

Mustonen Milla

Kiinteistön ja sen hallintaoikeuden luovuttaminen sekä verokohtelu

Tradenomi
Liiketalouden koulutus
Syksy 2021



**KAMK • University
of Applied Sciences**

Tiivistelmä

Tekijä(t): Mustonen Milla

Työn nimi: Kiinteistön luovuttaminen ja sen verotus

Tutkintonimike: Tradenomi

Asiasanat: Kiinteistö, verotus, hallintaoikeus, perintö, ennakkoperintö, lahja, testamentti

Opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia kiinteistön luovuttamista henkilöltä toiselle ja siitä koituvia veroseuraamuksia sekä muita kustannuksia. Painopiste oli kuitenkin verotuksessa ja kuinka se on mahdollista optimoida tilanteessa, jossa kiinteistön omistus halutaan luovuttaa vastikkeettomasti toiselle. Tästä työstä on siis rajattu pois kiinteistön myyntiin liittyvät asiat, mutta niistä saisi varmasti mielenkiintoisen aiheen jatko-tutkimukseen. Kyseessä on teoreettinen tutkimus eikä työllä ei ole toimeksiantajaa, vaan aihe perustuu tekijän omaan mielenkiintoon aihetta kohtaan.

Aineistona työssä käytettiin ajantasaista lainsäädäntöä, korkeimman- ja hallinto-oikeuden ennakkoratkaisuja, aiheeseen liittyvää kirjallisuutta sekä erilaisia internetlähteitä, kuten verohallinnon oppaita. Ratkaisut ja ennakkopäätökset julkaistaan omilla verkkosivuillaan sekä Finlex-tietokannassa. Näitä käytettiin tässä työssä lähteenä aiheeseen liittyvän kirjallisuuden ja muiden materiaalien ohella.

Tämä tutkimus on tarkoitettu kaikille, jotka suunnittelevat kiinteistön omistusoikeuden luovuttamista toiselle ja sitä voi hyödyntää erityisesti prosessin verosuunnittelua tehtäessä. Perintöasiat koskettavat luultavasti suurinta osaa ihmisistä jossain vaiheessa elämää ja tämän tutkimuksen tavoite on kiinteistöjen osalta selkeyttää niihin liittyviä vaiheita, sääntöjä ja erilaisia käytäntöjä.

Abstract

Author(s): Mustonen Milla

Title of the Publication: Transfer of property and its taxation

Degree Title: Bachelor of Business administration

Keywords: Real estate, taxation, tenure, inheritance, pre-inheritance, gift, will

The purpose of the thesis was to study the transfer of real estate from one person to another and the resulting tax consequences and other costs. However, the focus was on taxation and how it can be optimized in a situation where it is desired to transfer ownership of the property to another - free of charge. Matters related to the sale of the property have thus been excluded from this work, but they would certainly provide an interesting topic for further research. The topic was based on the author's own interest and does not have a client. It is a theoretical desk study.

The material used in the work was up-to-date legislation, preliminary rulings of the Supreme and Administrative Courts, related literature, and various Internet sources, such as tax administration guides. Solutions and preliminary rulings are published on their own websites and in the Finlex database. These were used in this work as a source along with related literature and other materials.

This study is for anyone planning to transfer ownership of a property to another and can be utilized especially in the process of taxation planning. Inheritance related issues will most likely affect most people at some point in their lives, and the goal of this study was to clarify the steps, rules, and different practices associated with real estate.

Sisällys

1	Johdanto	1
2	Kiinteistö.....	4
2.1	Hallintaoikeus ja kiinteistön kulut.....	5
2.1.1	Kiinteistövero	6
2.2	Kiinteistön arvostaminen.....	7
2.2.1	Rakennusmaan arvon laskeminen.....	8
2.2.2	Rakennuksen ja rakennelman arvon laskeminen	9
3	Perintö ja testamentti	11
3.1	Perintöoikeus	11
3.1.1	Lakiosa.....	12
3.1.2	Perunkirjoitus ja perinnönjako	13
3.1.3	Perintövero.....	14
3.1.4	Testamentti ja sen laatiminen	14
4	Lahja	16
4.1.1	Ennakkoperintö	17
4.1.2	Lahjavero.....	17
4.1.3	Lahjan arvo	19
5	Pohdinta	22
	Lähteet	24
	Liitteet	

1 Johdanto

Omaisuuuden luovuttaminen ja siihen liittyvät yksityiskohdat tulevat monille ajankohtaisiksi jossain vaiheessa elämää. Oma vanhempi saattaa esimerkiksi haluta antaa jälkikasvulleen omaisuutta lahjana tai sukulaiselta voi jäädä perintöä. Tilanteesta huolimatta omaisuuden luovuttamiseen ja vastaanottamiseen liittyy seikkoja, jotka on syytä ottaa huomioon – kuten millaisia kustannuksia luovutuksesta aiheutuu ja mitä vaihtoehtoja sen toteutukseen on olemassa. Tämän opinnäytetyön kiintopiste on verotuksessa ja sen suunnittelussa ja laskemisessa, kun luovutuksen kohteena on kiinteistö ja luovutus tapahtuu vastikkeettomasti.

Jäämistön ja omaisuuden luovuttamisen suunnittelu alkaa pohdinnalla, mitä osia omaisuudesta henkilö tahtoo antaa kenellekin, millä ehdoilla ja tapahtuuko luovuttaminen vielä elinaikana vai vasta sen jälkeen. Seuraava vaihe on ottaa selvää luovutukseen liittyvistä kustannuksista ja muista velvoitteista. Kiinteistön voi luovuttaa toiselle monella tapaa ja monenlaisissa tilanteissa, mutta yleinen esimerkkitapaus on, että lapsi saa kiinteistön lahjana tai enakkoperintönä vanhemmaltaan tai isovanhemmaltaan. Usein lahja tarkoittaaakin käytännössä enakkoperintöä.

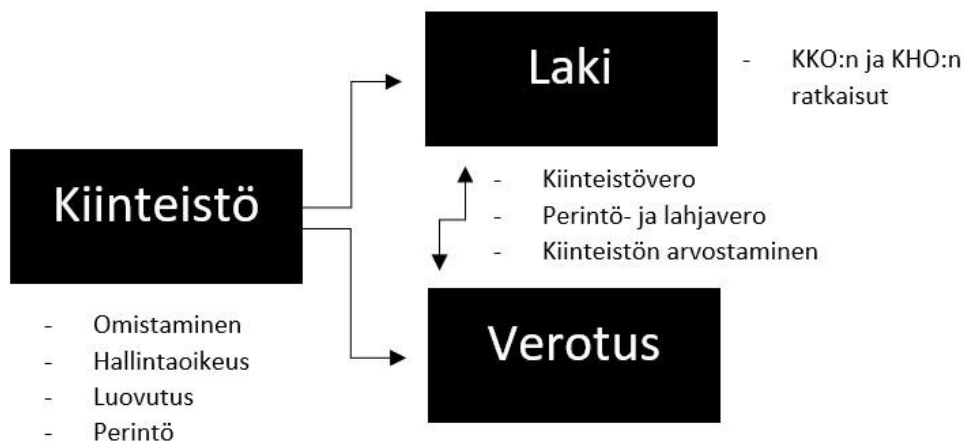
Mahdollisuuksia luovutukseen on monia ja omistusoikeuden voi antaa toiselle silläkin ehdolla, että käyttöoikeus kiinteistöön säilyy luovuttajalla joko kuolemaan saakka tai määräajaksi. Tällöin puhutaan hallintaoikeudesta ja sen pidättämisestä ja se toimii myös toiseen suuntaan, sillä hallintaoikeus on mahdollista luovuttaa toiselle myös siten, että omistusoikeus säilyy itsellä. Omistus- ja hallintaoikeuden lisäksi kiinteistön luovuttamiseen liittyy olennaisesti myös perintö ja testamentti, sillä usein kiinteistö siirtyy omistajalta toiselle juuri perintönä. Testamentilla taas on mahdollista vaikuttaa oman jäämistön jakamiseen perillisten kesken, ilman sitä perintö jakautuu perintölainsäädännön mukaan. Suomen väestön ikääntyminen ei todennäköisesti ainakaan vähennä tulevinakaan vuosina perintöihin ja lahjoihin liittyviä kysymyksiä, kun nämä teemat tulevat ajankohtaisiksi yhä useampien kohdalla.

Tutkimuksen tarkoitus oli selvittää yleisesti kiinteistön omistamisen ja luovuttamisen kustannuksia, niiden jakautumista sekä verotuksellisia näkökulmia. Kyseessä on laadullinen tutkimus, jossa tarkastellaan aihetta teoreettisesta näkökulmasta. Jokainen omistajuuden tai hallintaoikeuden muutos on kuitenkin yksilöllinen tilanne ja niitä tulee tarkastella tapauskohtaisesti, joten yhden opinnäytetyön puitteissa ei pystytä vastaamaan yksityiskohtaisesti kaikkiin kysymyksiin, mitä aiheeseen liittyen voi herätä. Tärkein tavoite työssä on saavutettu, mikäli lopputulos on lukijalle

helposti ymmärrettävä ja informatiivinen kokonaisuus, joka vastaa tavanomaisimpiin kysymyksiin, joita kiinteistön luovuttaminen voi herättää, tai vähintään antaa lukijalle yleiset raamit jatko-tutkimuksen näkökulmasta.

Perintöoikeuteen, kiinteistöihin ja verotukseen liittyvää tietoa on saatavilla runsaasti eri oikeudellisista-, kirjallisista- ja internetlähteistä. Maallikkona ongelmaksi ei muodostukaan tiedon saatavuus, vaan se, miten eri lähteistä osataan yhdistellä toisiinsa olennaiset osat. Erityisesti perinnönjakoon liittyy usein myös vahvoja tunteita, jolloin loputon pykäliden ja säädösten viidakko saattaa tuntua kaiken muun ohella ylitsepääsemättömältä. Tästä syystä suosittelenkin kaikkia perehtymään perinnönjaon pääpiirteisiin jo hyvissä ajoin ennen, kuin asia tulee omassa elämässä ajankohtaiseksi.

Työn tarkoitus ei ole käydä läpi kaikkia mahdollisia kiinteistön luovutukseen liittyviä skenaarioita ja aihe onkin siitä syystä tiivistetty koskemaan hyvin tavanomaisia olosuhteita, joten aiheesta on rajattu pois yritystoimintaan ja vakuutuksiin liittyvät jäämistösuunnittelun menettelytavat sekä esimerkiksi varainsiirtoveron yksityiskohtaisempi käsittely.



Kuvio 1. Opinnäytetyön teoreettinen viitekehys.

Jotta työ säilyisi selkeänä, se käsittää ainoastaan kiinteistön omistamiseen, hallintaoikeuteen ja luovuttamiseen liittyviä velvoitteita ja käytäntöjä. Näihin kuuluvat kiinteistön omistajalle tai haltijalle koituvat erilaiset kustannukset sekä verotukselliset ja oikeudelliset näkökulmat, joita käsitellään teoriaosuuden lisäksi esimerkiksi korkeimman oikeuden ja korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisujen muodossa ja verotuksen osalta esimerkkilaskelmin. Kaikki nämä seikat kietoutuvat

toisiinsa ja kokonaiskuvaa muodostaessa niitä on luontevaa tarkastella kokonaisuutena – kiinteistön kustannuksista ei oikeastaan voida puhua ottamatta huomioon verotusta, johon taas liittyy olennaisesti laki tai vastaavasti kiinteistön luovutuksen ollessa kyseessä ei voida jättää keskustelun ulkopuolelle perinnön ja lahjan käsitteitä sekä niiden verotuksellista ja oikeudellista näkökulmaa (Kuvio 1).

2 Kiinteistö

Kiinteistö on sellainen maa- tai vesialueen omistuksen yksikkö, joka on merkitty kiinteistönä kiinteistörekisteriin ja siihen kuuluvat kaikki sillä sijaitsevat rakennukset ja kiinteät laitteet, jotka kiinteistön omistaja omistaa (Tilastokeskus n.d.). Tässä luvussa käydään läpi kiinteistön omistamisen keskeisiä asioita sekä sen luovutuksen mahdollisuuksia ja siihen liittyviä velvollisuuksia. Mainittakoon, että lain silmissä kiinteistöllä tarkoitetaan kiinteää omaisuutta ja esimerkiksi asunto-osake nähdään irtaimena omaisuutena (SKVL n.d.). Tästä syystä tästä työstä on rajattu asunto-osakkeisiin liittyvät seikat kokonaan pois.

Maanmittauslaitoksen mukaan kiinteistöllä voi olla yksi omistaja tai useita osaomistajia. Omistaja tai osaomistajat yhdessä voivat jakaa kiinteistön pienempiin määräaloihin, joilla voi myös olla useita omistajia. Määräala tarkoittaa kiinteistön sisällä olevaa, rajoiltaan määrättyä aluetta. Määräosalla sen sijaan tarkoitetaan esimerkiksi murtolukuna ilmaistavaa laskennallista osuutta kiinteistöstä. Huomioitavaa on, että uuden määräalan voi luovuttaa myös siten, että saaja vain osan määräalasta, kun loput jäävät alkuperäisille omistajille. Kiinteistön luovutus käynnistää automaattisesti lainhuudatuksen ja näin käy myös silloin, kun luovutuksen kohteena on pelkkä kiinteistön määräala. Kun lainhuuto myönnetään ja se on ilmoitettu sille viranomaiselle, joka vastaa kiinteistönmuodostuksesta, alkaa määräalan lohkominen omaksi kiinteistöksen erityisessä kiinteistötoimituksessa. (Maanmittauslaitos n.d.a)

Kiinteistölle on lisäksi mahdollista perustaa rasite toisen omistamalle maalle. Rasite tarkoittaa käyttöoikeutta ja se voi olla esimerkiksi venevalkama, oikeus tiehen, autopaikka, kaivo tai sähköjohtojen sijoittaminen. Toisen kiinteistön oikeus on siis toisen kiinteistön rasite eikä kiinteistöjen omistajien vaihtumisella ole siihen vaikutusta (Maanmittauslaitos n.d.b).

Kiinteistön omistamiseen tai hallintaan liittyy tapauksesta ja kiinteistön tyypistä riippuen verojen lisäksi myös muita velvoitteita, kuten vakuutusmaksut, sähkö, vesi ja jätevesi, lämmitys, mahdolliset asunnon korjauskustannukset sekä jäte- ja tiemaksut. Omassa omakotitalokiinteistössä asuessa vakuutetaan sekä kiinteistön rakennukset, että irtaimisto. Useimmilla vakuutusyhtiöillä on tätä varten kiinteistön omistajille omat vakuutuskokonaisuutensa. Kiinteistövakuutuksen vakuutusturvan piiriin kuuluvat yleensä ainakin omaisuus- ja keskeytys, sekä mahdolliset vastuu- ja oikeusturvariskit. Käytetään esimerkkinä Keskinäinen Vakuutusyhtiö Turvan kiinteistövakuutusta, johon sisältyy: esinevakuutus, kiinteistön vastuuvakuutus, kiinteistön oikeusturvavakuutus sekä asunto-osakeyhtiöitä varten yhtiöjohdon vastuuvakuutus (Keskinäinen Vakuutusyhtiö Turva

2021). Usein valmiita vakuutuskokonaisuuksia voi myös tarpeen mukaan laajentaa vastaamaan omia tarpeita.

Vuositasolla kiinteistöjen luovutuksista lahjoja on noin 10 prosenttia ja niin sanottuja muita luovutuksia vain noin 4 prosenttia. Ylivoimaisesti suurin osa luovutuksista onkin kiinteistön kauppoja, noin 85 prosenttia. Kiinteistöjä on myös mahdollista vaihtaa, mutta vaihtojen osuus kaikista luovutuksista on vain alle 2 prosenttia. Vaihto voi tulla kysymykseen esimerkiksi silloin, kun halutaan parempia tilusjärjestelyitä maatilan kohdalla tai kun kiinteistöjä vaihdetaan yksityisen omistajan ja kunnan välillä kaavoituksellisten seikkojen vuoksi. (Tepora, Kartio, Koulu & Lindfors 2010, 411-412.)

Esimerkiksi vanhemmat voivat haluta antaa lapsensa käyttöön tälle sopivan kiinteistön. Tällöin on syytä pohtia, miten luovutus on kyseisessä tilanteessa järkevintä tehdä ja usein pyritäänkin löytämään ne keinot, joiden avulla luovutuksesta syntyvät verot on mahdollista minimoida. On myös mahdollista, että itse kiinteistön omistus luovutetaan toiselle, mutta sen hallintaoikeus pidetään itsellä joko eliniäksi tai sovituksi määräajaksi. Mahdollisuuksia eri oikeuksien pidättämiseen omaisuudesta on useita, mutta tässä työssä keskitytään ehkä keskeisimpään näistä, eli hallintaoikeuteen.

2.1 Hallintaoikeus ja kiinteistön kulut

Kiinteistön käyttö- eli hallintaoikeudesta voi luopua laatimalla vapaamuotoisen kirjallisen ilmoituksen tai kiinteistön uusi omistaja voi ilmoittaa lahjaveroilmoituksen yhteydessä hallintaoikeuden luovuttamisesta (Verohallinto 2018a.). Perintö- ja lahjaverolain 2 §:n mukaan testamentilla tai lahjana saadusta elinikäisestä hallintaoikeudesta ei tarvitse suorittaa perintö- eikä lahjaveroa (L 378/1940). Saanto on verovapaa myös sellaisessa tilanteessa, jossa henkilö, jolle on testamentattu kiinteistön tai muun omaisuuden omistusoikeus, ottaa vastaan pelkästään hallintaoikeuden omaisuuteen (Verohallinto 2019a).

Hallintaoikeus on mahdollista luovuttaa tai pidättää joko loppuiksi tai määräajaksi. Oikeuden pidättäminen itsellään tarkoittaa käytännössä sitä, että esimerkiksi kiinteistön alkuperäinen omistaja haluaa itse yhä käyttää sitä, vaikka omistusoikeus siirtyykin toiselle. Hallintaoikeuteen liittyy kuitenkin myös velvollisuuksia, sillä haltija vastaa paitsi kiinteistön kiinteistä kuluista, myös muuttuvista hoitokuluista. (Nordea 2021.) Näin ollen esimerkiksi kesämökkikiinteistölle kuuluvat tie- ja

jättemaksut tai omakotitalon lämmityksestä tai vedenkulutuksesta syntyvät maksut koituvat ensisijaisesti sille henkilölle, jolla on kiinteistön hallintaoikeus, eikä sen varsinaiselle omistajalle.

Mainittava seikka on myös, että kiinteistön omistus- ja hallintaoikeuksien erottaminen toisistaan voi tarkoittaa myös vuokra- tai asumisoikeussopimuksen solmimista. Tällöin kiinteistön hallintaoikeus siirtyy vuokralaiselle vuokrasopimuksen alkamispäivästä lähtien joko toistaiseksi tai määräajaksi. Tällöin kiinteistön kulujen jakautumisesta omistajan ja haltijan välillä sovitaan tavallisesti erikseen vuokrasopimuksessa. Yleensä tämä tarkoittaa, että vuokralainen maksaa itse ainakin sähkönkulutuksesta, internetistä, vakuutuksista ja joissain tapauksissa lämmityksestä ja asunnon kulumisesta esimerkiksi tapauksissa, jossa vauriot johtuvat lemmikkieläimestä. (Vuokraturva n.d.) Vuokratun kiinteistön veron maksaa joka tapauksessa aina kiinteistön omistaja (Myllymäki & Rabinä 2016, 445).

Korkeimman oikeuden ratkaisussa katsottiin A:n luopuneen kiinteistön hallintaoikeudesta, kun tämä oli ensin muuttanut pois B:lle lahjoittamastaan kiinteistöstä ja sittemmin yhdessä B:n kanssa yhteisellä hakemuksella poistanut kiinteistötietojärjestelmästä merkinnän elinikäisestä hallintaoikeudestaan. B oli pitänyt itsellään kiinteistön määräalojen myynneistä saatuja varoja ja kun B kuoli, A vaati vahingonkorvauksia pesänselvitykseen palkatuilta pesänselvittäjältä ja asianajotoimistolta. Perusteluna oli, että pesänselvittäjän menettely perinnönjaossa oli ollut huolimaton, sillä A:n hallintaoikeutta ei ollut otettu huomioon. Ratkaisussa todetaan, ettei vahingonkorvauksen tuomitsemiselle ollut perusteita ja hallintaoikeus ei ollut enää voimassa. (KKO 2021/10.)

2.1.1 Kiinteistövero

Kiinteistöjen näkökulmasta hallintaoikeus antaa haltijalleen oikeuden omaisuuden käyttöön ja sen tuottoihin. Hän joutuu näin ollen myös maksamaan omaisuuden kulut, kuten kiinteistövero tai sähkölasku. (Nordea 2021.) Jakamattoman kuolinpesän kohdalla kiinteistöveron maksajan määrää perinnönjaon ajankohta; vero peritään siltä, jonka omistuksessa kiinteistö on ollut vuoden ensimmäisenä päivänä. Esimerkiksi perinnönjako on tehty vuoden 2021 puolella, kuolinpesä ei ole enää vuonna 2022 vastuussa kiinteistön kiinteistöverosta. Jos perinnönjako tehdään 1.1.2022, kuolinpesä vastaa vielä vuoden 2022 veroista. (Verohallinto 2021d.)

Kiinteistöveron määrä perustuu kiinteistön arvoon ja se määräytyy kunnan määrittelemällä kiinteistöveroprosentilla vuosittain (Verohallinto 2017). Tiettyjä raja-arvoja veroprosenteille kuitenkin on:

Yleinen kiinteistöveroprosentti	0,93–2,00 %
Vakituisten asuinrakennusten veroprosentti	0,41–1,00 %
Muiden asuinrakennusten veroprosentti	0,93–2,00 %
Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti	2,00–6,00 %

Taulukko 1. Kiinteistöveroprosentit (Verohallinto 2020b).

Yleistä kiinteistöveroprosenttia sovelletaan esimerkiksi maapohjien, tuotantorakennusten, konehallien tai teollisuusrakennusten kohdalla. Vakituisten asuinrakennusten veroprosentti koskee niimensä mukaisesti vakituksia asuinrakennuksia, mutta myös niiden pihapiirin ulkorakennuksia. Vapaa-ajan asunnot ja niiden pihapiiriin kuuluvat muut rakennukset kuuluvat muiden asuinrakennusten veroprosentin piiriin. (Verohallinto 2020b.)

Näiden lisäksi on olemassa yleishyödyllisen käytön, eli jonkin yleishyödyllisen yhteisön omistaman rakennuksen ja sen maapohjan veroprosentti sekä eräiden laitosten veroprosentti. Näistä jälkimmäinen kuuluu rakennuksille, jotka kuuluvat joko voimalaitoksen tai ydinpolttoaineen loppusijoituslaitoksille ja sille on määritelty ylärajaksi 3,10 prosenttia. (Verohallinto 2020b.)

2.2 Kiinteistön arvostaminen

Kiinteistöverotuksessa noudatetaan lisäksi arvostamislain viidettä lukua. Sen mukaan kiinteistön verotusarvoa määritettäessä tulee ottaa huomioon maapohjan ja rakennusten arvo erikseen. Maapohjan kohdalla mietitään kiinteistön käyttötarkoitusta ja sen sopivuutta rakennustarkoitukseen, sijaintia ja liikenneyhteyksiä, mahdollista rakennusoikeutta, missä vaiheessa mahdolliset kunnalliset työt ovat, mahdollista oikeutta rakennettuun tai rakenteilla olevan kosken vesivoimaan sekä hintatasoa verrattuna muihin myynnissä oleviin kiinteistöihin vastaavalla sijainnilla. Jos kyseessä on maatila, myös sille kuuluva rakennusmaa-alue, jolle on vahvistettu asemakaava, lasketaan maapohjaksi. Tällöin on otettava lisäksi huomioon alueesta teiksi ja muiksi yleisiksi alueiksi käytettävän maan osuus ja todennäköinen aika, joka kuluu ennen kuin maata aletaan käyttää rakennustarkoituksiin. (L 1142/2005.)

2.2.1 Rakennusmaan arvon laskeminen

Nykyinen rakennusmaan arvon arviointimenetelmä on Valtion teknillisen tutkimuslaitoksen (VTT) ja Verohallinnon yhdessä kehittämä. Kuntakohtaiset arviointiohjeet laadittiin vuonna 1993 VTT:n valtakunnallisen rakennusmaan käyvän arvon selvityksen ja Verohallinnon sen pohjalta laatiman päätöksen rakennusmaan verotusarvon laskentaperusteista perusteella. Arviointiohjeita on sittemmin tarkistettu ja niihin on lisäksi tehty korjauksia perustuen rakennusmaan hintatason muuttumiseen. Viimeisin mittavampi päivitys tehtiin vuosina 2005–2006, jolloin laadittiin hintaselvitys koskien kaikkien keskeisimpien kasvukeskusten ja niiden kehyskuntien rakennusmaita. Viimeisin selvitys oli haja-asutusalueiden asunto- ja lomakiinteistöt sekä tunturialueiden ja muiden vapaa-ajan keskusten lomakiinteistöt kattava selvitys, joka valmistui vuonna 2008. (Verohallinto 2020a.)

Kunnilla on omat arviointiohjeensa rakennusmaan arvostamiselle. Näihin arviointiohjeisiin kuuluu tonttihintakarttoihin on merkitty erityyppisten rakennuspaikkojen yksikköhinnat. Hinnat merkitään tonttikarttaan asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen perusteella. Niiden jaottelu tapahtuu joko rakennus- tai asemakaavan mukaista rakennusoikeuden kerrosneliometriä tai rakennuspaikan pinta-alan neliometriä kohden. Tilanteessa, jossa kunta ei ole antanut rakennusmaalle tonttihintakartassa arvoa tai arviointiohjetta, lasketaan verotusarvo noudattaen siihen soveltuvin osin ominaisuuksiltaan vastaavan alueen kuntakohtaista tonttihintakarttaa ja arviointiohjetta. Näin toimitaan myös, jos rakennusarvon käyvän arvon määrittämisessä huomioon otettavissa seikoissa tapahtuu jokin oleellinen muutos. (Verohallinto 2020a.) Tavoite on, että tontin verotusarvo kattaisi 75 prosenttia tontin aluehinnasta eli käyvästä arvosta. Kuitenkin rakennusmaan verotusarvo on vähintään 0,75 euroa neliometriä kohti. (Verohallinto 2021b.)

Haja-asutusalueilla rakennusmaan arvostuksessa sovelletaan kuntakohtaisia perushintoja. Lisäksi selvitetään sellaiset kunnan rakennuspaikkojen perushinnat, jotka ovat korkeampia verrattuna muihin rakennuspaikkoihin. Tällaisia voivat olla esimerkiksi loma- ja rantarakennuspaikat. Joskus rantarakennuspaikkojen hinnat voivat myös muuttua sen mukaan, minkä tyyppisen vesistön ääressä ne sijaitsevat. Niihinkin kuitenkin käytetään alueen rakennusmaan perushinnastoa, ellei arviointiohjeissa toisin määrätä. Arviointiohjeiden ja tonttihintakarttojen vahvistetut arvot ovat jo toteutuneisiin rakentamattoman maan kauppahintoihin pääsääntöisesti perustuvien käypien arvojen keskiarvoja. (Verohallinto 2020a.)

2.2.2 Rakennuksen ja rakennelman arvon laskeminen

Rakennuksen, rakennelman tai vesivoimalaitoksen arvo lasketaan vähentämällä sen jälleenhankinta-arvosta mahdolliset vuotuiset ikälennukset, jotka säädetään arvostamislaisissa (L 1142/2005) seuraavasti:

1. puinen asuin-, toimisto- tai muu vastaava rakennus 1,25 prosenttia ja kivinen vastaava 1 prosentti;
2. puinen myymälä-, tehdas-, työpaja-, varasto-, talous- tai muu näihin verrattava rakennus sekä muu kuin vesivoimalaitoksen yhteydessä oleva voima-asema 5 prosenttia, kivinen vastaava 4 prosenttia;
3. varasto- tai muu rakennelma 10 prosenttia;
4. Vesivoimalaitoksen yhteydessä oleva rakennus, allas, pato tai muu rakennelma 1 prosentti;
5. ydinvoimalaitostoimintaa välittömästi palveleva rakennus ja rakennelma 2,5 prosenttia;
6. tuulivoimalaitoksen yhteydessä oleva rakennus tai rakennelma 2,5 prosenttia.

Mikäli rakennus on menettänyt arvoaan enemmän, kuin ikälennusten edellyttämän määrän verran, vähennetään jälleenhankinta-arvosta arvon alenemista vastaava määrä. Ikälennus voi puolestaan alentua, jos rakennusta tai rakennelmaa on korjattu perusparannuksin tai huomattavin kunnossapitotöin sen valmistumisen jälkeen. (L 1142/2005.)

Esimerkki 1. Kiinteistön arvostaminen ja kiinteistöveron laskeminen

A luovutti B:lle hallintaoikeuden 1996 valmistuneeseen kesämökkiin, jonka pinta-ala oli 55m². Rakennuksen pihapiiriin kuului vuonna 2001 rakennettu 15m² kokoinen pihasauna ja mökin yhteydessä 10m² kuisti. Kun kyseessä on vapaa-ajan asunto, sen perusarvo on

524,51 euroa/m² (yhteensä 28,848.05 euroa), josta vähennettiin valtionvarainministeriön asetuksen 1091/2020 mukaisesti 3,429 euroa jokaista 10 m² ylittävää neliometriä kohden, eli tässä tapauksessa $45 \times 3,429 = 154,305$ euroa. Rakennus ei ollut talviasuttava eikä siellä ollut sähköjä tai juoksevaa vettä. Kuisti toi rakennukselle lisäarvoa 87,40 euroa neliometriltä, eli 874 euroa ja pihasauna lämpöeristettynä 428,46 euroa neliometriltä, eli 6,426.9 euroa. Neliöhinta laskettiin seuraavasti: $(55 \times 524,41) - (45 \times 3,429) + (10 \times 87,40) + (15 \times 428,46) = 28\,842,55 - 154,305 + 874 + 6\,426,9$. Jälleenhankinta-arvoksi saatiin 35 989,145 euroa. (A 1091/2020.) Jälleenhankinta-arvosta vähennetään ikälennus 1,25 prosenttia: $35\,989,145 \times 0,9875 = 35\,539,28$. Lopullinen verotettava arvo on 35 539,28 euroa.

Mökki sijaitsi Kajaanin Karankajärven rannassa haja-asutusalueella, joten sen rakennusmaan arvostuksessa käytettiin kuntakohtaisia perushintoja. Karankajärven rannalla sijaitsevan kesämökin maapohjan hinta neliometriä kohti on 0,401270 euroa (Liite 1). Tässä tapauksessa tontin koko oli 2000 neliometriä, joten tontin rakennusmaan arvostus laskettiin näin: $2000 \times 0,401270 = 802,54$, eli rakennusmaan verotettava arvo oli 802,54 euroa.

Yleinen kiinteistöveroprosentti	1,1 %
Vakituisten asuinrakennusten veroprosentti	0,55 %
Muiden asuinrakennusten veroprosentti	1,55 %
Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti	0,1 %
Rakentamattoman tontin kiinteistöveroprosentti	4,1 %
Voimalaitosrakennuksen kiinteistöveroprosentti	3,1 %

Taulukko 2. Kajaanin kiinteistöveroprosenttitaulukko vuonna 2021 (Verohallinto 2020c).

Kajaanin kiinteistöveroprosentti oli 1,55 (Taulukko 2). Kiinteistöön sisältyvät sekä rakennukset, että maapohja. Rakennusten verotusarvoon 35 539,28 euroa lisätään maapohjan verotusarvo 802,54 euroa. $35\,539,28 + 802,54 = 36\,341,82$. Kiinteistöveron määrä lasketaan siis seuraavasti: $(36\,341,82 / 100) \times 1,55 = 563,30$. Maksettava kiinteistöveron määrä on 563,30 euroa.

3 Perintö ja testamentti

Tässä kappaleessa perehdytään yleisluontoisesti perintöön, testamenttiin ja niihin liittyviin käytäntöihin. Keskeisessä osassa perintöasioita pohtiessa on avioliitto. Vuonna 1930 avioliittolaki teki puolisoista itsenäisiä ja lähes toisistaan riippumattomia omaisuuden suhteen. Usein puoliset sopivat keskenään omaisuuden omistussuhteista, mutta myös avioehto apuna käyttämällä on mahdollista suunnitella omaisuuden jakoa ennakkoon siltä varalta, että liitto päättyy. Ilman avioehto puhutaan omaisuuden osituksesta lain mukaisesti, mikä tarkoittaa sitä, että varat jaetaan lain mukaan tasan puolisoitten välillä. (Norri 2017, 3–4.)

Avopuolisot jäävät avioliittolain sääntöjen ulkopuolelle. Käytännössä avoliiton purkautuessa molemmat pitävät itse hankkimansa omaisuuden, ellei ole tehty testamenttia, joka määräisi toisin. Ainoastaan avopuolisot, jotka ovat avioliitonomaisissa olosuhteissa eläneet yhdessä ja joilla on joko yhteinen lapsi tai he ovat olleet toistensa kanssa naimisissa aikaisemmin, katsotaan perintöverotuksessa rinnastuvan aviopuolisoihin. Testamentin tekeminen avoliitossa on jopa suotavaa, mikäli halutaan esimerkiksi kuolemantapauksessa turvata jäljelle jääneen puolison elintaso. Testamenttia on myös syytä päivittää sopimaan siihen elämäntilanteeseen, missä kulloinkin ollaan. (Norri 2017, 37–38.)

3.1 Perintöoikeus

Perintö jaetaan laillisen perimysjärjestyksen mukaan parenteelleittain. Parenteelit määräytyvät sukulaissuhteen etäisyyden mukaan ja ensimmäinen parenteeli sulkee aina pois toisen, toinen kolmannen ja niin edelleen. Jos siis ensimmäiseen parenteeliin kuuluvista perillisistä yksikin on elossa, saa hän perinnön kokonaisuudessaan itselleen. Ensimmäiseen parenteeliin kuuluvat rintaperilliset, eli lapset, lapsenlapset, lapsenlapsenlapset ja niin edelleen. Lisäksi siihen kuuluu niin kutsuttu sijaisperimysoikeus, jonka mukaan kuolleen lapsen jälkeläiset tulevat hänen sijaansa. Tässä tilanteessa jokaiselle ”haaralle” kuuluu perinnöstä yhtä suuri osa. (Norri 2017, 57–60.)

Mikäli vainajalla ei ole rintaperillisiä ja hän oli kuolinhetkellään naimisissa, perintö kuuluu kokonaisuudessaan leskelle eikä edes mahdollisella avioehdolla ole vaikutusta puolison perintöoikeuteen. Sen sijaan leskellä ei ole oikeutta perintöön, mikäli jompikumpi puolisoista on tehnyt avioerohakemuksen ennen vainajan kuolemaa tai meneillään on avioeron harkinta-aika. Jälkimmäisessä tapauksessa perintöoikeus palautuu, jos ero ei tule voimaan eli asian annetaan harkinta-

ajan päätyttyä raueta. Huomioitavaa on puolison perintöoikeuden ja lakiosan ero; puolisolle ei kuulu lakiosaa. Perintöoikeuden lisäksi leskelle kuuluu myös niin kutsuttu lesken hallintaoikeus. Tämä käsittää oikeuden yhteisessä kodissa olevan tavanmukaisen irtaimiston hallussapitoon ja oikeuden asua yhteisenä kotina pidetyssä asunnossa. Mikäli leskellä on omistuksessaan toinen kodiksi soveltuva asunto, jälkimmäinen oikeus ei päde eikä ensimmäinen oikeus kata muuta irtaimistoa, kuten autoa tai rahaa. (Norri 2017 65–66, 140.)

Korkein hallinto-oikeus on ratkaisullaan linjannut, että tapauksessa, jossa toinen puoliso A menehtyi kesken avioeroa edeltävän harkinta-ajan, oli puolisollla B siitä huolimatta oikeus A:n jäämistöön. Päätöstä perusteltiin siten, että B:llä oli näyttöä siitä, että hänen A:n kanssa jättämään avioerohakemukseen oli liittynyt perintökaaren 3 luvun 7 §:n 1 momentissa mainittuja erityisiä asianhaaroja. B vetosi itsensä ja A:n sosiaaliseen yhteenkuuluvuuteen ja siihen, että A oli halunnut pitää hänen aiemmin B:n hyväksi laatimansa testamentin avioerohakemuksesta huolimatta voimassa. Keskinäisen testamentin määräys jäi voimaan ja B:llä säilyi lesken perintöoikeus. (KKO 60/2016.)

3.1.1 Lakiosa

Lakiosa tarkoittaa sellaista osuutta kuolleen henkilön jäämistöstä, joka on varattu ainoastaan rintaperillisille. Mikäli omaisuutta ei ole testamentilla määrätty jollekin muulle, jaetaan perittävä omaisuus rintaperillisten kesken. He ovat oikeutettuja lakiosaansa siinäkin tapauksessa, että omaisuutta on testamentattu jollekin muulle; tällaisessa tilanteessa lakiosa kattaa puolet koko perintöosasta. (Asianajotoimisto Legislatum n.d.)

Oikeuden lakiosaan voi menettää erinäisissä erityistilanteissa. Testamentissa on mahdollista jättää perinnöttömäksi rintaperillinen, joka on tahallisella rikoksella loukannut perittävä, perittävänsä suorassa perimyspolvessa olevaa sukulaista tai perittävänsä ottolasta tai hänen jälkeläistään syvästi. Perusteeksi käy myös perillisen jatkuvasti viettämä kunniaton tai epäsiiveellinen elämä. Tällöin testamentista tulee käydä ilmi perinnöttömäksi jättämisen syy sekä näytettävä tämä peruste toteen. (Asianajotoimisto Legislatum n.d.)

Korkeimman oikeuden ratkaisun mukaan testamentissa perinnöttömäksi tekemisen syyksi riitti, kun perillinen oli toistuvasti tahallaan syyllistynyt erinäisiin rikoksiin, jotka loukkasivat perittävä syvästi. Rikokset olivat tapahtuneet ennen testamentin tekemistä ja ne koskivat väkijuomien lai-

tonta valmistusta ja myyntiä, väkivaltaa virkamiestä kohtaan sekä eriasteisia varkauksia. Alemmissa oikeuksissa testamentti oli ensin hylätty, sillä näyttöä rikosten loukkaavuudesta ei ollut riittävästi. Asian mennessä korkeimpaan oikeuteen kuitenkin katsottiin, että perillisen tekemät rikokset olivat syvästi loukanneet perinnönjättäjää ja testamentti sai jäädä voimaan. (KKO 1987/131.)

Tästä voinee päätellä, että aivan yksinkertaista perinnöttömäksi tekeminen ei ole eikä siihen riitä syyksi esimerkiksi erimielisyydet perillisen kanssa. Siihen ei kannata ryhtyä heppoisin perustein, mutta mahdollisuus siihen on erityisen loukkaavaksi koetun perillisen kohdalla olemassa.

3.1.2 Perunkirjoitus ja perinnönjako

Perunkirjoitus on perinnönjakoon liittyvistä virallisista toimenpiteistä tärkein ja se on pakollinen. Se pidetään pesän haltuunoton ja hautajaisten jälkeen, yleensä kolmen kuukauden kuluessa ihmisen kuolemasta ja sitä seuraa kuolinpesän veroilmoituksen jättäminen, pesän maksuista huolehtiminen sekä mahdollisesti muita toimia, kuten lakiosan vaatiminen ja selvittäminen. Sitä voisi ajatella kuolinpesän perintöveroilmoituksena, sillä sen mukaan määräytyy maksettava perintövero. Perunkirjoituksen lykkääminen on mahdollista, jos sitä ei syystä tai toisesta ehditä toimittamaan määräajan puitteissa. Tällöin perunkirjoitusvelvollisen on postitse toimitettava hakemuksen lykkäämiseksi vainajan kotikaupungin verotoimistosta ennen kolmen kuukauden määräajan umpeutumista. Perunkirjoitukselle voi tyypillisesti saada lykkäystä pesän tilaan vedoten. (Norri 2017, 263–283.)

Vainajan velat eivät lähtökohtaisesti ole kuolinpesän osakkaan vastuulla, mutta velkavastuu voi langeta hänellekin siinä tapauksessa, että hän vaarantaa velkojan oikeutta tai jättää tietoisesti ilmoittamatta tietämänsä asian perunkirjoituksessa tai sen valalla vahvistaessaan. Vainajalta jääneen omaisuuden osalta osakkaillekin lankeaa verovelvollisuus. Perukirjassa ei myöskään saa jättää ilmoittamatta mahdollisesta varallisuudesta. Tällöin pesän ilmoittajaa voidaan syyttää veropetoksesta. Perunkirjoituksen uskotut miehet voivat joutua tuomituiksi avunannosta veropetokseen. (Ossa 2021, 2.6.4, 2.6.9.)

Korkeimman oikeuden ratkaisusta selviää, että salaamalla perunkirjoituksessa vainajalta saamansa lahjan pesän ilmoittaja A tuomittiin veropetoksesta. Uskottu mies B tiesi lahjasta, muttei kirjannut siitä merkintää perukirjaan, joten hänet tuomittiin avunannosta veropetokseen. (KKO 1988/93.)

3.1.3 Perintövero

Perintöveroa täytyy maksaa yli 20 000 euron suuruudesta perinnöstä ja se määräytyy perinnönjättäjän omaisuuden arvon ja sukulaisuussuhteen perusteella, ottaen huomioon myös perintöverasteikon ja veroluokat. Kuolinpesän omaisuudelle määritetään kuolinhetkellä käypä arvo, josta on mahdollista vähentää hautajaiskustannukset sekä kuolinpesään kohdistuvat velat. (Valtiovarainministeriö n.d.) Perintövero kuitenkin kohdistuu siihen omaisuuteen, jonka perillinen saa ja siten perintöverovelvollisuus kohdistuu perinnön saajaan eikä esimerkiksi kuolinpesään (Aarnio, Kangas, Puroinen & Rabinä 2016).

Perintöverotus tulee toimittaa joko perukirjan tai perinnöstä erikseen tehtävän veroilmoituksen perusteella. Valtion, kuntien ja kuntayhtymien, opetuslaitosten, seurakuntien sekä aatteellisten ja yleishyödyllisten yhdistysten ei tarvitse maksaa perintöveroa. (Valtiovarainministeriö n.d.) Yleensä perintöverotus toimitetaan perukirjan pohjalta (Puroinen 2013, 16).

Perintö- ja lahjaverolain 4 §:n mukaan: ”Perintöveroa on suoritettava:

1. perintönä tai testamentilla saadusta omaisuudesta, jos perinnönjättäjä taikka perillinen tai testamentinsaaja asui kuolinhetkellä Suomessa; sekä
2. perintönä tai testamentilla saadusta Suomessa olevasta kiinteästä omaisuudesta sekä sellaisen yhteisön osakkeista tai osuuksista, jonka varoista enemmän kuin 50 prosenttia muodostuu Suomessa olevasta kiinteästä omaisuudesta.” (L 378/1940.)

Verovelvollisuus alkaa perinnönjättäjän kuolemasta (L 378/1940) tai esimerkiksi testamentin ehtojen tai konkurssin vuoksi viimeistään silloin, kun omaisuus on saatu, mutta perinnönjaon lykääntyminen ei siirrä sitä. (Ossa 2021, 2.2.1–2.2.2.)

3.1.4 Testamentti ja sen laatiminen

Matti Norri listaa teoksessaan Perintö ja testamentti tärkeimpiä testamenttia koskevia oikeussääntöjä. Testamentintekijällä ei esimerkiksi ole velvoitetta saattaa testamenttia kenenkään muun tietoon. Periaatteessa testamentintekijän on siis mahdollista säilyttää testamenttia salassa kaikilta vuosikaudet, mutta halutessaan hän voi antaa sen esimerkiksi testamentin saajalle säilytettäväksi. Puhutaan myös viimeisestä tahdosta, eli testamentintekijän oikeudesta muuttaa tai

peruuttaa testamentti milloin tahansa. Testamenttia laatiessa ei saa käyttää valtakirjaa, vaan se on tehtävä itse. Testamentti koskee vain sitä omaisuutta, joka vainajalla on omistuksessaan kuolinhetkellään ja se myös tulee voimaan sillä hetkellä. Rintaperillisen lakiosa saattaa rajoittaa testamenttausvapautta, mutta koska sitä täytyy erikseen vaatia, voi testamentti jäädä siitä huolimatta sellaisenaan voimaan. Lisäksi huomion arvoista on, että testamentti ei ole pätevä, ellei sitä olla laadittu noudattaen määrättyä menettelytapaa. Sen sijaan peruuttaminen onnistuu aina. (Norri 2017, 78.)

Testamentin voi tehdä alaikäisenä vain, jos sattuu jo olemaan naimisissa ja vain sellaisesta omaisuudesta, jonka on ansainnut omalla työllään, sillä puolisoiden tulee pystyä tekemään keskinäinen testamentti. Muutoin riittää, että tekijä on täysi-ikäinen. Testamentin voi lähtökohtaisesti myös tehdä muihin oikeustoimiin kykenemätön henkilö, mikäli hän omaa testamentin tekohetkellä riittävästi arvostelukykyä omaisuutensa suhteen. (Norri 2017, 78–80.)

Testamentissa on mahdollista määrätä ensi- ja toissijainen saaja omaisuudelle. Siihenkin liittyy muutamia rajoituksia, kuten se, että ensisijaisen saajan on oltava vainajan kuolinhetkellä elävä tai vähintään siitetty. Toissijainen saaja voi olla myös kuolinhetkellä vielä syntymätön lapsi. Näin pystytään vaikuttamaan siihen, että omaisuus pysyy vainajan ennalta päättämien henkilöiden hallussa. (Norri 2017, 81.)

4 Lahja

Tässä luvussa tarkastellaan erityisesti lahjan käsitettä ja mitä se tarkoittaa kiinteistön luovuttamisen näkökulmasta. Lisäksi tutustutaan ennakkoperintöön ja miten näiden oikeustoimien verotuksen kohdalla toimitaan ja tutkitaan lahjan arvon määrittämistä muun muassa esimerkkilaskelman avulla. Tyypillinen esimerkki lahjana annettavasta kiinteistöstä on lomatontti, jota kohtaan lahjoittaja pidättää hallintaoikeuden itsellään tai haja-asutusalueella sijaitseva kiinteistö, johon sisältyvät myös rakennukset (Tepora ym. 2010, 412).

Kiinteistöveron osalta kiinnitetään erityisesti huomiota siihen, kenelle verovelvollisuus lankeaa, kun kiinteistö on saatu lahjana, ennakkoperintönä tai tilanteissa, joissa hallintaoikeutta on tavalla tai toisella pidätetty tai rajoitettu.

Jaakko Ossan mukaan lahjan perustunnusmerkkejä ovat siviilioikeudellisuudessa kirjallisuudessa seuraavat:

1. ”Varallisuutta siirtyy vastikkeetta henkilöltä toiselle
2. Varallisuuden luovutuksen seurauksena antajan varallisuus vähenee ja vastaanottajan varallisuus lisääntyy
3. Luovutustoimi on vapaaehtoinen
4. Luovutukseen sisältyy lahjoitustahto.” (Ossa 2021, 3.1.1.)

Kun kyseessä on rintaperilliselle annettava lahja, puhutaan yleensä ennakkoperinnöstä. Ainoastaan tilanteessa, jossa joko kaikille rintaperillisille on annettu saman arvoiset lahjat, rintaperillisillä on ollut vain yksi tai jos lahjakirjassa on toisin mainittu, lahjaa ei pidetä ennakkoperintönä. (Verohallinto 2021c.)

Mikäli kyseessä on kiinteistön tai huoneisto-osakkeiden lahjoitus, kuuluu lahjansaajan maksettavaksi lahjavero. Tarkkana on oltava varainsiirtoveron suhteen; mikäli lahjansaaja sitoutuu minkäänlaiseen suoritukseen, voidaan sitä pitää vastikkeellisena suorituksena, jolloin kyseisen vastikkeen osalta täytyy maksaa varainsiirtoveroa. Lisäksi puhutaan aktiivisesta ja passiivisesta velvoitteesta suhteessa lahjanantajaan. Sitoutuessaan aktiiviseen velvoitteeseen lahjansaaja suorittaa varainsiirtoveroa kyseisen velvoitteen arvoon perustuen, kun taas passiivisessa velvoitteessa ra-

jataan luovutuksen kohdetta esimerkiksi pidättämällä lahjanantajan oikeus asumiseen määräajaksi tai loppuiksi. (Myllymäki & Rabinä 2016, 46–48.) Eräs tärkeä seikka on myös se, että lahjakiinteistöstä lahjoittajan pidättämä hallintaoikeus pienentää lahjaveron määrää. Tällöin verohallinto laskee lahjansaajan tekemän lahjaveroilmoituksen mukaan hallintaoikeudelle arvon, joka vähennetään lahjan arvosta (Verohallinto 2018b).

4.1.1 Ennakkoperintö

Kun toimitetaan perintöverotusta, tulee kuolinpesän varoihin lisätä mahdollinen ennakkoperintö. Sillä ei ole merkitystä, kuinka kauan sitten ennakkoperinnöksi luettava lahja on annettu. Lisäksi ennakkoperinnön arvo lasketaan pääasiassa sen hetken mukaan, kun lahjansaaja on sen saanut haltuunsa. Ellei lahjakirjaan ole korjattu oletusta siitä, että kyseessä on ennakkoperintö, se on käytännössä ainakin vero-oikeudellisesti korjattavissa kirjallisella lahjakirjan oikaisulla niin kauan, kuin ennakkoperinnön jättäjä on vielä elossa ja kykenee ilmaisemaan tahtonsa. (Ossa 2021, 4.8.1.) Käytännössä toisen perillisen on mahdollista kasvattaa oman perintönsä määrää vaatimalla ennakkoperinnön huomioon ottamista perinnönjaossa (Kolehmainen 2021, 463).

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun mukaan perintöverosta ei vähennetty suorittamatta jäänyttä lahjaveroa verotusoikeuden vanhentumisesta huolimatta, kun perintöön lisättävästä lahjasta ei ollut tehty lahjaveroilmoitusta. (KHO 1987/3851.)

4.1.2 Lahjavero

Lahjaverovelvollisuus alkaa pääsääntöisesti lahjan haltuunotosta tai kun kyseessä on kiinteän omaisuuden lahjoitus, omaisuuden omistusoikeuden siirtyessä. Oikeusvaikutusten tulee olla täyttyneet myös muille osapuolille, kuten velkojille. Lahjaa ei tarvitse antaa kerralla, mutta verotuksellisesta näkökulmasta se lasketaan yhdeksi lahjaksi riippumatta siitä, minkälaisissa erissä se annetaan. (Ossa 2021, 3.2.1, 3.2.3, 3.2.6.) Lahjasta tulee maksaa veroa, kun sen tai samalta henkilöltä kolmen vuoden sisällä saatujen lahjojen yhteisarvo ylittää 5000 euroa ja lahjaveroilmoitus tehdään verohallinnolle kolmen kuukauden kuluessa lahjan saamispäivästä (Verohallinto 2021a).

Lahjaveron määrittämiseksi on käytössä kaksi veroluokkaa. Ensimmäiseen luokkaan kuuluvat lähimmät sukulaiset, kuten perilliset suoraan joko ylenevässä tai alenevässä polvessa. Näitä ovat

esimerkiksi omat, aviopuolison tai rekisteröidyssä suhteessa olevan kumppanin lapset tai vanhemmat. Lisäksi tähän luokkaan luetaan kuolleen tai entisen aviopuolison lapset. Aviopuoliso tai rekisteröidyssä suhteessa lahjan antajan kanssa oleva kumppani kuuluvat ensimmäiseen veroluokkaan, mutta avopuolison tulee joko olla ollut lahjan antajan kanssa avioliitossa tai rekisteröidyssä suhteessa tai heillä tulee olla ainakin jossain vaiheessa ollut yhteinen lapsi. Toiseen veroluokkaan kuuluvat muut sukulaiset, kuten sisarukset ja heidän lapsensa sekä perheen ulkopuoliset henkilöt. (Verohallinto 2019b.)

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

Taulukko 3. Ensimmäisen veroluokan lahjaveron määräytyminen (Verohallinto 2019b).

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

Taulukko 4. Toisen veroluokan lahjaveron määräytyminen (Verohallinto 2019b).

Siitä huolimatta, että alle 5000 euron arvoiset lahjat ovat verovapaita, käyvistä arvosta ei lahjaveron määrää laskettaessa vähennetä 4 999 euron osuutta, sillä se on jo otettu huomioon lahjaverotuksessa. (Verohallinto 2019b).

4.1.3 Lahjan arvo

Lahjoitettavalle omaisuudelle määritetään perintö- ja lahjaverolain mukaisesti käypä arvo. Omaisuuden arvostaminen käypään arvoon perustuu sen todennäköisen myyntihinnan arviointiin. Käypä arvo lasketaan ensisijaisesti omaisuuden kauppahintatietoja hyödyksi käyttäen, mutta tällöin kyseessä on oltava vapaassa markkinatilanteessa tehty, toisistaan riippumattomien tahojen välillä käyty kauppa. Huomioon otetaan myös omaisuuden mahdolliset arvonmuutokset edellisen luovutuksen ja arvostamisen välillä. Arvo voi muuttua esimerkiksi rakennuksen remontin myötä. Näiden muutosten perusteella oikaistaan edellisessä luovutuksessa käytettyä luovutushintaa. Sitä on mahdollista korjata myös indeksin perusteella, mikäli arvon muutoksen syynä on yleisen hintatason muutos. (Heikura & Kautto 2020.) Kiinteistön arvotuksessa ei tässä tapauksessa voida käyttää kiinteistön verotusarvoa (Verohallinto 2018c). Perintö- ja lahjaverotuksessa omaisuuden arvon määrittäminen poikkeaa arvostamislain mukaisesta vastaavasta siten, että se on yksilöllistä ja kertaluonteista, jonka takia lopullinen määritetty arvo voi poiketa siitä, mitä se olisi arvostuslain mukaan meneteltynä ollut (Heikura & Kautto 2020).

Lahjan arvo on määriteltävissä joko asiantuntijan arvioon perustuen, vertailukaupoilla tai itse erilaisten arvonmäärittämisen menetelmien mukaan. Seuraavassa laskelmassa käytetään verohallinnon määrittämää taulukkoa esimerkin vuoksi, mutta kiinteistönvälittäjän arvio on yleensä pätevä. (Verohallinto 2018c). Käytettävä arvostamismenetelmä määräytyy omaisuuden tyyppin ja erinäisten ehtojen perusteella. Esimerkiksi tuottoarvomenetelmää käytettäessä omaisuuden todellinen luovutushinta perustuu siitä tulevaisuudessa saatujen tuottojen todennäköiseen pääomitettyyn nykyarvoon, kun kustannusarvomenetelmä taas kohteen käytettävyyteen sekä todellisiin, todennäköisiin ja tarkoituksenmukaisiin tuotantokustannuksiin. Näistä jälkimmäisen käyttäminen tulee tavallisesti kysymykseen silloin, kun kauppa- tai tuottoarvomenetelmiä ei pystytä käyttämään. Rakennusten arvostamisessa käytetään yleensä kustannusarvomenetelmää. (Heikura & Kautto 2020).

Kustannusarvomenetelmää käytettäessä määritellään ensin rakennuksen jälleenhankinta-arvo, eli paljonko vastaavan rakennuksen rakentaminen tulisi kustantamaan nykypäivänä. Sitten määritetään ikäalennus, joka perustuu rakennuksen ikään ja kulumiseen ja se vähennetään jälleenhankinta-arvosta, jolloin saadaan rakennuksen nykyhinta. Kolmas vaihe on rakennuksen omaisuusosa-arvon määrittäminen, joka tapahtuu tarkistamalla sen nykyarvoa niin kutsutuilla käyttöyksikkökohtaisilla arvotekijöillä. Tämän vaiheen tarkoitus on selvittää mikä rakennuksen arvo on suhteessa koko kiinteistöön. Kustannusarvomenetelmän käyttö voi olla ongelmallista, koska tarkistusvaiheessa huomioon otettavat tekijät, kuten sijainti ja arvostus, ovat toisinaan hankalasti mitattavissa. (Heikura & Kautto 2020).

Esimerkki 2. Lahjan arvon ja lahjaveron määrän laskeminen

B sai A:lta vuonna 2020 kesämökin, jonka lattiapinta-ala oli 60 neliömetriä. Mökki oli rakennettu vuonna 1985. A oli B:n äiti. Seuraavaa verohallinnon verkkosivuilta löytyvää taulukkoa voidaan normaalisti käyttää kohteen arvon määrittämiseen, mikäli ensisijaisen menetelmän käyttö ei onnistu. Sitä käytetään kuitenkin tässä esimerkkilaskelmassa, sillä tarkoitus on ainoastaan havainnollistaa lahjan arvon ja veron määrän laskemisen prosessia.

rakennusvuosi	euroa/m ²
ennen vuotta 1990	600
1990–1999	800
2000–2009	900
2010–2019	1000
2020 -	1100

Taulukko 5. Tavanomaisen kokoisten ja tavanomaisin varustein varustellun vapaa-ajan kiinteistön arvostaminen (Heikura & Kautto 2020).

Tapauskohtaisesti taulukossa esitettyjä lukuja voi muuttaa suuntaan tai toiseen, muutos saa kuitenkin olla enintään 40 prosenttia. Yleensä rakennuksen ikä korreloi sen varustelun ja rakennustekniikan tasoon, eli vanhemmissa mökeissä ei tavallisesti ole samanlaisia mukavuuksia, kuin uusissa. (Heikura & Kautto 2020.)

Mökin arvo lasketaan $60 \times 600 = 36\,000$. Lahjaverotuksessa huomioitava arvo on siis 36 000 euroa. Lahjaveron määrä taas lasketaan aikaisemmin esitetyn taulukon 3 mukaan seuraavasti: $(36\,000 - 25\,000) \times 0,10 = 1\,100$. $1\,100 + 1\,700 = 2\,800$. Lahjaveron määräksi saadaan näin 2 800 euroa.

5 Pohdinta

Työn aihe on elänyt matkan varrella ja lopulliseen aiheeseen päädyin vasta prosessin loppupuolella. Alun perin halusin käsitellä työssäni erityisesti hallintaoikeuden luovuttamista henkilöltä toiselle ja lopullinen aihe muodostui ajan kanssa yhdessä opinnäytetyön ohjaajan kanssa. Ajatus-työtä hallintaoikeuden ja kiinteistön luovutuksen ympärillä oli kuitenkin tapahtunut jo pidempään vuoden 2021 aikana. Aihealueen rajaaminen ja opinnäytetyön suunnitelma olivatkin henkilökohtaisesti suurimpia haasteitani tässä projektissa, kun taas itse kirjoittaminen sujui suhteellisen helposti. Omalta osaltaan mielenkiintoni kiinteistöjä ja niiden hallintaa sekä perhe- ja perintöoikeutta kohtaan herätti työskentelyni edunvalvonnan parissa. Lisäksi perinnönjako ja kuolinpesän osakkaana oleminen tulivat ensimmäistä kertaa omassa elämässäni ajankohtaisiksi ja huomasin, kuinka vähän tiesin asiasta, joka koskettaa todennäköisesti useimpia meistä jossain vaiheessa elämää. Loppujen lopuksi olen tyytyväinen aihevalintaani ja sen rajaukseen sekä lopputulokseen.

Alusta saakka halusin tuottaa tekstiä, jota pystyy hyödyntämään myös henkilö, jonka tuntemus aiheesta on rajallinen. Siitä syystä karsin työstäni pois kaikki, paitsi tavanomaisimmissa tilanteissa oleelliset asiat ja avasin käsitteiden tarkoitusta niin, että ne ovat ymmärrettävissä sellaisellekin henkilölle, jolla ei ole aiempaa tietämystä. Itsekin opin paljon paitsi työni aiheesta ja siihen liittyvistä teemoista, mutta myös itsestäni opiskelijana ja projektin tekijänä.

Perittävää tai lahjoitettavaa omaisuutta on tietysti olemassa monen laista. Näistä valitsin aiheekseni kiinteistöt ja niiden luovuttamiseen sekä verotukseen liittyvät kysymykset suomalaisen yksityishenkilön näkökulmasta. Pian huomasin, kuinka oleellisiksi asioiksi perintö, ennakkoperintö ja testamentti muodostuvat kiinteistöjen omistajanvaihdosten tullessa kysymykseen ja päätin ottaa sen mukaan työni aihealueeseen. Kiinteistön perimiseen, omistamiseen ja hallintaan, sekä verotukseen liittyy paljon tärkeitä huomioita, joiden kanssa täytyy olla tarkkana ja halusin omalta osaltani tutkia aihetta oman mielenkiintoni vuoksi, mutta myös kirjoittaa perusasiat kattavan oppaan, jota jokainen omaisuuden lahjoittamista suunnitteleva, kuolinpesän osakas tai muuten aiheesta kiinnostunut voi hyödyntää.

Tässä työssä tutkittiin viitekehyksen mukaisesti mitä vaihtoehtoja omaisuuden luovuttamiseen liittyvissä eri tilanteissa on olemassa, mitä kustannuksia mihinkin omaisuuden luovuttamisen menetelmään kohdistuu sekä mitä on verotuksen ja lainsäädännön kannalta otettava huomioon, kun luovutettava omaisuus on kiinteistö. Yhtä parasta tai kannattavinta tapaa kiinteistön omistus- tai hallintaoikeuden luovuttamiselle ei voida määrittää, sillä menettelytavan valinnassa on otettava

huomioon jokainen tilanne yksilöllisesti. Tärkeintä onkin tuntea prosessiin liittyvät mahdollisuudet ja velvollisuudet, jotta voidaan mahdollisimman sujuvasti valikoida itselle sopivin tapa. Hyvä suunnittelu on koko prosessin osalta suotavaa, sillä eri vaihtoehtoja on olemassa runsaasti. Yksinkertaisena ohjeena voisi sanoa, että jos luovutus tapahtuu luovuttajan elinaikana, kannattaa tilanteessa pohtia ainakin hallinto-oikeuden pidättämisen tai luovuttamisen mahdollisuutta ja katsotaanko luovutus ennakkoperinnöksi vai lahjaksi. Kun taas kyseessä on perintö, voi perinnönjättäjä esimerkiksi testamentin avulla tietyin rajoituksin vaikuttaa itse siihen, kuka saa perinnönjaoissa mitään.

Lähdemateriaaleina käytin pääosin internetlähteitä, kuten verohallinnon ohjeistuksia. Lisäksi sisältöä työhöni toivat sisältöä eri oikeudelliset- ja kirjallisuuslähteet. Teoreettisena viitekehystenäni oli kiinteistön omistus, hallinta ja luovutus sekä niihin liittyvät verotukseen ja lakiin liittyvät rajoitteet. Erityisen hyödyllisiksi koin verohallinnon kattavat ohjeet verojen laskemiseen ja aiheeseen liittyvän kirjallisuuden, jossa taas osaltaan avattiin aihetta sellaisella tavalla, joka oli usein helpommin ymmärrettävissä, kuin raskaat vero-ohjeet tai osin tulkinnanvaraiset lakipykälät. Myös KKO:n ja KHO:n ratkaisut toivat mielenkiintoista näkökulmaa lain tulkittamiseen.

Opinnäytetyöni tavoitteina oli kerätä tietoa aihealueeseen liittyvistä tavanomaisista kysymyksistä ja haasteista ja tuoda ne yhteen paikkaan, josta lukijan on mahdollista saada käsitys tärkeimmistä huomioon otettavista seikoista. Henkilökohtaisena tavoitteenani halusin omaa työ- ja yksityiselämäni ajatellen kasvattaa asiantuntemustani perinnönjaoista ja kiinteistön luovutuksesta ottaen huomioon verotukselliset näkökohdat tilanteessa, jossa jäämistösuunnittelun työkaluina toimivat lahja, ennakkoperintö ja testamentti. Mielestäni saavutin itselleni asettamani tavoitteet ja tein opinnäytetyössäni sen, mitä suunnittelin. Kriittisesti arvioituna työ olisi kuitenkin voinut olla kattavampi ja se olisi voinut käsittää suuremman kokonaisuuden ja yksityiskohtaisempaa analyysia pelkän aiheen pintaraapisun sijaan. Tässä tuli omalla kohdallani esteeksi aikataulu, mutta jatkotutkimusta ajatellen aiheesta riittäisi vielä kirjoitettavaa esimerkiksi asunto-osakkeiden ja yritystoiminnan osalta.

Lähteet

A 1091/2020. Valtiovarainministeriön asetus rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista. Saatavilla 29.11.2021 <https://finlex.fi/fi/laki/alkup/2020/20201091>

Aarnio, A., Kangas, U., Puronen, P. & Rabinä, T. (2016). Perunkirjoitus ja perinnön veroseuraukset. Saatavilla 27.11.2021 <http://kamk.fi/kirjasto>, Alma Talent Verkkokirjahylly

Asianajotoimisto Legistum. (N.d.). Lakiosa. Saatavilla 5.11.2021 <https://testamentti.fi/lakiosa/>

Heikura, M. & Kautto, M. (2020). Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa. Saatavilla 7.11.2021 <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47834/varojen-arvostaminen-perint%C3%B6--ja-lahjaverotuksessa4/#1-arvon-m%C3%A4%C3%A4ritt%C3%A4misen-l%C3%A4ht%C3%B6kohdat>

Kajaanin kaupunki. (2021). Kajaanin kaupungin asemakaavoitettujen tonttialueiden hinnat v. 2021. Saatavilla 30.11.2021 <https://www.kajaani.fi/uploads/2021/11/871ef73b-hinnat2021-uusi.pdf>

Keskinäinen Vakuutusyhtiö Turva. (2021). Kiinteistövuokrat. Saatavilla 1.12.2021 <https://www.turva.fi/yritysassiakkaat/vakuutukset/omaisuus-ja-toiminta/kiinteistojen-vakuutukset>

KHO 1987:3851. 18.9.1987. Saatavilla 16.11.2021 <https://finlex.fi/fi/oikeus/kho/lyhyet/1987/198703851>

KKO 1987:131. 29.12.1987. Saatavilla 16.11.2021 <https://finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/1987/19870131>

KKO 1988:93. 18.10.1988. Saatavilla 16.11.2021 <https://finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/1988/19880093?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=veropetos%20perint%C3%B6>

KKO 2016:60. 16.9.2016. Saatavilla 1.12.2021 <https://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2016/20160060?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=LESKEN>

KKO 2021:10. 12.2.2021. Saatavilla 29.11.2021 <https://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2021/20210010?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=kiinteist%C3%B6>

Kolehmainen, A. (2021). Jäämistösuunnittelu II. Saatavilla 28.11.2021 <http://kamk.fi/kirjasto, Alma Talent Verkkokirjahylly>

L 1142/2005. Laki varojen arvostamisesta verotuksessa 22.12.2005/1142. Saatavilla 28.11.2021 <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2005/20051142#L5>

L 654/1992. Kiinteistöverolaki 20.7.1992/654. Saatavilla 1.11.2021 <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19920654>

L 378/1940. Perintö- ja lahjaverolaki 12.7.1940/378. Saatavilla 1.11.2021 <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1940/19400378?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=perint%C3%B6>

Maanmittauslaitos. (N.d.a). Kiinteistövaihdannan palvelu. Saatavilla 30.11.2021 https://www.kiinteistoasiat.fi/help_items/service_descriptions/create/content/new_property_script_transfer

Maanmittauslaitos. (N.d.b). Tie- ja käyttöoikeudet. Saatavilla 1.12.2021 <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/maanmittauspalvelut/tie-ja-kaytto-oikeudet>

Myllymäki, J. & Rabinä, T. (2016). Kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden verotus. Saatavilla 15.11.2021 <http://kamk.fi/kirjasto, Alma Talent Verkkokirjahylly>

Nordea. (2021). Kiinteistön luovuttaminen – miten se kannattaa tehdä. Saatavilla 16.11.2021 <https://talk.nordea.fi/privatebanking/kiinteiston-luovuttaminen-miten-se-kannattaa-tehda/>

Norri, M. (2017). Perintö ja testamentti. Saatavilla 24.11.2021 <http://kamk.fi/kirjasto, Alma Talent Verkkokirjahylly>

Ossa, J. (2021). Perintö- ja lahjaverotus. Saatavilla 24.11.2021 <http://kamk.fi/kirjasto, Alma Talent Verkkokirjahylly>

Puronen, P. (2013). Näin teen perukirjan. Saatavilla 27.11.2021 <http://kamk.fi/kirjasto, Alma Talent Verkkokirjahylly>

SKVL. (N.d.). Kiinteistö ja asunto-osake: tunnetko termien eron? Saatavilla 1.12.2021 <https://skvl.fi/kiinteisto-ja-asunto-osake-tunnetko-termien-eron/>

Tilastokeskus. (N.d.). Kiinteistö. Saatavilla 30.11.2021 <https://www.stat.fi/meta/kas/kiinteisto.html>

Tepora, J., Kartio, L., Koulu, R. & Lindfors, H. (2010). Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. Saatavilla 5.12.2021 <http://kamk.fi/kirjasto>, Alma Talent Fokus

Valtiovarainministeriö. (N.d.). Perintö- ja lahjaverotus. Saatavilla 24.11.2021 <https://vm.fi/verotus/henkiloverotus/perinto-ja-lahjaverotus>

Verohallinto. (2017). Näin kiinteistövero lasketaan. Saatavilla 29.11.2021 <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/kiinteistovero/nain-vero-muodostuu/>

Verohallinto. (2018a). Hallintaoikeudesta luopuminen lahjaverotuksessa. Saatavilla 7.11.2021 https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/hallintaoikeuden_pidattaminen_lahjavero/hallintaoikeudesta_luopumine/

Verohallinto. (2018b). Lahja ja hallintaoikeus. Saatavilla 5.12.2021 https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/hallintaoikeuden_pidattaminen_lahjavero/

Verohallinto. (2018c). Lahjan käypä arvo – näin sen voi määrittää. Saatavilla 1.12.2021 https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/lahjan_arvostamine/

Verohallinto. (2019a). Hallintaoikeus omaisuuden luovutuksen verotuksessa. Saatavilla 7.11.2021 <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/75136/hallintaoikeus-omaisuuden-luovutuksen-verotuksessa/>

Verohallinto. (2019b). Lahjaverolaskuri – arvioi lahjaveron määrä. Saatavilla 29.11.2021 <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/lahjaverolaskuri/>

Verohallinto. (2020a). Kiinteistöjen arvostaminen kiinteistöverotuksessa. Saatavilla 1.11.2021 <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48219/kiinteist%C3%B6jen-arvostaminen-kiinteist%C3%B6verotuksessa4/>

Verohallinto. (2020b). Kiinteistöveroprosentit. Saatavilla 28.11.2021 <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/kiinteistovero/nain-vero-muodostuu/kiinteistoveroprosentti/>

Verohallinto. (2020c). Kiinteistöveroprosentit 2021. Saatavilla 1.12.2021 <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/kiinteistovero/nain-vero-muodostuu/kiinteistoveroprosentti/kiinteist%C3%B6veroprosentit-2021/>

Verohallinto. (2021a). Lahja ja lahjavero. Saatavilla 1.11.2021 <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/>

Verohallinto. (2021b). Maapohja – näin verotusarvo muodostuu. Saatavilla 30.11.2021 <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/kiinteistovero/nain-vero-muodostuu/maapohja/>

Verohallinto. (2021c). Milloin lahjaa pidetään ennakkoperintönä? Saatavilla 7.11.2021 <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/milloin-pit%C3%A4%C3%A4-maksaa-lahjaveroa/lahja-ja-ennakkoperint%C3%B6/>

Verohallinto. (2021d). Perintö – kuka vastaa kiinteistöverosta? Saatavilla 16.11.2021 <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/kiinteistovero/omistus-ja-hallinta/perinto/>

Vuokrasopimuksen tekeminen. (N.d.). Vuokraturva. Saatavilla 29.11.2021 <https://www.vuokraturva.fi/tietopankit/asunnon-vuokrauksen-kasikirja/vuokrasopimuksen-tekeminen>

Liite 1. Kajaanin kaupungin asemakaavoitettujen tonttialueiden hinnat vuonna 2021 (Kajaanin kaupunki 2021).

KAJAANIN KAUPUNGIN
asemakaavoitettujen tonttialueiden hinnat v. 2021,

INDEKSI 1974

Hinta-alue	ASUNTOTONTIT, vuokra IND.1248 alkaen		
	Omakotitalotontit		Kerros- ja rivitalotontit
	maapohja euro/m ²	vuokra euro/m ²	rakennusoikeus euro/k-m ²
1 PORTTILA	13,660539	0,614724	20,492138
2 KÄTÖNLAHTI	18,217599	0,819792	27,326398
3 RAATOSUO	15,937739	0,717198	22,774659
4 LEHTIKANGAS	18,217599	0,819792	27,326398
5 RAJALÄHIÖ	18,217599	0,819792	27,326398
6 SOIDINSUO	11,383339	0,512250	18,217599
7 PALOKANGAS	18,217599	0,819792	27,326398
8 LAMMENRANTA	18,217599	0,819792	27,326398
9 PUROLA	13,660539	0,614724	20,492138
10 PUISTOLA	15,937739	0,717198	22,774659
11 LOHTAJA	11,383339	0,512250	18,217599
12 KETTU	13,660539	0,614724	20,492138
13 YLÄ-TEPPANA	20,492138	0,922146	29,603598
14 NAKERTAJA	10,162270	0,457302	16,940664
15 HETTEENMÄKI	13,551467	0,609816	20,324541
16 KOMIAHO	15,243405	0,685953	25,408336
17 KUURNA	28,206951	1,269313	42,311756
18 KYLMÄ	11,383339	0,512250	18,217599
19 ONNELA	33,317612	1,499293	49,037894
20 ONNELAN RANTA	36,602447	1,647110	53,965147
21 OTANMÄKI	2,030966	0,091393	3,380816
22 VUOLIJOKI KK.	2,030966	0,091393	3,380816
23 PETÄISENNISKA	13,660539	0,614724	20,492138

(1415)

(1415)

1594

1594

TEOLLISUUSTONTIT

1 HEINISUO	6,246338	0,281085	
2 PETÄISENNISKA	10,415870	0,468714	
3 RADANVARSI	12,497996	0,562410	
4 KETTU	10,414997	0,468675	
5 LAAJANKANGAS	10,414997	0,468675	
6 KYLMÄ	9,483899	0,426775	
7 RAATOSUO	13,548807	0,609696	
8 PEURAKALLIO	8,467672	0,381045	
9 TIHISENNIEMI	10,415870	0,468714	(1435)
10 OTANMÄKI	1,238394	0,055728	1594
11 VUOLIJOKI KK	1,238394	0,055728	1594

KESÄMÖKIT:	maapohja euro/m ²		
KARANKAJÄRVI	0,401270	(Rantakaava)	(1390)
KARANKALAHTI	0,499199	(Palstoitusuunnitelma)	(1390)
NUOTTIJÄRVI	0,265125	(Palstoitusuunnitelma)	(1390)