkin haastateltavien keskuudessa pohdittu ja päädytty siihen, että jos kesämökkiä lähdetäisiin yhdessä kaveriporukalla hankkimaan, silloin kesämökin yhtiöittäminen olisi ainoa oikea vaihtoehto. Ainoastaan yksi haastateltavista oli sitä mieltä, että kesämökin yhtiöittäminen olisi oikea ratkaisu yhteisomistukseen, jotta varmistettaisiin tasapuolisesti kaikkien omistajien oikeudet, mutta sanoi tyytyvänsä enemmistön päätökseen asiassa. Kaikki haastateltavat olivat kuitenkin sitä mieltä, että kesämökin käyttöä koskevat asiat pystytään sopimaan tasapuolisesti omistajien kesken ilman riitoja. Myös kesämökin käytöstä, huollosta ja remonteista johtuvien kulujen

hallinnasta oli haastateltavilla selkeä suunnitelma siitä, miten kustannusten jakautuminen tullaan tulevaisuudessa hoitamaan. Toisin sanoen kesämökin tulevaa yhteisomistusta ollaan luomassa hyvässä yhteisymmärryksessä.

5.3 Tutkimuksen johtopäätökset ja arviointi

Tämän tutkimuksen tarkoituksena oli vertailla kahta omistusmuotoa ja selvittää, kumpi omistusmuoto olisi toimeksiantajan perheyhteisön kannalta parhaiten soveltuva vaihtoehto ennakkoperintönä luovutettavan kesämökin yhteisomistukseen. Vertailtaviksi yhteisomistusmuodoiksi valikoituivat seuraavat vaihtoehdot, kiinteistöyhtiö ja keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö. Huomioitavaa on, että 1.1.2020 voimaan tulleen muutoksen jälkeen kiinteistöyhtiöitä ei enää Verohallinnon toimesta muodosteta. Muutos huomioidaan, kun laaditaan suunnitelmaa ennakkoperintönä luovutettavan kesämökin yhteisomistuksen toteuttamisen tueksi.

Tutkimuksessa ei ilmennyt seikkoja, jonka mukaan keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö olisi noussut toimeksiantajan perheyhteisön kannalta soveltuvimmaksi vaihtoehdoksi kesämökin yhteisomistukseen. Tutkimuksen tulokset tukivat toimeksiantajan perheyhteisön kannalta parhaiten soveltuvimmaksi vaihtoehdoksi kesämökin tulevaan yhteisomistukseen kiinteistöyhtiötä.

Tehdyssä tutkimuksessa painotettiin toimeksiantajan perheyhteisön jäsenien kanssa käytyjen teemahaastatteluiden pohjalta ilmenneitä, heille tärkeitä kesämökin tulevaan yhteisomistukseen liittyviä seikkoja. Näin ollen edellä mainittuun toimeksiantajan perheyhteisön kannalta parhaiten soveltuvaan kesämökin yhteisomistusmuotoon päädyttiin alla esitettävän vertailun perusteella.

Kesämökin yhteisomistuksen perustamisesta ei haluttu ylimääräisiä kustannuksia.

Kiinteistöyhtiön perustamiseen ei tarvita perustamisilmoitusta kaupparekisteriin, eikä perustamisesta näin ollen aiheudu ylimääräisiä kustannuksia, kun taas keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustamiseen vaaditaan perustamisilmoitus kaupparekisteriin ja yhtiö syntyy rekisteröinnillä, jonka kustannus on kuluvana vuonna 275 euroa.

Kesämökin yhteisomistuksen käytännöt ja pelisäännöt haluttiin sopia osakkaiden kesken vapaasti, ilman turhaa byrokratiaa.

Kiinteistöyhtymän toimintaa ja päätöksen tekoa ei säädelä lailla tai asetuksilla, vaan se perustuu osakkaiden keskenään tekemiin sopimuksiin, kun taas keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön toimintaa ja päätöksen tekoa ohjaa sovellettava lain säädäntö.

Kesämökin yhteisomistuksesta ei haluttu hallinnosta johtuvia ylimääräisiä kustannuksia.

Kiinteistöyhtymällä ei ole virallisia hallinnollisia velvoitteita, kun taas keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on hallinnoltaan muodollisempi ja sitä ohjaa sovellettava lain säädäntö. Näin ollen keskinäisellä kiinteistöosakeyhtiöllä on hallinnollisia kuluja esimerkiksi kirjanpidosta, joita taasen kiinteistöyhtymällä ei ole.

Tutkimuksen perusteella tehtyjen johtopäätösten pohjalta laaditaan suunnitelma ennakkoperintönä luovutettavan kesämökin yhteisomistussuhteen toteuttamiseen siten, että kaikkien uusien omistajien tasapuoliset oikeudet kesämökin käytöstä ja kuluista saadaan turvattua tulevassa kesämökin yhteisomistussuhteessa.

5.3.1 Arviointi

Arvioitaessa tutkimuksessa vertailtavana olleita yhteisomistusmuotoja voidaan todeta, että kiinteistöyhtymän vahvuutena on sen yksinkertaisuus verrattuna keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön, jonka toiminta on muodollisempaa. Kiinteistöyhtymän heikkoutena voidaan pitää sitä, että osakkaat vastaavat kiinteistöyhtymää koskevista veloista henkilökohtaisesti, kun taas keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö vastaa yhtiönä sitä vastaan otetuista veloista. Näin ollen kiinteistöyhtymä on ennakkoperintönä luovutettavan kesämökin omistusmuodoksi toimeksiantajan perheyhteisön kannalta parhaiten soveltuva, koska kyseessä on ainoastaan kesämökin yhteisomistus. Mikäli toimeksiantajan perheyhteisöllä olisi aikomuksena hankkia ennakkoperintönä luovutettavan kesämökin lisäksi useampia kesämökkejä ja harjoittaa mökeillä vuokraustoimintaa, tällöin kannattaisi keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustamista harkita.

5.4 Suunnitelma kesämökin yhteisomistuksen toteuttamiseen

Tässä kappaleessa esitetään ne seikat ja toimenpiteet, joita tarvitaan ennakkoperintönä luovutettavan kesämökin tulevan yhteisomistusmuodon toteuttamiseen tehdyn tutkimuksen tuloksen perusteella. Tutkimuksen tuloksen perusteella ennakkoperintönä luovutettavan kesämökin tulevaksi yhteisomistusmuodoksi valikoitui toimeksiantajan kannalta parhaiten soveltuva kiinteistön yhteisomissuhde (ent. kiinteistöyhtymä).

Kesämökin yhteisomistuksen toteuttamisen tueksi laadittavaa suunnitelmaa varten kerättyjen tietojen vahvistamiseksi käytiin puhelinhaastattelut kahden eri asiantuntijan tahon kanssa, joita olivat kiinteistönvälittäjä ja Verohallinnon asiantuntija. Verohallinnon asiantuntijoita haastateltiin kahdesta erillisestä seikasta.

Edellä mainitun suunnitelman veroseuraamuslaskelmia varten ennakkoperintönä luovutettavalle kesämökille haluttiin selvittää tarkka arvo. Tutkijan oma arvio kesämökin arvosta oli noin 100.000 euroa.

Kesämökin arvoa koskeva puhelinhaastattelu käytiin kiinteistönvälittäjä x:n kanssa 11.12.2019. Kiinteistön arvoksi tarkentui 81.000 euroa. Kiinteistönvälittäjän arvio perustui saman tasoisten alueelta myytyjen kesämökkien toteutuneisiin kauppahintoihin.

Ennen suunnitelman veroseuraamuslaskelmien laatimista haluttiin Verohallinnon asiantuntijalta varmistaa, että kiinteistönvälittäjän antama kesämökin 81.000 euron arvo olisi ns. käypä arvo, jonka Verohallinto voisi hyväksyä veroseuraamuslaskelmien arvoksi. Lisäksi haluttiin varmistaa se, miten Verohallinto katsoo ennakkoperintönä luovutettavan kesämökin verotuksen, kun kesämökki luovutetaan kolmena saman suuruisena osuutena perillisille. Tutkija pitää ennakkoperintönä luovutettavan kesämökin omistuksen siirtoa lahjana, koska kesämökki luovutetaan kolmessa saman suuruisessa osassa perillisille.

Verohallinnon asiantuntijan kanssa käytiin puhelinhaastattelu 19.12.2019, koskien kiinteistön käypää arvoa ja sitä, että pitääkö verohallinto kesämökin luovutusta lahjana vai ennakkoperintönä. Verohallinnon asiantuntija piti kiinteistönvälittäjän antamaa 81.000 euron arvoa kesämökistä realistisena ja totesi, että sitä voidaan käyttää

mökin käypänä arvona veroseuraamuslaskelmissa. Verohallinnon asiantuntija varmisti myös sen, että kolmessa saman suuruudessa osuudessa ennakkoperintönä luovutettavan kesämökin katsotaan olevan lahja.

Edellä mainitussa puhelinhaastattelussa saadun vahvistuksen perusteella ennakkoperintönä luovutettavan kesämökin veroseuraamuslaskemissa käytetään lahjaverotaulukkoa 1 (s. 27). Näin varmistettiin, että laadittavassa suunnitelmassa kesämökin luovutuksesta muodostuvat veroseuraamukset on laskettu oikein.

Lopuksi haluttiin vielä selvittää millaisia vaikutuksia 1.1.2020 voimaan tulleilla muutoksilla kiinteistöyhtymässä olisi ennakkoperintönä luovutettavan kesämökin yhteisomistusmuodon toteuttamissuunnitelmaan. Kiinteistöyhtymää koskevia muutoksia olivat: Verohallinnon toimesta ei enää 1.1.2020 jälkeen uusia kiinteistöyhtymiä perusteta verotusta varten, josta johtuen mahdollisia vuokratuloja ei enää ilmoiteta kiinteistöyhtymä kohtaisesti, vaan jokainen kiinteistöyhtymän osakas ilmoittaa oman osuutensa vuokratuloista omassa henkilökohtaisessa verotuksessaan. Tässä opinnäytetyössä on kuitenkin kysymys ainoastaan kesämökin yhteisomistuksesta, joten vuokratulojen ilmoittamista koskevalla 1.1.2020 voimaan tulleella muutoksella ei ole vaikutusta suunnitelman toteuttamisessa. Tutkija pitää 1.1.2020 voimaan tulleita kiinteistöyhtymää koskevia muutoksia vähäisinä koskien laadittavaa suunnitelmaa, koska suunnitelmassa keskitytään ainoastaan kesämökin yhteisomistukseen.

Kiinteistöyhtymää 1.1.2020 alkaen koskevista muutoksista käytiin Verohallinnon asiantuntijan kanssa puhelinhaastattelu 8.1.2020. Haastattelussa Verohallinnon asiantuntija vahvisti, että kiinteistöyhtymiä ei enää 1.1.2020 jälkeen Verohallinnon toimesta muodosteta verotusta varten. Lisäksi kiinteistöyhtymästä ilmoitettavien vuokratulojen ilmoittaminen muuttuu siten, että 1.1.2020 jälkeen vuokratulot ilmoitetaan osakkaiden omina tuloina, eikä kiinteistöyhtymä kohtaisesti. Kiinteistöverot yhteisesti omistetusta kiinteistöstä Verohallinto kuitenkin perii entiseen tapaan osakkailta oman omistus osuutensa mukaisesti.

Näiden edellä mainittujen varmistusten ja tutkimuksesta tehtyjen johtopäätösten pohjalta laaditaan suunnitelma ennakkoperintö luovutettavan kesämökin omistusmuodon muutoksen tueksi.

5.4.1 Lahjakirjan laatiminen

Verohallinto katsoo kesämökin luovutuksen ennakoperintönä lahjaksi, koska kaikille perillisille lahjoitetaan saman suuruinen osuus kesämökistä. Kiinteistövälittäjän arvio kesämökin myyntihinnasta kyseisellä alueella on 81000 euroa, jota myös Verohallinnon asiantuntija piti realistisena lahjaverolaskelmien käyväksi arvoksi.

Lahjana luovutettavasta kesämökistä on laadittava kirjallinen lahjakirja. Lisäksi laadittavaan lahjakirjaan tarvitaan liitteeksi seuraavat viralliset asiakirjat: kiinteistörekisteriote, lainhuuto- ja rasiustodistukset. Asiakirjat ovat saatavilla Maanmittauslaitokselta. Asiakirjakulut ovat noin 35 euroa.

Kesämökin luovutuksesta laadittavan lahjakirjan laatimiseen suositellaan muotovaatimusten vuoksi käytettäväksi asiantuntijaa (asianajaja). Lisäksi julkisen kaupanvahvistajan on vahvistettava lahjoitetun kiinteistön omistuksenvaihtuminen kaikkien osapuolien ollessa paikalla. Julkisen kaupanvahvistaja palkkio on 120 euroa. Asianajajan palkkio lahjakirjan laatimisesta peritään valitun asianajajatoimiston hinnaston mukaisesti, palkkion arvioitu suuruus on 250 euroa.

Kesämökin luovutuksesta laadittua kirjallista lahjakirjaa tarvitaan muun muassa Maanmittauslaitosta varten, kun uudet kesämökin omistajat hakevat kiinteistölle lainhuutoa. Lainhuutoa kiinteistölle on uusien omistajien haettava kuuden kuukauden sisällä lahjakirjan allekirjoittamisesta. Lisäksi lahjakirja toimii todistuksena tehdystä kesämökin lahjoituksesta.

5.4.2 Lahjavero

Kesämökin arvo on 81000 euroa ja se luovutetaan ennakoperintönä kolmena saman suuruisena osuutena, jolloin yhden osuuden arvo on 27000 euroa. Lahjavero lasketaan jokaiselle perilliselle hänen omasta osuudestaan. Lahjaveron määrän laskentakaavasta $27000\text{€} - 25000\text{€} \times 10\% + 1700\text{€}$ saadaan maksettavan lahjaveron määrä lahjaveroluokassa 1. Lahjaveron laskentakaavassa esitettyjen lukujen merkitys selviää sivulla 27 olevasta taulukosta, lahjavero lähisukulaiset.

Lahjaksi saatavasta kiinteistöstä (kesämökki) on annettava lahjaveroilmoitus Verohallinnolle kolmen kuukauden kuluessa lahjoituspäivästä. Lahjaveroilmoituksen voi jättää sähköisesti OmaVero-palvelussa. Lahjaveroilmoituksen tarkempi täyttöohje löytyy Verohallinnon verkkosivuilta. Verohallinnolle jätetyn lahjaveroilmoituksen perusteella Verohallinto määrittää maksettavan lahjaveron määrän. Lahjavero eräännytyy maksettavaksi noin kolmen kuukauden kuluttua siitä, kun olet vastaanottanut verotuspäätöksen.

Varainsiirtoveroa (4%) ei lahjana saadusta kiinteistöstä tarvitse suorittaa.

Alla olevassa taulukossa esitetään, ennakkoperintönä luovutettavan kesämökin käypä arvo ja kolmeen saman suuruiseen osaan jaetun perintöosuuden arvo sekä siitä maksettavan lahjaveron määrä jokaista perintöosuutta kohden lahjaveroluokassa 1.

Taulukko 3. Lahjaveron osuus.

Lahjaveroluokka 1	Käypä arvo	Osuus 1	Osuus 2	Osuus 3
Kesämökki	81 000,00 €	27 000,00 €	27 000,00 €	27 000,00 €
Maksettava lahjavero		1 900,00 €	1 900,00 €	1 900,00 €

Sen jälkeen, kun kesämökin luovutus on virallisesti suoritettu ja lahjakirja on laadittu niin, että lahjoitus on tehty kolmessa saman suuruudessa osassa, sekä tarvittavat ilmoitukset (lahjaveroilmoitus) ja maksut (lahjavero) hoidettu. Verohallinnolle muodostuu tehdyn luovutuksen perusteella kiinteistön yhteisomistussuhde. Huomioitavaa on, että Verohallinto ei enää 1.1.2020 jälkeen muodosta kiinteistöyhtymää verotusta varten yhteisomistuksesta, vaan kesämökin luovutuksesta muodostuu kolmen saman suuruiseen omistusosuuden yhteisomistussuhde eli kiinteistön yhteisomistussuhde.

5.4.3 Yhteisomistussuhde

Kesämökin yhteisomistussuhde muodostuu tehdyn luovutuksen perusteella. Lisäksi uusien omistajien on haettava lainhuuto kiinteistölle (kesämökki) Maanmittauslaitokselta, muita ”perustamistoimenpiteitä” ei tarvita.

Kiinteistön yhteisomistussuhteessa päätöksen tekoa ja toimintaa ei säädetä lailla tai asetuksilla, vaan se perustuu osakkaiden keskenään tekemiin sopimuksiin. Kesämökin yhteisomistuksen pelisäännöistä voidaan siis vapaasti sopia osakkaiden kesken yhdessä esimerkiksi itse laaditulla sopimuksella, jonka jokainen osakas vahvistaa omalla allekirjoituksellaan. Toisena vaihtoehtona on osakassopimus, jolla tarkoitetaan osakkaiden välistä vapaamuotoista sopimusta, johon määritellään tässä tapauksessa kesämökin yhteisomistuksen pelisääntöjä. Sopimukseen voidaan sisällyttää erilaisia sanktioita sopimuksen sitovuutta parantamaan. Osakassopimuksen laadinnassa suositellaan käytettäväksi asiantuntijaa (asianajaja). Osakassopimuksen laatiminen ei kuitenkaan ole pakollista, vaan suositus. Osakassopimuksen laatimisen kustannukset muodostuvat valitun asianajotoimiston hinnaston mukaisesti.

Osakkailla onkin nyt mahdollisuus laatia kesämökin omistamiseen, käyttöön ja päätöksen tekoon niin kattavat säännöt kuin haluavat, ottaen huomioon Suomen laki ja asetukset.

5.4.4 Käytön jakaminen ja päätöksenteko

Kesämökin käytön jakaminen kolmen osakkaan kesken voitaisiin hoitaa esimerkiksi lomaosakeperiaatteella, jolloin turvattaisiin jokaiselle osakkaalle tasapuoliset käyttöoikeudet kesämökkiin. Esimerkiksi näin: osakas 1 -> viikko 1, osakas 2 -> viikko 2, osakas 3 -> viikko 3, osakas 1 -> viikko 4 ja jne. Kesän juhlapäivät voisivat olla vuoroviikosta huolimatta vapaassa yhteiskäytössä.

Kesämökin päätöksenteon voisi hoitaa esimerkiksi siten, että kesämökkiä koskevista asioista tiedotettaisiin mökkiä varten perustettavan WhatsApp-ringin kautta ja tarvittaessa järjestettäisiin ”yhtiökokous” päätöksen tekoa varten.

5.4.5 Kustannukset ja ylläpito

Kiinteistön yhteisomistussuhteessa ei myöskään ole lakisääteisiä vuosittaisia veloituksia tai kustannuksia, vaan kustannukset muodostuvat kesämökin käyttö- ja huoltokustannuksista sekä satunnaisista tai sovitusta remonttikustannuksista. Kesämökkiin liittyvien kustannuksien tasapuolinen jakautuminen on kaikkien osakkaiden tasapuolisuuden nimissä tärkeää. Tähän ratkaisuna oli avata oma pankkitili kesämökin käyttökuluja varten, johon jokainen osakas siirtää sovitun raha summan esimerkiksi kuukausittain.

Kesämökin keskimääräiset käyttökustannukset (kiinteistövero, tiemaksu, vesimaksu, käyttösähkö, vakuutukset) vuosina 2018 – 2019 ilman huolto- ja remonttikustannuksia ovat olleet noin 102 euroa kuukaudessa, joka tekee vuositasolla noin 1224 euroa nykyisellä käyttöasteella. Kesämökin mahdollisia huolto- ja remonttikustannuksia ei tässä suunnitelmassa arvioida.

Alla olevassa taulukossa esitetään esimerkkinä kesämökin käyttökustannusten periminen kuukausittain siten, että varoja jää säästöön huolto- ja remonttikustannuksia varten. Laskelmassa kuukausikuluna on käytetty mökin nykyistä noin 102 euron kuukausittaista kuluja.

Taulukko 4. Esimerkki käyttökulujen perimisestä.

Esimerkki käyttökulujen perimisestä	Osakas 1	Osakas 2	Osakas 3	Yhteensä/kk
Kesämökin kulutilille vastike/kk	50,00 €	50,00 €	50,00 €	150,00 €
Kesämökin käyttökulut/kk	34,00 €	34,00 €	34,00 €	102,00 €
Jäljelle jäävät varat/kk				48,00 €

Kuten ylläolevassa taulukossa esitetään, 150 euron kuukausittaisella ”vastikkeella” saadaan 48 euron ”häätävara”, jolla saavutetaan vuositasolla 576 euron joustovara kesämökin pankkitilille huolto- ja remonttikuluja varten. Esimerkkilaskelma perustuu kesämökin tämän hetkiseen käyttöasteeseen ja kustannuksiin, joten laskelma on vain suuntaa antava.

Suunniteltaessa kesämökin kustannuksien jakamista tasapuolisesti osakkaiden kesken on hyvä huomioida, että kesämökin käyttöasteen lisääntyessä myös käytöstä aiheutuvat kulut kasvavat. Kesämökin käytöstä aiheutuvia kustannuksia voisi periä yllä esitetyn esimerkin mukaisesti kiinteällä kuukausimaksulla tai, sitten puhtaasti käyttöön perustuvalla maksulla.

Suunniteltaessa sitä, miten hoidetaan kesämökin käytöstä aiheutuneiden kustannuksien maksaminen sekä kenelle annetaan oikeus käyttää kesämökille avattavaa pankkitiliä, yhtenä vaihtoehtona voisi olla osakkaista valittava ”rahastonhoitaja”, jonka tehtäviin kuuluisi kesämökin talouden ylläpito. Valinta ”rahastonhoitajaksi” voisi olla voimassa vuoden kerrallaan ja kiertävänä velvollisuutena siten, että jokainen osakas saisi vuorollaan toimia tehtävässä.

Kesämökistä peritään vuosittain kiinteistövero, joka jaetaan osakkaille osuuksien mukaan. Kiinteistöveron kesämökin osakkailta perii Verohallinto. Kiinteistövero kesämökistä vuonna 2019 oli 201,80 euroa.

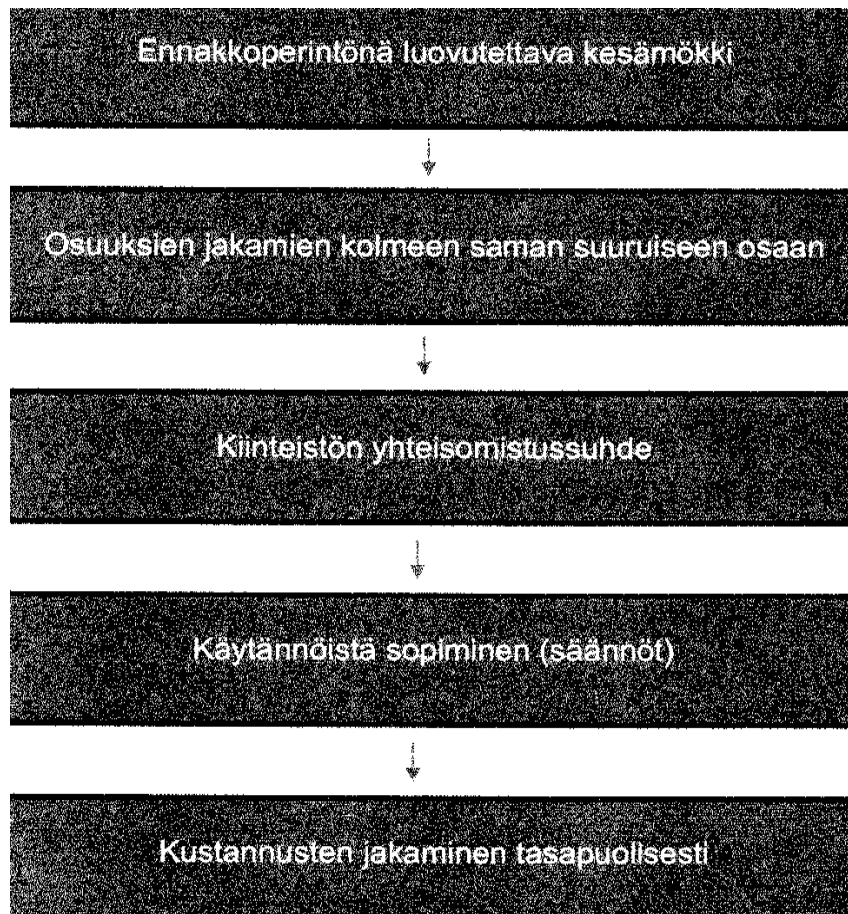
5.4.6 Muuta huomioitavaa

Kesämökin lahjakirjaan tehtävällä ”lisärivillä” voidaan poissulkea lahjansaajien puolisoiden avio-oikeus lahjoitettavan kesämökin osalta. Mikäli puolisoiden avio-oikeutta lahjana luovutettavaan kesämökkiin halutaan rajoittaa, siihen riittää julkisen kaupanvahvistajan todistus lahjakirjan vahvistushetkellä.

Käytännöt myös muiden ikävempien tilanteiden kannalta kannattaa sopia kirjallisesti, jotta kesämökin omistus säilyy myös tulevaisuudessa perheyhteisöllä. Näitä ikäviä tilanteita voisi olla esimerkiksi osakkaan menehtyminen. Tässä tapauksessa testamentti on ainoa keino määrätä kesämökin omistussuudesta. Testamentin laadinnassa suositellaan käytettäväksi asiantuntijaa (asianajaja). Testamentin kustannusarvio on noin 75 – 350 euron väliltä.

5.4.7 Kuvio yhteisomistussuhteen perustamisen vaiheista

Lopuksi esitetään vielä kuvio, jossa yksinkertaistettuna esitetään kiinteistön yhteisomistussuhteen perustamisen vaiheet.



Kuvio 1. kiinteistön yhteisomistussuhteen perustaminen.

6 YHTEENVETO JA POHDINTA

Tässä luvussa esitän yhteenvedon ja lyhyt pohdinnan opinnäytetyön aiheesta ja siitä, miten tutkimuksen tulokset vastaavat työn alussa asetettuja tavoitteita.

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää toimeksiantajan perheyhteisön kannalta parhaiten soveltuva yhteisomistusmuoto ennakkoperintönä luovutettavalle kesämökille. Vaihtoehtoisiksi toimeksiantajan kanssa käydyn alkuhaastattelun perusteella valikoitui kesämökin yhteisomistukseen kaksi eri omistusmuotoa, kiinteistöyhtymä ja keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö. Verohallinnon toimesta ei enää 1.1.2020 jälkeen kiinteistöyhtymiä muodosteta, joten kiinteistöyhtymän sijasta käytetään kesämökin yhteisomistuksesta termiä kiinteistön yhteisomistussuhde. Tässä työssä myös sivutaan ennakkoperintönä luovutettavan omaisuuden luovutukseen liittyviä vaihtoehtoja, vaikka tämä ei ole työn pääpainopisteenä. Opinnäytetyön tavoitteena oli myös luoda suunnitelma ennakkoperintönä luovutettavan kesämökin yhteisomistuksen toteuttamisen tueksi.

Koska opinnäytetyötä ei alussa haluttu rajata liian tarkaksi, lähdettiin tutkimusta toteuttamaan case- eli tapaustutkimuksena, joka on yksi kvalitatiivisen tutkimuksen tutkimusmenetelmistä. Aineistoa tutkimukseen hankittiin muun muassa toimeksiantajan perheyhteisön jäsenien kanssa käydyillä teemahaastatteluilla. Näin varattiin mahdollisuus suunnata tutkimuksen kulkua tilanteen mukaan joustavasti, jotta saavutettaisiin tutkimuksen kannalta paras mahdollinen ratkaisu.

Työn teoriaosuus koostuu vahvasti kahta eri omistusmuotoa vertailevasta verotuksellisista seikoista sekä näitä säätelevästä lainsäädännöstä. Empiirinen osuus koostuu toimeksiantajan perheyhteisön jäsenten kanssa käydyistä teemahaastatteluilta, joissa nousivat selkeästi esille haastateltavien näkemykset ennakkoperintönä luovutettavaa kesämökkiä koskevissa seikoissa sekä tavoitteissa. Haastateltavat olivat yllättävän yksimielisiä vastauksissaan, eikä suuria mielipide eroja käydyissä teemahaastatteluissa esiintynyt.

Tutkimuksen perusteella saatiin selville ennakkoperintönä luovutettavan kesämökin yhteisomistukseen toimeksiantajan perheyhteisön kannalta parhaiten soveltuva omistusmuoto. Kesämökin yhteisomistusmuodoksi valikoitui kevyempi vaihtoehto

eli kiinteistön yhteisomistussuhde (ent. kiinteistöyhtymä), eikä enemmän toimenpiteitä vaativa keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö. Suunnitelma ennakkoperintönä luovutettavan kesämökin tulevasta yhteisomistuksesta toteutettiin huomioiden ne seikat, jotka valitun omistusmuodon perustamisen aikana tulisi huomioida.

6.1.1 Pohdinta

Opinnäytetyön tavoitteena oli toimeksiantajan tarpeesta selvittää kahdesta eri omistusmuodosta toimeksiantajan perheyhteisön kannalta parhaiten soveltuva vaihtoehto ennakkoperintönä luovutettavan kesämökin yhteisomistukselle sekä toteuttaa valitulle omistusmuodolle suunnitelma muutoksen toteuttamisen tueksi.

Tutkimus toteutettiin toimeksiannon mukaisesti ja tutkimusongelmaan löydettiin ratkaisu, joka oli tämän tutkimuksen tarkoituksenakin. Tutkimuksen perusteella kyettiin luomaan toimintasuunnitelma kesämökin yhteisomistuksen toteuttamisen tueksi. Tutkimuksen aihe oli mielenkiintoinen ja aineistoa aiheesta pääsääntöisesti löytyi vaivatta. Haastetta lähteiden osalta aiheutti kiinteistöyhtymä, josta oli varsin vähän tietoa saatavilla. Toimeksiantajan kanssa yhteistyö sujui ongelmitta ja tutkimukseen tarvittavaa tietoa sai nopeasti silloin, kun sitä tarvittiin.

Opinnäytetyön toteutus viivästyi tutkimussuunnitelman mukaisesta aikataulusta. Opinnäytetyön oli määrä valmistua 12/2019, mutta työn lopullinen palautus viivästyi lopulta vajaalla kuukaudella. Toimeksiantajaa tiedotettiin viivytyksen syistä sekä aikataulun muutoksista. Lisäksi vuodenvaihteessa tuli myös muutoksia kiinteistöyhtymään, muutokset ovat voimassa 1.1.2020 alkaen. Voimaan tulleilla muutoksilla ei kuitenkaan ollut niin suurta vaikutusta työn aiheeseen eikä aikatauluun kuin aluksi oletettiin. Muutokset olivat seuraavat: kiinteistöyhtymiä ei enää perusteta verotusta varten, mutta kiinteistöjen yhteisomistukset jatkuvat ilman, että siitä muodostetaan kiinteistöyhtymää Verohallinnon toimesta. Toisena muutoksena oli vuokratulojen ilmoittaminen kiinteistöyhtymästä, mutta koska tässä opinnäytetyössä on kysymys ainoastaan kesämökin yhteisomistuksesta, ei tällä muutoksella ole vaikutusta.

Kuten jo johdannossa esitin, kesämökin yhteisomistusmuodon muutoksesta oli tehty ainoastaan yksi tutkimus aikaisemmin. Eikä tämän tutkimuksen myötä aiheeseen sinällään tullut mitään uutta, lukuun ottamatta 1.1.2020 voimaan tulleita muutoksia kiinteistöyhtymässä. Tehdyllä tutkimuksella saatiin kuitenkin lisävarmistusta yhteisomistusmuodon valintaan aikaisemman tutkimuksen tuloksen lisäksi. Tämän tutkimuksen tuloksena päädyttiin toimeksiantajan perheyhteisön kannalta parhaiten soveltuvaan yhteisomistusmuotoon sekä laadittiin seikkaperäinen suunnitelma laskelemiseen yhteisomistusmuodon toteuttamisen tueksi. Tästä voidaankin päätellä, että vaikka tutkimukset kesämökin yhteisomistusmuodon muutoksesta ovat hyvin samankaltaiset, niin työtä tarkastellaan kuitenkin aina toimeksiantajan näkökulmasta.

Tämä opinnäytetyön tutkimus toimii toimeksiantajan perheyhteisössä hyvänä keskustelun avaajana sekä kesämökin tulevan yhteisomistuksen toteuttamisen apuvälineenä.

LÄHTEET

- Alanen, S. & Vuorenalusta, A. 2013. Kiinteistöyhtiön perustaminen: Hallinto ja kirjanpito. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Haaparanta, T. 2016. Kiinteistön omistusmuodon valinta loma-asunnon vuokraustoiminnassa. [Verkojulkaisu]. Helsinki: Laurea-ammattikorkeakoulu. Liiketalouden koulutusohjelma. Opinnäytetyö. [Viitattu 29.11.2019]. Saatavana: <http://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-201604063926>
- Harju, A-I. 2017. Vapaa-ajan asunnon omistusmuodon suunnittelu: Tapaustutkimus viiden sisaruksen yhteismökistä. [Verkojulkaisu]. Seinäjoki: Seinäjoen ammattikorkeakoulu. Liiketoiminta ja kulttuurin yksikkö, liiketalouden koulutusohjelma. Opinnäytetyö. [Viitattu 29.11.2019]. Saatavana: <http://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-201705249916>
- Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2009. Tutki ja kirjoita. Helsinki: Tammi.
- Jauhiainen, J., Järvinen, T. & Nevala, T. 2013. Asunto-osakeyhtiölaki. 3 uud. p. Helsinki: Talentum.
- Kananen, J. 2010. Opinnäytetyön kirjoittamisen käytännönopas. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu.
- Kananen, J. 2014. Laadullinen tutkimus opinnäytetyönä: miten kirjoitan kvalitatiivisen opinnäytetyön vaihe vaiheelta. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu.
- Kasso, M. 2005. Asunto- ja kiinteistökauppa. Helsinki: Talentum.
- Kasso, M. 2014. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum.
- Kiinteistönvälittäjä X. 2019. Puhelinhaastattelu 11.12.2019.
- L 12.7.1940/378. Perintö- ja lahjaverolaki.
- L 25.4.1958/180. Laki eräistä yhteisomistussuhteista.
- L 20.7.1992/654. Kiinteistöverolaki.
- L 30.12.1992/1535. Tuloverolaki.
- L 30.12.1993/1501. Arvonlisäverolaki.

L 29.11.1996/931. Varainsiirtoverolaki.

L 21.7.2006/624. Osakeyhtiölaki.

L 22.12.2009/1599. Asunto-osakeyhtiölaki.

LIITO – Liiketoimintaontologia. Finto: Suomalainen asiasanasto- ja ontologiapalvelu. [Verkkosivu]. [Viitattu 7.1.2019]. Saatavana: <https://finto.fi/liito/fi/page/?uri=http%3A%2F%2Fwww.yso.fi%2Fonto%2Fyso%2Fp253>

Lindholm, T. 2017. Lahjaverokirja. 15. uud. p. Helsinki: Verotieto Oy.

Lindholm, T. 2019. Perintöverokirja. 19. uud. p. Helsinki: Verotieto Oy.

Mikkola, T. 2017. Yhteisomistus. Helsinki: Alma Talent.

Nevala, T., Tolvanen, Y., Sirén, M. & Haulos, S. 2019. Kiinteistövälittäjän käsikirja 2019. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Patentti- ja rekisterihallitus. 2019a. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustamisilmoitus. [Verkkosivu]. [Viitattu 18.10.2019]. Saatavana: https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/keskinainen_kiinteistoosakeyhtio/perustamisilmoitus.html

Patentti- ja rekisterihallitus. 2019b. Osakeyhtiö, asunto-osakeyhtiö ja keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö: Vaatimus osakepääomasta poistuu 1.7.2019. [Verkkosivu]. [Viitattu 18.10.2019]. Saatavana: https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/keskinainen_kiinteistoosakeyhtio/osakeyhtion_asunto-osakeyhtion_ja_keskinaisen_kiinteistoosakeyhtion_osakepaaomavaatimus_poistuu_1.7.2019.html

ProAgria Etelä-Pohjanmaa. 2016. Yhtymäopas maa- ja metsätiloille: Onnistunut omistajainvaihdos -hanke. [Verkkosivu]. [Viitattu 24.10.2019]. Saatavana: https://www.proagria.fi/sites/default/files/attachment/yhtymaopas_maa-_ja_metsatiloille.pdf

Suomen virallinen tilasto. 2019. Rakennukset ja kesämökit: Kesämökit 2018. [Verkkosivu]. [Viitattu 31.10.2019]. Saatavana: http://www.stat.fi/til/rakke/2018/rakke_2018_2019-05-21_kat_001_fi.html

Verohallinnon asiantuntija. 2019. Puhelinhaastattelu 19.12.2019.

Verohallinnon asiantuntija. 2020. Puhelinhaastattelu 8.1.2020.

- Verohallinto. 2013. Kiinteistöyhtymä. [Verkkosivu]. [Viitattu 7.10.2019]. Saatavana: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/kiinteistovero/omistus-ja-hallinta/kiinteistoyhtym/>
- Verohallinto. 2017a. Kiinteistöveroprosentit. [Verkkosivu]. [Viitattu 14.10.2019]. Saatavana: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/kiinteistovero/nain-vero-muodostuu/kiinteistoveroprosentit/>
- Verohallinto. 2017b. Perintövero. [Verkkosivu]. [Viitattu 28.10.2019]. Saatavana: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/perinto/>
- Verohallinto. 2017c. Pääomatulon veroprosentti. [Verkkosivu]. [Viitattu 16.11.2019]. Saatavana: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot/paaomatulot/>
- Verohallinto. 2018a. Hallintaoikeuden arvo lahjaverotuksessa. [Verkkosivu]. [Viitattu 24.10.2019]. Saatavana: https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/hallintaoikeuden_pidattaminen_lahjavero/hallintaoikeuden-arvo-lahjaverotuksessa/
- Verohallinto. 2018b. Lahjavero. [Verkkosivu]. [Viitattu 25.10.2019]. Saatavana: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/verollinen-vai-verovapaa-lahja/yhteislahj/>
- Verohallinto. 2019a. Kiinteistöverotilastoja. [Verkkosivu]. [Viitattu 23.10.2019]. Saatavana: <https://www.vero.fi/tietoa-verohallinnosta/tilastot/kiinteistoverotilastot/>
- Verohallinto. 2019b. Millainen toiminta on arvonnisäverotonta. [Verkkosivu]. [Viitattu 14.10.2019]. Saatavana: <https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/tietoa-yritysverotuksesta/arvonnisaverotus/arvonnisaveroprosentit/arvonnisaveroton-liiketoiminta/>
- Verohallinto. 2019c. Verohallinnon tilastoja: Kiinteistöverotus verovuonna 2019. [Verkkosivu]. [Viitattu 23.10.2019]. Saatavana: <https://www.vero.fi/tietoa-verohallinnosta/tilastot/kiinteistoverotilastot/verohallinnon-tilastoja-kiinteistoverotus-verovuonna-2019/>
- Verohallinto. 2019d. Lahja vai ennakkoperintö? [Verkkosivu]. [Viitattu 23.10.2019]. Saatavana: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/lahja-ja-ennakkoperintö/>
- Verohallinto. 2019e. Varainsiirtovero. [Verkkosivu]. [Viitattu 29.10.2019]. Saatavana: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>
- Verohallinto. 2019f. Veroilmoituksen antaminen – asunto- ja kiinteistöyhteisö. [Verkkosivu]. [Viitattu 16.11.2019]. Saatavana: <https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/veroilmoitus-asunto-ja-kiinteistoyhteisö/>

yhteisot/ilmoittaminen-ja-maksaminen/veroilmoitus/osakeyhtio-ja-osuus-kunta/veroilmoituksen_antaminen__asuntoyhteiso/

Verohallinto. 2019g. Yhteisöjen tulolähdejako poistuu verovuodesta 2020 alkaen. [Verkkosivu]. [Viitattu 19.12.2019]. Saatavana: <https://www.vero.fi/tietoa-verohallinnosta/uutishuone/uutiset/uutiset/2019/yhteisöjen-tulolähdejako-poistuu-verovuodesta-2020-alkaen/>

Verohallinto. 2020a. Muutokset 1.1.2020 alkaen kiinteistöyhtymässä. [Verkkosivu]. [Viitattu 9.1.2020]. Saatavana: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/kiinteistovero/omistus-ja-hallinta/kiinteistoyhtym/>

Verohallinto. 2020b. Osakeyhtiön tuloverotus–verovuosi 2020. [Verkkosivu]. [Viitattu 26.1.2020]. Saatavana: <https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/tietoa-yritysverotuksesta/tuloverotus/osakeyhtio-ja-osuuskunta/verovuosi-2020/>

Veronmaksajain keskusliitto Ry. 2018. Kiinteistöyhtymän veroilmoitus 2018. [Verkkosivu]. [Viitattu 9.10.2019]. Saatavana: <https://www.veronmaksajat.fi/Veroilmoitus/kiinteistoyhtymän-veroilmoitus-2018/>

Veronmaksajain keskusliitto Ry. 2019. Varainsiirtovero. [Verkkosivu]. [Viitattu 29.10.2019]. Saatavana: <https://www.veronmaksajat.fi/Asunto-ja-auto/Varainsiirtovero/#9c15cfc2>

LIITTEET

Liite 1. Teemahaastattelun runko

Liite 1. Teemahaastattelun runko

Taustatiedot

Perheyhteisö, johon kuuluu perheyhteisön vanhempien lisäksi kolme veljestä perheineen.

Teemahaastattelun toteutus

Haastattelija _____

Haastateltava _____

Ajankohta _____

Kesto _____

TEEMAT

Teema 1 Kesämökin käyttö nykyhetki

Teema 2 Kesämökin käyttö tulevaisuudessa

