

Kaisa Mustakangas

OMAISUUDEN LAHJOITTAMINEN

Taloudellista apua omille jälkeläisille

OMAISUUDEN LAHJOITTAMINEN

Taloudellista apua omille jälkeläisille

Kaisa Mustakangas
Opinnäytetyö
Syksy 2012
Liiketalouden koulutusohjelma
Oulun seudun ammattikorkeakoulu

TIIVISTELMÄ

Oulun seudun ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma, oikeuden ja hallinnon suuntautumisvaihtoehto

Tekijä: Kaisa Mustakangas

Opinnäytetyön otsikko: Omaisuuden lahjoittaminen – Taloudellista apua omille jälkeläisille

Ohjaava opettaja: Leena Yrttiaho

Työn valmistumislukukausi ja –vuosi: Syksy 2012

Sivumäärä: 96+9 liitesivua

Opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia lahjaverotuksen lainsäädännöllistä perustaa ja verotuskäytäntöä. Erityishuomio oli vanhempien ja isovanhempien tekemissä elinaikaisissa luovutuksissa erityisesti, kun tarkoituksena on antaa taloudellista apua jälkeläisille. Tarkoituksena oli selvittää, missä määrin ja millaista omaisuutta voidaan lahjoittaa verovapaasti ja mitä muutoseikkoja lahjanantajan on huomioitava lahjoittaessaan omaisuuttaan. Lisäksi tarkoituksena oli tutkia, mitä vaihtoehtoja vanhemmillä on, kun he haluavat luovuttaa asunnon jälkipolvilleen ja miten näitä vaihtoehtoja verotuksellisesti kohdellaan. Työllä ei ole toimeksiantajaa vaan tutkimus on syntynyt tekijän omasta mielenkiinnosta vero-oikeuteen ja lahjaverotukseen.

Työn tietoperustassa on tutkittu lainsäädännön asettamia vaatimuksia lahjan muodolle sekä lahjaverotuksen toimittamista ja perusteita. Lisäksi on selvitetty verovapaita lahjoja ja mahdollisuuksia vaikuttaa arvokkaampien lahjojen verokohteluun. Tutkimusmenetelmänä oli lainoppi. Keskeisin lainsäädäntö on perintö- ja lahjaverolaissa. Työn empiirisessä osuudessa on käytetty laadullista tutkimusta. Työtä varten tehdyssä asiantuntijahaastattelussa haastateltiin varain- ja muutosverotuksen osastopäällikkö Jani Leminahoa sekä veroasiantuntija Sanna Juusolaa Pohjois-Pohjanmaan verotoimistosta.

Tutkimusta voivat hyödyntää kaikki, jotka suunnittelevat omaisuuden lahjoittamista sekä erityisesti, kun mietitään missä rajoissa taloudellista apua voidaan antaa. Opinnäytetyön tuloksena on syntynyt laaja-alainen tietopaketti lahjaverotuksesta sekä asioista, joita vanhempien tai isovanhempien on huomioitava antaessaan taloudellista apua omille jälkeläisille. Erityisesti vanhempien ja isovanhempien on huomioitava muotovaatimukset, kun lahjoitetaan kiinteää omaisuutta sekä silloin, kun lahjansaajana on alaikäinen. Tietyissä tilanteissa alaikäiselle on haettava edunvalvojan sijaista. Lahjasta on annettava lahjaveroilmoitus kolmen kuukauden kuluessa lahjaverovelvollisuuden alkamisesta. Lahjavero määrätään omaisuuden käyvän arvon perusteella.

Verovapaasti voidaan lahjoittaa rahaa tai muuta omaisuutta alle 4 000 euron arvosta, tavanomaista koti-irtaimistoa enintään 4 000 euron arvosta sekä antaa kasvatusta-, koulutus- ja elatuslahjoja. Alle 4 000 euron rahalahjoihin ja yli 4 000 euron arvoisiin koti-irtaimistolahjoihin sovelletaan yhteenlaskua: kolmen vuoden sisällä samalta lahjanantajalta saadut lahjat lasketaan yhteen. Asunto voidaan luovuttaa lahjalla tai kaupalla. Jos suoritettu vastike on tasan tai alle $\frac{3}{4}$ asunnon käyvästä arvosta, kauppa on lahjanluonteinen. Tällöin luovutuksesta määrätään myös lahjaveroa. Kauppasumma voidaan sopia korottomaksi lainaksi. Keinotekoisessa lainajärjestelyssä piilee lahjaverotusriski. Hallintaoikeuden pidättäminen pienentää asunnon lahjasta määräytyviä veroja.

Asiasanat: lahja, lahjavero, lahjaverotus, verosuunnittelu, perintö- ja lahjaverolaki

ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences
Degree Programme in Business Economics, Option of Law and Administration

Author: Kaisa Mustakangas

Title of thesis: Donation of Property - Financial Aid to Children

Supervisor: Leena Yrttiaho

Term and year when the thesis was submitted: Autumn 2012 Number of pages: 96p.+9app.

This thesis dealt with gift taxation and focused on property transfers during lifetime. The special attention was paid on a situation where parents wanted to give financial aid to the younger generation. Firstly the purpose of the thesis was to find out what formalities parents have to take into account when transferring property. Furthermore focus lied in a situation in which the donee is an underage. Secondly the point of the work was to examine what kind of property can be donated exempt from taxes and for which value and thirdly the objective of the thesis was to point out different methods to convey a residence to a child and the tax consequences of these methods. The thesis did not have a principal. The topic emerged out of author's own interest in studying gift taxation.

The thesis had a juridical approach. The theoretical background consisted of the consolidated legislation, the government proposals, legal literature, and articles and tax administrations electronic sources. The primary law taken into account in the study was Inheritance and Gift Tax Act. A qualitative method was also applied as a research method. The fact-finding method of the qualitative study was a specialist-interview which provided a practical aspect to the research. The interview was conducted in North-Ostrobothnia's Tax Office and interviewees were taxation experts Jani Leminaho and Sanna Juusola.

As a result, the thesis establishes a very extensive source of information for people who consider giving financial help to their children or who just want to present their property to someone. Financial help is considered as a gift so a child who receives financial help from his or her parents might be liable to pay taxes. Financial aid is taxable if the amount of aid exceeds 3 999 euros within three years. Additionally, parents can buy furniture, household appliances, and clothes etc. These are taxable if the value exceeds 4 000 euros. Gifts intended to be given in the purpose of upbringing, educating or maintenance, the child is exempt from taxation but there are restrictions. The form of the gift has to be such that the child cannot use the money given for these purposes in any other way. Parents can for example pay the rent directly to the lessor. If the parents own a residence which they want to convey to their child, they can present it or sell it at a loss. If the price is too low, the difference between the market value and purchase price is considered as a gift. The parties can agree that the purchase price remains as a debt between the parties and that the debt is free of interest. Remission of a debt is considered as a gift.

Keywords: gift, gift tax, gift taxation, tax planning, Inheritance and Gift Tax Act

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	6
2	LAHJA JA SEN VEROTUS.....	10
2.1	Lahja ja lahjaveron suorittamisvelvollisuus.....	10
2.2	Lahjan muotoseikoista.....	12
2.2.1	Yleiset muotoseikat.....	12
2.2.2	Lahjansaajana alaikäinen.....	16
2.2.3	Lahjan ehdoista.....	20
2.3	Perintö- ja lahjaveroasteikot sekä yhteisesti saatu lahja.....	22
2.4	Verotusmenettely	27
2.4.1	Verotuksen toimittaminen.....	27
2.4.2	Lahjan arvostaminen verotuksessa.....	32
2.4.3	Ennakkoratkaisun hakeminen sekä muutoksenhaku	35
2.5	Lahjana saadun omaisuuden myyminen	38
3	PIENTEN LAHJOJEN VEROSUUNNITTELU MAHDOLLISUUDET	43
3.1	Alle 4 000 euron arvoinen lahja	43
3.2	Lahjojen yhteenlaskeminen	46
3.3	Tavanomaisen koti-irtaimiston lahjoittaminen.....	50
3.4	Kasvatus-, koulutus- ja elatuslahja	51
4	SUURTEN LAHJOJEN VEROSUUNNITTELU MAHDOLLISUUDET	54
4.1	Hallintaoikeuden pidättäminen	54
4.2	Lahjanluonteinen kauppa	61
4.3	Vanhempien ja lasten välinen laina	66
4.4	Lahja ja perintöverotus	69
5	JOHTOPÄÄTÖKSET	74
6	POHDINTA.....	86
	LÄHTEET.....	92
	LIITTEET	96

1 JOHDANTO

Perintö- ja lahjaverotus on jälleen ajankohtainen, kun perinnön ja lahjan verokohtelua muutettiin vuoden 2012 alusta. Sekä perintö- että lahjaverotaulukot saivat uuden veroluokan kun yli 200 000 euron perinnöistä ja lahjoista menee veroa uuden veroprosentin mukaan I veroluokassa (PerVL 2:14.1 §; PerVL 3:19a § 1 mom). Ns. Hetemäen työryhmä pohti Valtionvarainministeriön aloitteesta Suomen verolainsäädännön tulevaisuutta ja työryhmän vuonna 2010 julkaistussa raportissa ehdotettiin juuri uuden veroportaan lisäämistä. Myös aika-ajoin esille nousevaa ajatusta perintö- ja lahjaveron poistamiseksi kokonaan pohdittiin, mutta veron säilyttäminen koettiin tarpeelliseksi. Esimerkiksi Ruotsissa perintö- ja lahjaverosta on jo luovuttu. Työryhmä ehdotti myös muutoksia vakuutusten lahjaverokohteluun, sillä se piti niiden erityiskohtelua tarpeettomana. Vakuutuskorvausten vapaaosa onkin näillä näkymin poistumassa vuoden 2013 alusta. Myös perintö- ja lahjaverotaulukot tulevat todennäköisesti muuttumaan, niin että niihin lisätään uusi porrass perinnöille ja lahjoille, jotka ylittävät 1 000 000 euron portaan. Tämä uusi porrass olisi käytössä väliaikaisesti vuosien 2013–2015 ajan. (HE 93/2012, Esityksen pääasiallinen sisältö; Verotuksen kehittämistyöryhmän loppuraportti 51/2010, 197, 199, 201, 204–205.)

Perintö- ja lahjaveron pääasiallinen tarkoitus on fiskaalinen eli tarkoituksena on kerätä varoja valtiolle. Lahjaveron olemassaoloa perustellaan yleensä sillä, että lahjaveron avulla voidaan välttää perintöveron kiertäminen. Vuonna 2011 perintö- ja lahjaverolla valtio keräsi varoja noin 395 miljoonaa euroa. Vuoden 2013 alusta voimaan tulevilla muutoksilla tavoitellaan arviolta 10–20 miljoonan euron lisäkertymää veron vuosituottoon. (HE 93/2012, Perustelut, kappaleet 1.1 ja 3; Verotuksen kehittämistyöryhmän loppuraportti 51/2010, 197–198.)

Tässä opinnäytetyössä tutkitaan lahjaverotuksen lainsäädännöllistä perustaa sekä verotuskäytäntöä nimenomaan siltä kannalta, kun halutaan siirtää omaisuutta omille jälkeläisille vielä omana elinaikana. Kyseessä voi olla esimerkiksi tilanne, jossa vanhemmille on kertynyt sellaista varallisuutta, jota he eivät enää koe tarvitsevansa, mutta samalla nuorempi sukupolvi on siinä elämäntilanteessa, että tälle varallisuudelle olisi käyttöä. Kyseessä voi olla tilanne myös, jossa jälkipolvi on taloudellisen avun tarpeessa esimerkiksi velkaantumisen tai muun elämäntilanteen muutoksen johdosta. Työssä tullaan tarkastelemaan muun muassa eri mahdollisuuksia siirtää omaisuutta verovapaasti. Lisäksi huomion saa tilanne, jossa vanhemmilla on omistuksessaan vaikkapa nuo-

relle parille taikka omilleen muuttavalle opiskelijalle sopiva sijoitusasunto. Mikä olisi verotuksellisesti edullisin tapa luovuttaa tämä asunto jälkipolville?

Työllä ei ole toimeksiantajaa, vaan tutkimus on syntynyt puhtaasti omasta mielenkiinnosta vero-oikeuteen ja halusta perehtyä yhteen vero-oikeuden alaan lähemmin. Tutkimuksessa pyritään löytämään vastaus seuraaviin tutkimusongelmiin:

1. Mitä lahjanantajan on huomioitava lahjoittaessaan omaisuuttaan?
 - Mitä muutoseikkoja lahjassa on huomioitava?
 - Mitkä asiat tulevat huomioon otettaviksi, kun lahjansaajana on alaikäinen?
2. Missä määrin ja millaista omaisuutta voidaan lahjoittaa verovapaasti?
3. Mitä vaihtoehtoja vanhemmilla on, kun he haluavat luovuttaa asunnon jälkipolvilleen ja miten näitä vaihtoehtoja verotuksellisesti kohdellaan?

Jo työn alkuvaiheessa tutkimuksen ulkopuolelle rajattiin puhtaasti jäämistöverosuunnittelun keinot joten perintöverotusta tutkimuksessa käsitellään vain tietyissä kohdissa. Jäämistöverosuunnittelullaan pyritään siihen, että aikanaan perinnöstä määräytyvät verot olisivat alhaiset. Esimerkiksi testamenttia ja perinnöstä luopumista ei tämän tutkimuksen yhteydessä käsitellä ja puolison perintöoikeutta, lakiosaa ja perinnönjakoa tutkimuksessa sivutaan vain lyhyesti. Sukupolvenvaihdosta tutkimuksessa ei käsitellä. Huomio keskittyy elinaikaisiin luovutuksiin ja nimenomaan tilanteeseen, jossa vanhemmat tai isovanhemmat haluavat lahjoittaa omaisuuttaan jälkipolvilleen nimenomaan tarkoituksenaan auttaa näitä taloudellisesti. Lahjoitettava omaisuus voi olla esimerkiksi rahaa, arvopapereita, kiinteää tai irtainta omaisuutta.

Joitain rajoituksia tehtiin myös työn kuluessa, joten lahjan osalta tässä tutkimuksessa ei käsitellä lahjan peruuttamista ja purkamista. Lisäksi velkojien oikeutta peräyttää lahja ei käsitellä. Myöskään lahjaveron lykkäystä ja maksusta vapautumista ei käsitellä. Työssä ei käsitellä vaihtoa. Hallintaoikeuden pidättämisen ja ennakkoperinnön osalta opinnäytetyö ei ole kaiken kattava tutkimus, sillä aiheisiin syvällisemmin meneminen ei olisi opinnäytetyön aiheen ja ajankäytön kannalta ollut järkevää. Opinnäytetyön laajuushan on 15 opintopistettä eli 400 työtuntia. Hallintaoikeuden pidättämisestä käsitellään vain elinikäinen hallintaoikeuden pidätys eli määräaikaista hallintaoikeuden pidätystä tutkimuksessa ei käsitellä. Myöskään hallintaoikeuden pidättämistä lahjanluontaisen kaupan yhteydessä ei käsitellä. Hallintaoikeuden pidättämisestä ja verotuksesta on myös vasta tehty opinnäytetyö, joten aiheesta on saatavilla ajantasaista tutkimustietoa. Luovutustappi-

on vähennyskelpoisuutta alihintaisessa kaupassa ei käsitellä. Vakuutuslahjat rajautuivat pois, koska, kuten todettua, vapaaosat ovat todennäköisesti poistumassa vuoden 2013 alusta.

Tutkimusmenetelmänä opinnäytetyössä on lainoppi. Pääasiallisina lähteinä tutkimuksen tietoperustassa on käytetty vallitsevaa lainsäädäntöä, lainvalmisteluasiakirjoja sekä oikeuskirjallisuutta ja oikeuskäytäntöä. Lahjan verotuksesta säädetään perintö- ja lahjaverolaissa 12.7.1940/378, mutta osittain myös perintökaaren 5.2.1965/40 säädökset tulevat huomioon otettaviksi. Laki holhous-toimesta 1.4.1999/442 tulee huomioon otettavaksi silloin, kun lahjan toisena osapuolena on alaikäinen henkilö. Oikeuskirjallisuutta lahjaverotuksen aihepiiristä on saatavilla hyvin ja teokset ovat ajantasaisia. Erityisesti Tuomo Lindholmin Lahjaverokirja sekä Pertti Purosen teos Perintö- ja lahjaverotus ovat olleet oivallista lähdemateriaalia tutkimuksen kannalta. Myös Verohallinnon vero.fi – sivut ovat tarjonneet ajantasaista tietoa lahjaverotuksen alalta.

Tietoperustan valmistuttua vuorossa oli työn empiirinen eli kokemuksellinen osuus. Työn empiirinen osuus on koostettu laadullisen tutkimuksen menetelmin ja tutkimus toteutettiin asiantuntija-haastattelun avulla. Asiantuntijahaastattelua käytetään yleisesti ammatilliseen tiedonhankintaan ja tästä syystä se valittiin tämänkin tutkimuksen tiedonhankintamenetelmäksi. Tutkimusta varten haastateltiin Verohallinnon edustajia VT Jani Leminahoa sekä VT Sanna Juusolaa. Leminaho toimii Pohjois-Pohjanmaa verotoimiston varain- ja muutosverotuksen osastopäällikkönä ja Juusola veroasiantuntijana. Haastattelu toteutettiin yhteishaastatteluna, jossa Leminaho oli pääasiallinen haastateltava.

Haastattelussa käsiteltävät asiat koostuivat opinnäytetyön pääotsikoiden mukaisista teemoista ja esitettävät kysymykset oli pääosin mietitty valmiiksi. Opinnäytetyön liitteenä on haastattelussa käytetty haastattelurunko (liite 1). Haastattelu kesti noin tunnin ajan. Valitettavasti lupaa haastattelun nauhoittamiseen ei Verohallinnon taholta myönnetty, joten haastattelutulokset ovat vain omien muistiinpanojen varassa. Jotta asiavirheitä välttyttäisiin, puhtaaksikirjoitetut muistiinpanot kävivät vielä Verohallinnossa Leminahon ja Juusolan tarkistettavina. Tarkistuskierröksellä muistiinpanoihin tehtiin joitakin tarkennuksia ja lisäyksiä.

Laadullisella tutkimuksella saadut tulokset on nivottu yhteen tutkimuksen tietoperustan kanssa niin kutsutun vetoketjumallin avulla. Opinnäytetyössä ei tämän takia ole erillistä kappaletta laadullisen tutkimuksen tuloksille, vaan haastattelun avulla saavutettu tieto on kirjoitettu tietoperustan lomaan. Tietoperusta ja käytännöntason tieto käyvät vuoropuhelua läpi työn ja täydentävät toisi-

aan. Näin empiria ei myöskään jää irralliseksi osaksi tutkimusta vaan muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden yhdessä tietoperustan kanssa.

Opinnäytetyö alkaa johdannolla, jossa lukija johdatetaan lyhyesti käsiteltävään aiheeseen sekä tutkimusongelmiin. Lisäksi lukija perehdytetään käytettyihin tutkimusmenetelmiin sekä työssä käytettyyn vetoketjumalliin. Johdantoa seuraavassa toisessa luvussa kerrotaan lahjan luonteesta oikeustoimena, muotovaatimuksista sekä lahjaverotuksesta. Kolmannessa pääluvussa käsitellään verovapaita lahjoja ja lahjojen yhteenlaskua ja neljännessä hallintaoikeutta, lahjanluonteista kauppaa, korotonta lainaa sekä ennen kuolemaa annettujen lahjojen vaikutusta perintöverotukseen. Tätä lukua seuraa johtopäätökset osio, jossa tutkimuksessa saavutettu tieto nivotaan vielä yhteen. Työn viimeisessä pääluvussa pohditaan työn onnistumista, käytettyjä menetelmiä ja mahdollisia jatkotutkimusaiheita.

2 LAHJA JA SEN VEROTUS

Tässä pääluvussa tarkastellaan lähemmin lahjan luonnetta oikeustoimena ja esimerkiksi niitä muutoseikkoja, jotka tulee huomioida lahjoitettaessa omaisuutta. Erityishuomion saa tilanne, jossa lahjansaajana on alaikäinen. Lahjaverotuksen osalta käydään läpi lahjaveron suorittamisvelvollisuus, veroasteikot sekä verotusmenettely lahjaveroilmoituksen tekemisestä aina muutoksenhakuun asti. Lopuksi käsitellään lahjana saadun omaisuuden myyntiä.

Yleisin lahjaverotuksen piiriin kuuluva aihealue, josta Verohallinnon asiakaspalvelussa kysytään, on Verohallinnon menettely lahjaverotuksessa. Asiakkaat saattavat esimerkiksi kysyä, miten Verohallinto arvostaa tietyn omaisuuden ja milloin lahjasta on ylipäätään ilmoitettava. (Leminaho 23.11.2012, haastattelu.) Muun muassa näihin kysymyksiin vastataan tämän pääluvun alla. Ihmisten tietoisuus lahjaverotusmenettelystä on hyvää, sillä ihmiset ovat löytäneet hyvin Verohallinnon vero.fi –sivut, jotka tarjoavat hyvin tietoa lahjaverotuksen perusteista. Toinen tietolähde lahjaveroasioihin liittyville kysymyksille on Verohallinnon valtakunnallinen puhelinpalvelu perintö- ja lahjaveroasioissa, jossa voidaan antaa vastauksia yleisiin kysymyksiin aihealueeseen liittyen. Verohallinnon asiakkaat ovat löytäneet hyvin tämän palvelun, sillä asiakkaiden tekemät tiedustelut ovat siirtyneet yhä enemmän puhelinpalveluun perinteisestä asiakaspalvelusta. (Leminaho 23.11.2012, haastattelu.)

2.1 Lahja ja lahjaveron suorittamisvelvollisuus

Perintö- ja lahjaverolain 12.7.1940/378 (PerVL) mukaisesti lahjaveron suorittamisvelvollisuus syntyy silloin, kun omaisuus siirtyy lahjana toiselle. Lahjansaajan on suoritettava saamastaan lahjasta veroa edellä mainitun lain 3. luvun 18 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaisesti silloin, kun lahjansaaja tai lahjanantaja asuu Suomessa. Suomessa henkilön katsotaan asuvan silloin, kun hänen varsinainen kotinsa ja asuntonsa on Suomessa (PerVL 3:18.4 §). Viime kädessä se, katsotaanko henkilö Suomessa asuvaksi, ratkaistaan tosiasiallisten olosuhteiden pohjalta. Henkilöllä ei esimerkiksi voi olla varsinaista asuntoa kahdessa eri maassa. Mitään määräaikoja asumisen keston ei sovelleta. (Puronen 2011, 344.) Lahjaverovelvollisuus voi syntyä myös sellaisessa tilanteessa, jossa sekä lahjanantaja että lahjansaaja eivät asu Suomessa: lahjaveroa on tällöinkin suoritettava, mikäli kyseessä on Suomessa sijaitsevan kiinteän omaisuuden lahjoitus tai sellaisen

yhteisön osakkeiden tai osuuksien lahjoitus, jonka varoista yli 50 prosenttia muodostuu Suomessa sijaitsevasta kiinteästä omaisuudesta. (PerVL 3:18.1 § 2 k.) Käytännössä edellä mainituista jälkimmäisellä tarkoitetaan asunto- tai kiinteistö-osaakeyhtiön osakkeiden lahjoitusta ulkomaalaisten kesken.

Lahjaverovelvollisuus alkaa siitä hetkestä, kun lahjansaaja on saanut lahjoitetun omaisuuden haltuunsa (PerVL 3:20.1 §). Kun lahjansaajana on alaikäinen lapsi ja lahjanantajana hänen vanhempansa, alkaa lahjaverovelvollisuus siitä hetkestä, kun lahjoitus on tehty (PerVL 3:20.1 §). Jotta lahjaverotus voitaisiin toimittaa, on lahjansaajan annettava lahjaveroilmoitus Verohallintoon kehotuksesta (PerVL 4:27.1 §). Lahjaveroilmoitusta käsitellään myöhemmin kappaleessa 2.4.1. Koska verovelvollinen lahjasta on lahjansaaja, tulkitaan lahjaveron maksaminen lahjansaajan puolesta uudeksi lahjaksi (Lindholm 2012, 63).

Perintö- ja lahjaverolaki ei sisällä lahjan tarkempaa määrittelyä. Oikeuskirjallisuudesta on löydetävissä muutama johtoajatus lahjan määrittelemiseksi. Ensinnäkin, kun puhutaan lahjasta, ymmärretään, että toimen myötä lahjanantajan varallisuus vähenee ja vastaavasti taas tätä vastaavalla määrällä lahjansaajan varallisuus kasvaa. Lisäksi lahjan ajatellaan olevan vapaaehtoinen toimi molemmin puolin; Lahjanantajalla tulee olla ns. lahjoittamistahto, halu lahjoittaa ja toisaalta lahjansaajan ei ole pakko ottaa tarjottua lahjaa vastaan. (Lindholm 2012, 13.) PerVL 1:1.1 §:n mukaan se, joka saa lahjana *omaisuutta*, on velvollinen suorittamaan siitä veroa valtiolle tämän lain mukaisesti. Lahjana annettava omaisuus voi olla irtainta tai kiinteää omaisuutta. Irtaimesta omaisuudesta puhuttaessa tarkoitetaan esimerkiksi rahaa, pörssiosakkeita, asunto-osakkeita, autoja, veneitä, tauluja ja koruja. Kiinteä omaisuus tarkoittaa rakennettua tai rakentamatonta maa-aluetta, eli se voi käsittää omakotitaloja, kesämökkejä, metsä- tai maatiloja. (Lindholm 2012, 13, 16–17.)

PerVL:n 3. luvun 19 §:ssä on lueteltu tilanteita, jolloin lahjaveroa ei tarvitse suorittaa. Näihin palataan vielä tarkemmin tutkimuksen kolmannessa luvussa, mutta tässä tilanteista lyhyesti. Lahjaveroa ei tarvitse suorittaa tavanomaisesta koti-irtaimistosta silloin, kun irtaimiston arvo ei ylitä 4 000 euroa. Verovapaasti lahjoitettavan koti-irtaimiston on oltava tarkoitettu lahjansaajan tai hänen perheenjäsenensä henkilökohtaiseen käyttöön. (PerVL 3:19 § 1 k.) Lahjaveroa ei myöskään tarvitse suorittaa lahjoista, jotka on tarkoitettu lahjansaajan kasvatusta, koulutusta taikka elatusta varten mikäli lahjansaajalla ei ole mahdollisuutta käyttää näihin tarkoituksiin annettuja lahjoja muihin tarkoituksiin. (PerVL 19 § 2 k.) Myös arvoltaan enintään 3 999 euron arvoinen lahja on

verovapaa. Kuitenkin tällainenkin lahja voi kuulua lahjaverotuksen piiriin, sillä lahjaverotuksessa sovelletaan yhteenlaskua eli ns. kumulointia. Kun sama henkilö on saanut samalta henkilöltä useita verovapaita lahjoja kolmen vuoden ajanjakson sisällä, lasketaan näiden lahjojen arvot yhteen ja niistä määrätään lahjavero, mikäli yhteenlasketut arvot nousevat 4 000 euroon tai tämä yli. (PerVL 3:19 § 3 k.) Yhteenlaskua käsitellään myöhemmin kappaleessa kolme. PerVL 3:20.3 § mukaisesti eri lahjanantajilta saadut lahjat verotetaan erikseen, joten lahjansaaja voi saada kolmen vuoden ajanjakson aikana saada useita verovapaita lahjoja, mikäli lahjat tulevat eri henkilöiltä.

Lahjaveroa määrätään myös, kun kaupalla tai vaihdossa siirtyy omaisuutta, josta suoritettu vastike on enintään $\frac{3}{4}$ kohteen käyvästä arvosta. Tällöin omaisuuden käyvän arvon ja suoritettun vastikkeen välinen erotus eli toisin sanoen saatu alennus tulkitaan lahjaksi ja tämä alennus verotetaan lahjana. (PerVL 3:18.3 §.) Myös vastikkeetta, edunsaajamääräyksen nojalla saatu vakuutuskorvaus 8500 euron ylittävältä osalta tulkitaan lahjaksi. Vakuutuskorvaukset ovat verovapaita, mikäli niiden yhteismäärä ei ylitä kolmen vuoden aikana 8 500 euroa. (PerVL 3:18a.1 §.) Vakuutuskorvauksia ei tässä tutkimuksessa käsitellä, sillä vakuutuskorvausten lahjaverotuksessa vapaata osaa on esitetty poistettavaksi vuoden 2013 alusta (HE 93/2012, Perustelut, kappale 1.2).

2.2 Lahjan muotoseikoista

Irtaimen omaisuuden lahjoittaminen ei ole niin muotosidonnaista kuin kiinteän omaisuuden. Mikäli kiinteän omaisuuden lahjaa ei tehdä muutosäännösten mukaan, on lahja pätemätön. Kun lahjassa on osallisena alaikäinen henkilö, tulee huomiotavaksi holhustoimilainsäädännön säännökset ja tietyissä tilanteissa alaikäisen vanhemmille on tarpeen hakea edunvalvojan sijaista. Lahjaan voidaan liittää erilaisia ehtoja. Ollakseen päteviä näiden ehtojen on ilmentävä lahjakirjasta.

2.2.1 Yleiset muotoseikat

Muotoseikoissa, jotka lainsäädäntö asettaa omaisuuden lahjoittamiselle, on eroja, kun puhutaan kiinteästä tai irtaimesta omaisuudesta. Irtaimen omaisuuden osalta lahjoittaminen ei ole niin muotosidonnaista kuin kiinteän omaisuuden. Irtaimen omaisuuden lahjaa ei pääsääntöisesti tarvitse tehdä kirjallisessa muodossa toisin kuin kiinteän omaisuuden, josta on tehtävä kirjallinen lahjakir-

ja (Lindholm 2012, 13; Puronen 2009, 124–125). Tässä opinnäytetyössä ei käsitellä niitä muutoseikkoja, jotka tulee ottaa huomioon, kun lahja perutetaan tai puretaan.

Irtainta omaisuutta ovat siis raha, pörssi- ja muut yritysosakkeet sekä asunto-osakkeet, autot, veneet, korut ja taulut. Oikeastaan siis kaikki, mikä ei ole kiinteää omaisuutta. Irtaimen omaisuuden osalta on erotettavissa lupaus lahjasta ja välittömästi täytettävä lahja. Välittömästi täytettävä lahja on esimerkiksi se, kun toinen henkilö lahjoittaa toiselle rahaa suoraan käteen. (Lindholm 2012, 13–14, 19; Puronen 2009, 124.) Lahjanlupauksesta ja irtaimen omaisuuden lahjasta säädetään tarkemmin lahjanlupauslaissa 31.7.1947/625 (LahjaL).

Lahjanlupausta, joka on tehty lahjanlupauslain mukaisesti, pidetään irtaimen omaisuuden lahjana (Puronen 2009, 38). Jotta lahjanlupaus olisi pätevä, on lupaus annettava velkakirjassa tai muussa asiakirjassa, ja tämä asiakirja on luovutettava lahjansaajan haltuun. Vaikka lahjanlupauksesta olisi tehty edellä mainittu asiakirja, ei lupauksella yksistään ole merkitystä esimerkiksi lahjanantajan velkojia kohtaan. Jotta lahjanlupaus olisi pätevä myös velkojia kohtaan, edellytetään, että lahjansaaja myös saa haltuunsa sen, mitä lahjanlupauksella on luvattu. (LahjaL 1.1 §; 1.2 §.) Lahjaksi luvattu on edelleen lahjanlupauksen antaneen omaisuutta. Perheen sisäisissä lahjoituksissa irtaimen omaisuuden osalta tulee huomioon otettavaksi lahjanantajan mahdollisten velkojien oikeus peräyttää lahja. Mikäli halutaan suojaa velkojia kohtaan esimerkiksi ulosotossa taikka konkurssissa, tulee irtaimen omaisuuden lahjoituksesta ilmoittaa maistraattiin (liite 2). Edellä mainittu koskee vain epätavanomaisia lahjoja, joiden voidaan katsoa olevan epäsuhteessa lahjanantajan taloudelliseen asemaan. Tavanmukaisia lahjoja tämä ei siis koske. (LahjaL 6 §.) Tässä tutkimuksessa ei käsitellä tarkemmin velkojien oikeutta peräyttää lahja.

Vähimmäisedellytyksenä kirjalliselle lahjanlupausasiakirjalle on, että siinä on nimetty lupauksen antaja ja saaja ja siitä selviää omaisuus, josta lupaus on annettu. Lupauksenantajan on allekirjoitettava asiakirja. Päiväys ei ole pakollinen, mutta se on hyvä olla. Todistajia asiakirja ei vaadi. (Lindholm 2012, 31.) Suullisesti annettu lupaus on pätevä vain, mikäli lupaus on tarkoitettu yleisön tietoon (LahjaL 1.1 §). Riittää, kun edes yksi ihminen on saanut tiedon lahjanlupauksesta esimerkiksi jossain julkisessa tilaisuudessa tai lukenut lupauksesta sanomalehdestä. Mikäli omaisuudesta on annettu lahjanlupaus, voi lahjanlupauksen saaja vaatia lahjan täyttämistä jopa oikeudessa, mikäli lupauksenantaja haluaakin peräytyä asiassa. (Lindholm 2012, 31.) Lahjanlupaus on peruutettavissa tai vähennettävissä, mikäli lupauksenantajan varallisuusolot heikkenevät tai lupauksensaaja tekee huomattavaa vääryyttä lupauksenantajalle (LahjaL 5 § 1–2 mom).

Pelkkä lahjanlupaus ei vielä synnytä lahjaverovelvollisuutta. Lahjaverovelvollisuuden edellytyksenä on, että omaisuus siirtyy lahjansaajan haltuun. Juridisesti puhutaan hallinnan siirrosta eli traditiosta. (Lindholm 2012, 30, 32.) Kun omaisuus tulee lahjansaajan haltuun, sanotaan että, lahjoitus on täytetty (LahjaL 2 §). Esimerkiksi mikäli kyseessä on sellainen omaisuus, jonka käyttäminen edellyttää tietyn asiakirjan esittämistä, on lahjoitus täytetty, kun lahjansaaja saa tämän asiakirjan haltuunsa (LahjaL 3.1). Tällöin kyseessä voi olla esimerkiksi huoneiston käyttöön oikeuttavat asunto-osakkeet (Lindholm 2012, 32). Arvo-osuuden lahjoitus taas on täytetty, kun lahjoitettu arvo-osuus on kirjattu saajan arvo-osuustilille (LahjaL 3.2 §).

Vaikka pääsääntönä irtaimen omaisuuden lahjassa on muotovapaus eli, ettei lahjaa tarvitse tehdä kirjallisessa muodossa, on kirjallisen muodon käyttäminen tietyissä tilanteissa perusteltua ja osin välttämätöntäkin. Esimerkiksi kirjallinen todiste lahjasta on tarpeen vastaisen näytön kannalta: kirjallisessa muodossa lahja on todistettavissa. Ellei lahjakirjaa ole laadittu, mietittäväksi tulee, kuinka lahjan olemassaolo ja ehdot voidaan tarvittaessa näyttää toteen. Olivatko käteen maksetut rahat tarkoitettu lahjaksi vai lainaksi? Rahalahjoitukset kannattaa tehdä esimerkiksi tilisiirtoina, jossa lahjoitustarkoitus voidaan kertoa viestikentässä: ”Veroton 3 999 euron lahja Ylioppilas Kalle Harmaalle vuonna 2012”. Viranomaiset ja muut tahot voivat vaatia lahjasta kirjallista todistetta. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiön osakkeita lahjana saaneen on esitettävä luotettava selvitys isännöitsijälle osakkeiden siirrosta, jotta voisi tulla merkityksi osakeluettelo ko. osakkeiden omistajana ja huoneiston nykyisenä haltijana. Kirjallinen muoto on suositeltavaa erityisesti silloin, kun kyseessä arvoltaan vähänkään merkittävämpi omaisuus. (Lindholm 2012, 14; Puronen 2009, 124–125.)

Perusvaatimukset irtaimen omaisuuden lahjakirjalle ja lahjanlupausasiakirjalle ovat periaatteessa yhtenevät. Irtaimen omaisuuden lahjakirjasta on selvittävä lahjoituksen osapuolet ja lahjoituksen kohde. Myös lahjan ehdot on syytä kirjata. Lahjakirja tulee päivätä ja allekirjoittaa. Lahjakirjaan ei tarvita todistajia. Mikäli lahjanantaja haluaa sulkea lahjansaajan aviopuolisot lahjan ulkopuolelle, tulee lahjakirjaan ottaa avio-oikeuden poissulkeva ehtomääräys (Lindholm 2012, 14; Puronen 2009, 125.) Tästä ehtomääräyksestä ja sen asettamista vaatimuksista irtaimen omaisuuden lahjakirjalle kerrotaan vielä tarkemmin myöhemmin.

Kiinteän omaisuuden lahjasta ja sen muotovaatimuksista säädetään maakaarella 12.4.1995/540 (MK). Kiinteän omaisuuden lahjoitus on tehtävä ehdottoman määrämuotoisesti. Kiinteä omaisuus tarkoittaa kiinteistöjä ja käsittää siis rakennetun tai rakentamattoman maa-

alueen. Kiinteästä omaisuudesta puhuttaessa tarkoitetaan siis kesämökkejä ja omakotitaloja tontteineen sekä metsä- ja maatiloja. Vuokratontilla sijaitsevaa kesämökkiä tai omakotitaloa ei pidetä juridisesti kiinteänä omaisuutena. (Lindholm 2012, 16–17).

Kiinteän omaisuuden lahjoitus aivan kuten sen kauppakin on tehtävä maakaaren 2:1.1 §:n mukaisesti kirjallisesti, muutoin lahja on pätemätön (MK 2:1.4 §). Tästä tehtävästä lahjakirjasta on ilmentävä luovutustarkoitus, lahjanantaja ja lahjansaaja sekä siinä on yksilöitävä luovutettava kiinteistö (MK 2:1 § 1–3 kohdat). Jos lahjan yhteydessä on maksettu vastiketta, on vastikkeen määrä ilmoitettava (MK 2:1 § 4 k). Sekä lahjanantajan että lahjansaajan on molempien allekirjoitettava kiinteistön lahjakirja ja heidän läsnä ollessaan kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa (MK 2:1.1 §). (Liite 3)

Avoliittolain 13.6.1929/234 (AL) II osan 2 luvun 35.1 §:n mukaan aviopuolisoilla on avioliiton nojalla **avio-oikeus** toistensa omaisuuteen ja erotilanteessa omaisuus jaetaan osituksessa puolisojen kesken tasan. Mikäli lahjanantaja haluaa, ettei lahjansaajan puolisoilla ole tätä avio-oikeutta lahjoitettuun omaisuuteen taikka tämän omaisuuden tuottoon, on määräys tästä otettava lahjakirjaan niin kiinteän kuin irtaimenkin omaisuuden osalta. Avio-oikeuden poissulkeva ehtomääräys voi olla esimerkiksi seuraavanlainen: ”Määrään myös, että lahjansaajan aviopuolisolla ei ole avio-oikeutta tähän lahjaan, sen sijaan tulleeseen omaisuuteen eikä niiden tuottoon”. (AL II osa 2:35.2 §; Lindholm 2012, 14.)

Mikäli halutaan, että omaisuus pysyy esimerkiksi tietyn suvun hallinnassa myös siinä tapauksessa, että lahjansaaja kuolee perillisittä, on lahjansaajan määrättävä omaisuudesta omassa testamentissaan. Mikäli perillisiä eikä puolison perintöoikeuden sivuuttavaa testamenttia ole, leski perii myös tämän lahjoitetun omaisuuden. Puolisoiden perintö-oikeuteen ei vaikuta se, että lahjanantaja on aikanaan sulkenut avio-oikeuden pois. Perintökaaren 5.2.1965/40 (PK) mukaan mikäli lahjansaaja kuolee eikä rintaperillisiä jää, leski perii puolisonsa omaisuuden (PK 3:1.1 §; Lindholm 2012, 15). Aiemmin kuolleen puolison eli lahjansaajan vanhemmat, sisarukset ja näiden jälkeläiset ovat vasta lahjansaaneen niin sanottuja toissijaisia perillisiä (PK 3:1.2 §). Puolison perintöoikeutta ei tässä ole tämän tarkemmin tarpeen käsitellä.

Avio-oikeuden poissulkevaa ehtoa ei voi sisällyttää vastikkeellisiin saantoihin, esimerkiksi lasten ja vanhempien väliseen kauppaan (Lindholm 2012, 15). Avio-oikeuden poissulkevan lahjakirjan on oltava kahden esteettömän todistajan todistama tai kiinteän omaisuuden kyseessä ollessa

kaupanvahvistajan vahvistama ja lisäksi asianmukaisesti allekirjoitettu ja päivätty (AL II osa 6:66.1 §).

Avioliittolaki asettaa joitain rajoituksia avioparin yhteisen kodin vapaalle luovuttamiselle. Mikäli puoliso haluaa lahjoittaa yhteisenä kotina käytetyn kiinteistön tai vuokramaalla sijaitsevan omakotitalon, tarvitsee hän siihen toisen puolison kirjallisen suostumuksen (AL II osa 2:38.1 §). Edellisessä kappaleessa kerrotut muotomääräykset koskevat myös kirjallista suostumusta yhteisen kodin luovuttamiselle (AL II osa 6:66.1 §). Lisäksi tässä kirjallisessa suostumuksessa suostumuksen kohde ja itse lahjoitus on syytä yksilöidä (Lindholm 2012, 24). Myöskään asunto-osakkeita ei saa luovuttaa ilman suostumusta, mikäli niillä hallitaan puolisojen yhteisenä kotina käytettävää huoneistoa (AL II osa 2:39.1 § 2 k). Suostumus tarvitaan myös, jos tarkoituksena on lahjoittaa avioparin yhteisen kodin irtaimistoa, toisen puolison työvälineitä taikka muita tämän henkilökohdaiseen käyttöön tarkoitettuja tavaroita (AL II osa 2:39.1 § 3–5 kohdat). Suostumus tarvitaan myös silloin, kun leskellä on tarkoitus lahjoittaa koti, joka oli aikanaan hänen ja kuolleen puolison yhdessä käyttämä. Tällöin kirjallinen lupa tarvitaan kaikilta kuolleen puolison perillisiltä. Lupa voidaan hakea myös oikeudelta. (AL IV osa 1:86.2 §.)

2.2.2 Lahjansaajana alaikäinen

Mikäli lahjan osapuolena on alaikäinen henkilö, huomioitavaksi tulevat verolainsäädännön lisäksi holhustoimilain 1.4.1999/442 (HolhTL) säännökset alaikäisen oikeustoimikelpoisuudesta. Kun lahjansaajana on alaikäinen, on vanhempien tehtävä lahjaveroilmoitus lapsen puolesta. Tätä velvollisuutta ei ole tässä kappaleessa käsiteltävillä edunvalvojan sijaisella eikä erityisellä edunvalvojalla. (Lindholm 2012, 93; Puroinen 2011, 405).

Alaikäisen oikeustoimikelpoisuudesta säädetään holhustoimilaissa. Alaikäinen eli alle 18-vuotias henkilö on ikänsä puolesta vajaavaltainen ja hänen oikeustoimikelpoisuuttaan on rajoitettu lain nojalla. Vajaavaltainen ei voi itse vallita omaisuuttaan eikä hänellä ole oikeutta tehdä sopimuksia tai muitakaan oikeustoimia. (HolhTL 1:2 §; 4:23.1 §.) Laissa on kuitenkin säädetty tästä muutamia poikkeuksia. Alaikäisellä on oikeus vallita sellaista omaisuutta, jonka hän on omalla työllään ansainnut. Lisäksi hänellä on oikeus vallita sellaista omaisuutta, mitä tämä omalla työllä hankittu omaisuus on tuottanut tai mikä omaisuus on tullut tämän tilalle. (HolhTL 4:25.1 §.) Vajaavaltaisella on myös oikeus tehdä sellaisia oikeustoimia, jotka ovat tavanomaisia ja merkitykseltään vähäi-

siä (HolhTL 4:24.1 §). Sitä, mitä voidaan pitää tavanomaisena ja merkitykseltään vähäisenä, arvioidaan yleisen mittapuun mukaan. Arvioinnissa ei siis oteta huomioon alaikäisen yksilöllisiä kykyjä ja ominaisuuksia. Muun muassa oikeustoimen ehdot vaikuttavat siihen, voidaanko oikeustoimea pitää tavanomaisen ja merkitykseltään vähäisenä. (Välimäki 2009, 51.)

Lähtökohtaisesti, ellei alaikäiselle ole määrätty muuta edunvalvojaa, alaikäisen edunvalvojina toimivat hänen molemmat vanhempansa (HolhTL 2:4.1 §). Ainoastaan sellaiset alaikäistä koskevat oikeustoimet, jotka tehdään edunvalvojen suostumuksella, ovat päteviä; ilman suostumusta tehty oikeustoimi ei sido vajaanvaltaista. Mikäli edunvalvoja tai alaikäinen itse täysi-ikäiseksi tultuaan hyväksyy tällaisen toimen jälkikäteen, muuttuu oikeustoimi sitovaksi. (HolhTL 4:26.1 §; 4:26.2 §.) Tällaisen ilman vanhempien suostumusta tehdyn oikeustoimen toinen osapuoli voi vetäytyä oikeustoimesta niin kauan kuin sopimusta ei ole hyväksytty tai sitä ei ole muutoinkaan täytetty. Tällaista oikeutta ei kuitenkaan ole, mikäli sopijapuoli tiesi vajaanvaltaisuudesta. (HolhTL 4:27.1 §; 4:27.2 §.) Lähtökohtaisesti tällaisessa tilanteessa, jossa oikeustoimi on tehty ilman edunvalvojan asianmukaista suostumusta, oikeussuojaa saa alaikäinen ja oikeustoimea suhteessa vajaanvaltaisen sopimuskumppaniin pidetään päteväenä (Välimäki 2009, 52–53).

Alaikäiselle tai muutoin vajaanvaltaiselle annettu lahja tai tehty lahjanlupaus, nimenomaan ilman edunvalvojen suostumusta, sitoo lahjanantajaa tai lahjanlupauksen tekijää, mikäli vajaanvaltainen kykenee ymmärtämään asian merkityksen (HolhTL 4:24.2 §). Edellä kuvattu rajoitus alaikäisen kelpoisuudesta tehdä vain tavanomaisia ja merkitykseltään vähäisiä oikeustoimia, koskee myös lahjan vastaanottamista ja antamista. Alaikäinen on kelpoinen vastaanottamaan ja antamaan vain tavanomaisen ja merkitykseltään vähäisen lahjan. Alaikäinen on esimerkiksi kelpoinen antamaan tavanomaisen syntymäpäivälahjan. (Lindholm 2012, 20; Välimäki 2009, 83). Mikäli lapsi tahtoo omista varoistaan antaa tavanomaisen ja taloudelliselta merkitykseltä vähäisen lahjan, on hänen edunvalvojansa huolehdittava, että tämä tarkoitus voi toteutua (HolhTL 5:38.2 §).

Alaikäinen on kelpoinen vastaanottamaan tavanomaisen ja merkitykseltään vähäisen lahjan myös omilta vanhemmiltaan. Mikäli vanhemmat haluavat lahjoittaa arvokkaampaa omaisuutta omalle lapselleen, tulevat he esteellisiksi edustamaan lastaan (HolhTL 5:32.2 §). Vanhempi on esteellinen edustamaan lasta myös sellaisessa tilanteessa, jossa lahjanantajana on vanhemman mahdollinen uusi puoliso taikka tämän lapsi tai mahdollisesti joku muu, jota vanhempi edustaa. Puolisolla tarkoitetaan aviopuolison lisäksi myös avopuolisoa taikka samaa sukupuolta olevaa, rekisteröidyssä tai rekisteröimättömässä parisuhteessa elävää puolisoa. (HolhTL 5:32.2 §; 5:32.4 §;

Välimäki 2009, 86). Tällaisissa esteellisyytilanteissa vanhemmille/vanhemmalle on määrättävä edunvalvojan sijainen edustamaan lasta kyseessä olevassa oikeustoimessa. Edunvalvojan sijaista haetaan tuomioistuimelta taikka holhousviranomaiselta eli maistraatista. (HolhTL 2:11.1 §; 2:12.3 §.) Edunvalvojan sijaiseksi voidaan määrätä kuka tahansa edunvalvojaksi yleensäkin soveltuva täysivaltainen henkilö. Holhousvoimilain mukaan edunvalvojaksi soveltuu sellainen henkilö, joka ensinnäkin suostuu tehtävään, mutta on myös tehtävän laatu sekä laajuus huomioon ottaen sopiva siihen. Sopivuutta punnittaessa huomioidaan henkilön taidot ja kokemukset. (HolhTL 2:5 §; 2:6.1 §.) Mikäli edunvalvojan sijaista ei ole määrätty, on lahja pätemätön esimerkiksi vanhempien mahdollisia velkoja kohtaan. Mikäli edunvalvojan sijaista ei ole huomattu hakea, voidaan sijainen hakea myöhemmin ja tämä voi sitten hyväksynnällään pätevöittää lahjan jälkikäteen. Lahjasta tulee pätevä myös, mikäli lapsi itse hyväksyy lahjan täysi-ikäiseksi tultuaan. (Lindholm 2012, 21.)

Verotuksellisesti huomionarvoista kuitenkin on, että vaikka irtaimen lahjassa alaikäiselle ei olisi-kaan noudatettu holhousvoimilain säännöksiä, ei periaatteellista estettä lahjaverotuksen toimittamiselle ole ja se toimitetaan silti (Puronen 2009, 129). Mikäli vanhempien alaikäiselle lapselleen lahjoittama irtain omaisuus on lahjaveronalainen, alkaa verovelvollisuus siitä hetkestä, kun lahjoitus on tehty (PerVL 3:20.1 §). Mikäli vanhemmat lahjoittavat kiinteää omaisuutta, ei lahjaverotusta voida toimittaa, mikäli edunvalvojan sijaista ole määrätty. Alaikäinen ei myöskään ole kelpoinen allekirjoittamaan kiinteän omaisuuden lahjakirjaa. (Lindholm 2012, 18, 22; Puronen 2009, 129.)

Lahjanlupauslaissa on erityissäännös niin kutsutusta notariaattilahjasta (Lindholm 2012, 174). Tämän säännös koskee tilannetta, jossa joku lahjoitustarkoituksessa tallettaa toisen nimiin rahaa, arvopapereita taikka muuta omaisuutta. Mikäli lahjoittaja ei pidätä itsellään oikeutta määrätä lahjoitetusta omaisuudesta, lahjoitusta pidetään täytettynä, kun pankki vastaanottaa lahjoitetun omaisuuden lahjansaajan puolesta tai kun lahjoitetut arvo-osuudet on merkitty lahjansaajan arvo-osuustilille. (LahjaL 4.1 §) Käytännössä edellä kerrotun voidaan sanoa tarkoittavan sitä, että esimerkiksi vanhempien alaikäisen lapsen tilille tallettamat varat eivät ole pätevästi lahjoitettu, mikäli vanhemmilla on käyttöoikeus lapsen tilille, mutta notariaattilahjaa varten ei siis tarvitse hakea edunvalvojan sijaista, vaan pankki on kelpoinen ottamaan lahjan vastaan alaikäisen puolesta. Joissain tilanteissa, kun kyseessä ovat olleet esimerkiksi arvo-osuudet, on edunvalvojan sijainen kuitenkin vaadittu (Lindholm 2012, 21).

Mikäli lahjanantaja ei halua, että alaikäiselle lahjalla tuleva omaisuus tulisi lapsen vanhempien tai tämän varsinaisen edunvalvojan hoitoon, voidaan lahjakirjassa määrätä, että omaisuus on uskottava jonkun muun henkilön hoitoon. Tällöin tuomioistuin voi määrätä lapselle edunvalvojan kyseisen omaisuuden hoitamista varten, mikäli se katsoo, että tämä on lapsen edunmukaista. (HolhTL 2:10 § 4 k.) Tällaista edunvalvojaa, nimenomaan tietyn omaisuuden hoitajaksi määrättyä henkilöä kutsutaan erityiseksi edunvalvojaksi. Tilanne, jossa erityistä edunvalvojaa haetaan, voi olla käsillä esimerkiksi sellaisessa tilanteessa, jossa vanhemmat ovat eronneet, ja eronnut puoliso haluaa antaa lahjan jälkeläiselleen ilman, että lahjalla tuleva omaisuus tulisi lapsen huollosta vastaavan vanhemman hoitoon. Tällaisen järjestelyn on kuitenkin oltava lapsen edun mukainen ja näyttötaakka asiassa on lahjanantajalla. Lahjanantajan on kyettävä näyttämään, että kyseiselle järjestelylle on olemassa todellinen tarve sekä hyväksyttävät syyt nimenomaan lapsen edun kannalta. Lapsen edun mukaista ei esimerkiksi ole määrätä lapselle erityistä edunvalvojaa tilanteessa, jossa on todennäköistä, että edunvalvojen erilaiset näkemykset omaisuuden hoidosta tulevat vaikeuttamaan omaisuuden käyttämistä lapsen edun mukaisesti. Yleensä lahjakirjassa esitetään jokin tietty henkilö erityiseksi edunvalvojaksi. Erityisen edunvalvojan kelpoisuuteen sovelletaan samoja säännöksiä kuin tavalliseen edunvalvojaan. (Välimäki 2009, 54–55; HE 146/1998, Yksityiskohtaiset perustelut, 1:10.4 §.)

Kun alaikäisen omaisuuden määrä velkoja vähentämättä ylittää 20 000 euroa, on alaikäisen edunvalvonta rekisteröitävä holhousasioiden rekisteriin (HolhTL 7:66 § 2 k). Rekisteröinnin seurauksena vanhemmille syntyy velvollisuus antaa vuosittain lapsensa omaisuuden hoidosta maistraattiin (HolhTL 6:50.1 §; 6:51 § 1 ja 4 mom). Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että vanhempien on ilmoitettava maistraatille lapsen varat ja velat tilikauden alussa ja lopussa sekä näissä tapahtuneet muutokset tilikauden aikana. Myös muista lapsen puolesta tehdyistä merkittävästä oikeustoimista tulee ilmoittaa, mikäli ne liittyvät lapsen omaisuuden hoitamiseen. (Maistraatti 2012, hakupäivä 10.10.2012.) Edunvalvonta voidaan poistaa rekisteristä, kun omaisuuden arvo on laskenut pysyvästi alle 15 000 euron. Tämä omaisuuden arvon alentuminen ei kuitenkaan saa johtua sellaisista edunvalvojan toimenpiteistä, jotka ovat olleet alaikäisen edun vastaisia. Rekisteröinti voidaan säilyttää myös, mikäli siihen on jokin muu erityinen syy. (HolhTL 7:66 a §.)

2.2.3 Lahjan ehdoista

Niin kiinteään kuin irtaimenkin omaisuuden lahjaan voidaan liittää ehtoja ja nämä ehdot velvoittavat lahjansaajaa, mikäli ne ovat hyvän tavan ja lain mukaisia eikä niitä ole mahdotonta toteuttaa (MK 2:11.1 § 4 k; Lindholm 2012, 34). Sille, mikä sitten ei ole hyvätavan mukaista, ei lainsäädännöstä löydy vastausta. Hyvän tavan vastainen ehto voitaisiin määritellä niin, että siinä jollain tavoin pyritään rajoittamaan lahjansaajan perus- tai ihmisoikeuksia. Esimerkiksi kiellettyä on vaatia, että lahjansaajan on avioituttava tietyn henkilön kanssa tai, että henkilön on kuuluttava johonkin uskonnolliseen yhteisöön ja myös pysyttävä sen jäsenenä. Hyvän tavan vastaista ei kuitenkaan ole lahjoittaa omaisuutta sillä varauksella, että lahjoitus tulee voimaan vain, mikäli lahjansaajan avioliitto jonkun henkilön kanssa päättyy. Viimekädessä jonkun ehdon kohtuuttomuuden ratkaisee tuomioistuin eikä lahjansaaja voi itse oman harkintansa puitteissa sivuuttaa lahjalle asetettua ehtoa. Erilaiset toivomukset, neuvot ja suositukset, jotka lahjoittaja asettaa lahjoitettavan omaisuuden suhteen, eivät ole niin sitovia kuin varsinaiset lahjan ehdot. Yleisesti voidaan kuitenkin todeta, että koska lahjaa ei ole pakko ottaa vastaan, oikeus yleensä tulkitsee epäselvissä tapauksissa lahjan ehdon lahjanantajan eduksi. (Lindholm 2012, 34–36; Puroinen 2009, 128.)

Lahjaan liitettyjä sallittuja ehtoja ovat esimerkiksi lykkäävät ja purkavat ehdot. Mikäli kyseessä on kiinteä omaisuus, on näiden ehtojen ollakseen päteviä ilmentävä lahjakirjasta. Ajallisesti nämä ehdot saavat ulottua vain viiden vuoden päähän lahjoituspäivästä. Mikäli lahjakirjasta ei ilmene ehdon voimassaoloaika, on kyseinen ehto voimassa viiden vuoden ajan. Mikäli lahjakirjassa on määrätty ehdon osalta pitemmästä kuin viiden vuoden voimassaolosta, on ehto pätevästi voimassa vain viisi vuotta. (MK 2:2 § 1–2 mom.) Irtaimen omaisuuden osalta mitään pakkoa kirjata ehtoja lahjakirjaan ei ole, mutta ne on kuitenkin syytä ottaa siihen vastaisen varalle (Lindholm 2012, 35).

Niin irtaimen kuin kiinteänkin omaisuuden lahjoittamiseen liitetty lykkäävä ehto siirtää verovelvollisuuden alkamisen siihen hetkeen, kun omaisuus tosiasiallisesti siirtyy lahjansaajan omistukseen. Lykkäävänä ehtona voi olla tietty ajankohta, esimerkiksi se, kun lahjansaaja täyttää 18 vuotta taikka muu seikka, esimerkiksi lahjansaaja valmistuu ammattiin. Purkava ehto taas tehdään lahjan purun varalta: lahja astuu kyllä heti voimaan, mutta se voidaan ehkä myöhemmin purkaa. Purkavalla ehdolla ei ole vaikutusta verovelvollisuuden alkamiseen: verovelvollisuus alkaa lahjoitushetkellä. Purkavaehtoiset lahjat ovat yleisesti ottaen harvinaisia. (Lindholm 2012, 35; Puroinen 2009, 126–127.)

Kiinteän omaisuuden lahjaan pätevät soveltuvin osin maakaaren 2 luvun 11 §:n mukaiset pätemättömät ehdot kiinteistön kaupassa. Kiinteistön lahjaan ei voi siis pätevästi liittää ehtoa, jonka mukaan lahjoittajalla tai jollain toisella henkilöllä olisi oikeus jossain tilanteessa lunastaa kiinteistö tai että näillä henkilöillä olisi etuosto-oikeus kiinteistöön myyntitilanteessa (MK 2:11.1 § 1 k). Lahjoittaja ei voi myöskään muutoin rajoittaa lahjansaajan oikeutta myydä kiinteistöä (MK 2:11.1 § 2 k). Lahjoittaja voi kuitenkin asettaa viiden vuoden määräajaksi ehdon, jonka mukaan lahjansaaja ei saa luovuttaa rakentamatonta kiinteistöä eteenpäin ilman lahjoittajan suostumusta taikka määrättyä kauppahintaa kalliimmalla (MK 2:11.2 §; MK 2:2.2 §). Lahjoittaja ei voi lahjakirjassa rajoittaa lahjansaajan oikeutta oikeudellisesti määrätä kiinteistöstä. Esimerkiksi oikeutta pantata kiinteistöä, oikeutta sopia vuokraoikeudesta tai oikeutta perustaa jotain erityistä oikeutta ei voi pätevästi rajoittaa. (MK 2:11.1 § 2 k.) Lahjakirjassa ei voi sopia ehdosta, joka rajoittaisi myyjän taikka myyjän edeltäjän vastuuta saannonmoitteesta (MK 2:11.1 § 3 k).

Lahjaan voidaan liittää myös erityisiä tarkoitemääräyksiä nimenomaan koskien sitä, mihin tarkoitukseen lahjoitettua omaisuutta on käytettävä. Tarkoitemääräykset voivat kehottaa lahjansaajaa toimimaan tietyllä tavalla omaisuuden suhteen tai pidättäytymään jostain tietystä toiminnasta. Tarkoitemääräys voi esimerkiksi velvoittaa lahjansaajaa luovuttamaan osan saamastaan varallisuudesta hyväntekeväisyyteen taikka stipendeihin, huolehtimaan lahjanantajan hoidosta taikka käyttämään saatua kiinteistöä tiettyyn tarkoitukseen esimerkiksi museona tai tietyn ammattiryhmän virkistysalueena. Lahjanantaja voi myös esimerkiksi haluta pidättää lahjanantajan oikeuden muuttaa jonkin rakennuksen julkisivua normaaleja vuosikorjaustoimenpiteitä lukuun ottamatta suojelutarkoitukseen vedoten. (Lindholm 2012, 37) Mikäli lahjansaaja rikkoo lahjaan liitettyä ehtoa tai tarkoitemääräystä, voidaan lahja purkaa (MK 4:2.2 §).

Niin sanottu kuolemanvaraislahja on kielletty, sillä perintökaaren mukaan elossa olevan henkilön jäämistöstä ei voi sopia (PK 17:1.1 §). Kuolemanvaraislahjalla tarkoitetaan sitä, että lahjoitus tulisi täytäntöön vasta kun lahjoittaja kuolee (Puronen 2009, 127). Mikäli lahjoitus halutaan liittää lahjoittajan kuolinhetkeen, tulee omaisuudesta tehdä testamentti (PK 17:2.2 §). Testamenttia ei tämän tutkimuksen yhteydessä käsitellä.

Lahjoitettavaan omaisuuteen voidaan lahjakirjassa pidättää myös erinäisiä oikeuksia. Yksi tällainen on hallintaoikeuden pidätys, jota käsitellään tarkemmin luvussa 4.1.

2.3 Perintö- ja lahjaveroasteikot sekä yhteisesti saatu lahja

Verotuksellisesti lahjansaajat on jaettu perintö- ja lahjaverolaissa kahteen luokkaan: I ja II veroluokkaan. I ja II veroluokkien mukaisesti määräytyvät verot eroavat toisistaan niin, että verotuksellisesti lahjoittaminen I veroluokkaan kuuluvalla henkilöllä on edullisempää. Se kumpaan luokkaan lahjansaaja kuuluu, riippuu sukulaisuussuhteesta lahjanantajaan. Lahjansaajalle läheisimmin sukua olevat kuuluvat I veroluokkaan ja siten lahjoittaminen heille tulee verotuksellisesti edullisemmaksi. Lahjoittaa voi toki kenelle haluaa.

Lahjoittajan aviopuoliso kuuluu aina I veroluokkaan, kuten myös lahjoittajan omat lapset, lapsenlapset ja omat vanhemmat ja isovanhemmat ja niin edelleen. Lain tasolla puhutaan suoraan ylenevässä tai alenevassa polvessa olevista lahjansaajista. Myös ottolapsisuhteessa olevat henkilöt niin ylenevässä alenevassa polvessa kuuluvat I veroluokkaan. Lisäksi lahjoittajan aviopuolison suoraan alenevassa polvessa oleva jälkeläinen sekä ottolapsi, mikäli ottolapsisuhte on perustettu vuoden 1980 jälkeen, kuuluvat I veroluokkaan. II veroluokkaan kuuluvat lahjanantajan muut sukulaiset ja vieraat. (PerVL 2:11.1 § ja 4 mom.) Esimerkiksi lahjanantajan sisarukset kuuluvat tähän luokkaan (Lindholm 2012, 120).

Lahjanantajan avopuoliso voi kuulua joko I tai II veroluokkaan. Avopuolison kuuluminen I veroluokkaan ratkaistaan PerVL 2:11.3 §:n mukaisesti siten, että jos lahjanantajaan ja hänen kanssaan avioliiton omaisissa olosuhteissa elävään henkilöön, avopuoliso, sovelletaan TVL 1:7.3 §:n mukaisia puolisoa koskevia säännöksiä lahjoitusvuonna, kuuluu avopuoliso I veroluokkaan. TVL:n mukaisina puolisoina pidetään avoparia, jotka elävät avioliiton kaltaisissa olosuhteissa yhteisessä taloudessa ja jotka ovat olleet aiemmin keskenään naimisissa tai joilla on tai joilla on ollut yhteinen lapsi. Mikäli avoparia ei pidetä TVL:n mukaisesti puolisoina, kuuluu avopuoliso lahjaverotuksessa II veroluokkaan. Rekisteröidyn parisuhteen osapuolet kuuluvat verotuksellisesti I veroluokkaan (Lindholm 2012, 120). Taulukossa 1 on esitetty I ja II veroluokkaan kuuluvat henkilöt.

TAULUKKO 1. Lahjaveroluokkiin I ja II kuuluvat henkilöt (PerVL 2:11 § 1 mom ja 3–4 mom; Lindholm 2012, 120).

I veroluokka

Aviopuoliso

Omat lapset, lapsenlapset...

Ottolapset ja heidän lapsensa

Aviopuolison lapset, lapsenlapset jne.

sekä myös ottolapset (1980-)

vanhemmat ja isovanhemmat jne.

Ottovanhemmat, ottovanhemman vanhemmat jne.

Avopuoliso, mikäli on tai on ollut yhteinen lapsi tai takana yhteinen avioliitto

II veroluokka

Muut sukulaiset ja vieraat:

esim. sisaret, veljet, sedät, tädit, enot...

Avopuoliso, mikäli ei yhteisiä lapsia tai aiempaa yhteistä avioliittoa

I ja II veroluokkien mukaisesti määräytyvät verot ilmenevät perintö- ja lahjaverolaissa olevista verotaulukoista. Ennen vuotta 2009 sekä perinnöstä että lahjasta suoritettiin vero samojen veroasteikkojen mukaisesti, mutta nykyään taulukoiden mukaisesti määräytyvät verot on eriytetty perintö- ja lahjaverotuksen osalta. (Lindholm 2012, 118–119.)

Voimassa olevien lahjaverotaulukoiden mukaan lahjaverovelvollisuus alkaa, kun lahjoitetun omaisuuden arvo on 4 000 euroa (PerVL 3:19a § 1 mom). Lahjasta, jonka arvo on 3 999 euroa tai alle, ei tarvitse maksaa lahjaveroa (PerVL 3:19 § 3 k). Mikäli lahjan arvo on 4 000 euroa taikka yli, on koko lahja veronalainen, ei vain ylimenevä osuus lahjasta (PerVL 3:19a § 1 mom). Niin lahja- kuin perintöveroasteikkoja muutettiin vuoden 2012 alusta siten, että I veroluokassa yli 200 000 euron arvoisista lahjoista ja perinnöistä suoritetaan veroa korotetun veroprosentin perusteella. Tämä veroprosentti on tällä hetkellä 16. (PerVL 2:12.1 § ja 2:19a § 1 mom.) On esitetty, että vuoden 2013 alusta voimaan tulisi uusi asteikko, jossa veroprosentit säilyisivät muutoin nykyisellään, mutta taulukoihin lisättäisiin uusi porras, niin että yli 1 000 000 euron arvoisista lahjoista makset-

taisiin veroa veroluokasta riippuen joko 19 tai 35 prosenttia. Uuden portaan olisi tarkoitus olla voimassa määräajan vuoden 2015 loppuun. (HE 93/2012, esityksen pääasiallinen sisältö.)

I veroluokassa lahjavero määräytyy alla olevan taulukon mukaisesti.

TAULUKKO 2. Lahjaveroasteikko I veroluokassa 1.1.2012 alkaen (PerVL 3:19a § 1 mom).

Verotettavan osuuden arvo euroina	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla euroina	Veroprosentti yli menevästä osasta
4 000–17 000	100	7
17 000–50 000	1 010	10
50 000–200 000	4 310	13
200 000–	23 810	16

II veroluokassa käytetään seuraavaa asteikkoa:

TAULUKKO 3. Lahjaveroasteikko II veroluokassa 1.1.2009 alkaen (PerVL 3:19a § 2 mom).

Verotettavan osuuden arvo euroina	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla euroina	Veroprosentti ylimenevästä osasta
4 000–17 000	100	20
17 000–50 000	2 700	26
50 000–	11 280	32

Seuraavassa esimerkissä lasketaan lahjaveroasteikon mukaisesti määräytyvät verot.

ESIMERKKI 1.

Äiti lahjoittaa 2.2.2012 tyttärelleen 75 000 euron arvoiset asunto-osakeyhtiön osakkeet. Lahjansaa-jana tytär kuuluu I veroluokkaan. Lahjaveroa hänelle määräytyy I veroluokan lahjaverotaulukon mukaisesti suoritettavaksi ensinnäkin alarajan 50 000 osalta 4 310 euroa ja 50 000 euron ylittävältä osalta $(75\,000 - 50\,000) \cdot 13\% = 3\,250$ euroa. Koko lahjasta määräytyvät verot olisivat siten yhteensä $4\,310 + 3\,250 = 7\,560$ euroa.

Verohallinto vahvistaa verotettavien lahjojen arvot täysiin satoihin euroihin, siten että ylimeneviä euroja ei huomioida (PerVL 4:31.4 §). Pyöritys tapahtuu siis aina alaspäin. Esimerkiksi 4 499 euron arvoisen lahjan verotusarvo on 4 400 euroa. Tästä määräytyvät verot ja myös mahdolliset veronkorotukset määrätään sentin tarkkuudella. (Lindholm 2012, 119.)

Lahjaveroa määrättäessä huomioidaan lahjansaajan samalta lahjanantajalta saamat lahjat, jotka lahjansaaja on saanut alle kolmen vuoden sisällä nykyisestä lahjoitushetkestä. Nyt määrättävästä lahjaverosta vähennetään kuitenkin se veron määrä, joka aiemmista lahjoista on jo mahdollisesti suoritettu. (PerVL 3:20.2 §.) Tätä yhteenlaskua eli niin kutsuttua kumulointia käsitellään kappa-leessa 3.2.

Perintö- ja lahjaverolain 15 §:n mukaan sellaisesta omaisuudesta, joka tulee kahdelle tai useam-malle henkilölle yhteiseksi, määrätään vero sen henkilön mukaan, joka on kaukaisinta sukua lahjanantajalle. Mikäli kyseessä ovat aviopuolisot, määrätään lahjasta suoritettavat verot kuitenkin läheisempää sukua olevan henkilön mukaan. (PerVL 3:21 §; 2:15.1 §.) Mikäli lahjoittajana on siis jommankumman puolison vanhempi, on verotuksellisesti edullisempaa lahjoittaa omaisuus puo-lisoille yhteiseksi. Mikäli lahjansaajina ei ole aviopari, vaan esimerkiksi vanhempien lapset, yhteis-lahjalla sinällään ei saavuteta verotuksellista hyötyä. Tällöin edullisemmaksi tulisi, ettei lahjaa katsota yhteiseksi. Lahjaveroasteikon progressiivisuudesta johtuen, yhteislahjasta määräytyvät verot ovat yleensä suuremmat, koska yhteislahjan arvo on suurempi kuin usean erillisen lahjan. Yhteislahjan verohyöty saavutetaan vain, mikäli lahjansaajina ovat aviopuolisot. (Puronen 2011, 388–390.) Lahjan pilkkominen usealle saajalle niin, että nämä lahjat katsotaan erillisiksi lahjoiksi, on yksi keino pienentää lahjasta määräytyviä veroja, sillä lahjan pilkkominen pienentää omaisuu-den arvoa niin moneen osaan kuin lahjansaajakin on.

Lahjaverotuksesta puhuttaessa perintöveroasteikon tunteminen on tärkeää erityisesti silloin, kun suunnittelee lahjoittavansa omaisuuttaan nimenomaan minimoidakseen aikanaan perinnöstä määräytyviä veroja. Omaisuuden lahjoittaminen jo elinaikana on yksi niin kutsutun jäämistövero-suunnittelun keinoista, jolla pyritään siihen, että aikanaan perinnöstä määräytyvät verot olisivat mahdollisimman alhaiset. Jäämistösuunnittelua ei kuitenkaan varsinaisesti käsitellä tässä opin-näytetyössä, mutta tuotakoon tässä yhteydessä esiin, että perintöveron osalta verotettavan pe-rinnön alarajana on 20 000 euroa ja, että PerVL sallii tiettyjen vähennysten tekemisen verotetta-van perintöosuuden arvosta; Perintöverotuksessa puoliso on oikeutettu tekemään veronalaisesta perintöosuudesta 60 000 euron puoliso-vähennyksen ja alaikäinen, alle 18-vuotias rintaperillinen

40 000 euron alaikäisyysvähennyksen. (PerVL 2:14.1 §, 2:12.1 § 1–2 k.) Tällaisia vähennyksiä ei lahjaverotuksessa ole.

Perintövero määräytyy I veroluokassa seuraavan taulukon mukaisesti:

TAULUKKO 4. Perintöveroasteikko I veroluokassa 1.1.2012 alkaen (PerVL 2:14.1 §)

Verotettavan osuuden arvo auroina	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla euroina	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–	21 700	16

II veroluokan mukainen perintöveroasteikko on seuraavanlainen:

TAULUKKO 5. Perintöveroasteikko II veroluokassa 1.1.2009 alkaen (PerVL 2:14.2 §)

Verotettavan osuuden arvo euroina	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla euroina	Veroprosentti ylimenevästä osasta
20 000–40 000	100	20
40 000–60 000	4 100	26
60 000–	9 300	32

Myös perintöverotaulukkoon on suunnitteilla uusi 1 000 000 euron porras määrääjäksi vuosille 2013–2015 ja tämän ylittävien perintöjen veroprosentti olisi ensimmäisessä veroluokassa 19 ja toisessa 35 (HE 93/2012, Esityksen pääasiallinen sisältö).

2.4 Verotusmenettely

Lahjaverotuksen toimittaa Verohallinto ja lahjasta, josta on suoritettava lahjaveroa, on annettava lahjaveroilmoitus Verohallinnolle. Lahjavero määrätään omaisuuden käyvän arvon eli todennäköisen luovutushinnan perusteella. Tarvittaessa lahjan verokohtelusta voidaan pyytää Verohallinnolta ennakkoratkaisua. Lahjaveropäätöstä voidaan jälkikäteen oikaista tai siihen voidaan hakea muutosta.

2.4.1 Verotuksen toimittaminen

Lahjaverovelvollisen on annettava lahjaveroilmoitus saamastaan lahjasta kolmen kuukauden kuluessa verovelvollisuuden alkamisesta (liite 4) (PerVL 4:30 §). Lahjaveroilmoitus on toimitettava lahjanantajan kotikuntaa lähinnä olevaan Verohallinnon toimistoon (Verohallinto 2010, hakupäivä 26.11.2012). Veroilmoitus on annettava käyttäen erityistä lahjaveroilmoituslomaketta (liite 4) (Verohallituksen päätös perintö- ja lahjaverotusta varten annettavista tiedoista 539/1994, 2.1 §). Lomake on saatavissa niin verotoimistoista kuin Internetistä www.vero.fi. Lahjaveroilmoitus on syytä täyttää huolellisesti. Mikäli ilmoitus on täytetty vajavaisesti, joutuu Verohallinto pyytämään täydennystä annettuun lahjaveroilmoitukseen, mikä taas hidastaa asian käsittelyä. Ehkä yleisin syy, miksi annettuun lahjaveroilmoitukseen joudutaan pyytämään täydennystä, on se, ettei verovelvollinen ole merkinnyt omaa arviotaan lahjana saadun omaisuuden arvosta. Tämä tieto on sellainen, joka verovelvollisen on merkittävä ilmoitukseen. (Juusola 23.11.2012, haastattelu.) Lahjaveroilmoituslomakkeen ja siinä pyydettyjen tietojen lisäksi verovelvollisen on annettava Verohallinnolle myös muut tarpeelliset tiedot ja selvitykset asian selvittämistä varten (Verohallituksen päätös perintö- ja lahjaverotusta varten annettavista tiedoista 539/1994, 2.2 §). Esimerkiksi mikäli lahjasta on tehty lahjakirja, on kopio siitä liitettävä veroilmoituksen liitteeksi. Myös mahdolliset arviokirjat omaisuudesta ja metsäsuunnitelmat ovat sellaisia asiakirjoja, jotka tulee liittää veroilmoitukseen. Jos lahjansaajana on alaikäinen, on vanhempien tai hänelle määrätyn edunvalvojan tehtävä lahjaveroilmoitus lapsen puolesta. (Lindholm 2012, 93, 96.)

Lahjaverotuksen toimittamista varten annettava lahjaveroilmoitus on annettava Verohallintoon kehotuksesta (PerVL 4:27.1 §). Verohallinto ei siis oma-aloitteisesti pyydä lahjansaajaa tekemään veroilmoitusta. Perintö- ja lahjaverolain 19 §:n mukaisista verovapaista lahjoista ei tarvitse antaa

veroilmoitusta, ellei Verohallinto sitä erikseen vaadi (PerVL 4:27.2 §). Mikäli tällaiseen lahjaan kuitenkin sovelletaan yhteenlaskua, on ilmoitus muistettava antaa (Lindholm 2012, 92).

Yleensä ihmiset osaavat antaa lahjaveroilmoituksen hyvin ja asianmukaisesti täytettynä. Vain harvoin ihmiset jättävät ilmoittamatta lahjoista, joista ilmoitus kuuluisi lain mukaan tehdä. Yleisesti ottaen ihmiset ovat hyvin velvollisuudentuntoisia ja lahjaveroilmoitus annetaan, koska velvollisuus siihen on. (Leminaho 23.11.2012, haastattelu.) Monesti myös oikeustoimi tehdään jonkun asiantuntijan kanssa, joka osaa kertoa velvollisuudesta antaa lahjaveroilmoitus (Juusola 23.11.2012, haastattelu). Mikäli lahjasta ei ole tehty lahjaveroilmoitusta, saattaa se tulla Verohallinnon tietoon muuta kautta. Verohallinnolla on muun muassa tiedonsaantioikeus muilta viranomaisilta ja myös muut ihmiset saattavat tehdä ilmiäntoja. Näistä lähtee sitten kysely verovelvolliselle. (Leminaho & Juusola 23.11.2012, haastattelu.)

Joissain tilanteissa myös verovapaista lahjoituksista kannattaa tehdä lahjaveroilmoitus. Ensinnäkin lahjaveroilmoitus on yksi todiste lahjan antamisesta ja lahjan määrästä, mikäli myöhemmin lahjasta syntyisi erimielisyyksiä esimerkiksi perillisten kesken tai tulee tarve selvittää omaisuuden lisääntyminen Verohallinnolle. Aikoinaan annetun lahjaveroilmoituksen antamisesta on hyötyä myös lahjoitetun omaisuuden myyntitilanteessa. (Puronen 2011, 406; Lindholm 2012, 95.) Kun myyntitilanteessa lasketaan lahjana saadun omaisuuden luovutusvoittoa ja siitä määräytyvää veroa, hankintamenona käytetään tuloverolain 30.12.1992/1535 (TVL) 47.1 §:n mukaisesti lahjaverotuksessa vahvistettua verotusarvoa. Oikeuskäytännön mukaan verotuksen on oltava tosiasiallisesti toimitettu. Jos lahjaverotusarvoa ei ole määritetty, käytetään luovutusvoiton laskennassa hankintameno-olettamaa, josta tarkemmin myöhemmin. (KHO 2000:59.)

Verohallinnon yhtenäistämishjeessa vuodelta 2011 suoritettavaa verotusta varten tuodaan myös esiin, ettei lahjaverotuksen toimittaminen pelkästään luovutusvoiton verotusta varten ole aina tarkoituksenmukaista. Näin on varsinkin silloin, kun lahjan arvo on vähäinen tai sen lahjaverotusarvo on selkeästi riidaton, kuten esimerkiksi julkisesti noteerattujen arvopapereiden osalta on. Ohjeen mukaan luovutusvoittoa laskettaessa vähennykseksi voitaisiin lukea se lahjaverotusarvo, joka kyseisessä tapauksessa ilmeisesti tulisi määräytyksi. (Verohallituksen yhtenäistämishjeet vuodelta 2011 toimitettavaa verotusta varten Dnro 654/32/2011, kpl 2.11.) Tällaiset tilanteet, joissa lahjaveroilmoitusta ei ole tehty eikä lahjaverotusarvoa määritetty, ovat kuitenkin harvinaisia (Leminaho 23.11.2012, haastattelu). Yleensä lahjaveroilmoitus tehdään ihan varmuuden vuoksi, jos omaisuus on vähänkään sen luontoista, että se on tarkoituskin realisoida jossain vaiheessa

(Juusola 23.11.2012, haastattelu). Lahjaverotuksessa määräytyvää todennäköistä arvoa voidaan kuitenkin siis käyttää, mikäli kyseessä ovat esimerkiksi pörssiosakkeet, joiden kohdalla arvo selvä ja riidaton, mutta tämä on poikkeuksellista (Leminaho 23.11.2012, haastattelu). Lisäksi lahjaveroilmoitus kannattaa tehdä, mikäli lahjan arvon suhteen on epäselvyyttä (Juusola 23.11.2012, haastattelu).

Lahjaverotuksen toimittaa Verohallinto (PerVL 4:31.1 §). Verohallinnon on toimitettava verotus huolellisesti ja siten, että se huomioi niin verovelvollisen kuin valtion edun (PerVL 4:33 §). Lahjaveroasioita käsitellään vain Verohallinnon päätoimipaikoilla ja näin ollen esimerkiksi Oulussa sijaitsevassa Pohjois-Pohjanmaan verotoimistossa käsitellään sekä koko Oulun seudun että Koillismaan lahjaveroasiat (Leminaho 23.11.2012, haastattelu). Kun Verohallinto on saanut asian käsiteltävä ja verotuksen siten toimitettua, Verohallinto lähettää verovelvolliselle verolipun veron maksamista varten sekä selvityksen verotuksen perusteista ja ohjeet muutoksenhakua varten (PerVL 4:31.2 §; PerVL 4:37.1 §).

Yleensä lahjaverotus maksetaan kahdessa erässä. Mikäli maksettava vero on kuitenkin alle 500 euroa, on vero maksettava yhdessä erässä. (Valtiovarainministeriön asetus veronkannosta 15.9.2005/747, (VeronkantoA) 1:1.3 §) Tilisiirtolomakkeet veron maksamista varten saapuvat lahjaveropäätöksen mukana ja näistä lomakkeista selviää eräpäivät veron maksamiselle (Lindholm 2012, 97). Ensimmäisen erän maksupäivä on kolmen kuukauden kuluttua lahjaverotuksen toimittamispäivää seuraavan kuukauden alusta lukien. Toisen maksuerän eräpäivä on sen kuukauden ensimmäinen päivä, joka alkaa viiden kuukauden kuluttua lahjaverotuksen toimittamispäivää seuraavan kuukauden alusta. (VeronkantoA 1:4.1 §.) Veronoikaisun sekä muutoksenhaun johdosta määräytyvä lahjaverotus maksetaan yhdessä erässä (VeronkantoA 1:5.1 §). Tällöin eräpäivä määräytyy siten, että se on veron toimittamispäivää seuraavan kuukauden alusta lukien kuun ensimmäinen päivä kahden kuukauden kuluttua. Kuitenkaan näin määräytyvä eräpäivä ei saa olla ennen pääsäännön mukaisesti määräytyvän toisen maksuerän eräpäivää. (VeronkantoA 1:5.2 §.)

Mikäli verovelvollinen laiminlyö lahjaveroilmoituksen tekemisen, voidaan verotus toimittaa arvioverottamalla (PerVL 4:34.1 §). Arvioverotus voidaan toteuttaa vielä kymmenen vuoden kuluessa lahjaverovelvollisuuden alkamisesta (PerVL 4:34.2 §). Arvioverottamista ei tapahdu kovinkaan usein, mutta kuitenkin joskus ja se on siis aina mahdollista, mikäli määräaika ei ole mennyt (Lemmiäho 23.11.2012, haastattelu). Verohallinto voi myös määrätä veronkorotuksen: enintään 20 prosentin veronkorotus on mahdollinen, mikäli verovelvollinen laiminlyö ilman hyväksyttävää syy-

tä velvollisuutensa antaa veroilmoitus määräajassa (PerVL 4:36.1 § 1 k). Veronkorotuksen määrää arvioitaessa huomioidaan muun muassa, kuinka paljon veroilmoitus on myöhässä ja mikä ilmoittamatta jättämisen taustalla olevaa syy on ollut. Se, että ei tiedä, että lahjaveroilmoitus pitäisi antaa, ei ole hyväksyttävä syy jättää ilmoitusta antamatta. Veronkorotuksia ei kuitenkaan määrätä usein. (Juusola 23.11.2012, haastattelu.) Mikäli veroilmoitusta ei kehotuksesta huolimatta tehdä, voidaan määrätä vielä enintään 20 prosentin veronkorotus tästä (PerVL 4:36.1 § 1 k). Mikäli verovelvollinen antaa tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta väärän veroilmoituksen taikka muun väärän tiedon tai asiakirjan, voidaan lahjavero määrätä kaksinkertaisena (PerVL 4:36.1 § 2 k). Mikäli Verohallinto katsoo, että kyseessä olevassa tapauksessa joudutaan käyttämään arvioverotusta tai muutoin poikkeamaan annetusta lahjaveroilmoituksesta, varataan lahjansaajalle ennen verotuksen toimittamista tilaisuus tulla kuulluksi asiassa (PerVL 4:35 §).

Laki verotusmenettelystä 18.12.1995/1558 (VML) mahdollistaa niin kutsutun selvittämättömän omaisuuden lisäyksen verottamisen. Omaisuuden lisäys voidaan verottaa, mikäli havaitaan henkilön omaisuusarvon käyneen verovuoden aikana edullisemmaksi kuin hänen tulojensa ja menoimensa perusteella tehtyjen laskelmien pohjalta voitaisiin olettaa. Mikäli henkilö ei pysty osoittamaan luotettavaa selvitystä omaisuuden lisäyksestä, pidetään tätä lisäystä verotettavana ansiotulona. Omaisuuden lisäyksestä ei veroteta, mikäli verovelvollinen pystyy osoittamaan, että kyse on jo aiemmin verotetusta tai verovapaasta tulosta taikka tulosta, jota ei enää ole mahdollista jälkiverottaa. (VML 4:30 §.) Selvittämättömän omaisuuden lisäyksen verotuksen yhteydessä määrätään yleensä myös veronkorotus. Todistustaakka omaisuuden lisääntymisen syystä on yleisen oikeus- ja verotuskäytännön mukaan verovelvollisella. Mikäli vedotaan siihen, että kyseessä oleva omaisuuden lisäys johtuu sukulaisilta saaduista verovapaista lahjoista, on nämä lahjat kyettävä näyttää toteen luotettavasti esimerkiksi pankin tiliotteilla. Epämääräiset selitykset vaikkapa rahoista tyynyn alla tai vanhempien kirjalliset todistukset asiasta eivät menesty. (Lindholm 2012, 45.)

Perintö- ja lahjaverolaissa on erityinen veronkiertosäännös. Tämän säännöksen mukaan, mikäli jokin lahjaverotukseen vaikuttava oikeustoimi on puettu siten, että sen oikeudellinen sisältö tai muoto ei vastaa toimen todellista tarkoitusta, on lahjaverotuksessa toimittava siten kuin toimen todellinen luonne tai tarkoitus edellyttää. Näin on myös, mikäli johonkin toimeen on ryhdytty vain siksi, että lahjaverosta vapauduttaisiin. (PerVL 4:33a §) Tämän säännöksen nojalla esimerkiksi lainaa, jota ei ole tarkoitukseen periä velalliselta, voidaan pitää lahjana (Lindholm 2012, 123).

Lahjansaaja on lain mukaan velvollinen ilmoittamaan Verohallinnolle, mikäli lahjaverotuksen perusteissa tapahtuu sellaisia muutoksia, jotka vaikuttavat lahjaveron määrään korottavasti, kolmen kuukauden kuluessa tiedon saatuaan (PerVL 4:38.3 §). Mikäli tieto tällaisten perusteiden olemassaolosta saapuu Verohallinnolle vielä tätä myöhemmin, voidaan kyseessä oleva lahja uudelleen verottaa kymmenen vuoden kuluessa (PerVL 4:39.1 §). Nämä niin kutsutut perusteokaisut ovat erityisesti lahjaverotuksen osalta harvinaisia. Muutokset omaisuuden arvostuksessa eivät esimerkiksi oikeuta perusteokaisun tekemiseen. (Lindholm 2012, 154, 157.)

Perintö- ja lahjaverolaissa ei säädetä mitään yleistä lahjaveron vanhenemisaikaa. Vanhemman oikeuskäytännön mukaisesti lahjavero vanhenee 10 vuodessa (KHO 1980 B II 630, Finlex; KHO 1973 B I 51, Finlex). Mikäli siis lahjaa ei ole ilmoitettu Verohallinnolle, ei sitä enää 10 vuoden jälkeen lahjan saantiajankohdasta oteta verotettavaksi. Mikäli lahja on kuitenkin ennen tätä tullut Verohallinnon tietoon ja lahjansaajaa on kehoitettu tekemään lahjasta lahjaveroilmoitus, katsotaan, että 10 vuoden vanhentumisaika on katkaistu ja uusi 10 vuoden vanhenemisaika on alkanut. Oikeuskäytännössä on vanhenemisen osalta kuitenkin tukeuduttu nyttemmin kumottuun vanhentumisasetukseen. Nykyisen lainsäädännön aikana 10 vuoden määräaika on perusteltavissa PerVL:ssa asetetun arvioverotuksen määräajan mukaan ja koska arvioverotus on toimitettava 10 kuluessa, Verohallinnon oikeus verottaa lahja vanhenee siis 10 vuodessa. Nykylainsäädäntö ei mahdollista tämän määräajan katkaisua. (Lindholm 2012, 121–122.) Poikkeuksen vanhentumisesta muodostavat ennakkoperinnöksi katsottavat lahjat, jotka huomioidaan perintöverotuksen osalta ilman aikarajaa (Leminaho 23.11.2012, haastattelu). Ennakkoperinnön käsitteestä kerrotaan tarkemmin kappaleessa 4.4.

Mikäli kyseessä on Verohallinnon jo maksettavaksi määräämä lahjavero, voidaan se lähtökohtaisesti periä viiden vuoden ajan verotuksen toimittamisvuotta seuraavan vuoden alusta lukien (laki verojen ja maksujen täytäntöönpanosta 15.6.2007/706, 20 §).

Joissain hyvin poikkeuksellisissa tilanteissa verovelvollinen voi saada vapautuksen lahjaveron maksamisesta. Yleisempää kuitenkin on, että lahjaverovelvolliselle myönnetään lykkäystä veron suorittamista varten, mikäli verosta suoriutuminen määräajassa on lahjansaajalle vaikeaa. (PerVL 5:53 §; Lindholm 2012, 98.) Lahjaveron lykkäystä ja verosta vapautumista ei tässä tutkimuksessa käsitellä tämän tarkemmin.

2.4.2 Lahjan arvostaminen verotuksessa

Lahjana saatu omaisuus arvostetaan verotuksessa samoin perustein kuin perintöverotuksessa. Pääsäännön mukaan lahjana saatu omaisuus arvostetaan siihen käypää arvoon, joka omaisuudella oli verovelvollisuuden alkaessa eli silloin, kun lahjansaaja sai lahjan haltuunsa. Käypä arvo tarkoittaa omaisuuden todennäköistä luovutushintaa. (PerVL 2:9.1 §.) Verotusta toimitettaessa lahjasta määräytyvät verot määräytyvät tämän käyvän arvon perusteella (Rajala 2012, 36).

Useinkaan käyvän arvon määrittäminen ei ole täysin ongelmaton. Verohallinnolla voi olla oma näkemyksensä asiasta ja verovelvollisella omansa. Verovelvollisen intresseissä on yleensä käyvän arvon määrittäminen mahdollisimman alhaiseksi, jotta lahjasta määräytyvät verot olisivat alhaiset. Verovelvollisen on kuitenkin syytä tiedostaa, että liian alhainen arvostus lahjaverotuksessa voi myyntitilanteessa aiheuttaa korkeammat luovutusvoittoverot, kuin jos omaisuus olisi aikanaan lahjaverotuksessa arvostettu todelliseen käypään arvoonsa. Useimmiten edullisemmaksi olisi tullut alun alkaenkin maksaa lahjaverot todellisen käyvän arvon perusteella, kuin nyt myyntitilanteessa määräytyvät luovutusvoittoverot. (Puronen 2009, 52–54.) Yleensä ihmiset kuitenkin pyrkivät arvostamaan omaisuuden sen käypään arvoon (Leminaho 23.11.2012, haastattelu). Aliarvostuksen vaikutusta luovutusvoittoverotukseen käsittelee myöhempi esimerkki 2.

Verovelvollisen on siis merkittävä lahjaveroilmoitukseen oma arvionsa lahjan käyvästä arvosta. Käyvän arvon määrittelyssä verovelvollinen voi käyttää apuna vertailuluovutuksia. Omaisuuden arvosta voidaan hankkia vaikkapa arviokirja esimerkiksi kiinteistönvälittäjältä. (Rajala 2012, 36). Verohallinto ei kuitenkaan ole sidottu tähän lahjansaajan esittämään näkemukseen omaisuuden arvosta, vaan Verohallinto tekee päätöksensä omaisuuden arvosta itsenäisesti oman harkintavaltansa puitteissa. Mikäli lahjansaaja arvioi virheellisesti omaisuuden arvon liian alhaiseksi, ei siitä kuitenkaan rangaista millään lailla. Kyseessä on kuitenkin aina subjektiivinen näkemys, mikäli kyseessä oleva omaisuus ei ole rahaa tai muuta helposti arvostettavaa omaisuutta. (Lindholm 2012, 96.) Koska käyvän arvon määrittely on aina näyttökysymys, mitä paremmin verovelvollisen näkemys kohteen käyvästä arvosta on perusteltu, sitä helpompi Verohallinnon on yhtyä verovelvollisen näkemukseen (Rajala 2012, 36). Verohallinto pitää omaisuutta arvostaessaan lähtökohdina verovelvollisen lahjaveroilmoitukseen merkitsemää näkemystä omaisuuden arvosta ja mikäli tästä arvosta poiketaan, verovelvollista kuullaan (Leminaho 23.11.2012, haastattelu). Kuuleminen tapahtuu joko puhelimitse tai kirjeitse, riippuen hieman kyseessä olevasta asiasta. Verovelvollisen kuuleminen puhelimitse on yhä yleisempää, sillä puhelimitse asia yleensä hoituu helpommin. On

huomattu, että asiakkaan on monesti helpompi ymmärtää asia puhelimen välityksellä kuin kirjeestä luettuna. (Juusola 23.11.2012, haastattelu.) Yleisesti ottaen ihmiset tietävät hyvin lahjaverotuksen perusteen, käyvän arvon mukaisen arvostuksen ja yleensä ihmiset pyrkivätkin arvostamaan omaisuuden tähän arvoon. Verohallinnon edustajalle taas on kokemuksen myötä muodostunut jo jonkinlainen tuntuma omaisuuden arvosta, ja mikäli verovelvollisen tekemä arvostus tuntuu virheellisestä, tutkitaan tarkemmin vastaako merkitty arvo käypää arvoa. (Leminaho 23.11.2012, haastattelu.) Mikäli Verohallinto poikkeaa vain vähän lahjaveroilmoitukseen merkitystä arvosta, ei verovelvollista välttämättä kuulla (Juusola 23.11.2012, haastattelu).

Verohallinnolla on ollut vuodesta 2010 käytössään valtakunnallinen ohje varojen arvostamisesta perintö ja lahjaverotuksessa. Ohjeen päivitetty versio on tullut voimaan 1.1.2012. Ohjeen mukaisesti Verohallinto pyrkii ensisijaisesti käyttämään käyvän arvon määrittämisessä kauppavomenetelmää. Tällöin kohteen käyvän arvon tulisi ensisijaisesti olla johdettavissa juuri kyseessä olevan kohteen aiemmista kauppahintatiedoista korjattuna esimerkiksi indeksillä. Aiempien kauppahintojen käyttäminen käyvän arvon määrittämisessä edellyttää tietenkin sitä, kohde on ollut myytävänä ja, että käyvän arvon arvioinnissa käytetty kauppahinta on määräytynyt vapailla markkinoilla eli, ettei kauppaa ole tehty esimerkiksi sukulaisten välillä. Mikäli käypää arvoa ei voida määritellä näin, Verohallinto käyttää apuna vertailuluovutuksia. Vertailuluovutusten apuna käyttäminen edellyttää, että saatavilla on vertailukelpoisia kauppahintatietoja. Vertailussa käytettävien kohteiden sijainnin ja laadun on oltava samat. Lisäksi luovutusten on ajallisesti sovittava yhteen ja markkinatilanteiden on niin sanotusti oltava normaalit. (Varojen arvostamista perintö- ja lahjaverotuksessa koskevan Verohallinnon ohjeen päivittäminen 22.11.2011, Dnro 763/36/2011, 1-2; Lindholm 2012, 100.)

Viimesijassa kohteen käypä arvo määritetään tuottoarvo- tai kustannusarvomenetelmillä, jolloin käypä arvo määritetään tosiasiatietoihin perustuvilla laskelmilla. Tuottoarvomenetelmässä kohteen arvo pyritään määrittämään kohteesta tulevaisuudessa saatavien vuosituottojen pääomitetulla nykyarvolla. Kustannusarvomenetelmää käytetään tilanteessa, jossa kohteelle ei voida osoittaa markkinoita eikä tuottoa. Kustannusarvomenetelmässä pyritään selvittämään kohteen valmistuskustannukset eli toisin sanoen kohteen jälleenhankinta-arvo huomioituna esimerkiksi kohteen nykykunnolla. (Varojen arvostamista perintö- ja lahjaverotuksessa koskevan Verohallinnon ohjeen päivittäminen 22.11.2011, Dnro 763/36/2011, 1-3) Tänä päivänä Verohallinto panostaa siihen, että verotuskäytäntö olisi yhteneväinen paikkakunnasta riippumatta. Kuitenkin esimerkiksi omaisuuden arvostamisen suhteen joitain eroavaisuuksia on hyväksyttävä. Esimerkiksi metsän

arvostuksen suhteen syntyä eroja, koska arvostuksessa otetaan huomioon alueen markkinahintataso. Yhtenäistämisohjeesta selviävät periaatteet arvostamiselle ovat kuitenkin kaikkialla Suomessa samat. Jonkin verran tulkintaa ratkaisussa voi tulla. (Leminaho 23.11.2012, haastattelu.)

Tässä tutkimuksessa ei ole mahdollista eikä kovinkaan järkevää mennä varojen arvostamiseen syvemmin. Yleisinä suuntaviivoina Verohallinnon ohjeesta käy kuitenkin selville, että esimerkiksi julkisesti noteeratut osakkeet ja muut arvopaperit arvostetaan lahjaverotuksessa ensisijassa lahjoituksen täyttymispäivän toteutuneen kaupan noteerauksen mukaiseen arvoon ja sijoitusrahasto-osuudet rahastoyhtiön laskemaan rahasto-osuuden arvoon. Mikäli näitä arvoja ei kyseiselle päivälle ole, käytetään osakkeiden osalta ostokurssia ja mikäli tätäkään noteerausta ei ole, lähintä noteerausta. Rahasto-osuuksien osaltakin käytetään lähimmän päivän arvoa. (Varojen arvostamista perintö- ja lahjaverotuksessa koskevan Verohallinnon ohjeen päivittäminen 22.11.2011, Dnro 763/36/2011, 6.)

Tavanomaisen asuntoirtaimiston osalta verotuksen pohjaksi hyväksytään yleensä lahjaveroilmoitukseen merkitty arvo, sillä tavanomaisen koti-irtaimiston lahjoitus on PerVL 3:19 § 1 k:n mukaisesti verovapaa 3 999 euroon saakka. Vain, mikäli irtaimisto käsittää arvokkaampia omaisuususeriä, jotka eivät kuulu tavanomaiseen koti-irtaimistoon, kuten taide- tai antiikkiesineitä, tulee kyseisestä omaisuudesta ja sen arvosta hankkia ulkopuolisen alan asiantuntijan lausunto. Tätä omaisuuden käypää arvoa käytetään verotuksen pohjalla. Kulkuneuvojen kuten autojen ja veneiden arvostaminen pohjautuu kulkuneuvon merkkiin, vuosimalliin ja tyyppiin. Yleisesti ajoneuvojen osalta verotuksen lähtökohtana on verovelvollisen oma arvio ajoneuvon arvosta ja vain, mikäli kyseessä on merkittävämpi omaisuususerä, on tarpeen selvittää lahjoitettavan omaisuuden arvo yksityiskohtaisemmin. (Varojen arvostamista perintö- ja lahjaverotuksessa koskevan Verohallinnon ohjeen päivittäminen 22.11.2011, Dnro 763/36/2011, 10–11.)

Lahjaverotusarvoa pienennetään siltä osin, kuin lahjaan kohdistuu hallintaoikeus tai muu vastaava velvoite (PerVL 9.3 §). Hallintaoikeuden pidätystä ja sen vaikutusta lahjaverotukseen käsitellään myöhemmin kappaleessa 4.1. Mikäli verovelvollinen on epävarma lahjoitettavan omaisuuden lahjaverotusarvosta, Verohallinto voi hakemuksesta antaa ennakkoratkaisun asiassa (PerVL 4:39 a §). Ennakkoratkaisua käsitellään seuraavassa kappaleessa.

2.4.3 Ennakkoratkaisun hakeminen sekä muutoksenhaku

Mikäli verovelvollinen on epävarma lahjoitettavan omaisuuden verokohtelusta, Verohallinto voi hakemuksesta antaa ennakkoratkaisun asiassa (PerVL 4:39 a §). Ennakkoratkaisun hakeminen maksaa 300 euroa ja lisäksi aiheutuvat postikulut (Valtiovarainministeriön asetus Verohallinnon suoritteiden maksullisuudesta 16.12/2009/1092, Maksutaulukko: Muut ennakkoratkaisut; Lindholm 2012, 152). Ennakkoratkaisun hakeminen onkin järkevää vain tilanteissa, joissa lahjoitetaan arvokkaampaa omaisuutta tai joissa on tärkeää tietää jo etukäteen, miten Verohallinto arvostaa tietyn omaisuuden, jotta esimerkiksi vältytään lahjaveroilta alihintaisissa kaupoissa. Erityisen tärkeää ennakkoratkaisun saaminen on yritysten ja maatilojen sukupolvenvaihdoksia suunniteltaessa. Verohallinto käsittelee ennakkoratkaisuasian kiireellisenä ja käsittelyajat jäävätkin muutama viikkoihin. (Lindholm 2012, 150.)

Ennakkoratkaisua haetaan muutoin vapaamuotoisella hakemuksella, mutta hakemukseen tulee selkeästi yksilöidä aiottu toimenpide sekä siihen tulee liittää esimerkiksi luonnos kauppa- tai lahjakirjasta. Mikäli hakemus on liian yleisluontoinen, ei ennakkoratkaisua voida antaa. Ennakkoratkaisun antaminen onkin Verohallinnon harkinnassa ja esimerkiksi selkeissä verokeinottelutilanteissa se voidaan jättää antamatta. Mikäli Verohallinto päättää olla antamatta ennakkoratkaisua, perii se kuitenkin 80 euron käsittelymaksun. Verohallinto määrittelee antamassaan ennakkoratkaisussa ratkaisun voimassaoloajan, jossa se huomioi esimerkiksi sen, kuinka nopeasti ko. omaisuuden arvo muuttuu. Ennakkoratkaisua haetaan siltä Verohallinnon yksiköltä, jonka alueella lahjanantaja asuu. Lahjanantajan ohella myös lahjansaaja voi hakea ennakkoratkaisua asiassa, mutta kuitenkin niin, että ennakkoratkaisua haetaan ennen kuin mihinkään lahjoitustoiimiin varsinaisesti ryhdytään. (Verohallinto 2009, hakupäivä 10.11.2012; Lindholm 2012, 150–151.) Asiassa annettu lainvoiman saavuttanut ennakkoratkaisu sitoo Verohallintoa asiaa myöhemmin ratkaistessa ja verotettaessa (PerVL 4:39 b §). Lainvoimaiseksi ennakkoratkaisu tulee, kun Veronsaajien oikeudenvallontayksikön 30 päivän valitusaika on kulunut umpeen eikä oikeudenvallontayksikkö ole vaatinut muutosta ennakkoratkaisuun (PerVL 4:44.2 §, Lindholm 2012, 151). Ennakkoratkaisuun voidaan hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen ja mahdollisesti edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen (PerVL 4:44.1 §, 4:48 §).

Mikäli toimitetussa lahjaverotuksessa ilmenee myöhemmin virhe, voidaan verotusta oikaista jälkikäteen. Verotuksessa ilmennyt virhe voi esimerkiksi johtua laskuvirheestä taikka muusta siihen rinnastettavasta erheestä niin, että se vaikuttaa toimitettavaan verotukseen tai sitten erehdys on

ollut senlaatuinen, ettei asiaa ole joiltakin osin tutkittu lainkaan. (PerVL 4:40.1 §.) Tarkoitettun virheen tulee olla niin sanotusti mekaaninen, muutokset laintulkinnassa eivät oikeuta verotuksen oikaisuun (Lindholm 2012, 156). Verotusta voidaan oikaista niin verovelvollisen vahingoksi kuin verovelvollisen hyväksi. Verovelvolliselle voidaan siis määrätä maksuun joko lisää veroja, taikka liikaa maksettua veroa voidaan palauttaa. (PerVL 4:40.1 §; 4:41.1 §.) Mikäli verovelvolliselle on virheen vuoksi määrätty liikaa veroja maksettavaksi, on veronoikaisu mahdollista viiden vuoden kuluessa lahjaverotuksen toimittamisvuodesta lukien (PerVL 4:41.2 §). Veronoikaisu verovelvollisen vahingoksi voidaan tehdä vielä kahden vuoden kuluessa verotuksen toimittamisvuoden jälkeen. Määräaika on viisi vuotta, mikäli verotuksessa ilmennyt virhe johtuu siitä, että verovelvollinen on tahallaan antanut Verohallinnolle puutteellisen, erehdyttävän taikka muutoin väärän veroilmoituksen tai muun asiakirjan (PerVL 4:40.2 §). Verovelvollinen on voinut esimerkiksi toimittaa tekaistun arviokirjan omaisuudesta harhauttaakseen Verohallintoa (Lindholm 2012, 156). Tällaisissa tapauksissa myös määrättävää veroa korotetaan. (PerVL 4:40:3 §.) Ennen veron oikaisua verovelvolliselle varataan mahdollisuuksien mukaan tilaisuus tulla kuulluksi (PerVL 4:40.4 §). Tässä kuulemisessa todistustaakka on Verohallinnolla (Lindholm 2012, 156).

Mikäli verovelvollinen havaitsee, että lahjaverotuksessa on tapahtunut edellä mainittujen kaltainen virhe, hänen tulee tehdä asiasta kirjallinen oikaisuvaatimus verotuksen oikaisulautakunnalle. Oikaisuvaatimus toimitetaan Verohallintoon. (PerVL 4:43 § 1–2 mom.) Mikäli asia on kiistaton ja selvä eli vaatimus hyväksytään, voi Verohallinto oikaista asian jo ennen oikaisuvaatimuksen toimittamista oikaisulautakunnalle (PerVL 4:42.2 §). Mainitunkaltaisesta virheestä voi ilmoittaa Verohallintoon myös täysin vapaamuotoisesti (Lindholm 2012, 155). Oikaisuvaatimuksen toimittamiselle Verohallintoon on asetettu viiden vuoden määräaika verotuksen toimittamisvuotta seuraavan vuoden alusta lukien (PerVL 4:43.3 §). Kuitenkaan tämä määräaika ei estä sitä, että vielä viiden vuoden jälkeenkin voidaan veronoikaisusta ja Verohallinnon päätöksestä valittaa: vielä tämän säädetyin määräajan jälkeen verovelvollisella on mahdollisuus valittaa päätöksestä 60 päivän ajan päätöksen tiedoksisaannista (PerVL 4:43.4 §). Oikaisuvaatimusta tehdessään verovelvollisen on syytä kiinnittää huomiota erityisesti vaatimuksensa perusteluun ja hankkia esimerkiksi objektiivista näyttöä omaisuuden arvostuksesta esimerkiksi kauppahintatilastoilla ja arviokirjoilla (Lindholm 2012, 158).

Mikäli oikaisulautakunnalta saapuva päätös on verovelvollisen mielestä virheellinen, verovelvollinen voi vielä hakea muutosta asiaan valittamalla hallinto-oikeuteen (PerVL 4:45.1 §). Määräaika muutoksenhauulle on viisi vuotta, mutta kuitenkin vähintään 60 päivää tiedoksisaannista (PerVL

4:45.3 §). Valituskirjelmä toimitetaan joko Verohallintoon taikka hallinto-oikeuteen (PerVL 4:45.2 §). Yleensä asia käsitellään kirjallisessa prosessissa, mutta myös suullinen käsittely on mahdollinen, mikäli hallinto-oikeus katsoo sen tarpeelliseksi ja verovelvollinen sitä pyytää. Keskimääräiset käsittelyajat hallinto-oikeudessa vuonna 2010 olivat noin vuoden luokkaa. (Lindholm 2012, 160.)

Hallinto-oikeuden päätökseen voidaan hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen, mutta valittaminen korkeimpaan hallinto-oikeuteen edellyttää valituslupaa. Määräaika valituksen tekemiselle on 60 päivää päätöksen tiedoksisaannista. (VML 5:70.1 §, 5:71 §) Valituslupa voidaan myöntää, mikäli kyseessä olevasta asiasta on lain soveltamisen kannalta tärkeää saada ratkaisu myös mahdollisia muita samankaltaisia tapauksia varten, asiassa on tapahtunut ilmeinen virhe tai luvan saamiseen on olemassa painava taloudellinen taikka muu peruste (VML 5:70.3 § 1-3 kohdat).

Hallinto-oikeus ja verotuksen oikaisulautakunta eivät peri käsittelymaksuja verotusta koskevissa asioissa. Korkein hallinto-oikeus perii 226 euron oikeudenkäyntimaksun, mikäli muutoksenhaun kohteena oleva asia päätetään valittajan vahingoksi. Kielteisestä päätöksestä valituslupahakemukseen on maksettava puolet 226 eurosta eli 113 euroa. (Laki tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista annetun lain muuttamisesta 21.12.2010, 3 §; Lindholm 2012, 161).

Muutoksenhausta huolimatta lahjaverotuksessa määrättyt verot on maksettava viimeistään eräpäivänään. Muutoksenhaulla ei voi siis lykätä veronmaksua ja saada lisää maksuaikaa. Mikäli verovelvollinen tarvitsee maksuaikaa, voi hän yrittää hakea lykkäystä. Mikäli muutoksenhaun edetessä päädytään palauttamaan maksettua veroa verovelvolliselle, maksetaan verolle palautuskorkoa. (Lindholm 2012, 163.)

Mikäli verotuksen toimittamisen jälkeen lahjan arvo olennaisesti laskee, voi Verohallinto hakemuksesta palauttaa kohtuulliseksi katsottavan määrän määrätystä lahjaverosta. Palauttaminen on mahdollista, mikäli arvon alentuminen tapahtuu korkeintaan 1–2 vuoden kuluessa verovelvollisuuden alkamisen jälkeen. Arvon alentumisen syyksi hyväksytään esimerkiksi, että lahjaksi saatu yritys tekee konkurssin, taikka vakuuttamaton kiinteistö tuhoutuu tulipalossa. Osakkeiden kurssi vaihtelut eivät kuitenkaan kuulu säännöksen soveltamispiiriin. (Lindholm 2012, 164.) Verohallinto arvioi tapauskohtaisesti mahdollisuuden lahjaveron palautukseen (Leminaho 23.11.2012, haastattelu).

2.5 Lahjana saadun omaisuuden myyminen

Silloin kun omaisuutta myydään, syntyneestä myyntivoitosta on maksettava veroa (TVL 2:45.1 §). Kaupassa syntynyttä myyntivoittoa kutsutaan luovutusvoitoksi ja maksettavaa veroa luovutusvoitoveroksi. Pääsäännön mukaan luovutusvoitto lasketaan siten, että syntyneestä myyntivoitosta vähennetään omaisuuden hankintameno tai hankintameno poistamaton osa sekä mahdolliset myynnistä aiheutuneet kustannukset (TVL 2:46.1 §). Omaisuuden hankintameno voidaan lisätä myös verovelvollisen omistusaikana syntyneet mahdolliset omaisuuden perusparannusmenot. Myyntivoitosta on maksettava veroa myös silloin, kun omaisuus on saatu lahjana. Lahjana saadun omaisuuden luovutusvoittoa laskettaessa omaisuuden hankintamenoa käytetään lahjaverotusarvoa. (TVL 47.1 §.) Lahjaverotusarvoa käytettäessä huomioidaan normaalisäännösten mukaisesti vähennyskelpoiset kulut sekä hankintamenoa lisäävät erät eli esimerkiksi kiinteistönvälittäjän palkkio huomioidaan (Leminaho 23.11.2012, haastattelu). Lahjaverotusarvon käyttäminen yleensä edellyttää sitä, että lahjaverotus on toimitettu (Puronen 2011, 392). Aina lahjaverotuksen toimittaminen ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista pelkästään luovutusvoiton laskemiseksi ja mikäli lahjan arvo on vähäinen tai sen verotusarvo riidaton, kuten pörssiosakkeiden osalta esimerkiksi on, voidaan käyttää todennäköistä lahjaverotusarvoa (Verohallituksen yhtenäistämishjeet vuodelta 2011 toimitettavaa verotusta varten Dnro 654/32/2011, kpl 2.11). Mikäli lahjaverotusarvoa ei ole määritetty, käytetään luovutusvoiton laskennassa hankintameno-olettamaa (KHO 2000:59).

Oli sitten kyseessä lahjana saatu tai ostettu omaisuus, lahjaverotusarvon tai todellisen hankintameno vaihtoehtona voidaan luovutusvoittoa laskettaessa myyntivoitosta vähentää niin kutsuttu hankintameno-olettama. Hankintameno-olettamaa käytetään, mikäli se on verotuksellisesti edullisempaa eli sitä käyttämällä saadaan suurempi hankintameno omaisuudelle. Hankintameno-olettaman suuruus riippuu omistusajasta: syntyneestä luovutusvoitosta saadaan aina vähentää vähintään 20 prosentin hankintameno ja mikäli omaisuuden omistusaika on ollut vähintään 10 vuotta, voidaan vähentää 40 prosentin hankintameno. (TVL 2:46.1 §.) Mikäli luovutusvoiton laskennassa käytetään hankintameno-olettamaa, ei myynnistä aiheutuneita muita kustannuksia voida enää vähentää, vaan ne sisältyvät jo tähän olettamaan (Lindholm 2012, 66).

Mikäli lahjana saatua omaisuutta, kiinteistöä tai huoneistoa on käytetty omana asuntona, on luovutusvoitto verovapaa. Oman asunnon luovutusvoiton verovapauden edellytyksenä on, että en-

nen luovutusta asuntoa tai rakennusta on käytetty yhtäjaksoisesti omana tai perheen vakituksena asuntona vähintään kahden vuoden ajan. (TVL 48.1 § 1 k).

Mikäli lahjansaaja, erityisesti I veroluokkaan kuuluva henkilö, suunnittelee lahjana saadun omaisuuden myyntiä joskus tulevaisuudessa, ei omaisuutta kannata pyrkiä aliarvostamaan lahjaveroituksessa, sillä liian alhainen lahjaverotusarvo näyttäytyy myöhemmin suurempina luovutusvoittoveroina. Lahjasta määräytyvät verot olisivat luultavasti edullisemmat kuin syntyneestä luovutusvoitosta maksettavat. (Lindholm 2012, 66). Suurimmillaankin lahjaveroprosentti on I veroluokassa 16, kun taas omaisuuden luovutuksesta syntynyt voitto on veronalaista pääomatuloa ja veroa tästä luovutusvoitosta on maksettava pääomatulon tuloveroprosenttikannan mukaisesti. Pääomatulon tuloveroprosentti vuodesta 2012 lähtien on 30 % alle 50 000 eurosta ja 32 % siltä osin kuin tulo ylittää 50 000 euroa. (TVL 32 §; 124 § 1-2 mom.) Esimerkki 2 havainnollistaa aliarvostuksen vaikutusta luovutusvoittoverotukseen.

ESIMERKKI 2.

Lahjana saatu 20 000 euron arvoinen kesämökkikiinteistö on aikanaan aliarvostettu verotuksessa ja lahjaverotusarvo on ollut 15 000 euroa. Lahjaveroa on määräytynyt I veroluokassa 870 euroa.

Kun kesämökki nyt myydään 22 000 euron hintaan, syntyy luovutuksessa luovutusvoittoa myyntihinnan ja lahjaverotusarvon verran eli $22\,000 - 15\,000 = 7\,000$ euroa. Luovutuksesta määräytyy luovutusvoittoveroa 2 100 euroa ($30\% * 7\,000$). Lahjasta ja kaupasta syntyy $870 + 2\,100 = 2\,970$ euron kokonaisverorasitus.

Mikäli kesämökki olisi aikanaan arvostettu todelliseen käypään arvoonsa, olisi lahjaveroa määräytynyt I veroluokassa 1 310 euroa. Myynnin yhteydessä luovutusvoittoa olisi syntynyt enää $22\,000 - 20\,000 = 2\,000$ euroa, josta määräytyvä luovutusvoittovero olisi 600 euroa ($30\% * 2\,000$). Kokonaisverorasitus olisikin vain 1 910 euroa. Verosäästö olisi näin toimien ollut $2\,970 - 1\,910 = 1\,060$ euroa.

Mikäli lahjana saatu omaisuus myydään vain muutaman vuoden kuluessa sen saannista, voidaan kyseinen lahja ottaa muutosverotuksen kohteeksi, mikäli myyntihinta ja lahjaverotusarvo poikkeavat toisistaan (Varojen arvostamista perintö- ja lahjaveroituksessa koskevan Verohallinnon ohjeen päivittäminen 20.11.2011, Dnro 763/36/2011, 8). Nämä tilanteet Verohallinto katsoo kuitenkin aina tapauskohtaisesti. Päätöksessään ottaa asia muutosverotuksen kohteeksi, se huomioi muun muassa sen, missä omaisuus sijaitsee, minkälainen alueen yleinen hintakehitys on ollut ja mikä

nyt maksettu kauppahinta on. Arvioinnissa huomioidaan myös indeksien mukaiset korotukset. (Leminaho 23.11.2012, haastattelu.)

Lahjana saadun omaisuuden myynnistä aiheutuneen luovutusvoiton laskennassa on yksi tärkeä poikkeus, joka kannattaa pitää mielessä, mikäli suunnittelee myyvänsä lahjana saatua omaisuutta hyvin pian saantihetken jälkeen: mikäli lahjansaaja on omistanut lahjana saadun omaisuuden alle vuoden ajan lahjoitushetkestä, käytetään luovutusvoiton laskennassa lahjaverotusarvon sijasta lahjanantajan hankintamenoa (TVL 47.1 §; Lindholm 2012, 68). Tämän säädöksen tarkoituksena on estää lyhytaikaisten väliluovutusten käyttäminen. Joissain tilanteissa väliluovutusta on käytetty nimenomaan luovutusvoittoveron minimoimiseksi. Ennen TVL 47.1 §: voimaantuloa väliluovutuksella saavutettu verohyöty on voinut olla huomattavakin. (Lindholm 2012, 67.)

Kun lahjana saadun omaisuuden luovutus tapahtuu alle vuoden kuluessa lahjan saannista ja luovutusvoittoa laskettaessa käytetään lahjanantajan hankintamenoa, huomioidaan lahjanantajan hankintameno aina siihen määrään asti, joka olisi huomioitava, jos luovuttajana olisikin lahjanantaja. Tämä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi lahjanantajan tekemät perusparannukset huomioidaan hankintamenoa. Toisaalta myös lahjansaajan omistusaikanaan tekemät perusparannukset otetaan huomioon. Mikäli hankintameno laskennassa käytetään hankintameno-olettamaa, ei lahjanantajan omistusaikaa kuitenkaan huomioida lahjansaajan hyväksi. Näin ollen hankintameno-olettaman suuruus voi olla vain 20 prosenttia myyntihinnasta, sillä omistushan jää alle 10 vuoteen. (Lindholm 2012, 68.) Esimerkki 3 valaisee, minkälainen vaikutus lahjanantajan hankintameno käyttämisellä on lahjansaajalle luovutusvoitosta määräytyvän veron määrään, mikäli luovutus tapahtuu alle vuoden kuluttua lahjoituksesta.

ESIMERKKI 3.

Isä on hankkinut kesämökkikiinteistön vuonna 1980. Tuolloin hän maksoi kesämökistä euroissa 10 000 euroa. Kesämökille on tehty ajan saatossa perusparannuksia yhteensä 5 000 eurolla.

Isä on toukokuussa lahjoittanut tämän kesämökkikiinteistön pojalleen. Tuolloin kesämökin käypänä arvona ja siten lahjaverotusarvona pidettiin 40 000 euroa. Poika kuitenkin päättää luopua mökin omistuksesta ja myy kiinteistön alle vuoden kuluttua lahjoituksesta 50 000 euron kauppahintaan.

Koska lahjana saatu omaisuus on ollut alle vuoden ajan lahjansaajan omistuksessa, käytetään luovutusvoiton laskennassa lahjanantajan hankintamenoa. Näin ollen pojan kaupassa saaman luovutusvoiton määrä lasketaan seuraavasti: myyntihinnasta 50 000 euroa vähennetään joko

a) todellinen hankintameno, joka on lahjanantajan hankintameno lisättynä mahdollisilla perusparrusmenoilla eli yhteensä 15 000 euroa tai b) 20 prosentin hankintameno-olettama, joka tässä tapauksessa on $20\% * 50\,000 = 10\,000$ euroa. Näistä käytetään vaihtoehtoa a), sillä suuremmalla hankintamenolla saadaan verotuksellisesti edullisempi lopputulos.

Pojan saaman luovutusvoiton määrä on siis $50\,000 - 15\,000 = 35\,000$ euroa, josta luovutusvoittoveroa määräytyy pääomaveroprosenttikannan mukaisesti $35\,000 * 30\% = 10\,500$ euroa.

Mikäli myynti tapahtuisi vasta yli vuoden kuluttua lahjoituksesta, poika voisi käyttää kesämökin hankintamenona joko a) sen lahjaverotusarvoa, eli 40 000 euroa tai b) 20 prosentin hankintameno-olettamaa eli $20\% * 50\,000 = 10\,000$ euroa. Verotuksellisesti edullisempaa tässä tapauksessa on käyttää lahjaverotusarvoa, joten pojan saaman luovutusvoiton määräksi saadaan $50\,000 - 40\,000 = 10\,000$ euroa, josta luovutusvoittoveroa määrätään $30\% * 10\,000 = 3\,000$ euroa.

Mikäli poika siis myisi kesämökin vasta yli vuoden kuluttua lahjoitushetkestä, koituisi hänelle $10\,500 - 3\,000 = 7\,500$ euron verosäästö verrattuna siihen, että myynti tapahtuisi vuoden sisällä.

TVL 47.1 §:n mukaisissa tilanteissa, joissa lahjana saatu omaisuus myydään alle yhden vuoden kuluessa lahjan saannista, lahjaan katsotaan sisältyvän niin kutsutun ”piilevän verovelan”. Tästä johtuen omaisuuden myynnistä määräytyvä luovutusvoittovero tulee huomioon otavaksi myös lahjaverotuksessa lahjan verotusarvossa, niin että tätä verotusarvoa pienennetään luovutusvoittoveroa vastaavalla määrällä. Käytännössä näissä tilanteissa Verohallinto toimittaa ensin luovutusvoittoverotuksen, jonka jälkeen oikaisee toimitettua lahjaverotusta. Mikäli lahjaverotus on toimitettu ennen luovutusvoittoverotusta, on verovelvollisen itse vaadittava lahjaverotuksen oikaisua. (PerVL 3:21a § ja 4:41 §; Puronen 2011, 393.) Lahjan arvosta voidaan piilevänä verovelkana vähentää kuitenkin enintään se määrä, mikä luovutuksesta olisi määräytynyt, mikäli luovutushintana olisi ollut alkuperäinen lahjaverotusarvo (PerVL 3:21a §). Lahjaverotuksen oikaisulla ei ole vaikutusta luovutusvoiton verotukseen eikä luovutusvoitosta määräytyvään veroon. Mikäli omaisuuden myynnistä ei synny luovutusvoittoa, ei lahjaverotusta oikaista. (Puronen 2011, 393–394.) Esimerkissä 4 on laskettu lahjaverotuksen oikaisun vaikutus esimerkin kolme mukaisessa tilanteessa.

ESIMERKKI 4.

Poika on siis maksanut isältään saamasta 40 000 euron arvoisesta kesämökkikiinteistöstä lahjaveroa 3 310 euroa. Poika myy kesämökkikiinteistön alle vuoden kuluessa lahjoituksesta 50 000 euron hintaan, jolloin omaisuuden hankintamenoa käytetään isän hankintamenoa 15 000 euroa. Poika päättää pyytää oikaisua toimitettuun lahjaverotukseen.

Pojan verotettava luovutusvoitto on $50\,000 - 15\,000 = 35\,000$, josta määräytyvät luovutusvoittoverot ovat 10 500 euroa.

Lahjaverotusta oikaistaan siten, että lahjaverotusarvosta 40 000 euroa vähennetään se luovutusvoittoveron määrä, joka olisi tullut maksettavaksi, jos luovutushintana olisi ollut lahjaverotusarvo. Luovutusvoittoveron määrä olisi ollut lahjaverotusarvoa käytettäessä $(50\,000 - 40\,000) * 30\% = 3\,000$ euroa, joten lahjaverotusarvoa alennetaan siis $40\,000 - 3\,000 = 37\,000$ euroon. 37 000 euron arvoisesta lahjasta määräytyvä lahjavero olisi 3 010 euroa eli lahjavero alenisi $3\,310 - 3\,010 = 300$ euroa.

Omaisuuden myyntiä ja lahjanluonteista kauppaa käsitellään vielä myöhemmin kappaleessa 4.2.

3 PIENTEN LAHJOJEN VEROSUUNNITTELUMAHDOLLISUUDET

Perintö- ja lahjaverolain 3. luvun 19 § säättää joitain lahjoja verovapaaksi. Kun vanhempien tarkoituksena on auttaa omia jälkeläisiään taloudellisesti, onkin järkevää miettiä keinoja kuinka hyödyntää tämän lainkohdan tarjoamia mahdollisuuksia verovapaisiin luovutuksiin taloudellisen avun antamiseksi. Lähtökohtaisesti kaikista PerVL 3:19 §:n nojalla verovapaista luovutuksista ei tarvitse antaa lahjaveroilmoitusta (PerVL 4:27.2 §). Toisaalta myös verottomat lahjat tulisi antaa siten, että voidaan näyttää toteen (Lindholm 2012, 45).

Tällä hetkellä perintö- ja lahjaverolaki mahdollistaa edunsaajamääräyksellä saadut vakuutuskorvaukset verovapaiksi, mikäli niiden yhteissumma ei ylitä 8 500 euroa kolmen vuoden sisällä (3:18a § 1 mom). Tämä vapaaosa on todennäköisesti poistumassa vuoden 2013 alusta, joten tässä yhteydessä ei ole tarpeen käsitellä verovapaata vakuutuskorvausta (HE 93/2012, Perustelut, kappale 1.2).

3.1 Alle 4 000 euron arvoinen lahja

Perintö- ja lahjaverolaki säättää verovapaaksi minkä tahansa lahjan, jonka arvo on alle 4 000 euroa (3:19 § 3 k). Tässä tarkoitettu omaisuus voi olla oikeastaan mitä tahansa, esimerkiksi rahaa, osakkeita, kulkuneuvoja ja niin edelleen. Ainoa, missä mahdollisesti voidaan mennä pieleen, on arvonmääritys; Verohallinnolla on periaatteessa itsenäinen arvonmääritysoikeus ja verottomaksi aiottu toimi voikin lipsahtaa verolle, mikäli omaisuuden arvonmäärityksessä epäonnistutaan. (Lindholm 2012, 41.) Alle 4 000 euron arvoisiin lahjoihin sovelletaan yhteenlaskua, mistä seuraa, että näitä verovapaita lahjoja voidaan antaa samalle henkilölle ainoastaan kolmen vuoden välein (PerVL 3:19 § 3 k). Lahjojen yhteenlaskua eli kumulointia käsitellään tarkemmin kappaleessa 3.2.

Alle 4 000 euron verovapaan lahjan raja on antaja- ja saajakohtainen. Esimerkiksi molempien isovanhempien ollessa lahjoittajina voidaan tämän lainkohdan turvin siirtää verovapaasti siirtää omalle jälkeläiselle yhteensä $2 * 3\,999,99 = 7\,998$ euroa ja sama summa on lahjoitettavissa myös lapsenlapselle. Tällöin jälkipolville siirtyisi verovapaasti jo yhteensä $2 * 2 * 3\,999,99 = 15\,999,96$ euroa. Mikään ei myöskään estä isovanhempia lahjoittamasta samaa verovapaata 3 999,99

summaa esimerkiksi jälkeläisen puolisolle. Saavutettava verohyöty vain kasvaa, mikäli isovanhemmilla on useampia lapsia ja lapsenlapsia: kaikille heille voidaan antaa verovapaa lahja.

Kun lahjoitetaan arvokkaampaa omaisuutta, esimerkiksi kesämökkikiinteistöä, voidaan mahdollisuutta verottomaan lahjoitukseen hyödyntää siten, että lahjanantaja lahjoittaa saman omaisuuden useammalle henkilölle eli lisää lahjansaajien lukumäärää. Tällöin omaisuuden arvo lahjansaajaa kohden pilkkoutuu ja koko omaisuus voidaan lahjoittaa jopa ilman veroseuraamuksia tai ainakin pienemmin lahjaveroin. (Lindholm 2012, 44.) Esimerkiksi 20 000 euron arvoinen kesämökkikiinteistö voidaan lahjoittaa ilman veroseuraamuksia, mikäli lahjansaajia on vähintään kuusi. Tällöin jokaisen lahjansaajan saaman lahjan arvo on 3 333,33 euroa. Tällä tavoin toteutettavan lahjan on kuitenkin oltava todellinen. Se ei saa olla vain keinotekoinen järjestely lisätä lahjansaajien lukumäärää. (Lindholm 2012, 44.) Esimerkiksi eräässä korkeimman hallinto-oikeuden tapauksessa lahja joutui verolle, kun lahjansaajiksi oli näennäisesti nimetty lapset, mutta lahjakirja mahdollisti varojen käyttämisen yksistään vanhempien nimissä olevan asunnon maksamiseen ja johon tarkoitukseen ko. varat myös tässä tapauksessa käytettiin. (KHO 1991 B 562, Finlex.)

Kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden lahjoitus voidaan toteuttaa verovapaasti hyödyntäen määräosaista lahjoitusta. Esimerkiksi voidaan lahjoittaa 1/20 As Oy Virtahevon osakkeista 100–200. Tällöin lahja on verovapaa, mikäli lahjoitettavan määräosan arvo jää alle 4 000 euron. Myös kiinteistöstä voidaan lahjoittaa määräosa, esimerkiksi 1/20. (Lindholm 2012, 41.) Lahjan kohteena täytyy olla joko koko esine tai sen muu osa. Asunto-osakkeista, kiinteistöistä taikka ylipäättään muustakaan esineestä ei voida lahjoittaa tiettyä euromääräistä osaa, kuten vaikkapa verovapaata 3 999 euron osaa: lahja on voitava yksilöidä. (Puronen 2009, 118.) Kiinteää omaisuutta lahjoitettaessa on muistettava luovutuksen määrämuotoisuus kaupanvahvistajineen. Mahdollista on siis myös lahjoittaa vain määräosa kiinteistöllä sijaitsevasta rakennuksesta ja pidättää maapohjan omistusoikeus lahjanantajalla. Tällaista luovutusta ei tarvitse tehdä maakaaren muotovaatimusten mukaisesti. Luovutus on kuitenkin syytä dokumentoida hyvin mahdollisia myöhempiä näyttökysymyksiä varten. Erityisesti näissä tilanteissa, joissa lahjoitetaan määräosin asuntoja taikka kiinteistöjä, tulee arvonmäärityksen kanssa olla tarkkana, kuten muutenkin arvokkaamman omaisuuden kyseessä ollessa, jottei verovapaaksi aiottu toimi joudu verolle. (Lindholm 2012, 41.)

Oli sitten kyseessä kesämökkikiinteistön tai asunto-osakeyhtiön osakkeiden lahja, silloin kun suunnitellaan yhteisomistussuhteen luomista sekä lahjanantajan että myös saajien on hyvä pohdita, onko yhteisomistussuhteen luominen esimerkiksi sisarusten kesken järkevää pelkästään ve-

rotussyistä. Yhteisomistussuhteista saattaa vuosien saatossa syntyä hyvinkin riittäviä. Kiistaa saattaa syntyä omaisuuden käytöstä ja käytön epätasaisuudesta, omaisuuden kunnossapidosta sekä kustannusten ja taas toisaalta tuoton jakamisesta osakkaiden kesken. Pahimmillaan ristiriidat johtavat siihen, että yhteisomistussuhde joudutaan purkamaan. Asioiden sujuvuuden takamiseksi monista käytännön asioista kannattaakin sopia jo yhteisomistussuhteen aluksi. Myös siitä, kuinka yhteisomistussuhde aikanaan puretaan, voidaan sopia. (Mikkola 2008, 207; Ossa 2007 177–178.)

Perintö- ja lahjaverolain 3. luvun 19 §:n mukaisista verovapaista lahjoista ei tarvitse antaa veroilmoitusta, ellei Verohallinto erikseen sitä vaadi (PerVL 27.2 §). Tietyissä tilanteissa lahjaveroilmoituksen tekeminen tällaisista lahjoista on perusteltua. Mikäli kyseessä ei esimerkiksi ole puhtas rahalahja, jonka arvonnäyttö on helppoa, jää omaisuuden arvostaminen yksinomaan verovelvollisen omaan harkintaan, mikäli veroilmoitusta ei tehdä. Täyttä varmuutta siitä, että lahja on verovapaa, ei siis saada. Verohallinnon käsitys omaisuuden arvosta voi poiketa lahjanantajan määrittämästä arvosta. Mikäli lahjaverovelvollinen ei tee lahjaveroilmoitusta, voi seurauksena olla veronkorotus, mikäli lahja myöhemmin tulee Verohallinnon tietoon ja sen arvo ylittääkin verollisuuden rajan. (Puronen 2011, 406.) Se, määrätäänkö veronkorotus ja jos määrätään, niin minkä suuruisena, katsotaan tapauskohtaisesti. Tällöin Verohallinto huomioi esimerkiksi sen, minkälainen omaisuus on kyseessä ja mihin verovelvollinen on perustanut käsityksensä omaisuuden arvosta. (Leminaho & Juusola 23.11.2012, haastattelu.) Veronkorotukselle ei ole perusteita, mikäli verovelvollinen on vilpittömässä mielessä arvostanut omaisuuden arvon liian alhaiseksi. Erityisesti, mikäli lahjansaaja suunnittelee verovapaan lahjan myyntiä tai edes pitää myyntiä mahdollisena, on veroilmoituksen tekeminen järkevää. Ilmoittamalla lahja Verohallinnolle, saadaan omaisuuden verotusarvo vahvistettua. Vahvistettua verotusarvoa voidaan käyttää omaisuuden hankintamenona luovutusvoittoa ja siitä määräytyvää veroa laskettaessa. (Puronen 2011, 406.)

Lahjaveroilmoituksen tekeminen verovapaista lahjoista on helppo perustella seuraavalla esimerkitilanteella, jossa isovanhemmat lahjoittavat alaikäiselle lapsenlapselle useita verovapaita lahjoja kolmen vuoden välein. Koska jo yksi henkilö pystyy lahjoittamaan samalle henkilölle kymmenen vuoden kuluessa 15 996 euroa lahjaverotta, ehtii näistä isovanhempien antamista verovapaista lahjoista kertyä huomattava varallisuus siihen mennessä, kun lapsenlapsi tulee täysi-ikäiseksi. Verohallinto ei kuitenkaan tiedä näistä varoista tai niiden alkuperästä mitään. Mikäli lapsenlapsi päättää sitten esimerkiksi käyttää varat asunnon hankintaan, Verohallinnon mielenkiinto herää ja lähettää asiasta selvityspyynnön lapsenlapselle. Mikäli varojen alkuperää ei voida luotettavasti

selvittää, Verohallinto voi verottaa lapsenlasta selvittämättömän omaisuuden lisäyksestä. (VML 4:30 §; Lindholm 2012b, 145.) Kun annetaan verovapaita lahjoja pitkän ajan kuluessa, tärkeää onkin dokumentoida lahjat. Rahalahjat voidaan antaa esimerkiksi tilisiirtoina. (Juusola 23.11.2012, haastattelu.)

Pääsäännön mukaan lahjaveroilmoitus on tehtävä kolmen kuukauden kuluessa verovelvollisuuden alkamisesta (PerVL 4:30 §). Mikäli lahjansaaja haluaa tehdä verovapaasti saamastaan lahjasta lahjaveroilmoituksen, voidaan ilmoitus tällaisesta lahjasta antaa milloin tahansa ilman pelkoa jatkoseuraamuksista, sillä verovapaan lahjan saaja ei ole lainkohdassa tarkoitettu lahjaverovelvollinen. Tämä koskee myös tilannetta, jossa lahjaverotusarvo halutaan saada vahvistettua myyntitilannetta varten. Mikäli verovapaasta lahjasta annetaan lahjaveroilmoitus, Verohallinto tekee siitä verottomuus päätöksen. (Puronen 2011, 52, 406–407.)

3.2 Lahjojen yhteenlaskeminen

Lahjaverotusta toimitettaessa samalta henkilöltä saadut lahjaveronalaiset lahjat lasketaan yhteen, mikäli samalle lahjansaajalle annettujen lahjojen välillä on kulunut alle kolme vuotta (PerVL 3:20.2 §). Tätä tarkoitetaan, kun puhutaan lahjojen yhteenlaskusäännöstä eli kumuloinnista (Puronen 2011, 354). Myös alle 4 000 euron lahjoihin sovelletaan yhteenlaskua: mikäli samalta henkilöltä saadaan kolmen vuoden kuluessa useita alle 4 000 euron lahjoja, tulevat ne verotettaviksi, kun niiden yhteismäärä nousee vähintään 4 000 euroon (PerVL 3: 19 § 3 k). Yhteenlaskusäännön olemassaolo on perusteltua, koska muutoin pelkästään lahjoja pilkkomalla voitaisiin lahjaverokierrä jopa kokonaan (Puronen 2011, 354.). Esimerkki 5 käsittelee verovapaan lahjan muuttamista verolliseksi kumuloinnista johtuen ja esimerkissä 6 on laskettu kumuloinnin vaikutus lahjasta määräytyvään kokonaisverorasitukseen.

ESIMERKKI 5.

Mikäli isä antaa pojalleen 2.2.2011 verovapaan 3 000 euron rahalahjan, ei lahjasta tarvitse tehdä veroilmoitusta. Mikäli isä kuitenkin antaa vielä toisen 3 000 euron rahalahjan vuotta myöhemmin eli 2.2.2012, on näistä lahjoista ilmoitettava, koska lahjojen yhteismäärä nousee 6 000 euroon, mikä on yli lahjaverottavan 4 000 määrän. Pojan on tehtävä 2.2.2012 saamastaan lahjasta lahjaveroilmoitus, johon merkitsee myös 2.2.2011 isältään saamansa lahjan. Lahjavero määrätään lahjojen yhteissumman eli 6 000 euron perusteella.

ESIMERKKI 6.

Mikäli perintö- ja lahjaverolaissa ei sisältäisi kumulointi-säännöstä, kahdesta erillisestä 30 000 euron arvoisesta lahjasta määräytyvät verot olisivat I veroluokassa $2\,310 \cdot 2 = 4\,620$ euroa. Kun lahjat nykylainsäädännön mukaan lasketaan yhteen, määrätään yhteensä 60 000 euron arvoisista lahjoista lahjaveroa I veroluokassa 5 610 euroa, joka on 990 euroa enemmän kuin jos kumulointia ei suoritettaisi.

Mikäli aiemmista lahjoista tai lahjasta on aikanaan suoritettu lahjaveroa, otetaan tämä jo suoritettu vero huomioon määrättäessä veroa uudesta lahjasta vähentämällä se nyt määräytyvästä verosta (PerVL 3:20.2 §). Esimerkki 7 käsittelee tällaista tilannetta.

ESIMERKKI 7.

Äiti on antanut tyttärelleen yhteensä kolme lahjaa kolmen vuoden sisään. Ensimmäinen lahja on ollut arvoltaan 20 000 euroa, toinen 15 000 euroa ja kolmas 2 500 euroa.

Ensimmäisen 20 000 euron lahjan yhteydessä määräytyvät verot ovat olleet 1 310 euroa.

Toisen lahjan yhteydessä veroa määrätään ensimmäisen ja toisen lahjan yhteissummasta eli $20\,000 + 15\,000 = 35\,000$ eurosta 2 810 euroa. Tästä vähennetään ensimmäisen lahjan yhteydessä määrätty vero, jolloin lahjaveroa määrätään maksettavaksi $2\,810 - 1\,310 = 1\,500$ euroa.

Kolmannen lahjan yhteydessä lahjavero määräytyy kaikkien kolmen lahjan yhteissumman perusteella, jolloin veron määrä on $20\,000 + 15\,000 + 2\,500 = 37\,500$ eurosta 3 060 euroa. Tästä vähennyksenä huomioidaan jo aiemmin maksettu lahjavero, jolloin lahjaveroa tulee maksettavaksi $3\,060 - 2\,810 = 250$ euroa.

Tytär maksaa äidiltään saamistaan kolmesta lahjasta veroa yhteensä $1\,310 + 1\,500 + 250 = 3\,060$ euroa.

Mikäli kolmen vuoden sisällä on saatu useita lahjoja, määrätään kokonaislahjavero kaikkien näiden kolmen vuoden sisällä saatujen lahjojen yhteissumman perusteella. Tämän takia sillä, missä järjestyksessä lahjoja kolmen vuoden sisällä annetaan, kuinka monta lahjaa annetaan tai kuinka suuria lahjat ovat, ei ole periaatteellista merkitystä. Koska lahjaverosteikko on progressiivinen eli veron määrä kasvaa suhteellisesti lahjan arvon kasvaessa, voi käydä kuitenkin käydä niin, että aiemmin saaduista lahjoista voidaan joutua suorittamaan vielä lisää veroa. (Puronen 2011, 354,

380; Puronen 2009, 137.) Mikäli tämän kolmen vuoden ajanjakson sisällä, johon kumulointia nyt sovelletaan, on tapahtunut muutoksia lainsäädännön tasolla taulukoissa, joiden mukaan lahjavero määräytyy, voi käydä niin, että nyt uutta lahjaa verotettaessa ja vanhoja lahjoja kumuloitaessa, aikaisemmin saatuihin lahjoihin sovelletaankin uusia veroasteikkoja. Tällöin voi esimerkiksi syntyä tilanne, jossa lahjasta on nykyisen lahjaveroasteikon mukaan laskettuna suoritettu liikaa veroa. Tätä mahdollisesti liikaa maksettua veroa ei kuitenkaan palauteta. Taulukkomuunnosten yhteydessä lakiin otetaan yleensä siirtymäsäännökset, joilla pyritään siihen, että kumuloinnin yhteydessä määräytyvät verot eivät nousisi kohtuuttomiksi vanhojen lahjojen osalta. (Lindholm 2012, 42–43.)

Yhteenlaskussa sovellettavaa kolmen vuoden tarkastelujaksoa tarkastellaan päivästä päivään eikä kalenterivuositain. KHO 1955 I 35 ratkaisua mukaillen, voidaan todeta kolmen vuoden tarkastelujakson tarkoittavan sitä, että kun lahjaverovelvollisuus on alkanut 14.12.2012, käsittää kolmen vuoden ajanjakso päivät päivämäärän 14.12.2009 jälkeen. (Lindholm 2012, 42.) Mikäli 14.12.2009 on annettu lahja, voidaan seuraava ilman yhteenlaskun soveltamista annettava lahja samalle henkilölle antaa 14.12.2012.

Kolmen vuoden tarkastelujakso on siinä mielessä ehdoton, että jos olisi annettu kolme erillistä lahjaa niin, että ensimmäisen ja toisen ja vastaavasti toisen ja kolmannen lahjan välillä on kulunut aikaa alle kolme vuotta, mutta ensimmäisen ja kolmannen välillä yli kolme vuotta, ei ensimmäisen ja kolmannen lahjan välillä sovelleta kumulointia (Puronen 2012, 381). KHO:n oikeuskäytännön mukaisesti tällaisessa tapauksessa toista ja kolmatta lahjaa verotettaessa otetaan huomioon se jo suoritettu lahjaveron määrä, joka toisesta lahjasta on määrätty suoritettavaksi ensimmäisen ja toisen lahjan verotuksen yhteydessä. Tämä jo maksettu vero otetaan huomioon siten, että nyt suoritettavaksi tulevasta verosta vähennetään se suhteellinen osa, joka toisella lahjalla on ollut ensimmäisessä lahjaverotuksessa määrätystä kokonaisverosta. (KHO 18.10.1951 T 5190, Finlex.) Verotuskäytäntö tämän asian osalta on ollut KHO:n kannasta huolimatta vaihtelevaa ja yleisimpänä periaatteena verotusta toimitettaessa onkin yhteenlaskun soveltamisen osalta pidetty sitä, ettei päällekkäisiä yhteenlaskuja voi olla ja siten tässä esimerkkitapauksessa toinen lahja voisi tulla kumuloinnissa huomioon otettavaksi vain kerran. Toista lahjaa ei siis enää otettaisi huomioon kolmatta lahjaa verotettaessa ja kumulointi jäisikin näin suorittamatta. Tämä on ollut käytäntönä, sillä tulkinnallisessa tilanteessa verotus olisi toteutettava verovelvollisen kannalta edullisimmalla tavalla. Verohallinto on pyrkinyt yhtenäistämään eri verotoimistojen käytäntöä tässä asiassa ja toimistoja on ohjattu noudattamaan KHO:n laskukaavan mukaista käytäntöä. (Puro-

nen 2011, 382.) Pohjois-Pohjanmaan verotoimistossa käytäntönä on vähentää suhteellinen osuus lahjaverosta (Juusola 23.11.2012, haastattelu).

ESIMERKKI 8.

Äiti on antanut tyttärelleen yhteensä kolme lahja. Lahjoitukset ovat tapahtuneet niin, että ensimmäinen ja toinen lahja on annettu kolmen vuoden sisään toisistaan ja toinen ja kolmas lahja jälleen kolmen vuoden sisään toisistaan, mutta kuitenkin niin, että ensimmäisen ja kolmannen lahjan välillä on kulunut yli kolme vuotta. Koska ensimmäisen ja kolmannen lahjan välillä on kulunut yli kolme vuotta, ei näitä lahjoja kumuloida. Koska toinen lahja tulee kumuloinnin piiriin kahdessa eri yhteydessä, on jälkimmäisiä lahjoja verotettaessa määrättävästä verosta vähennettävä se määrä verosta, joka toisesta lahjasta on jo suoritettu ensimmäistä lahjaparia verotettaessa suhteellisesti laskien.

Lahjat on siis annettu esimerkiksi 1.1.2009, 1.1.2010 ja 1.1.2012 ensimmäisen lahjan ollessa 5 000 euroa, toisen 10 000 euroa ja kolmannen 20 000 euroa. Taulukossa 6 on laskettu näistä lahjoista määräytyvät lahjaverot.

TAULUKKO 6. Kumulointi, kun lahjojen saantiajankohdat leikkaavat

Lahjan antamisaika	Lahjan arvo	Vero
1.1.2009	5 000	180
1.1.2010	10 000	
	5 000 + 10 000 = 15 000	870 - 180 = 690
1.1.2012	20 000	
	10 000 + 20 000 = 30 000	2 310 - (10 000 / 15 000 * 690) = 1 850
		<i>Verot yhteensä 2 720 euroa</i>

Mikäli tässä esimerkkitalanteessa toinen lahja huomioitaisiin kumuloinnissa vain kerran, jäisivät lahjoista määräytyvät lahjaverot $180 + 690 + 1\,310 = 2\,180$ euroon.

Yhteenlasku koskee siis vain samalta henkilöltä saatuja lahjoja (PerVL 3:20.2 §). Esimerkiksi molemmat vanhemmat voivat siis antaa lahjan samalle lapselle ilman, että näitä lahjoja laskettaisiin yhteen. Mikäli lahjoitettava omaisuus on yhteisomistuksessa, eli että kumpikin vanhemmista omistaa vaikka puolet siitä, katsotaan tämän annetun lahjan jakaantuvan vanhempien kesken omistusosuuksien suhteessa. Yleisesti omaisuuden omistuksessa noudatetaan nimiperiaatetta eli, että omistaja on se, kenen nimissä omaisuus on. Usein varsinkaan irtaimen omaisuuden

osalta ei omistajaa pystytä näin mustavalkoisesti toteamaan. Irtaimen omaisuuden omistajaksi kun katsotaan se, kenen hallussa omaisuus on. Mikäli muuta näyttöä asiasta ei ole, voidaan katsoa että aviopuolisot omistavat lahjoitettavan omaisuuden 50:50 ja näin ollen lahja muodostuu kahdesta yhtä suuresta lahjasta. (Puronen 2011, 379, 384).

Yhteenlaskua ei sovelleta seuraavissa kappaleissa käsiteltäviin korkeintaan 4000 euron arvoisen tavanomaisen koti-irtaimiston lahjaan eikä kasvatus-, koulutus- ja elatuslahjaan (Puronen 2011, 379).

3.3 Tavanomaisen koti-irtaimiston lahjoittaminen

Tavanomainen joko lahjansaajan taikka hänen perheensä henkilökohtaiseen käyttöön tarkoitettu koti-irtaimisto on säädetty lahjaverosta vapaaksi, kuitenkin sillä edellytyksellä, ettei lahjan arvo ylitä 4 000 euroa (PerVL 3:19 § 1 k). Mikä sitten on tavanomaista, ratkaistaan tapauskohtaisesti. Ratkaisevaa verovapaudelle on nimenomaan tavanomaisuus koti-irtaimistona. (Lindholm 2012, 46.) Mikä tahansa kotoa löytyvä irtain esine ei välttämättä ole tavanomainen (Puronen 2011, 350). Tavanomaisena koti-irtaimistona pidetään ainakin huonekaluja, mattoja, kodinkoneita, pyykinpesukoneita, jääkaappeja, televisioita, cd-soittimia ja taloustavaroita sekä vaatteita (Lindholm 2012, 46; Lemiaho 23.11.2012, haastattelu; Puronen 2011, 350). Esimerkiksi arvokkaampaa maalausta, jota tavanomaisesti ei tapaa joka kodin seinältä, ei voida pitää tavanomaisena koti-irtaimistona eikä myöskään veistoksia taikka muita taideteoksia. Esimerkiksi kulkuneuvot eivät ylipäätään ole koti-irtaimistoa. (Lindholm 2012, 46–47; Puronen 2011, 350.) Myöskään korujen ei ajatella olevan koti-irtaimistoa, sillä ne ovat annettu saajan henkilökohtaiseen käyttöön (Puronen 2009, 149). Henkilökohtaiseen käyttöön annettujen esineiden ei katsota kuuluvan koti-irtaimistoon. Verovapaus koskee vain lahjansaajan tai hänen perheensä käyttöön tarkoitettuja koti-irtaimistolahjoja. Joidenkin tavaroiden kohdalla voidaan joutua miettimään, onko kyseessä tavanomainen koti-irtaimisto vai henkilökohtaiseen käyttöön annettu esine. Yksi tällainen on vaikkapa tietokone. Toisaalta monesti nämäkin jäävät arvonsa puolesta verovapaiksi, joten yleensä ongelmaa ei ole. (Lemiaho 23.11.2012, haastattelu.) Koska irtaimistolahjojen arvo jää yleensä vähäiseksi, on irtaimistolahjojen verottaminen harvinaista. Toisaalta niiden avulla toteutettu verosuunnittelu voi yksittäisissä tapauksissa olla merkittäväkin. (Puronen 2009, 149.) Myös asiantuntijahaastattelussa tuli ilmi, etteivät irtaimistolahjat juurikaan näy Verohallinnossa niiden verovapaudesta johtuen (Lemiaho 23.11.2012, haastattelu).

Tavanomaisen koti-irtaimiston lahja on siis kokonaisuudessaan verovapaa, mikäli sen arvo on tasan 4 000 euroa tai alle sen. Tällaiseen lahjaan ei myöskään sovelleta kolmen vuoden yhteenlaskusääntöä. Alle 4 000 euron arvoisia koti-irtaimistolahjoja voidaan antaa periaatteessa niin usein kuin lahjanantaja haluaa, vaikka peräkkäisinä päivinäkin. (Lindholm 2012, 47; Leminaho 23.11.2012, haastattelu.) Mikäli lahjan arvo on yli 4 000 euroa, esimerkiksi 5 000 euroa, on se kokonaan veronalainen (Puronen 2011, 349). Lisäksi yli 4 000 euron irtaimistolahjoihin sovelletaan yhteenlaskusääntöä (Lindholm 2012, 47). Esimerkissä 9 on tilanne, jossa lahjoitetaan verovapaasti sekä koti-irtaimistoa että rahaa.

ESIMERKKI 9.

Poika on ylioppilaaksi päästyään jatkamassa opintojaan toisessa kaupungissa. Poika on vuokranut pienen kaksion, joka nyt vaatii kalustamista. Vanhemmat päättävät auttaa poikaa kodin hankinnoissa. Isä ostaa pojalle 500 euron arvoisen television, 300 euron arvosta kodinkoneita sekä 1 000 euron arvoisen sohvan. Äiti hankkii pojalle vielä 1 000 euron arvoisen ruokailuryhmän sekä 600 euron arvoisen sängyn. Myöhemmin sekä isä että äiti siirtävät pojan tilille 3 000 euroa eli yhteensä 6 000 euroa muita kodin hankintoja ja opintokustannuksia varten. Näin toimien pojan ei tarvitse maksaa lahjaveroa laisinkaan, sillä vanhempien tekemät kodin hankinnat ovat tavanomaisia eikä niiden arvo ylitä 4 000 euroa antajaa kohden. Koska tällaisiin koti-irtaimistolahjoihin ei sovelleta yhteenlaskua, myös 3 000 euron rahalahjat voidaan antaa verotta.

Mikäli vanhemmat olisivat antaneet myös koti-irtaimistolahjat rahana, olisivat molempien vanhempien antamat lahjat menneet verolle. Isän antamasta $500 + 300 + 1\,000 + 3\,000 = 4\,800$ euron rahalahjasta lahjaveroa olisi määräytynyt 156 euroa ja äidin antamasta $1\,000 + 600 + 3\,000 = 4\,600$ euron rahalahjasta 142 euroa eli yhteensä 298 euroa.

3.4 Kasvatus-, koulutus- ja elatuslahja

Perintö- ja lahjaverolain mukaan lahjaveroa ei tarvitse suorittaa sellaisista lahjoista, jotka on annettu lahjansaajan kasvatusta, koulutusta tai elatusta varten taikka sellaisista suorituksista, jotka joku on käyttänyt tällaiseen tarkoitukseen. Kasvatus-, koulutus- ja elatuslahjat ovat verovapaita, mikäli lahjansaajalla ei ole mahdollisuutta käyttää tätä lahjaa mihinkään muuhun kuin määrättyyn tarkoitukseensa. (PerVL 3:19 § 2 k.) Tässä lainkohdassa tarkoitettulle avustukselle ei ole säädetty minkäänlaista euromääräistä rajaa. Myöskään sillä ei ole merkitystä, miten todellista lahjansaajan avun tarve on. (Lindholm 2012, 47.)

Laki lapsen elatuksesta 5.9.1975/704 (ElatusL) takaa sen, että kun kyseessä on alaikäinen lapsi, on hänellä jo lakiin perustuva oikeus riittävään elatukseen (1:1 §). Pääsääntöisesti lapsen oikeus elatukseen päättyy lapsen täyttäessä 18 vuotta, mutta koulutuksen osalta tämä oikeus saattaa jatkua pitempääkin (ElatusL 1:3 § 1–2 mom). Vanhempien toteuttaessa tätä lakiin perustuvaa elatusvelvollisuuden täyttämistä, ei voida vielä puhua lahjasta. Tässä käsiteltävä perintö- ja lahjaverolain 19 §:n 2 kohdan soveltaminen tulee kyseeseen vasta, kun puhutaan kasvatus-, koulutus- tai elatuslahjasta täysi-ikäiselle lapselle. (Lindholm 2012, 48.) Koska laissa ei ole asetettu mitään ikärajaa kasvatus-, koulutus- tai elatuslahjan saajalle, voidaan näitä lahjoja siis antaa täysi-ikäisellekin lapselle (Puronen 2009, 151). Toisaalta harkittaessa elatuslahjan verovapautta, voi merkitystä olla sillä, mikä lapsen oma elatuskyky on ja onko kykenevä itse huolehtimaan itsestä. Näin ollen, mikäli henkilö ei ole itse kykenevä huolehtimaan itsestään, voidaan ajatella, että 50-vuotiaakin voi olla elatuksen tarpeessa. (Juusola 23.11.2012, haastattelu.) Huomioitava on, että kuka tahansa voi antaa kelle tahansa verovapaita kasvatus-, koulutus- ja elatuslahjoja (PerVL 3:19 § 2 k). Kysymyksessä ei siis tarvitse olla omien vanhempien antama lahja.

Tämän lainkohdan soveltamiselle on asetettu tiukat kriteerit niin verotus- kuin oikeuskäytännössä. Esimerkiksi pelkkä lahjakirjanlausuma siitä, että lahjoitettavat varat on käytettävä ”opiskeluun ja koulutukseen” ei vielä riitä verovapauden myöntämiseen. Lahjan muodon on tosiasiallisesti oltava sellainen, ettei lahjansaaja pysty käyttämään lahjaa muuhun kuin alkuperäiseen tarkoitukseensa. Verovapaana kasvatus-, koulutus ja elatuslahjana voidaan pitää koulutuskurssin tai muun konkreettisen opiskelukustannuksen, kuten lukukausimaksun maksamista lahjansaajan puolesta suoraan maksun perijälle tai esimerkiksi asuntovuokran tai muun vastaavan elantomenon maksamista suoraan vuokranantajalle tai muulle perijälle (Lindholm 2012, 48). Pelkkä kertasuorituskin riittää täyttämään verovapauden kriteerit, avustukselta ei siis edellytetä jatkuvuutta (Puronen 2011, 350). Oikeuskäytännössä verovapautta ei esimerkiksi ole myönnetty sellaiselle koulutuslahjalle, jossa isä on tallettanut säästökassatilille varoja ilmoittaen, että varat ovat pojan koulutusta varten. Ratkaisua punnittaessa painoarvoa sai se seikka, että lahjoitusta ei ollut tehty sellaisin ehdoin, että pojalla ei olisi mahdollisuutta käyttää varoja muuhun tarkoitukseen. (KHO 1981 B II 611, Finlex.) Myöskään vanhempien suorittamaa opintolainan takaisinmaksua ei voida pitää verovapaana koulutuslahjana. Opintolaina on henkilökohtainen ja toisaalta ei voi olla varmuutta siitä, mihin opintolaina on todellisuudessa käytetty, sillä opintolainan käytöstähän velallinen voi päättää vapaasti. Koska kriteerit verovapaalle koulutuslahjalle on asetettu tiukoiksi, voi yksittäistapauksessa olla tarpeellista tarkastella oikeuskäytäntöä jonkun koulutusmaksun kuten vaikkapa luku-

kausimaksun taikka muun vastaavan suorituksen verotuskysymystä pohdittaessa. (Leminaho 23.11.2012, haastattelu.)

Elatuslahjaksi hyväksytään ainakin ruokamenoista huolehtiminen. Ja muutenkin erilaisten menojen maksaminen voidaan hyväksyä, varsinkin jos niiden arvo jää alle 4 000 euron, jolloin verotuksellista ongelmaa ei edes ole. Asuntolainan tai sen maksuerän takaisinmaksu lapsen puolesta ei ole verovapaa elatuslahja. (Leminaho 23.11.2012, haastattelu.) Toisen henkilön vakuutusmaksujen maksamista tämän puolesta pidetään lahjana (Lindholm 2012, 51).

Mikäli lahja katsotaan verottomaksi koulutus-, kasvatus- tai elatuslahjaksi, siihen ei sovelleta kolmen vuoden yhteenlaskusääntöä. Lahjoja ei myöskään veroteta lahjansaajan tulona. (Lindholm 2012, 48.) Tänä päivänä koulutukseen, kasvatukseen tai elatukseen annetut lahjat ovat harvinaisia. Tämä ainakin sillä perusteella, ettei lahjaveroilmoituksia näistä tavata. (Puronen 2011, s. 353.) Yleisimpiä näistä taitavat olla koulutuslahjat, sillä niistä tulee jonkin verran tiedusteluja Verohallintoon. Asiakkaat saattavat tiedustella esimerkiksi jostain tietystä toimesta, että onko tämä verovapaa koulutuslahja ja täyttääkö tämä vaatimukset. (Leminaho 23.11.2012, haastattelu.)

Sivuhuomiona todettakoon, että perintökaaren mukaan sellaisia kustannuksia, jotka on isä tai äiti on käyttänyt lapsensa elatukseen, kasvatukseen tai koulutukseen ei huomioida ennakkoperintönä. Koulutuskustannukset tosin voivat tulla huomioiduksi kohtuullisilta osin myös perinnönjaossa, mikäli koulutukseen on käytetty erityisiä kustannuksia. (PK 6:2 § 1–2 mom.)

4 SUURTEN LAHJOJEN VEROSUUNNITTELUMAHDOLLISUUDET

Jälkeläiselle annettava taloudellisessa avussa ei aina ole kysymys pienemmästä rahallisesta avusta tai kodinhankintojen tekemisestä. Vanhemmilla voi olla omistuksessaan esimerkiksi asunto tai muu lapselle sopiva omaisuus, jonka he haluavat antaa lapsen ja tämän perheen käyttöön jo omana elinaikanaan. Tällöin ei enää ole kyse siitä, miten omaisuutta voisi lahjoittaa täysin verovapaasti, vaan miten ja millaisin keinoin luovutuksesta määräytyvät verot voitaisiin minimoida. Jos kysymyksessä on esimerkiksi asunto, vanhemmat saattavat pohtia, tulisiko heidän esimerkiksi antaa asunto lapselle vuokralla, myydä asunto tälle vai kenties lahjoittaa asunto hänelle.

Tässä pääluvussa käsitellään hallinta-oikeuden pidättämistä, jonka avulla voidaan minimoida asunnon lahjasta määräytyviä lahjaveroja. Lisäksi käsitellään lahjanluonteista kauppaa: omaisuutta voidaan myydä alihintaan, mutta kun kauppahinta alittaa $\frac{3}{4}$ kohteen käyvästä arvosta, määrätään luovutuksesta myös lahjaveroa. Myös vanhempien ja lasten välisiä lainajärjestelyitä käsitellään erityisesti korottoman lainan osalta. Tämän pääluvun loppuun perehdymme ennakkoperinnön käsitteeseen ja siihen, miten lahjanantajan ennen kuolemaa antamia lahjoja käsitellään perintöverotuksessa.

4.1 Hallintaoikeuden pidättäminen

Lahjoittaja voi pidättää lahjoitettavaan omaisuuteen erilaisia oikeuksia, kuten vaikkapa hallintaoikeuden, käyttö-oikeuden taikka tuotto-oikeuden. Tässä kappaleessa käsitellään näistä keskeisintä eli hallintaoikeuden pidättämistä, sillä se on varsin yleisesti käytetty keino säästää lahjaveroissa (Lindholm 2012, 73).

Hallintaoikeuden pidättäminen lahjoitettavaan omaisuuteen tarkoittaa yleisimmin sitä, että kohteen omistusoikeus siirtyy lahjansaajalle, mutta hallinta jää edelleen lahjanantajalle. Yksi yleisimmistä käytännön tilanteista, jossa hallintaoikeuden pidättämistä käytetään, on kun vanhemmat lahjoittavat jälkipolvilleen asunnon tai kesämökin. Lahjoittaessaan asunnon tai kesämökin, he samalla pidättävät tähän omaisuuteen joko elinikäisen tai määräaikaisen hallintaoikeuden. Tässä opinnäytetyössä käsitellään näistä vain elinikäistä hallintaoikeutta. Hallintaoikeuden pidättämistä käytetään paljon myös metsätilojen ja sijoitusasuntojen siirroissa. Hallintaoikeuden pidättäminen

pienentää jälkipolville siirtyvän omaisuuden arvoa, sillä omistusta rasittaa lahjanantajien hallintaoikeus omaisuuteen. Koska uusi omistaja ei voi käyttää hänelle tullutta omaisuutta täysin vapaasti, lahjaverovelvollinen on oikeutettu vähentämään omaisuuden arvosta tämän hallintaoikeuden arvon. (Lindholm 2012, 73.) Perintö- ja lahjaverolain mukaan lahjaverovelvollinen on oikeutettu vähentämään hänelle lahjana tulleen omaisuuden arvosta sellaisten veloitteiden arvon, joiden perusteella verovelvollisen on joko yhdellä suorituksella taikka aika-ajoin maksettava toiselle rahanarvoinen suoritus taikka antaa tämän toisen jollakin tavoin käyttää hyväkseen verovelvolliselle lahjana tullutta omaisuutta, ilman että lahjansaaja saisi tästä mitään vastiketta (2:9.3 §). Vaikka lahjoitettavaan omaisuuteen olisi liitetty hallintaoikeuden pidätys, lahjansaajan lahjaverovelvollisuus alkaa normaalisti (Lindholm 2012, 33).

Kohteen lahjaverotusarvo siis pienenee hallintaoikeuden arvoa vastaavalla määrällä. Se, miten tällaisen hallintaoikeuden taikka etuuden rahanarvoinen arvo lasketaan, riippuu siitä, onko tämä etuus elinikäinen vai määräaikainen. Eliniäksi pidätetyn hallintaoikeuden taikka mahdollisesti muun etuuden rahaksi muutettu arvo saadaan, kun kerrotaan edusta saatavan vuositulon määrän käyttämiseen oikeutetun henkilön iän mukaisella kertoimella. Näistä iän mukaisista kertoimista säädetään perintö- ja lahjaverolain 2:10.2 §:ssä ja ne ilmenevät seuraavasta taulukosta.

TAULUKKO 7. Ikäkertoimet (PerVL 2:10.2 §)

Verovelvollisen ikä	Luku, jolla vuositulon määrä kerrotaan
alle 44 vuotta	12
44–52 vuotta	11
53–58 vuotta	10
59–63 vuotta	9
64–68 vuotta	8
69–72 vuotta	7
73–76 vuotta	6
77–81 vuotta	5
82–86 vuotta	4
87–91 vuotta	3
92 tai enemmän	2

Koska myös hallintaoikeuden arvo tulee määritellä sen todellisen käyvän arvon perusteella, käytetään vuositulon määränä ensisijaisesti omaisuuden todellista vuosittaista tuottoa. Vuosittainen tuotto on helppo laskea, mikäli omaisuudella on tietty tuotto, jonka se vuositasolla tuottaa. Esimerkiksi vuokratun asuinhuoneiston tuottona pidetään sitä nettotuottoa, joka vuokrauksella saavutetaan vuositasolla ja taas talletuksen vuosittainen tuotto on sen vuodessa tuottama korkotulo. Mikäli vuosituoton laskeminen ei ole näin helppoa, joudutaan vuosituoton määrä arvioimaan. Arvioinnin tukena voidaan käyttää esimerkiksi paikkakunnalla vallitsevaa käypää vuokratasoa. (Varojen arvostamista perintö- ja lahjaverotuksessa koskevan Verohallinnon ohjeen päivittäminen 22.11.2011, Dnro 763/36/2011, 38.)

Mikäli omaisuus on senlaatuista, ettei todellista vuosituottoa voida arvioida, joudutaan vuosituotto arvioimaan kaavamaisesti viideksi prosentiksi siitä käyvästä arvosta, joka omaisuudella on (KHO 1987 B 624, Finlex). Viiden prosentin tuottokerrointa käytetään yleisesti arvioitaessa asuinhuoneistojen ja asuinkäytössä olevien rakennusten vuosituottoa. Myös arvo-osuustilien vuosituottona pidetään 5 prosenttia. (Verohallinto 2012, hakupäivä 22.11.2012.) Lisäksi viittä prosenttia käytetään yleisesti muun muassa arvioitaessa metsän ja osakeyhtiöiden osakkeiden laskennallista vuosituottoa. Esimerkiksi osakkeiden osalta tätä viiden prosentin tuotto-olettamaa voidaan joko nostaa tai alentaa sen perusteella, mikä on tai on ollut viime vuosina tehtyjen tai tulevaisuudessa tapahtuvien osingonjakojen tuotto/tuotto-odotus. (Varojen arvostamista perintö- ja lahjaverotuksessa koskevan Verohallinnon ohjeen päivittäminen 22.11.2011, Dnro 763/36/2011, 38–39.) Myös muissa tilanteissa olettamusta viiden prosentin vuotuisesta tuotosta voidaan pienentää. Yleisesti esimerkiksi vapaa-ajan asuntojen vuosituoton arvona on pidetty kolmea prosenttia omaisuuden käyvästä arvosta. Tämä sen takia, että huolimatta esimerkiksi hallinto-oikeuden pidätyksestä myös omaisuuden saaja voi todellisuudessa jossain määrin käyttää lahjana saamaansa omaisuutta. Vuotuinen tuotto voidaan arvioida pienemmäksi kuin viisi prosenttia muun muassa silloin, kun hallinto- tai käyttöoikeuden sisältö on tavanomaista rajoitetumpi. (Varojen arvostamista perintö- ja lahjaverotuksessa koskevan Verohallinnon ohjeen päivittäminen 22.11.2011, Dnro 763/36/2011, 39; Lindholm 2012, 106–107.) Esimerkissä 10 on laskettu kesämökkikiinteistöön pidätetyn elinikäisen hallintaoikeuden arvo.

Viiden prosentin tuottokerroin on ollut jo pitkään vakiintuneessa käytössä ja pääsäännön mukaan siitä poikkeamiseen tarvitaan aina peruste. Käytännössä silloin, kun ei käytetä laskennallista 5 tai 3 prosentin vuosituottoa, yhtenä vuosituoton arvioimisen ongelmana on koettu olevan se, ettei

yhdelle, ensimmäiselle vuodelle laskettu tuotto ole tae siitä, että myös tulevina vuosina omaisuudesta saatavien tuottojen taso säilyisi tällä samalla tasolla. (Puronen 2011, 242–243, 245.)

ESIMERKKI 10.

Isä päättää lahjoittaa tyttärelleen 75 000 euron arvoisen kesämökkikiinteistön. Hän haluaa kuitenkin pidättää itsellään elinikäisen hallintaoikeuden kesämökkiin. Isä on 65-vuotias.

Kesämökkikiinteistön arvosta tehdään hallintaoikeuden arvoa vastaava vähennys. Koska yleisenä kesämökin vuotuisena tuottokertoimena pidetään 3 prosenttia, vuotuiseksi tuotoksi saadaan $3\% \cdot 75\,000 = 2\,250$ euroa. Hallintaoikeuden arvo saadaan, kun kerrotaan tämä isän iän mukaisella kertoimella 8, eli $2\,250 \cdot 8 = 18\,000$ euroa.

Tyttären saaman lahjan arvoksi jää siis $75\,000 - 18\,000 = 57\,000$ euroa, josta määrätään lahjaveroa 5 220 euroa.

Ilman hallintaoikeuden pidättämistä 75 000 euron arvoisen kesämökkikiinteistön lahjasta olisi määräytynyt lahjaveroa 7 560 euroa, joten hallintaoikeuden pidättämisellä saavutettu verohyöty on $7\,560 - 5\,220 = 2\,340$ euroa.

Johtuen perintö- ja lahjaverolaissa säädetyistä kertoimista, suurin hyöty eri oikeuksien pidättämisellä lahjoitettavaan omaisuuteen saavutetaan, kun lahjoittaja ja pidätetyn oikeuden haltija on mahdollisimman nuori, alle 44-vuotias. Tällöin lahjoitettavan omaisuuden verotettavaa arvoa pienennetään suurimmalla mahdollisella vuositulokertoimella, 12. Vastaavasti, mikäli lahjoittaja on juuri eläkeiän saavuttanut 65-vuotias henkilö, kerroin on 8. 92-vuotialla ja tätä vanhemmilla kerroin on enää 2. Mikäli lahjoittajia on useampia, esimerkiksi molemmat vanhemmat, ikäkerroin määritetään nuorimman henkilön mukaan. (PerVL 2:10.2 §; Lindholm 2012, 107.)

Seuraavassa esimerkissä havainnollistetaan kesämökin elinikäisen hallinta-oikeuden pidättämisen verohyötyä, kun lahja annetaan jo 52-vuotiaana, verrattuna siihen, että lahja annettaisiin vasta 70-vuotiaana tai että hallinta-oikeutta ei pidätettäisi lainkaan.

ESIMERKKI 11.

52-vuotias isä päättää lahjoittaa aikuiselle pojalleen kesämökin. Kesämökin käypä arvo on 35 000 euroa.

Jos isä lahjoittaisi mökin pojalleen ilman, että pidättää siihen mitään oikeuksia, lahjan verorasite on 2 810 euroa.

Isä kuitenkin tuumii, että olisi mukava itsekin vielä käyttää mökkiä ja tulevia eläkepäiviä ajatellen olisi hienoa, että olisi vielä tällainen vapaa-ajanviettopaikka. Isä päättää hyödyntää mahdollisuutta pidättää kesämökkiin elinikäinen hallintaoikeus ja päättää lahjoittaa vain mökin omistusoikeuden pojalleen. Lahjaverotusta toimitettaessa lahjoitetun kesämökin verotusarvoa pienennettäisiin hallintaoikeuden arvolla. Hallintaoikeuden arvo saadaan kertomalla kesämökin arvo 35 000 euroa 3 %:lla, jota yleisesti käytetään vapaa-ajanasuntojen vuositulon arvioinnissa. Vuosituotto olisi näin ollen 1 050 euroa. Vuositulon avulla lasketaan pidätetyn hallintaoikeuden arvo. Koska isä on 52-vuotias, kerrotaan vuositulon määrä luvulla 11. Tuotto, jolla kesämökin arvoa pienennetään, on $11 * 1050 = 11\,500$, jolloin pojan saamaksi ja verotettavaksi lahjan arvoksi jäisi $35\,000 - 11\,500 = 23\,500$ euroa. Lahjasta määräytyvät verot olisivat 1 660 euroa.

Isä kuitenkin unohtaa aikeensa lahjasta, sillä juuri nyt on kaikkea muutakin mielessä. 70-vuotiaana eläkeläisenä kesämökin rantalaiturilla istuessaan hän kuitenkin muistaa taas vuosien takaiset aikeensa ja miettii pitäisikö hänen nyt lahjoittaa mökin omistusoikeus pojalle hallintaoikeuden jäädessä hänelle itselleen. 70-vuotiaan henkilön vuositulon kertoimena käytetään siis lukua 7. 35 000 euron arvoisen kesämökin arvoksi jäisi lahjaverotuksessa $35\,000 - (1\,050 * 7) = 27\,650$ euroa, jolloin lahjasta määräytyvät verot olisivat 2 070 euroa.

Mikäli 52-vuotias isä pidättäisi lahjoitettavaan kesämökkikiinteistöön hallintaoikeuden, olisi pojan saama verohyöty $2\,810 - 1\,660 = 1\,150$ euroa. Mikäli isä olisi 70-vuotias, verohyöty olisi vielä $2\,810 - 2\,070 = 740$ euroa. 52-vuotiaana pidätetty hallintaoikeus olisi $2\,070 - 1\,660 = 410$ euroa edullisempi kuin 70-vuotiaana.

Hallintaoikeus voidaan pidättää siis myös määrävuosiksi. mutta yleensä hallintaoikeus kuitenkin pidätetään eliniäksi, joten tässä yhteydessä ei ole tarpeen käsitellä määrävuosiksi pidätettyä hallintaoikeutta. (Puronen 2011, 246). Hallintaoikeuden arvon laskemiseksi määrävuosiksi on oma periaatteensa, joka on määritelty perintö- ja lahjaverolain 2:10.3 §:ssä. Määrävuosiksi pidätettyä hallinta- ja tuotto-oikeutta saatetaan käyttää muun muassa silloin, kun kyseessä on metsän luovutus (Lindholm 2012, 108).

Jotta välttyttäisiin riidoilta, silloin kun omaisuuden hallintaoikeus on toisella henkilöllä ja omistusoikeus toisella, kannattaa käytännön asioista sopia jo lahjakirjassa. Lahjakirjaan voidaan esimerkiksi kirjata, kuka vastaa kohteen vakuutusmaksuista, veroista ja muista juoksevista menoista ja kuka huolehtii korjaus- ja ylläpitomenoista. (Lindholm 2012, 34.) Verohallinnon mukaan näiden kulujen, kuten vaikkapa kiinteistöveron maksamisen, katsotaan kuuluvan hallintaoikeuden haltijan vastuulle (Verohallinto 2012, hakupäivä 22.11.2012). Kuitenkin sellaisten kulujen, joilla puututaan itse ”pääomaan”, katsotaan olevan kohteen omistajalle kuuluva velvoite. Tällaisia kuluja ovat esimerkiksi rakennuksen perusparannusmenot. (Leminaho 23.11.2012, haastattelu.) Myös oikeuskäytännössä on katsottu, että perusparannusmenot kuuluvat omistusoikeuden haltijan vastuulle. Eräässä oikeustapauksessa kiinteistöön hallintaoikeuden pidättäneen äidin katsottiin antaneen kiinteistön omistusoikeudenhaltija lapselleen veronalaisen lahjan, kun äiti vastasi rakennukseen tehdyn peruskorjauksen aiheuttamista kuluista pian lahjoituksen jälkeen (Vaasan HAO 6.4.2004 T 04/0100/4, Finlex). Näin yksiselitteinen asia ei kuitenkaan ole vaan perusparannusmenojen osalta voi olla tarpeellista käyttää tapauskohtaista harkintaa ja Verohallinto tutkii asian tapauskohtaisesti (Leminaho 23.11.2012, haastattelu).

Hallintaoikeudesta luopuminen on mahdollista, mutta se tulkitaan uudeksi veronalaiseksi lahjaksi. Tämä lahja arvostetaan siihen arvoon, mikä hallintaoikeudelle voidaan tämän hetkisten olosuhdeiden perusteella laskea. Arvoon vaikuttavat siten omaisuuden tämän hetkinen käypä arvo sekä hallintaoikeudesta luopuvan ikä luopumishetkellä. (Verohallinto 2012, hakupäivä 22.11.2012.) Esimerkissä 12 havainnollistetaan hallintaoikeudesta luopumisen veroseuraamukset.

ESIMERKKI 12.

Isä on lahjoittanut tyttärelleen kesämökkikiinteistön ja pidättänyt siihen elinikäisen hallintaoikeuden. Nyt 75-vuoden iässä isä haluaa luopua hallintaoikeudesta, sillä voimat eivät enää ole riittäneet mökillä käymiseen saatikka siitä huolehtimiseen.

Kesämökkikiinteistön arvo luopumishetkellä on 80 000 euroa. Vuotuinen tuotto lasketaan 3 prosentin mukaan, jolloin tuotoksi saadaan $3\% \cdot 80\,000 = 2\,400$ euroa. Isän iän mukaisella kertoimella kerrottuna saadaan hallintaoikeuden luopumisen arvoksi $6 \cdot 2\,400 = 14\,400$ euroa. Tästä määrätään lahjaveroa 828 euroa.

Hallintaoikeudesta luopuminen voi tapahtua myös omaisuuden myynnin takia. Tällöinkin hallintaoikeuden luopumisen arvo lasketaan tämän hetkisen olosuhteiden perusteella. (Verohallinto 2012, hakupäivä 22.11.2012.)

Kun omaisuuden luovutus tapahtuu niillä motiivein, että jälkipolvelle halutaan antaa taloudellista apua, ei hallintaoikeuden pidättäminen lahjoitettavaan omaisuuteen ole tietenkään järkevää. Tällaisessa tilanteessahan halutaan, että omaisuus myös tosiasiasa tulee jälkipolven käyttöön. Huomioitavaa on se seikka, että mikäli hallintaoikeuden pidättämistä käytetään vain keinotekoisena järjestelyinä, voi Verohallinto puuttua siihen veronkiertopykälään vedoten (Lindholm 2012, 73). Kun halutaan antaa asunto jälkipolven käyttöön, voivat vanhemmat, mikäli heillä on myös lapsenlapsia, hyödyntää hallintaoikeuden pidättämisestä koituvaa verohyötyä lahjoittamalla sukupolven ylitse.

Sukupolven yli lahjoituksessa hyödynnetään mahdollisuutta lahjoittaa hallintaoikeus. Hallintaoikeus on mahdollista lahjoittaa samoin kuin omistusoikeuskin. Tällöin esimerkiksi isovanhemmat voivat lahjoittaa vaikkapa kesämökin omistuksen suoraan lapsenlapsille, mutta hallintaoikeuden omalle lapselleen. (Lindholm 2012, 73.) Hallintaoikeuden lahjasta ei tarvitse suorittaa lahjaveroa, sillä perintö- ja lahjaverolain 1.2.1 §:n mukaan lahjaverosta on säädetty vapaaksi sellaisen etuuden lahja, jossa toiselle henkilölle on annettu elinkautinen tai määräaikainen nautintaoikeus johonkin omaisuuteen, eläke taikka joku muu joko elinkaudeksi tai määrätyksi ajaksi annettu etuus. Määräaikaista hallintaoikeuden lahjaa käytetään esimerkiksi tilanteessa, jossa halutaan, että kohteen omistusoikeus täysin hallintaoikeuksin siirtyä erillisen omistusoikeuden saaneelle vasta esimerkiksi silloin, kun tämä tulee täysi-ikäiseksi (Puronen 2011, 78).

Kohteen omistusoikeuden saanut on saannostaan lahjaverovelvollinen. Omaisuuden arvosta kuitenkin vähennetään hallintaoikeuden arvo, sillä se rasittaa omistusoikeuden saaneen omistusoikeutta. Lahjoitetun hallintaoikeuden arvo lasketaan tässäkin tapauksessa edellä kuvatulla tavalla, eli edun arvo muutetaan rahaksi ja tämä edulle saatu arvo vähennetään lahjaverotuksessa omaisuuden arvosta. (Puronen 2011, 77, 79.) Sukupolven yli lahjoituksesta saatava verohyöty on sitä suurempi, mitä nuorempi hallintaoikeuden saanut henkilö, sillä hallintaoikeuden arvo määritetään hallintaoikeuden saaneen iän mukaisella kertoimella. Hallinta- ja omistusoikeuksien erillisiä lahjoja käytetään erityisesti asuntojen, osakkeiden, metsätilojen ja talletusten lahjoissa. (Lindholm 2012, 74.) Esimerkki 13 on tilanteesta, jossa toteutetaan hallinta- ja omistusoikeuksien erilliset lahjat.

ESIMERKKI 13.

Isovanhemmillä on omistuksessaan 38-vuotiaalle tyttärelleen sopiva huoneisto, jonka arvo on 100 000 euroa. Isovanhemmat lahjoittavat asunto-osakeyhtiön osakkeet lapsenlapselleen, mutta pidättävät näiden hallintaoikeuden tyttärellään. Tyttären ei tarvitse maksaa saamasta hallintaoikeuden lahjasta lahjaveroa.

Lapsenlapsi maksaa saamastaan huoneiston omistusoikeuden lahjasta lahjaveroa. Lahjan arvosta saadaan kuitenkin vähentää hallintaoikeuden arvoa vastaava määrä. Asuinhuoneiston vuotuinen tuotto lasketaan 5 prosentin mukaan, jolloin tuotoksi saadaan $5\% \cdot 100\,000 = 5\,000$ euroa. Hallintaoikeuden arvo saadaan, kun tämä vuosituohto kerrotaan hallintaoikeuden haltijan eli tyttären iän mukaisella kertoimella $12 \cdot 5\,000 = 60\,000$ euroa. Asuinhuoneiston lahjaverotusarvoksi jää $100\,000 - 60\,000 = 40\,000$ euroa, josta määräytyy lahjaveroa 3 310 euroa.

Sellaisessa tilanteessa, jossa lapsenlapset ovat vielä alaikäisiä, on muistettava hankkia edunvalvojan sijainen, mikäli edellä kuvatuslaisiin toimiin aiotaan ryhtyä (Lindholm 2012, 23).

4.2 Lahjanluonteinen kauppa

Vanhempien tai esimerkiksi isovanhempien on aina mahdollista myydä itselle kertynyttä omaisuutta jälkipolvilleen. Mikäli omaisuutta myydään voitolla, tuloverolain mukaan kaupan myyjäosapuolelle syntyy kaupan seurauksena velvollisuus maksaa jo edellä käsitellyä luovutusvoittoveroa, mikäli omaisuuden myynnistä aiheutuu voittoa.

Myös kaupan ostajapuolelle voi syntyä veroseuraamuksia. Kun kyseessä on kiinteistön tai arvopaperin luovutus, on luovutuksesta suoritettava varainsiirtoverolain 29.11.1996/931 (VSVL) mukaisesti varainsiirtoveroa (1:1 §). Kun kyseessä on kiinteistön luovutus, on luovutuksensaajan eli ostajan suoritettava tämä varainsiirtovero (VSVL 2:4.1 §). Veron määrä on 4 prosenttia joko kauppahinnasta taikka muusta luovutuksen yhteydessä suoritetusta vastikkeesta (VSVL 2:6.1 §). Vero on maksettava viimeistään, kun saannolle haetaan lainhuutoa tai kirjaamista (VSVL 2:7 §). Myös arvopaperin luovutuksessa luovutuksensaaja eli ostaja on verovelvollinen (VSVL 3:15.1 §) Veron määrä on 1,6 prosenttia joko kauppahinnasta taikka muusta suoritetusta vastikkeesta (VSVL 3:20 §). Määräaika veron suorittamiselle on kaksi kuukautta luovutussopimuksen tekemisestä (VSVL 3:21 §). Koska arvopaperilla tarkoitetaan VSVL 3:17.1 § 1 kohdan mukaisesti esimerkiksi osaketta, sovelletaan edellä kerrottua esimerkiksi asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavi-

en osakkeiden luovutukseen. Asunto-osakkeiden varainsiirtoveroa on esitetty korotettavaksi 1,6 prosentista 2 prosenttiin vuonna 2013 niin, että uutta veroprosenttia sovellettaisiin 1.3.2013 jälkeen tehtyihin luovutuksiin (HE 125/2012, Esityksen pääasiallinen sisältö; VaVM 33/2012, Valiokunnan kannanotot, valiokunnan muutosehdotukset).

Poikkeuksen varainsiirtoverovelvollisuuteen tekee ensiasunnonostajan vapautus varainsiirtoveron suorittamisesta. Kiinteistön kohdalla ensiasunnonostajana pidetään sellaista henkilöä, joka hankkii omistukseensa vähintään puolet kiinteistöstä ja sillä sijaitsevasta rakennuksesta tai sille tulevaisuudessa rakennettavasta asuinrakennuksesta ja alkaa käyttää tätä rakennusta omana vakituksena kotinaan. Lisäksi verovapauden edellytyksenä on, ettei tämä henkilö ole aiemmin omistanut vähintään puolta asuinrakennuksesta taikka asuinhuoneistosta ja on iältään 18–39-vuotias. (VSVL 2:11.1 § 1–4 kohdat.) Samansisältöisiä säännöksiä sovelletaan myös kun luovutuksen kohteena on asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osuudet (VSVL 3:25.1 § 1–3 kohdat). Mikäli ostajina ovat sekä ensiasunnonostaja, että varainsiirtoverovelvollinen, on ainoastaan ensiasunnonostajan omistusosuus luovutushinnasta varainsiirtoverosta vapaa (VSVL 2:11.3 §; 3:25.2 §).

Yhtenä vaihtoehtona asunnon taikka rakennuksen myyntiin jälkipolville on sen vuokraaminen heille joko alle alueen käyvän vuokratason tai jopa ilmaiseksi. Tämä on verotuksellisesti täysin sallittua, eikä perimättä jääneestä vuokrasta tai vuokranalennuksesta määrätä lahjaveroa. Ainoa verotuksellinen seuraus tällaisesta järjestelystä on se, ettei tällaisesta asunnosta syntyviä kuluja-kaan hyväksytä verotuksessa vähennyksiin. Mikäli talo tai asunto olisi vuokrattu käypään vuokraan, voidaan esimerkiksi asuntoon kohdistuvan tulonhankkimisvelan korot vähentää verotuksessa. Mikäli vähennykset halutaan tehdä, on läheiseltä perittävän vuokran oltava vähintään asuntoedun verotusarvon suuruinen. (Lindholm 2012, 60–61.)

Kun omaisuuden todellisen arvon ja kauppahinnan välillä vallitsee epäsuhde, voi kyseessä olla lahjanluonteinen kauppa (Lindholm 2012, 28). Lahjanluonteisessa kaupassa omaisuutta myydään alihintaan eli alle sen käyvän arvon. Lahjaverotuksessa käyvän hinnan ja myyntihinnan erotus tulkitaan lahjaksi, mikäli kaupassa suoritettu vastike on tasan $\frac{3}{4}$ kohteen käyvästä arvosta tai tätä vähemmän. Tämä erotus eli saatu alennus verotetaan kokonaisuudessaan lahjana. (PerVL 3:18.3 §; Rajala 2012, 35.) Tätä säännöstä voidaan soveltaa myös vaihtotilanteeseen, mutta vaihtoa ei käsitellä tässä tutkimuksessa. Esimerkissä 14 käsitellään lahjanluonteista kauppaa.

ESIMERKKI 14.

Äiti myy 100 000 euron arvoiset asuinhuoneistoon hallintaan oikeuttavat As Oy:n osakkeet tyttärelleen 60 000 eurolla. Koska kauppahinnaksi on sovittu vain 60 prosenttia kohteen käyvästä arvosta, katsotaan, että kauppa lahjanluonteinen. Käyvän arvon ja kauppahinnan välinen erotus $100\,000 - 60\,000 = 40\,000$ euroa katsotaan lahjaksi ja tästä summasta kokonaisuudessaan määrätään lahjavero.

Mikäli kauppahinnaksi olisikin sovittu esimerkiksi 75 500 euroa, ei verotettavaa lahjaa olisi syntynyt, sillä kauppahinta ylittää $\frac{3}{4}$ kohteen käyvästä arvosta ($75\,500/100\,000 * 100\% = 75,5\%$).

Jos saatu alennus on alle 4 000 euroa, ei siitä kuitenkaan määrätä lahjaveroa, sillä PerVL 3:19 § 3 kohdan mukaan korkeintaan 3 999 euron arvoinen lahja on verovapaa. Kaupassa annettu alennus huomioidaan kuitenkin mahdollisessa kumulointitilanteessa, eli esimerkiksi seuraavien kolmen vuoden aikana voidaan antaa muita verovapaita lahjoja korkeintaan alennuksen ja 3 999 euron erotuksen verran. Esimerkissä 15 on tilanne, jossa lahjanluonteisessa kaupassa syntynyt lahja jää alle lahjaverotettavan arvon.

ESIMERKKI 15.

Äiti myy pojalleen 7 000 euron arvoisen auton hintaan 3 100 euroa. Myönnetty alennus on liikaa ajatellen $\frac{3}{4}$ -sääntöä ($3\,100/7\,000 * 100\% = 44,29\%$), mutta koska euromääräinen alennus $7\,000 - 3\,100 = 3\,900$ jää alle lahjaverotettavan 4 000 euron rajan, ei lahjaveroa kuitenkaan määrätä. Tämä autokaupassa syntynyt 3 900 euron lahja huomioidaan kuitenkin mahdollisessa kumulointitilanteessa.

Perintö- ja lahjaverolain säännös mahdollistaa siis omaisuuden myynnin alle käyvän arvon. Kun kauppahintana maksetaan yli kolme neljäsosaa kohteen käyvästä arvosta, ei alihintaisessakaan kaupassa muodostu lahjaa. Lahjanluonteista kauppaa käytetään eniten sukulaisten ja muiden läheisten ihmisten välillä erityisesti, kun kyseessä on osakehuoneiston tai kiinteistön luovutus. Myös lahjanluonteisessa kaupassa voidaan kauppakirjassa määritellä erilaisia ehtoja, esimerkiksi pidättää asumisoikeus myyjällä hallintaoikeuden pidättämisen avulla. Tällaiset uuden omistajan omistusoikeutta rajoittavat tekijät otetaan huomioon arvoa vähentävänä, kun määritellään omaisuuden arvoa. (Puronen 2011, 290–291; Rajala 2012, 35.) Aihealuetta ei tässä yhteydessä kuitenkaan käsitellä tämän tarkemmin, sillä alue ei tutkimuksen kannalta ole oleellinen.

Kun suunnitellaan alihintaista kauppaa ja halutaan välttää lahjaverotus, on oltava erityisen tarkkana kohteen arvonmäärittämisen kanssa. Tietoa kohteen käyvästä arvosta tarvitaan, jotta voidaan haarukoida oikea kauppahinta kohteelle. Näin voidaan määrittellä suurin mahdollinen alennus kauppahinnasta, jotta verotettavaa lahjaa ei syntyisi. $\frac{3}{4}$ -sääntöä voidaan pitää ehdottomana siinä mielessä, että käyvästä arvosta ei voida myöntää kuin korkeintaan 24,9 prosentin alennus. (Rajala 2012, 35–36.) Koska Verohallinnolla on itsenäinen harkintavalta arvostuksen osalta, voi olla järkevää pyytää asiassa ennakkoratkaisua, mikäli veroriski on suuri (Lindholm 2012, 96).

Kuten tavallisessakin kaupassa, myös lahjanluonteisessa kaupassa ostajan on suoritettava varainsiirtovero (4 % / 1,6 %; 1.3.2013 alkaen: 4 % / 2 %), mikäli kysymyksessä ei ole ensiasunnon hankinta. Myös lahjanluonteisessa kaupassa varainsiirtovero määrätään kauppahinnasta, vaikka kauppa onkin tehty alihintaan. Saadusta alennuksesta ei siis määrätä varainsiirtoveroa. Varainsiirtoverolaissa on myös erityissäännös, joka koskee lahjanluonteista kauppaa. Tämä säännös estää sen, että samaan luovutuksen osaan kohdistuisi sekä lahjavero että varainsiirtovero. (Lindholm 2012, 28; Rajala 2012, 36.) Verohallinto palauttaa hakemuksesta liikaa maksetun varainsiirtoveron, mikäli luovutuksesta määrätään myös lahjavero (VSVL 6:41 §).

Myyjälle saattaa määräytyä maksettavaksi luovutusvoittoveroa myös lahjanluonteisesta kaupasta, vaikka äkkiseltään voisi ajatella, että alihintaisuuden vuoksi kaupassa syntyy tappiota (Rajala 2012, 35). Tuloverolaissa on erityissäännös luovutusvoittoveron laskemiseksi tällaisessa tilanteessa. Kun omaisuutta on luovutettu lahjanluonteisella kaupalla, jaetaan luovutus vastikkeelliseen ja vastikkeettoman osaan maksetun hinnan ja käyvän arvon perusteella. Luovutusvoiton laskemiseksi tarvittava hankintameno saadaan siten, että koko omaisuuden hankintameno huomioidaan vain vastikkeellisesti luovutettu osuus. (TVL 47.5 §.) Oman asuntona toiminut huoneisto tai rakennus saadaan myydä verovapaasti myös lahjanluonteisen kaupan yhteydessä (Rajala 2012, 36). Esimerkki 16 käsittelee luovutusvoiton laskentaa, kun kyseessä on lahjanluontoinen kauppa.

ESIMERKKI 16.

Äidin tyttärelleen myymät sijoitusasuntona toimineen asunnon hallintaan oikeuttavat As Oy:n osakkeet on hankittu viisi vuotta sitten hintaan 75 000 euroa. Kun äiti nyt myy nämä 100 000 euron arvoiset osakkeet lahjanluonteisella kaupalla tyttärelleen 60 000 euron hintaan, jaetaan luovutus luovutusvoittoveron laskemiseksi vastikkeelliseen ja vastikkeettomaan osaan kauppahinnan ja käyvän arvon suhteessa 60 000/100 000. Luovutusvoiton laskennassa tarvittava hankintameno saadaan,

kun huomioidaan vastikkeellisesti luovutettu osuus alkuperäisestä hankintamenosta: $60\,000/100\,000 * 75\,000 = 45\,000$ euroa. Äidille syntynyt luovutusvoitto saadaan selville myyntihinnan ja hankintamenon erotuksena: $60\,000 - 45\,000 = 15\,000$. Luovutusvoitosta määrätään verot pääomaveroprosenttikannan mukaisesti, eli veroa määrätään maksettavaksi $15\,000 * 30\% = 4\,500$ euroa.

Mikäli kauppahinnaksi olisikin sovittu 75 500 euroa, eikä kyseessä näin ollen olisi lahjanluonteinen kauppa, olisi luovutusvoitto laskettu normaalisäännön mukaisesti, eli myyntihinnasta vähennettävään alkuperäinen hankintameno: $75\,500 - 75\,000 = 500$ euroa. Luovutusvoittoveroa tästä määräytyisi maksettavaksi $500 * 30\% = 150$ euroa.

Ostaja-osapuolen hankintameno mahdollisessa myöhemmässä myyntitilanteessa määräytyy alihintaisessa kaupassa erilailla riippuen siitä, onko kaupasta aikanaan muodostunut lahjanluonteinen vai ei. Silloin, kun kauppahinta on ollut niin alhainen, että toimi on luokiteltu lahjanluonteiseksi, ostajan hankintameno saadaan selville kauppahinnan, mahdollisesti maksetun varainsiirtoveron sekä lahjan verotusarvon mukaan. Näin laskettuna saadaan selville omaisuuden käypä arvo ostopäivänä lisättyinä varainsiirtoverolla ja tätä sitten pidetään omaisuuden hankintamenoa. Mikäli lahjaa ei ole alennuksesta huolimatta muodostunut, hankintameno muodostuu maksetusta kauppahinnasta, mahdollisesta varainsiirtoverosta sekä ostoon välittömästi liittyvistä muista kuluista. Tällöin alennuksen osuus jää siis huomioimatta hankintamenossa. Näin on sen takia, että aikanaan toimessa ei ole muodostunut lahjaa, joten myöskään sen verotusarvoa ei ole vahvistettu. (Rajala 2012, 36.) Esimerkki 17 selventää ostaja-osapuolen hankintamenon määräytymistä.

ESIMERKKI 17.

Tyttären äidiltään ostamien 100 000 euron arvoisten As Oy:n osakkeiden hankintamenoksi katsotaan niistä maksettu 60 000 euron kauppahinta sekä kaupan lahjanluonteisuuden vuoksi lahjana verotettu 40 000 euroa. Tyttären hankintamenoa pidetään näin ollen $60\,000 + 40\,000 = 100\,000$ euroa.

Mikäli lahjanluonteisuutta ei olisi ja tytär olisi ostanut osakkeet 75 500 euron hintaan, pidettäisiin hänen hankintamenoaan tätä summaa.

Alihintainen kauppa, mikäli sitä ei siis ole pidetty lahjanluonteisena, näkyy siis myöhemmässä myyntitilanteessa pienempänä hankintamenoa. Näin ollen toimesta määräytyvät luovutusvoittoverot ovat suuremmat. Lisäksi huomioitavaa on, että mikäli myynti tapahtuu alle vuoden sisään

lahjanluonteisesta kaupasta, lasketaan lahjaksi katsottavan osuuden hankintameno lahjoittajan alkuperäisestä hankintamenosta eikä lahjaverotusarvosta (Rajala 2012, 36). Luovutustappion vähennyskelpoisuutta alihintaisessa kaupassa ei tässä tutkimuksessa käsitellä.

Lahjanluonteisena toimena pidetään yleisesti myös tilannetta, jossa omaisuus vaihtaa omistajaa selvästi ja kiistattomasti ylihintaan. Tällaisesta tilanteesta ei kuitenkaan ole oikeuskäytäntöä. (Puronen 2011, 290.) Ylihintaisia kauppvoja toteutetaan vain harvoin eikä Verohallinto välttämättä puutu pieniin ylihintoihin. Kuitenkin ylihintaisia kauppvoja on varottava, sillä niissä piilee lahjaverotamisen riski. Huomattavassa ja selkeässä ylihinnassa on aina verotuksen vaara. Näin on, mikäli voidaan myös todeta, että toimen takana on selkeästi lahjoitustarkoitus. (Lemiaho & Juusola, 23.11.2012, haastattelu.)

Lahjanluonteisessa kaupassa syntynyt lahja otetaan lähtökohtaisesti huomioon ennakkoperintönä (Puronen 2011, 291). Ennakkoperinnön käsitettä käsitellään kappaleessa 4.4.

4.3 Vanhempien ja lasten välinen laina

Varsin yleinen järjestely lapsen ja vanhempien välillä on, että auttaakseen lastaan jossain taloudellisessa hankinnassa, kuten vaikkapa asunnon ostamisessa, vanhemmat lainaavat lapselleen rahaa hankintaa varten. Tällainen vanhempien ja lasten tai kenen tahansa muidenkin henkilöiden välinen lainasopimus voidaan osapuolten sopimuksella sopia korottomaksi. Sitä, että lainasta ei peritä korkoa, ei katsota lahjaksi sen paremmin lainanantajalle kuin lainansaajallekaan. (Lindholm 2012, 58). Koron perimistä ei pidetä velkasuhteen tunnusmerkkinä, vaan sitä, että velka tosiasiaa maksetaan takaisin (Lindholm 2012b, 150). Huomioitavaa onkin, että jotta tällaista korotonta lainaa ei tulkittaisi lahjaksi, on lainan oltava todellinen. Mikäli voidaan katsoa, että lainajärjestely on vain näennäinen eikä lainaa ole alun perinkään ollut tarkoitus lyhentää, voidaan katsoa, että laina on annettu lahjoitustarkoituksessa. Lainasta ei ole pakko laatia velkakirjaa, mutta näyttökysymyksen takia sellainen kannattaa tehdä. Useimmissa tapauksissa velkakirjaa ei ole laadittu vaan se tehdään esimerkiksi vasta sitten, kun viranomaisen sitä tiedustele. Tällöin velkakirja voidaan laatia myös jälkikäteen. Tällöin kirjataan ylös, mitä asiasta on aiemmin suullisesti sovittu. Järjestely on täysin laillinen, mikäli kirjattavat asiat todella ovat sitä, mistä on sovittu. (Lindholm 2012, 58–59; Puronen 2011, 42, 49.)

Usein vanhempien ja lasten väliset lainajärjestelyt ovat ongelmallisia, sillä joskus ne on tehty vain näennäisesti, eli niin ettei lainaa ole alun perinkään tarkoitus lyhentää. Mikäli Verohallinto katsoo, että lainajärjestely on näennäinen, tulkitaan se lahjaverotettavaksi lahjaksi. Punnittaessa sitä, onko velka todellinen, kiinnitetään huomiota muun muassa siihen, mikä laina-ajan pituus on ja minkälaisesta lyhentämisaikataulusta ja lyhentämistavasta on sovittu. Yleensä vanhempien ja lasten välisistä lainoista ei ole laadittu lyhennysaikataulua, mikä tekee järjestelystä vaikeasti todistettavan. (Lindholm 2012, 58-59.) Verohallinnolla ei ole mitään sääntöä siitä, mitä voidaan pitää liian pitkänä laina-aikana, vaan asia katsotaan aina tapauskohtaisesti (Leminaho 23.11.2012, haastattelu). Pitkä laina-aika ei esimerkiksi ole ongelma, mikäli lainasta on laadittu asianmukainen lyhennysaikataulu. Lyhennysaikataulun on kuitenkin oltava sellainen, jonka mukaan lainaa on tosiasiallisesti myös lyhennetty ja mahdollisille poikkeamisille on olemassa asianmukainen peruste. (Puronen 2011, 44.) Lainaa on esimerkiksi lyhennettävä säännöllisesti, vaikka summat olisivatkin pieniä (Lindholm 2012, 59). Lyhennysten on myös syytä alkaa mahdollisimman pian lainanantohetkestä (Rimmi 2011, 34).

Lyhennykset on kyettävä näyttämään toteen, joten velallisella on oltava todellinen maksukyky lyhennyksiin (Rimmi 2011, 34). Tämä tarkoittaa sitä, että takaisinmaksussa käytettävien varojen lähde on voitava luotettavasti selvittää: velallisella täytyy olla reaaliset mahdollisuudet selvittää lainan takaisinmaksusta eli tehtyjen lyhennysten määrän tulee olla suhteessa velallisen tuloihin (Rimmi 2011, 34; Puronen 2011, 44). Esimerkiksi väite siitä, että suuriakin summia olisi säilytetty sukanvarressa, ei yleensä menesty (Puronen 2011, 44). Parasta olisi, että lainalyhennykset hoidettaisiin pankin kautta. Näin maksut olisivat helpoiten todistettavissa. (Rimmi 2011, 34.) Lainan osapuolet voivat sopia lyhennysvapaita vuosista ja tarvittaessa vaikka muuttaa lainan maksusuunnitelmaa. Kuten todettua se, että sovitusta maksusuunnitelmasta poiketaan, ei yksinään ole ongelma, mikäli poikkeamiselle on peruste. (Lindholm 2012, 59.) Tällaiseksi perusteeksi käy esimerkiksi tilapäinen maksukyvyttömyys. Maksukyvyttömyys yksinään ei ole riittävä peruste maksusuunnitelmasta poikkeamiseen, mikäli voidaan todeta, että lainansaaja on jo alun perinkin ollut maksukyvytön tai muutoin kykenemätön suoriutumaan laaditusta maksuaikataulusta. (Puronen 2011, 51.)

Mikäli lainan osapuolet ovat sopineet pitkästä laina-ajasta ilman lyhennyksiä, riski siitä, että Verohallinto tulkitsee lainan lahjaksi, kasvaa. Myös niin kutsuttu bullet-laina, lisää lainan riskiä joutua lahjaverotettavaksi. Bullet-lainalla tarkoitetaan lainaa, jonka takaisinmaksusta on sovittu niin, että

se maksetaan yhdellä kertaa vasta vuosien päästä. Lahjaverotusriski on myös sellaisella lainalla, jonka takaisinmaksun on sovittu tapahtuvan vaadittaessa. (Lindholm 2012, 59.)

Mikäli lainasta annetaan anteeksi maksuerä, pidetään lahjaverotuksessa tätä lainasta anteeksiannettua määrää lahjana velkojalta velalliselle. Tätä lahjaa verotetaan normaalikäytännön mukaisesti eli anteeksiannettu määrä on lahjaveronalainen, mikäli se on vähintään 4 000 euroa tai anteeksiantojen yhteenlaskettu määrä lisätynä mahdollisilla muilla verovapailla lahjoilla ylittää kolmen vuoden sisällä tämän rajan. (Puronen 2011, 39.) Mikäli lainan maksueriä kuitataan useilla verottomilla lahjoilla, voi Verohallinto tulkita koko myönnetyn lainasumman lahjaksi (Rimmi 2011, 34). Lähtökohtaisesti anteeksiantoihin onkin suhtauduttava pidättäytyvästi, sillä jo kahden maksuerän anteeksianto saattaa merkitä, että koko lainasumma katsotaan lahjaksi, mikäli taustalla ei ole asianmukaista perustetta lainaerän anteeksiannolle (Leminaho & Juusola 23.11.2012, haastattelu). Toisaalta, kun tarkastellaan kokonaistilannetta ja yksittäisiä olosuhteita, voi jo yhden lainaerän anteeksianto osoittaa, että lainaa ei ole tarkoituskaan maksaa takasin ja tämä johtaa siten koko lainan verottamiseen lahjana. Näin on varsinkin, jos lainaa ei ole vielä kertaakaan lyhennetty. (Leminaho 23.11.2012). Mikäli koko velkapääoman annetaan anteeksi, eli vapautetaan velallinen velasta, tulkitaan laina aina lahjaksi (Lindholm 2012, 59-60). Mikäli velka päästetään vanhenemaan, Verohallinto voi soveltaa veronkiertosäännöstä, mikäli lahjaverotusoikeus ei ole vanhentunut (Leminaho 23.11.2012, haastattelu).

Mikäli vanhemman ja lapsen välisestä lainasta peritään korkoa, on korko veronalaista pääomatu-
loa. Tällaisesta lainasta on ilmoitettava Verohallinnolle. Korottomaksi sovitusta lainasta ei erikseen tarvitse ilmoittaa Verohallinnolle. Mikäli velka olisi maksamatta vielä lainanmyöntäjän kuolinhetkellä, tulee laina perintöverotuksen piiriin. Mikäli saatava on pesän osakkaalta, vähennetään se hänen perintöosuudestaan. (Lindholm 2012, 60; Lindholm 2012b, 151.) Perintöverotukseen ei tämänkään asian osalta ole tässä yhteydessä tarpeen mennä tämän syvemmin.

Lahja vai laina – problematiikkaa on puitu paljon myös eri oikeusasteissa ja aiheesta löytyykin paljon mielenkiintoisia oikeustapauksia, joissa toisaalta itse lainan järjestelyt ja toisaalta oikeudelliset loppupäätökset vaihtelevat. Mielenkiintoinen jatkotutkimusaihe voisikin olla selvittää vanhempien ja lasten välisten lainojen rajoja ja käytännön järjestelyjä vielä tarkemmin kuin tämän tutkimuksen yhteydessä on mahdollista ja järkevää.

4.4 Lahja ja perintöverotus

Tässä kappaleessa käsitellään niitä yleisiä huomiota ennakkoperinnöstä ja ennakkoperinnön käsitteestä, jotka lahjanantajan on huomioitava lahjoittaessaan omaisuuttaan jo elinaikanaan. Koska tämän opinnäytetyön tarkoituksena ei ole käsitellä perintöverosuunnittelua, ei tässä yhteydessä ole järkevää mennä kovin syvälle ennakkoperinnön käsittelyyn perintöverotuksen yhteydessä. Esimerkiksi sellaista tilannetta, jossa yhtä perillistä halutaan suosia juuri ennakkoperinnön, lahjojen ja muiden omaisuusjärjestelyjen avulla, ei käsitellä, vaan tämä voisi olla loistava jatkotutkimusaihe tälle opinnäytetyölle.

Erotuksena varsinaisesta ennakkoperinnöstä myös muu lahja, jonka perillisen asemassa oleva lahjansaaja on saanut kolme vuotta ennen lahjanantajan kuolemaa, huomioidaan perinnönjaossa. Tällainen ennen perinnönjättäjän kuolemaa saatu lahja lisätään perintöverotusta toimitettaessa pesän varoihin ja otetaan huomioon määrättäessä lahjansaaneen perintöveroa. Säännös koskee myös niitä ennen kuolemaa annettuja lahjoja, jotka ovat olleet verovapaita sen perusteella, että lahjan arvo on jäänyt alle 4 000 euron. Tavanomaisen koti-irtaimiston lahjaa ja kasvatus-, koulutus- ja elatuslahjaa ei lisätä pesän varoihin. (PerVL 2:16.1 § 2 k.) Kolmen vuoden määräajan laskenta alkaa siitä hetkestä, jolloin lahjaverovelvollisuus on syntynyt (Puronen 2011, 275).

Mikäli tällaisesta lahjasta, joka lisätään perillisen perintöosuuteen, koskien myös ennakkoperintöä, on maksettu lahjaveroa, vähennetään jo maksettu lahjavero nyt määräytyvästä perintöverosta. Mikäli lahjaveroa on aikanaan maksettu enemmän kuin nyt tulisi suoritettavaksi perintöveroa, ei niin sanotusti liikaa maksettua lahjaveroa kuitenkaan palauteta. (PerVL 2:16.2 §).

Siitä, mitä siis edellä käsiteltiin lahjoista ennen kuolemaa, tulee erottaa ennakkoperinnön käsite ja ennakkoperinnön kohtelu verotuksellisesti. Ennakkoperinnöstä säädetään perintökaareissa ja perintökaaren mukaan ennakkoperinnöllä tarkoitetaan sitä, että perinnönjättäjän eläessään antamat lahjat rintaperilliselle eli esimerkiksi omille lapsille ja lapsenlapsille, luetaan ennakkoperinnöksi eli ennakkoksi nyt perittäväksi tulevasta perintöosuudesta. Näin on, mikäli perinnönjättäjä ei ole muuta eläessään määrännyt tai mikäli olosuhteet huomioon ottaen ei voida otaksua tarkoitettua toisin. (PK 6:1.1 §.) Kun perintöverotusta toimitetaan, lisätään pesän varoihin nämä perinnönjaossa huomioon otettavat ennakkoperinnöt (PerVL 2:16.1 § 1 k). Kaikki perittävän ennakkoperinnöksi katsottavat elinaikanaan antamat lahjat otetaan huomioon perintöveroa määrättäessä siitä riippumatta, milloin lahjat on annettu. Ennakkoperintöihin ei siis sovelleta kolmen vuoden

aikarajaa, vaan ennakkoperinnöksi katsottavan lahjan antamisesta on voinut kulua aikaa vaikka 20 vuotta. (Puronen 2011, 266.) Ennakkoperintöä voi syntyä myös lahjaluonteisesta kaupasta. Jäämistöoikeudessa ei kuitenkaan ole niin tarkkaa määritelmää alihintaiseen kauppaan kuin perintö- ja lahjaverolain $\frac{3}{4}$ -kauppahintasääntö on. Oikeuskäytännössä ennakkoperinnöksi ei esimerkiksi ole luettu vielä sellaista kauppaa, jossa suoritettu vastike on ollut 60–70 prosenttia kohteen käyvistä arvosta. (Lindholm 2012, 169; Puronen 2011, 269)

Niitä kustannuksia, jotka vanhemmille, äidille tai isälle, ovat syntyneet oman lapsensa elatuksesta, kasvattamisesta tai kouluttamisesta, ei voida kuitenkaan lukea ennakkoperinnöksi (PK 6.2.1 §). Mikäli vanhemmat ovat käyttäneet lapsensa koulutukseen huomattavia, perheen olot huomioon ottaen erityisen suuria summia, voidaan niistä lukea ennakkoperinnöksi kohtuulliseksi katsottava osa (PK 6:2.2 §). Muiden henkilöiden antamat kasvatus-, koulutus- ja elatuslahjat voivat olla antajansa ennakkoperintöä (Puronen 2011, 270). Ennakkoperinnöksi ei katsota sellaista tavantomaista lahjaa, jonka arvo ei ole epäsuhteessa antajansa varallisuusoloihin (PK 6:4 §). Tällaisesta lahjasta voidaan kuitenkin siis määrätä perintöveroa, mikäli lahja on saatu kolme vuotta ennen lahjanantajan kuolemaa (PerVL 2:16.1 § 2 k; Puronen 2011, 270). Mikäli lahjansaajana on joku muu kuin perinnönjättäjän rintaperillinen, luetaan lahja ennakkoperinnöksi vain, mikäli lahjanantaja on niin erikseen määrännyt tai mikäli olosuhteiden perusteella voidaan päätellä niin tarkoitetun (PK 6:1.1 §). Mikäli muuta ei ilmene, ei esimerkiksi isovanhempien antamaa lahjaa lapsen vanhempien vielä eläessä voida pitää ennakkoperintönä (Puronen 2011, 273; Lindholm 2012, 172).

Se, että perinnönjättäjän eläessään antamia lahjoja pidetään ennakkoperintönä, on oletttamus. Mikäli voidaan osoittaa, että tarkoituksena on ollut antaa tavallinen, PerVL 2:16.1 § 2 kohdassa tarkoitettu lahja, jota ei enää kolmen vuoden jälkeen oteta perinnönjaossa huomioon, voidaan oletttamus ennakkoperinnöstä kumota (Puronen 2011, 266). Korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytännössä oletttamus ennakkoperinnöstä on kumoutunut muun muassa silloin, kun lahja on annettu ainoalle perilliselle (KHO 19.10.1984/4518, Finlex). Myös mikäli kaikille perillisille on annettu yhtä suuret lahjat, on oletttamus ennakkoperinnöstä kumoutunut. Sillä, että lahja luetaan ennakkoperinnöksi, on tarkoitus suojella perillisten tasavertaista kohtelua. Mikäli kaikki perilliset ovat saaneet samanarvoiset lahjat, ei yhden tai useamman perillisen suosimistarkoitusta ole. (Puronen 2011, 268.)

Kaikkein helpointa lahjanantajan on jo lahjaa antaessaan määrittellä, onko nyt annettava lahja tarkoitettu luettavaksi lahjansaajan saamaksi ennakkoperinnöksi vai ei (Puronen 2011, 268). Mi-

käli lahjanantaja ei halua, että lahjaa pidetään ennakkoperintönä, lahjakirjaan kirjataan esimerkiksi lausuma: ”tämä lahja ei ole ennakkoperintöä”. Mikäli tämä tarkoitus on jäänyt kirjaamatta jo tehtyyn lahjakirjaan, voi lahjanantaja vielä eläessään ja ollessaan oikeustoimikelpoinen, muuttaa ennakkoperintömääräystä esimerkiksi testamentissa. Toisaalta ennakkoperintömääräyksen muuttaminen onnistuu pelkällä asiasta määrävällä kirjallisella asiakirjalla, sillä tällaiselle määräykselle ei ole säädetty testamentille asetettuja muotovaatimuksia. (Lindholm 2012, 172.) Lahjanantaja voi testamenttimääräyksellä muuttaa ennakkoperintömääräystä myös toiseen suuntaan. Testamentissa voidaan siis määrätä, että perillisen saama lahja onkin luettava perintöosuuteen, vaikka lahjakirjassa onkin ollut määräys, ettei lahja vähennä saajansa perintöosuutta. (KKO 1996:30.) Ainoalle perilliselle annettu lahja on luettava ennakkoperinnöksi, mikäli lahjakirjassa näin määrätään (Lindholm 2012, 172). Saadusta ennakkoperinnöstä kuten muistakin lahjoista on tehtävä lahjaveroilmoitus kolmen kuukauden kuluessa ennakkoperinnön vastaanottamisesta (PerVL 4:27.1 § ja 4:30 §; Puronen 2011, 275.)

Kun perinnönjättäjän jäämistöä jaetaan, ovat mahdolliset ennakkoperinnöt ensin lisättävä pesän säästöön. Ennakkoperinnöt lisätään pesän säästöön kuitenkin enintään siihen euromäärän saakka, joka voidaan jäämistöä jaettaessa vähentää ennakkoperinnön saajan perintöosasta. (PK 6:7 §.) Ennakkoperinnön arvoksi katsotaan lähtökohtaisesti se arvo, joka omaisuudella oli, kun ennakkoperinnön saaja vastaanotti sen (PK 6:5 §). Sillä, että ajan hammas on purrut omaisuuden arvosta osansa tai, että omaisuuden arvo olisi kasvanut, ei ole vaikutusta ennakkoperinnön arvostamiseen (Lindholm 2012, 172). Saantihetken käypään arvoon arvostamisesta voidaan poiketa vain, mikäli asianhaaroista johtuu muuta (PK 6:5 §). Ennakkoperinnön ja toisaalta muun lahjan arvostusta ei ole tässä tarpeen tämän enempää käsitellä.

Siitä pesän säästöstä, johon myös mahdolliset ennakkoperinnöt on laskennallisesti lisätty, laskeaan kullekin perilliselle perittäväksi tuleva osuus. Mikäli ennakkoperinnönsaajan perintöosuus on yhtä suuri kuin jo saatu ennakkoperintö, ei ennakkoperinnönsaaja saa enää lisää omaisuutta pesästä, vaan hän on saanut perintöosansa jo ennakkoon. Mikäli ennakkoperinnön osuus on pienempi kuin hänen osakseen perinnönjaossa tuleva perintöosuus, saa hän perinnönjaossa vielä lisää perintöä ennakkoperinnön ja perintöosuuden arvon erotuksen verran. (Lindholm 2012, 170.) Erikseen on kuitenkin säädetty, että mikäli perinnönsaajan saama ennakkoperintö on suurempi kuin hänen osakseen tuleva perintöosuus jäämistön jaossa, ei tällä perinnönsaajalla ole velvollisuutta palauttaa sitä erotusta, joka hänen hyväkseen jää, ellei ennakkoperinnönjättäjä nimenomaisesti ole niin määrännyt (PK 6:6 §). Perinnönjaossa tappiolle jäävä lakiosaperillinen

voi tarvittaessa nostaa ns. lakiosan täydennyskanteen, mikäli hänen osuutensa perinnönjaossa jää alle PK 7:1.1 §:ssä säädetyn lakiosan, eli alle puoleen siitä perintöosan arvosta, joka hänelle lakimääräisen perimysjärjestyksen mukaan kuuluisi (Lindholm 2012, 171). Lakiosaa eikä sen tarkemmin perinnönjakoakaan ole tässä tutkimuksessa tarpeen käsitellä tämän lähemmin.

Koska perintö- ja lahjaveroasteikko on progressiivinen, tarkoittaa se sitä, että suuremmista lahjoista ja perinnöistä maksetaan suhteessa enemmän veroa kuin pienemmistä. Sillä, maksetaanko lahjasta pelkästään lahjaveroa vai kohdellaanko tätä lahjaa perintöverotuksessa ennakkoperintönä, voi olla suurikin merkitys riippuen lahjan arvosta ja saatavan perinnön määrästä. Ennakkoperinnön arvohan siis lisätään pesän säästöön ja tästä säästöstä lasketaan kullekin perinnönsaajalle tulevat perintöosuusarvot (Puronen 2011, 272). Se, että lahjaa ei katsottaisi ennakkoperinnöksi, olisi verotuksellisesti edullisempaa. Tämä sen takia, että ennakkoperinnön arvo siis kasvattaa verotettavien perintöosuusarvoa ja näistä määräytyvät verotkin ovat näin ollen suuremmat. Voi myös käydä niin, että ennakkoperinnön vaikutuksesta perintöosuuden arvo kasvaa sen verran, että koko perintöosuutta verotetaankin suuremmalla veroprosentilla. Perinnönsaajalle määräytyvät verot olisivat siis edullisemmat, mikäli lahja ja perintöosuus verotettaisiin erillään eli että lahjasta suoritettaisiin vain lahjaveroa eikä ennakkoperintö enää lisäisi verotettavien perintöosuusarvoa. Esimerkki 18 selvittää tilannetta:

ESIMERKKI 18.

Isä on lahjoittanut ainoalle lapselleen kesämökkikiinteistön, jonka arvo on 45 000 euroa. Lahjasta on aikanaan maksettu lahjaveroa 3 810 euroa. Isän myöhemmin kuollessa häneltä jää perintöä 58 000 euron arvosta.

Mikäli lahjoitettu kiinteistö huomioitaisiin ennakkoperintönä, perinnön arvo kasvaisi 58 000 eurosta 103 000 euroon. Perintöverotaulukon rajoista johtuen perintöä verotettaisiinkin suuremmalla veroprosentilla. Määräytyvät perintöverot olisivat 9 090 euroa, josta vähennyksenä huomioitaisiin lahjasta aikanaan maksetut verot 3 810 euroa.

Mikäli kiinteistöä ei huomioitaisi ennakkoperintönä, perinnöstä määräytyvät verot olisivat 3 300 euroa. Tässä tilanteessa perillinen maksaisi kaiken kaikkiaan lahja- ja perintöveroina $3\,810 + 3\,300 = 7\,110$ euroa.

Saavutettu verohyöty sillä, ettei lahja ole ennakkoperintöä, on $9\,090 - 7\,110 = 1\,980$ euroa.

Vaikka se, että lahjaa ei lueta ennakkoperinnöksi, onkin verotuksellisesti edullisempaa, tulee olettamusta ennakkoperinnöstä pois sulkiessa tarkoin miettiä, ettei tule epähuomiossa suosineeksi yhtä perillistä (Lindholm 2012, 171). Lahjavero määrätään aina lahjoitushetken mukaan riippumatta siitä, onko kyseessä oleva lahja katsottava ennakkoperinnöksi vai ei (Lindholm 2012b, 127).

5 JOHTOPÄÄTÖKSET

On luultavasti hyvin yleistä, että jossain elämänvaiheessa vanhemmat auttavat taloudellisesti omia lapsiaan, mikäli heillä vain on taloudellisia resursseja tähän. Yhtä usein ei varmasti ymmärretä ajatella, että tätä taloudellista apua pidetään juridiselta kannalta lahjana ja että tästä taloudellisesta avusta on perintö- ja lahjaverolain mukaisesti suoritettava lahjaveroa, mikäli avun määrä ylittää verovapaan lahjan rajan. Tämän tutkimuksen tarkoituksena on ollut selvittää, mitä asioita vanhempien tai isovanhempien on huomioitava lahjaverolainsäädännön ja vaadittavien muutoseikkojen osalta antaessaan taloudellista apua lapsille tai lapsenlapsille.

Tutkimuksen toisessa luvussa on paneuduttu lahjaverotuksen käytännön toteutukseen: mikä lahja on, mikä on lahjaveron määräytymisen peruste ja milloin lahjasta on annettava lahjaveroilmoitus. Tietyissä tilanteissa esiin nousevat myös lahjan muotovaatimukset, joita toisessa pääluvussa on myös käsitelty. Erityisesti muutoseikkoihin on kiinnitettävä huomiota, kun kyseessä on kiinteän omaisuuden lahja tai lahjansaajana on alaikäinen henkilö. Tutkimuksen kolmannessa pääluvussa on tutkittu verovapaan lahjan rajoja sekä lahjoihin sovellettavaa yhteenlaskua. Myös perusteluja sille, miksi myös verovapaasta lahjasta kannattaa antaa lahjaveroilmoitus, on etsitty. Joskus taloudellisen avun määrä on niin suurta tai kyseessä on vaikkapa asunnon luovutus, että esiin nousevat tutkimuksen neljännessä pääluvussa käsitellyt suurempien omaisuuserin verosuunnittelu-mahdollisuudet.

Tässä tutkimuksessa on pyritty löytämään vastaus seuraaviin tutkimusongelmiin:

1. Mitä lahjanantajan on huomioitava lahjoittaessaan omaisuuttaan?
 - Mitä muutoseikkoja lahjassa on huomioitava?
 - Mitkä asiat tulevat huomioon otettaviksi, kun lahjansaajana on alaikäinen?
2. Missä määrin ja millaista omaisuutta voidaan lahjoittaa verovapaasti?
3. Mitä vaihtoehtoja vanhemmilla on, kun he haluavat luovuttaa asunnon jälkipolvilleen ja miten näitä vaihtoehtoja verotuksellisesti kohdellaan?

Irtaimen ja kiinteän omaisuuden osalta lahjalle asetetuissa muutoseikoissa on eroja. Kiinteän omaisuuden eli rakennettujen tai rakentamattomien maa-alueiden lahjat on aina tehtävä määrämukaisesti maakaaren säännösten mukaisesti. Kiinteän omaisuuden lahjasta on siten laadittava

kirjallinen lahjakirja, josta selviää luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö sekä luovutuksensaaja ja -antaja. Lisäksi kaupanvahvistajan on vahvistettava luovutus. Kun kyseessä on irtain omaisuus, ei lahja ole niin muotosidonnainen. Kuitenkin irtaimen omaisuuden osaltakin on järkevää laatia kirjallinen lahjakirja, jotta lahja voidaan esimerkiksi tarvittaessa näyttää toteen.

Lahjaan voidaan liittää erilaisia ehtoja ja lahjoitettavaan omaisuuteen voidaan pidättää erilaisia oikeuksia, kuten vaikkapa hallintaoikeus. Ollakseen päteviä on näiden ehtojen ja oikeuksien ilmentävä lahjakirjasta. Mikäli lahjanantaja haluaa esimerkiksi sulkea pois lahjansaajan puolison avio-oikeuden lahjoitettavaan omaisuuteen, on määräys tästä otettava lahjakirjaan. Lahjakirjasta on hyvä myös ilmetä, onko lahjoitettu omaisuus ennakkoperintöä vai ei. Näin tulkinnallisilta epäselvyyksiltä vältytään. Mikäli lahja ei ole ennakkoperintöä, ei sitä enää kolmen vuoden jälkeen lahjoitushetkestä huomioida lahjanantajan jälkeen suoritettavassa perinnönjaossa. Ennakkoperinnöt taas huomioidaan ilman aikarajaa. Mahdolliset ennakkoperinnöt nostavat perinnöstä määräytyviä veroja, kuitenkin niin, että niistä jo suoritettavat lahjaverot huomioidaan.

Kun lahjansaajana on alaikäinen henkilö, ei tämä holhoustoimilain mukaisesti ole kelpoinen edustamaan itseään. Alaikäisen lakimääräisinä edustajina toimivat lähtökohtaisesti vanhemmat. Mikäli vanhemmat haluavat lahjoittaa lapselleen omaisuutta, tulevat he esteellisiksi edustamaan lastaan. Vanhempien on haettava toimea varten edunvalvojan sijaista joko käräjäoikeudelta tai maistraatista. Ilman vanhempien edustusta tai edunvalvojan sijaista tehdyt oikeustoimet ovat pätemättömiä esimerkiksi mahdollisia velkoja kohtaan. Lahjaverotus voidaan toimittaa vaikka holhoustoimilain säännöksiä ei olisikaan noudatettu, ellei kyseessä ole kiinteä omaisuus.

Lahjansaajalla on velvollisuus antaa lahjaveroilmoitus kolmen kuukauden kuluessa lahjaverovelvollisuuden alkamisesta. Verovelvollinen ei voi vedota tietämättömyyteen tämän asian osalta, sillä mikäli verovelvollinen jättää lahjaveroilmoituksen tekemättä sen takia ettei ole tiennyt, että sellainen tulisi antaa, Verohallinto voi lahjaveron lisäksi määrätä myös veronkorotuksen. Yleisesti ottaen Verohallinto käyttää veronkorotusten suhteen harkintaa eikä korotuksia määrätä usein. Verohallinto esimerkiksi selvittää, onko ilmoittamatta jättämisen taustalla jokin perusteltu syy. Mikäli verovelvollinen ei kehotuksesta huolimatta jätä lahjaveroilmoitusta, voidaan määrätä suurempi korotus. Verovapaasta lahjasta ei tarvitse antaa lahjaveroilmoitusta, mutta se voidaan antaa. Näin myös verovapaan lahjan hankintameno saadaan vahvistettua mahdollista tulevaa myyntitilannetta varten ja toisaalta saadaan vahvistus lahjan verovapaudelle, mikäli lahjan arvosta on epävarmuutta. Lahjasta määrätään lahjaveroa sen käyvän arvon eli todennäköisen luovutushinnan pe-

rusteella. Veron määrä lasketaan lahjaverotaulukosta (taulukot 2 ja 3) ilmenevien prosenttien mukaisesti. Lahjoittaminen lähimmille sukulaisille on edullisempaa kuin kaukaisemmille.

Lahjaverotusta toimittaessa Verohallinto pitää lahjaveroilmoitukseen merkitty arvoa lähtökohtana, vaikka Verohallinnolla onkin itsenäinen harkintavalta arvostuksen osalta. Yleensä ihmiset tietävät hyvin lahjaverotuksen perusteen eli käyvän arvon ja pyrkivät arvostamaan omaisuuden lähelle tätä. Mikäli verovelvollisen lahjaveroilmoitukseen merkitsemästä arvosta poiketaan, verovelvollista kuullaan.

Verovapaista lahjoista säädetään periaatteessa hyvinkin selkeästi perintö- ja lahjaverolaissa. Mahdollista on verovapaasti lahjoittaa rahaa tai muuta omaisuutta 3 999 euron arvosta. Tämä raja on antaja- ja saajakohtainen. Näin ollen esimerkiksi molemmat vanhemmat voivat lahjoittaa lapselleen tämän summan. Korkeintaan 3 999 euron arvoiset lahjat kuuluvat kumuloinnin piiriin eli ne lasketaan yhteen, mikäli useita verollisia tai verovapaita lahjoja annetaan kolmen vuoden sisään. Mikäli lahjojen yhteisarvo nousee yli 4 000 euron, on koko lahja veronalainen ja lahjaveron määrä lasketaan lahjojen yhteissumman perusteella.

3 999 euron verovapaasta lahjasta voi yrittää hyötyä myös arvokkaamman omaisuuden kyseessä ollessa. Omaisuuden arvoa voi pilkkoa lahjoittamalla määräosaisesti asunto-osakkeita tai kiinteistöjä. Määräosainen lahjoitus tarkoittaa sitä, että lahjoitetaan vaikkapa 1/10 asunto-osakkeista. Tällöin lahja on verovapaa, mikäli lahjan määräosan arvo jää alle 4 000 euron. Tiettyä euromääräistä osaa kiinteistöstä tai asunto-osakkeista ei voida lahjoittaa. Pitemmän ajan kuluessa jopa koko kiinteistö tai asuinhuoneisto voi siirtyä verovapaasti lahjansaajalle.

Lisäksi säännöstä alle 4 000 euron verovapaasta lahjasta voi hyödyntää lisäämällä lahjansaajien lukumäärää. Omaisuuden voi lahjoittaa kaikille lapsille yhteisesti, määräosaisesti ja lahjan voi ulottaa myös vaikkapa lasten puolisoille tai lapsenlapsille. Ryhdyttäessä luomaan yhteisomistussuhdetta, on kuitenkin huomioitava, että yhteisomistussuhteista saattaa muodostua ajansaotossa vaikeita ja käytännön asioista on syytä sopia kirjallisesti. On pohdittava, onko yhteisomistussuhteen luominen pelkästään verotussyistä järkevää. Voi esimerkiksi käydä, että joku yhteisomistussuhteen osakkaista haluaa jo muutaman vuoden kuluttua luopua osuudestaan. Tällöin muiden osakkaiden on lunastettava luopujan osuus esimerkiksi kesämökkikiinteistöstä. Mikäli taloudellisia mahdollisuuksia tähän ei ole, voidaan omaisuus yhteisomistussuhteen purkamiseksi joutua myymään.

Alle 4 000 euron verovapaata lahjaa kannattaa hyödyntää pitemmän ajan kuluessa. Jo yksi henkilö pystyy kymmenen vuoden kuluessa lahjoittamaan verovapaasti $4 * 3\,999,99 = 15\,999,96$ euroa tai muuta tämän arvoista omaisuutta yhdelle henkilölle. Kun laskuihin otetaan lisää lahjoittajia, esimerkiksi molemmat vanhemmat, tämä summa kaksinkertaistuu. Kun lahjansaajiin lisätään vaikkapa lapsen puoliso, kaksinkertaistuu verovapaasti siirtyvä summa jälleen. Kun lahjoitetaan pitemmän ajan kuluessa, on tärkeää dokumentoida lahjat. Näin esimerkiksi pitemmän ajan saatossa isovanhempien lapsenlapselleen lahjoittamien rahojen alkuperä voidaan tarvittaessa näyttää toteen. Rahalahjat voidaan esimerkiksi antaa tilisiirtona.

Myös koti-irtaimistoa voidaan lahjoittaa verovapaasti. Koti-irtaimistolta edellytetään tavanomaisuutta, joten se käsittää esimerkiksi huonekalut, kodinkoneet ja muun kodin elektroniikan. Esimerkiksi kulkuneuvoja ei pidetä koti-irtaimistona. Henkilökohtaiseen käyttöön annetut esineet, kuten vaikkapa korut eivät myöskään ole koti-irtaimistoa. Mikäli lahjoitettavan tavanomaisen koti-irtaimiston arvo on enintään 4 000 euroa, on lahja verovapaa. Mikäli arvo ylittää tämän, on koko lahja veronalainen. Verovapaa koti-irtaimistolahja ei kuulu kumuloinnin piiriin, joten enintään 4 000 euron arvoisia koti-irtaimisto lahjoja voidaan antaa vaikka peräkkäisinä päivinä. Mikäli arvo ylittää 4 000 euroa, otetaan koti-irtaimistolahja huomioon mahdollisessa kumulointitilanteessa.

Koti-irtaimiston osalta on tärkeää tunnistaa, että kyseinen säännös koskee vain lahjansaajan tai hänen perheensä käyttöön tarkoitettua tavanomaista koti-irtaimistoa. Mikä tahansa kodista löytyvä esine ei ole tavanomaista koti-irtaimistoa. Koti-irtaimistona ei myöskään pidetä henkilökohtaiseen käyttöön tarkoitettuja esineitä kuten koruja. Tietyissä tilanteissa voidaan joutua pohtimaan, onko esine tarkoitettu henkilökohtaiseen käyttöön vai ei, kuten vaikkapa tietokoneen kyseessä ollessa. Toisaalta näissäkin tilanteissa esine jää yleensä arvonsa puolesta verovapaaksi, ellei kumuloinnista sitten muuta johdu.

Kasvatus-, koulutus- ja elatuslahja on verovapaa, mikäli se annetaan siinä muodossa, että saajalla ei ole mahdollisuutta käyttää lahjaa muuhun tarkoitukseen. Tämä edellyttää sitä, että maksetaan konkreettisia kustannuksia suoraan maksun perijälle, esimerkiksi maksetaan vuokra suoraan vuokranantajalle tai lukukausimaksu koulutuksen järjestäjälle. Kasvatus-, koulutus- ja elatuslahjoissa ei ole ikärajaa eikä euromääräistä rajaa. Niitä voidaan siis antaa niin usein kuin halutaan minkä ikäiselle lapselle tahansa. Niitä ei myöskään huomioida mahdollisessa kumulointitilanteessa.

Perintö- ja lahjaverolain säännös verovapaista kasvatus-, koulutus ja elatuslahjoista saattaa vaikuttaa hyvinkin selkeältä, mutta säädöksen soveltamiselle on asetettu tiukat kriteerit niin oikeuskäytännössä kuin Verohallinnon verotuskäytännössä. Mitä tahansa näihin tarkoituksiin annettua lahjaa ei katsota verovapaaksi lahjaksi. Kuten lainkirjainkin edellyttää, on lahjan muodon ensinnäkin oltava sellainen, ettei lahjansaaja pysty käyttämään lahjaa muuhun tarkoitukseen. Lisäksi verovapauden täyttymisen edellytykset saattavat vaatia tapauskohtaista harkintaa, sillä yksittäiset olosuhteet vaihtelevat. Se, että hyväksytäänkö esimerkiksi jokin koulutuslahja verovapaaksi, voi vaatia tapauksen yksityiskohtien tarkastelua ja tietoa siitä, miten kyseisen kaltaisia lahjoja on aiemmin kohdeltu verotuksellisesti. Vaikka näihin tarkoituksiin annetuilla lahjoilla ei olekaan euro-tai ikärajaa, voidaan esimerkiksi elatuslahjan kyseessä ollessa tutkia lahjansaajan omaa elatuskykyä ja kykyä huolehtia itsestä verovapautta pohdittaessa, vaikka periaatteessa tällä seikalla ei eräiden lähteiden mukaan saisi olla merkitystä.

Jos lahjanantaja tai -saaja tuntee vähänkään epävarmuutta siitä, kuinka jotain lahjaa verotuksellisesti kohdellaan, voidaan asiasta pyytää ennakkoratkaisua. Mutta koska ennakkoratkaisu on maksullinen, ei sen pyytäminen aina ole järkevää. Joskus voi olla riittävää, että asioi Verohallinnon toimipisteessä tai käyttää perintö- ja lahjaverotuksen palvelupuhelinta, mikäli tuntee epävarmuutta lahjan verokohtelusta. Koska yksittäisten tilanteiden olosuhteet vaihtelevat, ei tämä tutkimus tarjoa suoraa vastausta siihen, mitä voidaan pitää esimerkiksi hyväksyttävänä verovapaana kasvatus-, koulutus- tai elatuslahjana. Yleiset suuntaviivat ja suositukset tällaisen lahjan muodolle on tässä tutkimuksessa kuitenkin löydetty.

Lahjaverotuksellisesti ei periaatteessa ole merkitystä sillä, missä järjestyksessä lahjoja annetaan. Lahjoihin sovelletaan kumulointia, oli sitten kyseessä verovapaa tai verollinen lahja, mikäli lahjojen välillä on kulunut alle kolme vuotta. Mikäli lahjojen saantijankohdat leikkaavat niin, että jokin lahja tulisi kumuloinnin kohteeksi kahdessa eri otteessa, huomioidaan tässä tilanteessa suhteellinen osuus tämän lahjan jo suoritetusta lahjaverosta.

Mikäli vanhemmilla on omistuksessaan esimerkiksi sijoitusasuntona toiminut huoneisto tai mahdollisesti muu asunto, josta he ovat valmiita luopumaan jälkeläisensä hyväksi, on ensisijassa selvitettävä kyseisen asunnon tai rakennuksen käypä arvo. Näin voidaan laskea käytettävissä olevien mahdollisuuksien veroseuraamukset. Vanhemmat voivat siis myydä asunnon lapselle, joko käyvästä arvosta, pieneen alihintaan tai lahjanluonteisella kaupalla tai lahjoittaa asunnon. Mikäli asunto vaihtaa omistajaa kaupalla, voidaan sopia, että kauppasumma jää joko osin tai

kokonaan velaksi ja että tämä velka on koroton. Näin lapsi saa maksuaikaa suoritua kauppasummasta.

Vanhempien ja lasten väliset lainat voidaan siis sopia korottomiksi. Sitä, että korkoa ei peritä, ei katsota lahjaksi. Verohallinto arvioi vanhempien ja lasten välisiä korottomia lainajärjestelyjä tapauskohtaisesti eikä ole olemassa mitään yleissääntöä siitä, mitä voidaan pitää hyväksyttävänä järjestelynä. Esimerkiksi pitkä laina-aika ei ole ongelma, mikäli lyhennykset ovat säännöllisiä ja ne alkavat mahdollisimman pian. Järkevintä on sopia lainajärjestelyistä ikään kuin pankinkin kanssa sovitaan, jotta yllätyksiltä vältytään. Lainasta on siis syytä laatia velkakirja ja takaisinmaksusuunnitelma.

Korotonta lainaa tulee varoa, mikäli se on vain keinotekoinen järjestely. Laina tulee myös maksaa takaisin ja velallisella tulee olla reaaliset mahdollisuudet suoritua lainasta niillä tuloilla, jotka hänellä on lainanantohetkellä. Keinotekoisien järjestelyiden vaarana on, että koko lainasumma menee lahjaverolle. Yleisenä suuntaviivana voidaan todeta, että mitä erikoisempiin järjestelyihin lainan osalta ryhdytään, sitä suurempi riski on, että Verohallinto tulkitsee lainan lahjaksi. Esimerkiksi lainaerien anteeksiantoihin tulee suhtautua pidättyvästi. Lainasta anteeksiannettu määrä on aina arvonsa määräinen lahja velalliselle. Jo kahden lainaerän anteeksianto saattaa johtaa siihen, että Verohallinto tulkitsee koko myönnetyn lainasumman lahjaksi. Tietyissä olosuhteissa jo yhden lainaerän anteeksianto johtaa lahjaverotukseen koko lainasumman osalta. Mikäli lapsella tulee maksuvaikeuksia, voidaan sopia lyhennysvapaista tai muuttaa sovittua maksuaikataulua.

Kun omaisuus vaihtaa omistajaa kaupalla, kaupan myyjäosapuolelle tulee maksettavaksi luovutusvoittoveroa. Luovutusvoittoveroa maksetaan luovutuksessa mahdollisesti syntyneestä voitosta. Mikäli asunto on toiminut vanhempien omana asuntona niin, että vanhemmat ovat asuneet asunnossa yhtäjaksoisesti kahden vuoden ajan, on luovutus kuitenkin verovapaa. Kaupan ostajaosapuolelle syntyy kaupan johdosta velvollisuus maksaa varainsiirtoveroa. Varainsiirtoveron määrä on joko 4 tai 1,6 prosenttia (1.3.2013 alkaen 4 tai 2 prosenttia) kauppahinnasta, riippuen siitä, onko kyseessä kiinteistö vai asunto-osake. Mikäli kyseessä on ensiasunnon hankinta, ei varainsiirtoveroa tarvitse suorittaa.

Kauppasumma voidaan sopia alihintaiseksi. Mikäli kauppasumma ylittää $\frac{3}{4}$ kohteen käyvästä arvosta, ei kaupan osapuolille tule vielä veroseuraamuksia. Mikäli kauppasumma alittaa $\frac{3}{4}$ kohteen käyvästä arvosta, tulkitaan kauppa lahjanluonteiseksi ja kauppasumman ja käyvän arvon

välinen osuus tulkitaan lahjaksi ostajalta myyjälle. Tästä lahjasta on maksettava lahjaveroa, mikäli lahjan arvo ylittää verovapaan lahjan 3 999 euron rajan. Lahjanluonteisen kaupan seurauksena voi myös myyjäosapuolelle syntyä veroseuraamuksia luovutusvoittoveron muodossa. Luovutusvoittoveroa voi määräytyä maksettavaksi, vaikka luovutus tapahtuisikin niin sanotusti tappiolla, koska lahjanluonteisessa kaupassa syntynyt luovutusvoitto lasketaan hieman toisin kuin normaalitilanteessa. Lahjanluonteisessa kaupassa luovutus jaetaan vastikkeelliseen ja vastikkeettomaan osaan maksetun kauppahinnan ja kohteen käyvän arvon perusteella ja luovutusvoittoa laskettaessa omaisuuden hankintamenoista huomioidaan vain vastikkeellisesti luovutettu osuus.

Kun asunto vaihtaa omistajaa lahjalla, verotetaan lahja omaisuuden käyvän arvon perusteella. Muita veroseuraamuksia ei ole, eli lahjansaajan ei esimerkiksi tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, vaikka kyseessä ei olisikaan lahjansaajan ensiasunto eikä myyjän luovutusvoittoveroa. Koska lahjasaaja on lahjaverovelvollinen, ei lahjanantajalle koidu lainkaan veroseuraamuksia lahjan johdosta.

Seuraava esimerkki selventää vielä asunnon luovutuksen eri vaihtoehtojen verotuksellista kohtelua. Vertailtavana on asunnon siirto kaupalla, kun A) kauppa on alihintaisuudesta johtuen lahjanluonteinen ja kun B) kauppa ei katsota lahjanluonteiseksi sekä C) asunnon luovuttaminen lahjalta.

ESIMERKKI 19.

Vanhemmilla on omistuksessaan sijoitusasuntona toiminut asuinhuoneisto. Nyt huoneiston vuokralaisten vuokrasopimus on irtisanottu ja vanhemmat haluavat luovuttaa asunnon omistuksen tyttärelleen, joka perheenlisäyksen johdosta on isomman asunnon tarpeessa.

Vanhemmat ovat hankineet As Oy Lintukodon osakkeet 300–390, jotka oikeuttavat hallitsemaan 90 m² kokoista kolme huonetta ja keittiön kattavaa huoneistoa, vuonna 1990. Tuolloin he maksoivat osakkeista 100 000 euroa.

Vanhemmat ovat vertailuluovutusten ja kiinteistövälittäjän tekemän arviokirjan perusteella määrittäneet huoneiston tämän hetkiseksi käväksi arvoksi 180 000 euroa. Nyt he pohtivat, mikä olisi järkevin keino siirtää asunto tyttären omistukseen ja he päättävät tehdä laskelmat eri vaihtoehtojen verokohtelusta vertailua helpottamaan.

Ensimmäiseksi vanhemmat pohtivat asunnon myynnistä koituvia veroseuraamuksia. He voisivat myydä asunnon alihintaan tyttärelle, joka sitten jäisi kauppasumman velaksi heille. Velka olisi koroton ja laina-ajaksi sovittaisiin 20 vuotta. Tytär lyhentäisi lainaa tasalyhennyksin kerran kuussa.

- A) Vanhemmille ovat ottaneet selville, että mikäli he myisivät asunnon alihintaan tyttärelle, määrätään alihintaisen kaupan johdosta lahjaveroa, mikäli kauppasumma on tasan $\frac{3}{4}$ asunnon käyvästä arvosta tai tämän alle. Kaupasta tulee siis lahjanluonteinen, mikäli suoritettu kauppasumma on $\frac{3}{4} * 180\ 000 = 135\ 000$ euroa tai alle. Vanhemmat olisivat halukkaita myymään asunnon tyttärelleen puoleen hintaan. Tällöin kauppasummaksi sovittaisiin $\frac{1}{2} * 180\ 000 = 90\ 000$ euroa.

Kauppan johdosta vanhemmille syntyisi velvollisuus suorittaa luovutusvoittoveroa, sillä he eivät ole käyttäneet asuntoa omana asuntonaan. Kaupan alihintaisuudesta johtuen luovutusvoiton laskennassa huomioidaan vain vastikkeellisesti luovutettu osuus asunnon alkuperäisestä hankintamenosta. Vastikkeellisesti luovutetun osan suuruus selviää, kun luovutus jaetaan vastikkeelliseen ja vastikkeettomaan osaan kauppahinnan ja käyvän arvon suhteessa. Alkuperäisestä hankintamenosta vastikkeellisesti luovutetun osuuden suuruus on siten $90\ 000/180\ 000 * 100\ 000 = 50\ 000$ euroa. Taulukossa 8 on laskettu luovutusvoiton määräytyminen tässä tilanteessa.

TAULUKKO 8. Luovutusvoiton laskenta.

MYyntihinta	90 000
– HANKINTAMENO	(90 000/180 000 * 100 000) – 50 000
LUOVUTUSVOITTO	40 000
<i>Luovutusvoittoveron määrä</i>	<i>30 % * 40 000 = 12 000 euroa</i>

Lahjanluonteisen kaupan seurauksena tyttärelle syntyisi velvollisuus maksaa lahjaveroa asunnon käyvän arvon ja suoritettun kauppasumman erotuksen veroisesta lahjasta. Lahjaksi katsottaisiin siis $180\ 000 - 90\ 000 = 90\ 000$ euroa. Koska vanhemmat omistavat yhdessä asunto-osakkeet, katsotaan että lahja muodostuu kahdesta $90\ 000 / 2 = 45\ 000$ euron arvoisesta lahjasta. Lahjaveroa määrätään näin ollen $2 * 3\ 810 = 7\ 620$ euroa.

Lisäksi tytär maksaisi varainsiirtoveroa, sillä hän ei ole ensiasunnon ostaja. Varainsiirtoveron määrä olisi 1,6 prosenttia kauppasummasta eli $1,6 \% * 90\,000 = 1\,440$ euroa.

Taulukossa 9 on vielä esitetty kokonaislahjaverot tässä esimerkkitalanteessa.

TAULUKKO 9. Kokonaisverot lahjanluonteisessa kaupassa.

Kaupan osapuoli	Määräytyvä vero	Vero yhteensä
MYYJÄ / Vanhemmat	Luovutusvoittovero	12 000
OSTAJA / Tytär	Lahjavero	7 620
	Varainsiirtovero	1 440
	<i>Verot kaikkiaan</i>	<i>21 060</i>

- B) Vanhemmilla on myös mahdollisuus myydä asunto tyttärelleen alihintaan, mutta niin ettei luovutusta katsottaisi lahjanluonteiseksi. Tällöin olisi kauppasumman oltava yli $\frac{3}{4}$ asunnon käyvästä arvosta. Kauppahinnaksi voitaisiin siis sopia vaikkapa 77 prosenttia asunnon käyvästä arvosta. Näin saataisiin myös pieni liikkumavara käyvän arvon suhteen, mikäli verottajan näkemys kohteen käyvästä arvosta poikkeaisi vanhempien näkemyksestä. Asunnon kauppahinta olisi siis $77 \% * 180\,000 = 138\,600$ euroa.

Vanhemmille tulisi luovutuksen johdosta velvollisuus maksaa luovutusvoittoveroa normaalisäännön mukaisesti, eli luovutusvoiton määrä saadaan, kun myyntihinnasta vähennetään alkuperäinen hankintameno. Taulukossa 10 on laskettu luovutusvoittoveron määräytyminen tilanteessa.

TAULUKKO 10. Luovutusvoiton laskenta.

MYNTIHINTA	138 600
– HANKINTAMENO	– 100 000
LUOVUTUSVOITTO	38 600
<i>Luovutusvoittoveron määrä</i>	<i>$30 \% * 38\,600 = 11\,580$ euroa</i>

Tytär maksaisi varainsiirtoveroa 1,6 % kauppasummasta eli $1,6 \% * 138\,600 = 2\,217,60$ euroa.

Taulukossa 11 on laskettu kaupan yhteydessä muodostuneet kokonaisverot.

TAULUKKO 11. Kokonaisverot kaupasta.

Kaupan osapuoli	Määräytyvä vero	Vero yhteensä
MYYJÄ / Vanhemmat	Luovutusvoittovero	11 580
OSTAJA / Tytär	Varainsiirtovero	2 217,60
	<i>Verot kaikkiaan</i>	<i>13 797,60</i>

Vanhemmat pohtivat myös mahdollisuutta lahjoittaa asunto tyttärelleen.

- C) Molempien vanhempien ollessa lahjoittajina lahjaveroa määrättäisiin I veroluokassa kahdesta $180\,000 / 2 = 90\,000$ euron lahjasta $9\,510$ euroa per lahja eli yhteensä $9\,510 * 2 = 19\,020$ euroa. Muita veroseuraamuksia ei olisi, sillä lahjasta ei esimerkiksi tarvitse maksaa varainsiirtoveroa taikka luovutusvoittoveroa.

Pelkästään veroseuraamuksin tarkasteltuna tämän esimerkin mukaisessa tilanteessa edullisin ratkaisu olisi alihintainen kauppa vanhempien ja tyttären välillä, mutta kuitenkin niin, ettei toimesta muodostuisi lahjanluonteista. Kauppasumman olisi siis ylitettävä $\frac{1}{4}$ asunnon käyvästä arvosta. Toisaalta tässä tilanteessa kauppasumma jäisi vanhempien ja tyttären väliseksi velaksi, jota tyttären olisi kyettävä säännöllisesti lyhentämään. Mikäli vanhempien varallisuusasema on sellainen, ettei näille rahoille ole käyttöä, tyttären kannalta kokonaistaloudellisesti edullisempi ratkaisu olisi asunnon lahjoittaminen hänelle.

Mikäli vanhemmat päätyisivät lahjoittamaan asunnon, voisivat he lisäksi harkita sukupolven yli lahjoitusta, niin että kohteen hallintaoikeus lahjoitettaisiin verovapaasti tyttärelle ja omistusoikeus lapsenlapselle. Tyttärelle pidätetty elinikäinen hallintaoikeus pienentää lapsenlapselle lahjalla tulevas-ta omistusoikeudesta määrättävää lahjaveroa. Hallintaoikeuden arvoon vaikuttavat omaisuuden laatu sekä hallintaoikeuden haltijan ikä.

Tässä tapauksessa hallintaoikeuden arvoksi saataisiin $(5\% * 180\,000) * 12 = 108\,000$ euroa, joka vastaavasti pienentää asunnon lahjaverotuksessa käytettävää asunnon käypää arvoa $180\,000 - 108\,000 = 72\,000$ euroon. Lastenlasta verotettaisiin siis kahdesta $72\,000 / 2 = 36\,000$ euron arvoisesta lahjasta ja lahjaveroa määrättäisiin yhteensä $2 * 2\,910 = 5\,820$ euroa. Pohdittavaksi jää,

kuinka lapsenlapsi pystyisi suoriutumaan määrättävästä lahjaverosta. Mikäli joku muu maksaisi lahjaveron lapsenlapsen puolesta, katsottaisiin tämä uudeksi lahjaksi.

Yhtenä vaihtoehtona asunnon lahjassa on asunto-osakkeiden määräosainen lahjoitus. Tällöin lahjoitetaan esimerkiksi 1/10 As Oy:n osakkeista ja lahja on verovapaa, mikäli määräosan arvo jää alle 4 000 euron ja lahjoitusten välillä on vähintään kolme vuotta. Tässä tapauksessa asunnon arvo on kuitenkin niin suuri, ettei määräosainen lahja ole reaalin vaihtoehto edes siinä tilanteessa, että asunto lahjoitettaisiin määräosaisesti sekä tyttärelle että tämän puolisolle.

Kun suunnitellaan asunnon luovutusta, on aina lähdettävä siitä, että selvitetään omaisuuden käypä arvo. Tällä tavoin voidaan laskea eri vaihtoehtojen verotuksellinen kohtelu ja verrata eri vaihtoehtojen hyötyjä ja haittoja. Ei ole olemassa yhtä oikeaa ratkaisua, joka sopisi kaikkiin tilanteisiin. Joihinkin tilanteisiin sopii asunnon lahjoitus, joihinkin asunnon myynti. Asunnon lahjasta ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa eikä luovutuksesta määrätä veroa lahjanantajalle. Huomioitavaksi voi tulla myös vanhempien taloudellinen tilanne. Heillä voi olla tarvetta myynnistä saataville varoille, mutta toisaalta tilanne voi olla se, että omaisuutta on jo yli omien tarpeiden eikä tarvetta myynnistä saataville varoille tai mahdollisille vuokratuloille ole ja omaisuus voidaan lahjoittaa lapselle.

Yleiseksi suositukseksi lahjaverosuunnittelua harjoitettaessa, voidaan todeta, että suunnittelu ja lahjoittaminen kannattaa aloittaa sellaisesta omaisuudesta, jonka arvon oletetaan kasvavan. Näin lahjaverossa voidaan saavuttaa säästöjä. Omaisuutta kannattaa ehdottomasti myös lahjoittaa pitemmällä aikavälillä. Esimerkiksi Verohallinto hyväksyy määräosaisen kiinteistön tai asuinhuoneiston lahjan. Näin asunto tai kiinteistö voi siirtyä jälkipolville jopa verovapaasti, mikäli määräosan arvo jää alle verotettavan rajan ja lahjoitusten välillä on vähintään kolme vuotta. Vakuutuskorvausten verovapaiden osien poistuessa yksi merkittävimmistä lahjaverosuunnittelukeinoista poistuu.

Tutkimuksen näkökulmana on ollut, kuinka vanhempien tai isovanhempien lapsille tai lapsenlapsille antamaa taloudellista apua verotetaan lahjana, mutta tutkimusta voivat hyödyntää kaikki, jotka suunnittelevat omaisuuden lahjoittamista ja pohtivat lahjan veroseuraamuksia. Erityisesti tutkimuksesta on apua, kun vanhemmat suunnittelevat asunnon luovutusta jälkipolville. Tutkimuksesta selviää, mitä veroseuraamuksia on otettava huomioon siirrettäessä omaisuutta puhtaalla kaupalla, lahjanluonteisella kaupalla ja lahjalla. Myös ilmaisasumista ja vuokranalennusta tutkimuksessa sivutaan.

Tutkimuksen lopputuloksen on syntynyt laaja-alainen tietopaketti lahjaverotuksesta, jossa verotus on yhdistetty käytännön tason tietoon. Tutkimuksessa on selvitetty, mitä vaihtoehtoja lahjoittajalla on, kun hän haluaa antaa taloudellista apua jälkeläiselle ja mitä asioita lahjaa antaessa pitää ottaa huomioon. Työ ei ole puhtaasti verotuksellinen, vaan se sisältää tietoa esimerkiksi lahjan muotoseikoista. Lisäksi työssä käsitellään lahjan myyntiä sekä luovutusvoittoveroa. Erityisesti omaisuuden myynnin tarpeellisuutta tulee pohtia, kun lahjana saatu omaisuus aiotaan myydä alle vuoden sisällä lahjotushetkestä. Myös sitä on käsitelty, kuinka lahja näkyy aikanaan lahjanantajan jälkeen suoritettavassa perinnönjaossa. Omaisuuden lahjoittaminen koostuu monista asioista, joita voi olla tarpeen pohtia ja joita ei välttämättä tule pohtineeksi ja useat näistä seikoista nousevat esiin tutkimuksen kuluessa. Näitä ovat esimerkiksi tarve lahjansaajan puolison avio-oikeuden poissuljennalle tai yhteisomistussuhteen luomisen järkevyys ja käytänteistä sopiminen.

6 POHDINTA

Työn tavoitteena on ollut tutkia lahjaverotuksen lainsäädännöllistä perustaa ja verotuskäytäntöä. Tutkimuksen näkökulmana on lahjaverotuksen huomioiminen annettaessa taloudellista apua omille jälkeläisille. Tutkimuksen tietoperusta koostuu lainopista eli vallitsevasta lainsäädännöstä, lainvalmisteluasiakirjoista, oikeuskirjallisuudesta sekä oikeuskäytännöstä. Lisäksi tutkimusmenetelmänä on käytetty laadullista tutkimusta, joka toteutettiin asiantuntijahaastattelun avulla. Opinäytetyön raportti on toteutettu niin kutsutulla vetoketjumallilla, jossa laadullisen tutkimuksen avulla saavutettu tieto on nivottu yhteen tutkimuksen tietoperustan kanssa eikä tutkimuksessa näin ollen ole varsinaista tutkimustulososiota. Vetoketjumalli on soveltunut erinomaisesti tähän opinäytetyöhön ja asiantuntijahaastattelun avulla saavutettu tieto on koettu oivalliseksi ja tarpeelliseksi lisäksi täydentämään työn tietoperustaa.

Taloudellista apua annettaessa on syytä tiedostaa missä määrin apua voidaan antaa verovapaasti. Kuviossa 1 esitetään käytössä olevat mahdollisuudet, kun omaisuutta halutaan lahjoittaa verovapaasti.



KUVIO 1. Verovapaat lahjat

Kun rahallisen avun määrä ylittää kolmen vuoden sisällä 3 999 euron rajan, on avun saajan suoritettava lahjaveroa. Taloudellista apua voidaan rahan lisäksi antaa koti-irtaimistona. Kun vanhemmat hankkivat lapsensa puolesta tavanomaista koti-irtaimistoa, voidaan hankintoja tehdä suhteellisen huolettomasti. Vanhemmat voivat siis hankkia lapselleen huonekaluja, kodinkoneita ja vaatteita. Tavanomainen koti-irtaimisto menee lahjaverolle vasta, kun sen arvo ylittää 4 000

euroa. Koti-irtaimistoa voidaan hankkia myös eri päivinä, sillä koti-irtaimistolahjaan ei sovelleta kumulointia. Mikäli lapsi opiskelee, voidaan hänen koulutuskustannuksiaan maksaa verovapaasti. Myös elantomenoja, kuten vaikkapa asuntovuokra, voidaan maksaa verovapaasti. Verovapaasti voidaan myös hakea lapselle kaupasta kassallinen ruokaa. Kasvatus-, koulutus- ja elatuslahjat ovat verovapaita, mikäli ne annetaan siinä muodossa, ettei lahjansaaja pysty käyttämään varoja muuhun tarkoitukseen. On siis maksettava konkreettisia kuluja suoraan maksun perijälle. Näillä lahjoilla ei ole mitään euromääräistä rajaa.

Mikäli lahjasta on suoritettava lahjaveroa, on siitä muistettava antaa lahjaveroilmoitus. Lahjaveroilmoitukseen on merkittävä lahjaksi saadun omaisuuden arvo. Lahjaverotusta toimitettaessa Verohallinto verottaa lahjan sen käyvän arvon mukaisesti. Erityisesti kiinteän omaisuuden kyseessä ollessa on lahja tehtävä ehdottoman määrämuotoisesti ja alaikäiselle lahjoitettaessa huomioitava mahdollisen edunvalvojan sijaisen tarpeellisuus vanhempien ja lasten välisissä lahjoissa.

Luovutettaessa asuntoa, on ensin syytä selvittää asunnon käypä arvo, jotta eri luovutusvaihtoehtojen veroseuraamukset voidaan laskea. Asunto voidaan esimerkiksi myydä lapselle joko alennettuun hintaan taikka lahjanluonteisella kaupalla. Näistä useimmiten edullisempi ratkaisu lienee alihintainen kauppa, niin ettei kauppaa alihintaisuutensa johdosta kuitenkaan katsota lahjanluonteiseksi. Tällöin sovitun kauppasumman on ylitettävä $\frac{3}{4}$ asunnon käyvästä arvosta. Asunto voidaan myös lahjoittaa lapselle. Lahjasta ei lahjaveron lisäksi tule muita veroseuraamuksia toisin kuin asunnon myynnistä. Asunnon myynnin seurauksena myyjä voi joutua suorittamaan luovutusvoittoveroa ja ostaja varainsiirtoveroa ja lahjanluonteisen kaupan yhteydessä vielä lisäksi lahjaveroa. Vanhempien on syytä myös pohtia, tarvitaanko asunnon myynnistä saatavia varoja nyt tai mahdollisesti tulevaisuudessa vai voidaanko asunto luovuttaa lahjalla. Hyvä puolivälinratkaisu voi olla asunnon vuokraaminen lapselle alennetulla vuokralla.

Koska työstä tuli suhteellisen pitkä, olisi työn rajausta voinut miettiä vielä tarkemmin työn alkuvaiheessa. Esimerkiksi lahjana saadun omaisuuden myynnin olisi voinut rajata pois käsiteltävästä alueesta. Toisaalta aihealueen käsittely on tukenut omaa oppimistani ja lisännyt tietouttani aihealueesta. Aihepiirin tunteminen on tärkeää erityisesti lahjansaajalle, joka suunnittelee omaisuuden myyntiä alle vuoden sisällä lahjoituksesta, mutta luultavasti aihealueen laaja-alaisesta tuntemisesta on hyötyä myös minulle myöhemmin työelämässä. Toinen rajaus olisi voinut koskea verotusmenettelyä, sillä esimerkiksi muutoksenhaun käsittelyn olisi voinut jättää vähemmälle

huomiolle. Lisäksi ennakkoperinnön käsittely sai suuremman sijan tutkimuksen neljännessä pääluvussa kuin alun perin oli tarkoitus. Tämä taas toisaalta johtui siitä, että kiinnostuin aiheesta siihen tutustuttuani.

Yksi tutkimusongelmista koski alaikäiselle lahjoittamista ja sitä, mitä alaikäiselle lahjoittaessa tulee ottaa huomioon. Tähän aihealueeseen olisin halunnut pureutua vielä syvemmin ja näin jälkikäteen ajatellen olisin voinut ottaa tämän alueen vaikka opinnäytetyön aiheeksi. Näin olisi ollut mahdollista vielä selvittää esimerkiksi maistraatista vanhempien vuositilivelvollisuuden sisältöä tarkemmin ja toisaalta asioita, joita vanhempien on huomioitava säästäessään ja sijoittaessaan alaikäisen lapsen puolesta.

Toinen aihealue, jota olisi voinut lähteä tutkimaan vielä tarkemmin, ovat kasvatus-, koulutus- ja elatuslahjat. Koska lahjat ovat harvinaisia ainakin sen puolesta, että niistä ei ilmoiteta Verohallinnolle, ei näistä juurikaan saanut tietoa haastattelussa. Oikeustapauksia ja verotuskäytäntöä tutkimalla olisi voinut tarkemmin selvittää, mitä esimerkiksi verovapaaksi koulutuslahjaksi on hyväksytty ja mitä ei.

Tekemäni asiantuntijahaastattelu oli suhteellisen haastava toteuttaa. Koska en saanut lupaa haastattelun nauhoittamiseen, tuli minun tehdä vastauksista tarkemmat muistiinpanot, kuin mitä olisin tehnyt, mikäli olisin myös nauhoittanut haastattelun. Muistiinpanojen kirjoittaminen vei välillä huomioni haastateltavan antamasta vastauksesta, joten muistiinpanoja ei voi pitää täydellisinä. Opinnäytetyöhöni olen ottanut vain sellaiset vastaukset, jotka olen ehtinyt kirjoittaa ylös. Joitain asioita olisin muistanut myös muistinvaraisesti myöhemmin vastauksia kirjatessani puhtaaksi ja olisin niitä halunnut sisällyttää tekstiinkin, mutta tätä en kuitenkaan tehnyt, koska tämä olisi syönyt haastattelutulosten luotettavuutta entisestään. Lisäksi haastateltavia oli kaksi, joten minun piti myös pysyä kärryillä siitä, kuka sanoi sen lisäksi, että mitä hän sanoi. Välillä vastaukset olivat vuoropuhelua, ja näissä tilanne oli erityisen haastava. Vaikka haastattelu toteutettiin ilman nauhoitusta, sen luotettavuutta lisää se, että muistiinpanot kävivät vielä tarkistuskierröksellä Verohallinnossa ja niihin tehtiinkin joitakin tarkennuksia ja lisäyksiä.

Koska haastattelu-aikaa kului vastausten kirjoittamiseen, myös kysymysten määrä karsiutui. Kysymysten osalta olin tehnyt etukäteisarviointia ja -karsintaa sen suhteen, mitä kysymyksiä haastattelussa olisi ehdittävä käydä läpi ja mitä taas voitaisiin tarvittaessa jättää pois. Kaikkia kysymyksiä emme suinkaan ehtineet käsitellä. Lisäksi huomasin varsinkin haastattelun viimeisten 15

minuutin aikana kiirehtiväni ja jättäväni mieleen tulleita lisäkysymyksiä ja tarkennuksia esittämättä, jotta varmasti ehtisin käydä pakolliset kysymykset läpi.

Kaiken kaikkiaan haastattelu onnistui kuitenkin hyvin. Pyrin saamaan ylös ydinasiat vastauksista, käytin lyhennelmiä ja onneksi olen myös suhteellisen nopea kirjoittamaan. Lisäksi tein muistiinpanojen puhtaaksikirjoittamisen heti haastattelun jälkeen. Koska haastattelua ei nauhoitettu, myös jälkityötä oli vähemmän. Litterointi olisi vienyt huomattavasti enemmän aikaa kuin muistiinpanojen puhtaaksikirjoittaminen, joka otti vain noin tunnin verran. Haastateltavat olivat myös tutkimuksen aiheen kannalta oikeita henkilöitä haastateltaviksi, sillä vain yksi esittämistäni kysymyksistä jäi heidän osaamisalueensa ulkopuolelle. Osa kysymyksistä taas käsitteli Verohallinnon sisäistä menettelyä, josta haastateltavat eivät voineet antaa tietoa.

Haastattelun avulla saavutetut tulokset tukivat ja varmistivat minulle jo aiemmin muodostunutta käsitystä haastattelussa käsitellyistä asioista. Haastattelun myötä merkittävimmin käsitykseni selkiintyi kumulointitilanteesta, jossa lahjojen saantiajankohdat leikkaavat. Tästä tilanteesta sain haastateltavilta myöhemmin myös esimerkin sähköpostitse. Haastattelun myötä varmistuin myös siitä, että asunnon tai kiinteistön lahjoittaminen määräosaisesti on hyväksyttyä eikä lahjaa tulkita veronkierroksi, vaikka parhaassa tapauksessa näin toimien asunto tai kiinteistö siirtyy lahjansaa-jalle täysin verovapaasti. Uutena tietona minulle tuli, ettei verovapaana koulutuslahjana pidetä vanhempien suorittamaa opintolainan takaisinmaksua. Lisäksi lahjaverotus tulee kyseeseen, mikäli vanhemmat ovat yhteisvelallisia lapsen nimissä olevan asunnon hankintaa varten otetussa lainassa ja mikäli vanhemmat sitten käytännössä lyhentävät tämän lainan.

Mielenkiintoista oli kuulla, missä asioissa ihmiset yleensä lähestyvät verotoimistoa lahjaverotukseen liittyen. Yleisimmin Verohallinnolta kysytään lahjaverotusmenettelystä sekä siitä, miten Verohallinto arvostaa jonkin omaisuuden. Verohallinnon näkemys oli, että ihmiset tietävät hyvin velvollisuudesta antaa lahjaveroilmoitus ja että ihmiset osaavat arvostaa omaisuuden oikein käypään arvoonsa. Veronkorotusten määrääminen on harvinaista ja niissä käytetään harkintaa. Yllättävää olikin se, että melko usein lahjaverotukseen liittyvät tilanteet vaativat tapauskohtaista harkintaa eikä verokohtelu ole aina yksiselitteistä.

Opinnäytetyön lähtökohta on verotuksellinen, mutta aivan puhtaasti työ ei sitä ole. Liiketalouden suuntautumisvaihtoehtoon oikeus- ja hallinto on kuulunut opintojaksoja hyvin monialaisesti. Opinnäytetyön aihevalintaa tehdessäni, halusin hyödyntää ja näyttää tätä osaamista jotenkin. Niinpä

työ sivuaa myös holhoustoimea, jota opintojen puitteissa on muun muassa käsitelty ja esimerkiksi ennakkoperinnön osalta taas sivutaan perhe- ja perintöoikeutta. Opinnäytetyön aihevalinnalla haluan osoittaa kiinnostukseni verotukseen mahdolliselle tulevalle työnantajalle. Toivon, että työ on antanut minulle sellaista tietotaitoa verotuksen saralta, että voin työnhakutilanteessa erottua edukseni muiden hakijoiden joukosta. Koska tämä opinnäytetyön raportti on laajin koskaan tekemäni kirjallinen työ, on sen tekeminen opettanut minua hahmottamaan laajempia kokonaisuuksia ja yhdistämään asioita. Lisäksi saatavilla olevasta tietomäärästä on pitänyt osata poimia ne oleelliset seikat ja asiakokonaisuudet juuri tämän työn kannalta. Koen, että tietoni ja osaamiseni lahjaverotuksen saralla sekä muissa työni sivuamissa asioissa on syventynyt merkittävästi aiemmasta. Toivon, että työstäni on hyötyä aivan tavallisille ihmisille, jotka suunnittelevat omaisuutensa lahjoittamista lapsilleen tai lapsenlapsilleen.

Ajallisesti opinnäytetyön koostaminen on ollut pitkä prosessi. Aiheen mietintä on alkanut jo pari vuotta sitten. Erityisesti pohdin aihevalintaa harjoittelujaksonei aikana kesällä 2011. Harjoittelujaksolla syntyi joitain ideoita opinnäytetyön aiheeksi, mutta hylkäsin ne myöhemmin. Opinnäytetyön aihe syntyi keväällä 2012 suorittuani vero-oikeuden opintojakson. Myös tuolloin pohdin useampaakin vaihtoehtoa aiheeksi, mutta lahjaverotuksen ala tuntui kaikista houkuttelevimmalta. Opinnäytetyön työstäminen alkoi aiheeseen tutustumisella sekä lähdemateriaaliin perehtymisellä. Aloitusseminaarini pidin toukokuussa. Tuon jälkeen ehdin jonkin verran kirjoittaa työtä, mutta jätin työn tekemisen kesän ajaksi. Varsinaisesti pääsin käsiksi työn kirjoittamiseen vasta lokakuun alussa. Työn tietoperusta valmistui tämän jälkeen suhteellisen nopeasti ja kivuttomasti: mitä syvemmälle pääsin aiheeseen, sitä innostuneemmin huomasin kirjoittavani. Ohjausseminaarivaiheessa olin marraskuun loppuvaiheilla. Ohjausseminaarini jälkeen toteutin työn empiirisen osan, tein johtopäätökset sekä pohdinnan ja työn tiivistelmän ja esitysseminaarini vuoro olikin sitten joulukuussa. Työ valmistuminen viivästyi alkuperäisestä aikataulusta noin kuukauden, mutta tähän olin elämäntilanteeni vuoksi osannut jo varautua.

Vaikka Verohallinto ei olekaan työni toimeksiantaja, myös heidän tahollaan työstäni innostuttiin siinä määrin, että minua pyydettiin esittelemään valmis työni Pohjois-Pohjanmaan verotoimistossa lahjaverotuksen parissa työskenteleville henkilöille. Innostuin heti ajatuksesta ja mahdollisuudesta päästä tuomaan osaamistani esille.

Työn kuluessa minulle syntyi joitakin ideoita mahdollisiksi jatkotutkimusaiheiksi. Esimerkiksi lahjan ja ennakkoperintöjen kohtelua perinnönjaossa voisi selvittää tarkemmin. Myös ennakkoperin-

töjen ja muiden omaisuusjärjestelyjen hyödyntämistä sekä testamenttia voisi tutkia siltä kannalta, kun halutaan suosia jotain perillistä ja ääritapauksessa tehdä joku perillisistä perinnöttömäksi. Myös vanhempien ja lasten välisiä lainajärjestelyjä voisi tutkia tarkemmin. Aihealueesta löytyy paljon oikeustapauksia sekä erilaisia järjestelyjä, joihin voisi tutustua tarkemmin.

LÄHTEET

Avoliittolaki 13.6.1926/234.

Hallituksen esitys Eduskunnalle holhouslainsäädännön uudistamiseksi. HE 146/1998 vp. Hakupäivä 10.9.2012. [Http://www.eduskunta.fi/triphome/bin/akxhref2.sh?{KEY}=HE+146/1998](http://www.eduskunta.fi/triphome/bin/akxhref2.sh?{KEY}=HE+146/1998).

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi perintö- ja lahjaverolain muuttamisesta ja väliaikaisesta muuttamisesta. HE 93/2012 vp. Hakupäivä 10.11.2012.
[Http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2012/20120093](http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2012/20120093).

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta. HE 125/2012 vp. Hakupäivä 20.12.2012. [Http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2012/20120125](http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2012/20120125).

Juusola, S. Veroasiantuntija, Pohjois-Pohjanmaan verotoimisto. 2012. Haastattelu 23.11.2012.

KHO 18.10.1951 T 5190. Finlex.

KHO 25.4.1973 T 1667_A. Finlex.

KHO 1.10.1980 T 4688. Finlex.

KHO 8.9.1981 T 3966. Finlex.

KHO 19.10.1984 T 4518. Finlex.

KHO 17.9.1987 T 3835. Finlex.

KHO 27.5.1991 T 1799. Finlex.

KHO 2000:59. Finlex.

KHO 1955 I 35.

KKO 1996:30.

Lahjanlupauslaki 31.7.1947/625.

Laki holhoustoimesta 1.4.1999/442.

Laki lapsen elatuksesta 5.9.1975/704.

Laki tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista annetun lain muuttamisesta 21.12.2010/1213.

Laki verojen ja maksujen täytäntöönpanosta 15.6.2007/706.

Laki verotusmenettelystä 18.12.1995/1558.

Leminaho, J., osastopäällikkö, Pohjois-Pohjanmaan verotoimisto, varainsiirtoverotus. 2012. Haastattelu 23.11.2012.

Lindholm, T. 2012. Lahjaverokirja. Helsinki: Verotieto Oy.

Lindholm, T. 2012b. Perintöverokirja. Helsinki: Verotieto Oy.

Maakaari 12.4.1995/540.

Maistraatti. 2012. Alaikäisen lapsen omaisuuden hoitaminen – vanhemman tehtävät lapsensa edunvalvojana. Hakupäivä 10.10.2012. [Http://www.maistraatti.fi/Documents/Holhoustoimi/Alaikaisen%20lapsen%20omaisuuden%20hoitaminen.pdf?epslanguage=fi](http://www.maistraatti.fi/Documents/Holhoustoimi/Alaikaisen%20lapsen%20omaisuuden%20hoitaminen.pdf?epslanguage=fi).

Mikkola, T. 2008. Yhteisomistus. Helsinki: WSOYpro.

Ossa, J. 2007. Perheen omaisuuden verosuunnittelu. Helsinki: WSOYpro.

Perintö- ja lahjaverolaki 12.7.1940/378.

Perintökaari 5.2.1965/40.

Puronen, P. 2009. Näin onnistut perintöverosuunnittelussa. Helsinki: Talentum.

Puronen, P. 2011. Perintö- ja lahjaverotus. Helsinki: Talentum.

Rajala, H. 2012. Veroa voi mätkähtää myös myyjälle. Taloustaito 65 (1), 35-36.

Rimmi, R. 2011. Ensimmäinen oma asunto. Taloustaito. 64 (4), 33–34.

Tuloverolaki 30.12.1992/1535.

Vaasan HAO 6.4.2004 T 04/0100/4. Finlex.

Valtiovarainministeriön asetus Verohallinnon suoritteiden maksullisuudesta 16.12.2009/1092.

Valtiovarainministeriön asetus veronkannosta 15.9.2005/747.

Valtiovarainvaliokunnan mietintö. VaVM 33/2012 vp. Hakupäivä 20.12.2012.
[Http://www.eduskunta.fi/faktatmp/utatmp/akxtmp/vavm_33_2012_p.shtml](http://www.eduskunta.fi/faktatmp/utatmp/akxtmp/vavm_33_2012_p.shtml).

Varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931.

Varojen arvostamista perintö- ja lahjaverotuksessa koskevan Verohallinnon ohjeen päivittäminen 22.11.2011. Diaarinumero 763/36/2011. Hakupäivä 22.5.2012. [Http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Perinto_ja_lahjaverotus/Varojen_arvostamista_perinto_ja_lahjaver\(19144\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Perinto_ja_lahjaverotus/Varojen_arvostamista_perinto_ja_lahjaver(19144))).

Verohallinnon yhtenäistämishjeet vuodelta 2011 toimitettavaa verotusta varten. 2012. Diaarinumero 654/32/2011. Hakupäivä 20.9.2012. [Http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Varojen_arvostaminen/Verohallinnon_yhtenaistamisohjeet_vuodel%2819578%29](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Varojen_arvostaminen/Verohallinnon_yhtenaistamisohjeet_vuodel%2819578%29).

Verohallinto. 2009. Ennakkotieto-, ennakkoratkaisu- ja poikkeuslupahakemuksen tekeminen ja käsittely. Hakupäivä 10.11.2012. [Http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/2009/Ennakkotieto_ennakkoratkaisu_ja_poikkeus\(9932\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/2009/Ennakkotieto_ennakkoratkaisu_ja_poikkeus(9932)).

Verohallinto. 2010. Perintö- ja lahjaverotus – usein kysyttyä. Hakupäivä 26.11.2012. [Http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Perinto_ja_lahjaverotus/Perinto_ja_lahjaverotus__usein_kysyttya\(15124\)#Kuinkapaljonvoilahjoittaa](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Perinto_ja_lahjaverotus/Perinto_ja_lahjaverotus__usein_kysyttya(15124)#Kuinkapaljonvoilahjoittaa).

Verohallinto. 2012. Hallintaoikeuden pidättäminen lahjaverotuksessa. Hakupäivä 22.11.2012. [Http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahjan_saaminen_ja_antaminen/Hallintaoikeuden_pidattaminen_lahjaverot\(9206\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahjan_saaminen_ja_antaminen/Hallintaoikeuden_pidattaminen_lahjaverot(9206)).

Verohallituksen päätös perintö- ja lahjaverotusta varten annettavista tiedoista. Verohp 539/1994. Hakupäivä 21.5.2012. [Http://www.finlex.fi](http://www.finlex.fi).

Verotuksen kehittämistyöryhmän loppuraportti. 51/2010 Verotus. Helsinki: Valtiovarainministeriö.

Välimäki, P. 2009. Holhoustoimen pääpiirteet. Helsinki: WSOYpro.

LIITTEET

Liiteluettelo

LIITE 1	Haastattelurunko
LIITE 2	Ilmoitus lahjoituksesta
LIITE 3	Kiinteän omaisuuden lahjakirja
LIITE 4	Lahjaveroilmoitus

1 HAASTATELTAVIEN TIEDOT

1. Nimi
2. Ammatti/nimike ja koulutustausta
3. Kauanko olet toiminut lahjaverotuksen parissa ja minkälaisissa tehtävissä?
4. Saako nimeäsi ja muita tietojasi julkaista opinnäytetyössä? *Opinnäytetyö tullaan julkaisemaan Theseus-tietokannassa Internetissä.*

1. Nimi
2. Ammatti/nimike ja koulutustausta
3. Kauanko olet toiminut lahjaverotuksen parissa ja minkälaisissa tehtävissä?
4. Saako nimeäsi ja muita tietojasi julkaista opinnäytetyössä? *Opinnäytetyö tullaan julkaisemaan Theseus-tietokannassa Internetissä.*

2 LAHJA JA LAHJAVEROTUS

1. Yleisiä kysymyksiä
 - 1.1. Yleisin lahjaverotuksen piiriin kuuluva aihealue, jossa ihmiset tulevat kysymään neuvoa?
 - 1.2. Osataanko hakea apua etukäteen vai tuleeko verotuskäytäntö ihmisille yllätyksenä jälkikäteen?
 - 1.3. Miten pitkät käsittelyajat lahjaveroasioilla yleensä on?
 - 1.4. Käsitelläänkö lahjaveroasioita kaikissa Verohallinnon toimipisteissä vai onko niitä keskitetty jotenkin?
 - 1.5. Onko verotuskäytännöissä paikkakuntaakohtaisia eroja?
2. Lahjaveroilmoitus ja lahjan arvostaminen verotuksessa
 - 2.1. Minkälaisista syistä Verohallinto yleensä pyytää täydennystä annettuun lahjaveroilmoitukseen?
 - 2.2. Onko yleistä, ettei lahjaveroilmoitusta tehdä? Jätetäänkö tahallaan tekemättä vai eikö tiedetä säännöksiä? Miten verottaja saa tietää lahjoista, joista ei teh-

- dä lahjaveroilmoitusta? Tekeekö verottaja omaa tutkimusta? Tehdäänkö ilmiäntojoja?
- 2.3. Mikä merkitys verovelvollisen lahjaveroilmoitukseen merkitsemällä arviolla on?
 - 2.4. Kuullaanko verovelvollista mikäli tästä arvosta poiketaan (vai muutoksenhaun varassa)? Poiketaanko usein?
 - 2.5. Mistä poikkeaminen johtuu? Onko verovelvollisen tekemä tahallinen aliarvostaminen yleistä?
3. Lahjaverotus ja sen toimittaminen
 - 3.1. Missä tilanteissa on myönnetty vapautus lahjaverosta? Mitä syitä lykkäykselle hyväksytään?
 - 3.2. Vanheneeko lahja 10 vuodessa? (Arvioverotus on toimitettava tässä ajassa)
 - 3.3. Millä perusteilla veronkorotus määräytyy? (enintään 20 % eli 1–20 %)
 - 3.4. Paljonko myyntihinnan pitää poiketa lahjaverotusarvosta, jotta lahjaverotusta voidaan tältä osin oikaista? Ylös vai alaspäin? Oikaisu mahdollinen, kun myynti tapahtuu muutaman vuoden sisään - Montako vuotta tämä on?
 4. Arvioverottaminen ja selvittämätön omaisuuden lisäys
 - 4.1. Miten yleistä arvioverottaminen on lahjaverotusasioissa?
 - 4.2. Selvittämätön omaisuuden lisäys: seurataanko tulojen/menojen suhdetta automaattisesti kaikilta?
 5. Lahjana saadun omaisuuden myyminen
 - 5.1. Mikäli lahjaveroilmoitusta ei ole tehty verovapaasta lahjasta, onko se tarpeen tehdä pelkästään luovutusvoittoveron laskemiseksi? (*yhtenäistämisohje: lahjaverotuksen todennäköinen arvo / KHO: hankintameno-olettama / lahjaveroilmoitus ja verotuksen toimittaminen*)
 - 5.2. Mikäli luovutusvoiton laskennassa käytetään lahjaverotusarvoa, voidaananko vähentää muita kustannuksia? (Myynti, perusparannusmenot?)
 - 5.3. Myynti alle vuoden jälkeen: lahjanantajan hankintamenoa käytetään, huomioidaanko lahjanantajan sekä lahjansaajan perusparannusmenot? Entä lahjansaajan myyntikustannukset?

3 PIENTEN LAHJOJEN VEROSUUNNITTELUMAHDOLLISUUDET

1. Verovapaat lahjat

- 1.1. Voiko henkilö hyödyntää mahdollisuutta lahjoittaa 3 999 euroa samalle henkilölle kolmen vuoden välein useita kertoja esim. 10 tai 20 vuoden ajan ilman pelkoa veronkiertosäännöksen soveltamisesta?
- 1.2. Suositteletko tekemään lahjaveroilmoituksen myös verovapaista lahjoista? Jos, niin miksi se kannattaa? Riippuuko omaisuuslajista? Mikäli käy niin, että lahjansaaja ja antaja määrittävät lahjan alle verollisuuden rajan, (ei tehty veroilmoit.) mutta myöhemmin verottaja toteaa, että arvonmääritys on tehty liian matalaksi, toimitetaanko vain lahjaverotus vai määrätäänkö veronkorotus? (tahallaan/epähuomiossa)
- 1.3. Miten verottaja suhtautuu määräosaiseen lahjoitukseen, kun määräosan arvo jää alle verollisuuden esim. lahjoitetaan asunto-osakeyhtiön osakkeita pitemmällä aikavälillä? (Veronkiertoa?)
- 1.4. Koti-irtaimistoa voidaan lahjoittaa verovapaasti (4 000 e), säilyykö verovapaus myös, mikäli tehdään useita lahjoituksia esim. peräkkäisinä päivinä? Lisää esimerkkejä koti-irtaimistosta? Tietokone? Pyykinpesukone? Jääkaappi? Kännykkä?
- 1.5. Ovatko kasvatus-, koulutus- ja elatuslahjat yleisiä? Onko mitään ikärajaa (esim. 50-vuotias) tai eurorajaa? Onko sillä merkitystä, onko esim. elatuksen tarve todellinen?
- 1.6. Missä koulutuslahjan rajat, esim. korkeakoulutus? Voidaanko opintolaina maksaa pois? Entä jos henkilöllä jo useita tutkintoja?
- 1.7. Esimerkkiä kasvatuslahjasta? Tehdäänkö nykylainsäädännön aikana?
- 1.8. Esimerkkiä elatuslahjasta? Käykö esimerkiksi asuntolainan lyhentäminen, sähkö- ja vakuutuslaskujen maksu?

2. Yhteenlaskeminen

- 2.1. Mikä käytäntönä kumulointitilanteessa, jos on saatu useita lahjoja, joiden saantiajankohdat leikkaavat toisiaan? (1 + 2, 2 + 3) (1 ja 2 välillä alle 3 v., 2 ja 3 välillä alle 3 v., mutta 1 ja 3 välillä yli 3 v.) Huomioidaanko 2. lahja vain kerran yhteenlaskussa vai lasketaanko suhteellinen osuus lahjan/veron arvosta? Esimerkkiä.

4 SUURTEN LAHJOJEN VEROSUUNNITTELUMAHDOLLISUUDET

1. Hallintaoikeuden pidättäminen
 - 1.1. Mitä, jos hallintaoikeuden pidätys ei ole todellinen? (Ei tosiasiasa pysty käyttämään: vanhus, asuu ulkomailla tms.)
 - 1.2. Onko hallintaoikeuden haltija velvollinen maksamaan kohteen kuluja? (vero.fi: vastaa kuluista!) Tulkitaanko tosiaan lahjaksi, jos esim. vastaa perusparrusmenoista (pian lahjan jälkeen Vaasan HAO 2004)?
2. Lahjanluonteinen kauppa
 - 2.1. Miten osto ylihintaan tulkitaan? Tällaisesta ei oikeuskäytäntöä, mutta tapahuuko näitä? Onko jotain menettelysääntöjä olemassa? Onko joku raja, jota voitaisiin soveltaa?
3. Laina lapselle
 - 3.1. Miten pitkästä laina-ajasta voidaan sopia (koroton)? Vaikuttaako tähän arviioon se, että lainasta maksetaan jokin minimikorkoa?
 - 3.2. Jos on sovittu lainaerän anteeksiannosta, miten kauan/montako kertaa voi jatkua, ilman että laina = lahja?
 - 3.3. Mitä jos velka päästetään tahallaan vanhenemaan?
 - 3.4. Vanhemmat yhteisvelallisia ja käytännössä lyhentävät lapsen lainan, onko lahja?



LAHJAILMOITUS - ANMÄLAN OM GÅVA

Maistraatti täyttää - Ifylls av magistraten

Tällä lomakkeella voidaan tehdä lahjanlupauslain 6 §:ssä tarkoitettu ilmoitus läheisten välisestä lahjoituksesta. Med denna blankett kan en anmälan enligt 6 § lagen om gåvoutfästelser göras om gåvor mellan närstående.

Saapumispäivä - Ankomstdag	Diariinnumero - Diarienummer
----------------------------	------------------------------

Täyttäkää lomake kirjoituskoneella, tietokoneella tai tekstaten. Fyll i blanketten med skrivmaskin, dator eller tryckbokstöver.

Lahjan antaja Gåvogivare	SUKUNIMI, etunimet – SLAKTNAMN, förnamn	
	Kotipaikka - Hemort	Henkilötunnus - Personbeteckning
Lahjan saaja Gåvotagare	SUKUNIMI, etunimet – SLAKTNAMN, förnamn	
	Henkilötunnus - Personbeteckning	
Ilmoittaja Anmälare	Nimi - Namn	
	Osoite - Adress	Pubelin virka-aikana – Telefon under tjänstetid
Tietoja lahjasta Uppgifter om gåvan		
Lahjan antamisen ajankohta – Tid- punkt för givande av gåvan		
Ilmoituksen Päiväys ja allekirjoitus Datering och Underskrift av anmälan	Päiväys (paikka ja aika) – Datering (ort och datum)	
	Ilmoittajan allekirjoitus – Anmälarens underskrift	

(Maistraatti 2012, hakupäivä 8.12.2012. [Http://www.suomi.fi/suomifi/suomi/asioi_verkossa/lomakkeet/maist_maist22/index.html](http://www.suomi.fi/suomifi/suomi/asioi_verkossa/lomakkeet/maist_maist22/index.html).)

LAHJAKIRJA

Lahjoittaja Marketta Maavara (010156-111H)
Routapolku 9, 87500 Miljöö

Lahjansaaja Minttu Maavara (010175-222H)
Rautaraitti 8, 87500 Miljöö

Tällä lahjakirjalla lahjoitan lapselleni seuraavan omaisuuden:

Lahjoituksen kohde

Majavavaaran kunnassa Miljööön kylässä sijaitseva Onnela-niminen tila RN:o 2:27 kiinteistötunnus 888-755-2-27.

Lahja Lahjoitan lahjansaajalle yllä mainitun kiinteistön. Kiinteistö lahjoitetaan rasituksista vapaana. Lahjan mukana annetaan kiinteistöön kuuluvat osuudet yhteisiin vesiin ja yhteisiin alueisiin. Omistus- ja hallintaoikeus lahjoitettuun omaisuuteen siirtyvät heti lahjansaajalle. Kiinteistöllä oleva sähköliittymä siirtyy lahjansaajan omistukseen tämän lahjakirjan allekirjoituksen myötä. Tämä lahja ei ole saajalleen ennakoperintöä. Lahjansaaja ei ole viimeisen kolmen vuoden aikana saanut raha- tai kiinteistölahjaa samalta lahjanantajalta.

Avio-oikeus Lahjansaajan puolisolla ei ole avio-oikeutta tähän lahjaan, sen sijaan tulleeeseen omaisuuteen eikä niiden tuottoon.

Lahjakirjaa on tehty kolme kappaletta, yksi julkiselle kaupanvahvistajalle, yksi lahjanantajalle ja yksi lahjansaajalle.

Majavavaarassa 1.5.2013

Lahjoittajan allekirjoitus

Marketta Maavara

Lahjansaajan allekirjoitus

Minttu Maavara

Julkisen kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Marketta Maavara luovuttajana ja Minttu Maavara luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Majavavaarassa 1.5.2013

Kalle Kuntola

Oulun käräjäoikeuden määräämä julkinen kaupanvahvistaja, tunnus 111/111

LAHJAVEROILMOITUS

Tätä lomaketta käytetään myös perintöveron määräämiseksi silloin kun perinnönjättäjä ei ole asunut Suomessa sekä perintö- ja lahjaverolain 7 §:n ja 18 §:n 3 momentin edellyttämässä tapauksissa.

Kuntanro	Päätöksen nro	104	Laji	109	Saapumispäivä	120	Lahjan verotettava määrä on alle 4 000 euroa
----------	---------------	-----	------	-----	---------------	-----	--

Lahjansaaja täyttää sivut 1 ja 2

Veroilmoituksella ilmoitetaan yksi lahjanantaja ja yksi lahjansaaja. Jos lahjansaaja on saanut omaisuutta kahdelta tai useammalta henkilöltä samalla lahjakirjalla, näistä lahjoituksista on täytettävä erilliset lahjaveroilmoitukset. Samoin, jos lahjansaaja on useita, tulee kunkin saajan täyttää ja allekirjoittaa oma lahjaveroilmoitus.

Jos lahjakirjalla on nimenomainen määräys, että saajat ovat saaneet lahjan yhteisesti, ilmoitetaan yhteislahjansaajat ja heidän henkilötunnuksensa lisätiedoissa sivulla 2.

Verovelvollisen nimi ja osoite		—	Henkilötunnus
		101	Verotuksen aikaisulautakunnan kokouspäivä
		162	Verovelvollinen on saanut lahjan haltuunsa, pvm
		—	Asuinpaikka sen vuoden alussa, jolloin lahja on saatu
161	Lahjanantajan nimi	160	Henkilötunnus
		Asuinpaikka lahjoitushetkellä	
Verovelvollisen sukulaisuussuhde lahjanantajaan/perinnönjättäjään 1)		Perintöverotustapauksessa perinnönjättäjän kuolinaika ja -paikka	

I Lahjana saatu omaisuus

	Arvo euroa	
	Verovelvollisen ilmoitus	Veroviranomaisen merkintä
1. Käteinen raha ja pankkitalletukset		
2. Osakkeet ja muut arvopaperit (osakeyhtiön tms. nimi ja kotipaikka, arvopaperin laatu ja määrä, asunto-osakkeen pinta-ala)		
3. Kiinteistöt (nimi, rekisterinumero, korttelin numero tai nimi ja tontin numero; sijaintikunta ja kaupunginosa tai kylä sekä ilmoitus, kenelle ennen lahjoitusta oli myönnetty lainhuuto)		
4. Vastikkeetta saatu vakuutuskorvaus		
5. Muu omaisuus		

VEROH 3611 6/2008

1) Mikäli on kyseessä rekisteröity parisuhde tai tuloverolain 7 § 3 momentin tarkoittama avopuoliso, maininta siitä.

