

# Verotusyhtymän purkamisen prosessi

3Economix Oy

LAB-ammattikorkeakoulu

Tradenomi (AMK)

2022

Manu-Veikko Mäkelä

## Tiivistelmä

Tekijä Mäkelä, Manu-Veikko	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK	Valmistumisaika 2022
	Sivumäärä 23	
Työn nimi <b>Verotusyhtymän purkamisen prosessi</b> 3Economix Oy		
Tutkinto ja koulutusala Tradenomi (AMK), liiketalous		
Toimeksiantajan nimi Kari Hämeenaho, toimitusjohtaja, 3Economix Oy		
<p>Opinnäytetyön aiheena on verotusyhtymän purkaminen. Opinnäytetyön tarkoituksena on tuottaa toimeksiantajalle yhtymän purkamisen prosessikaavio, purkamiseen tarvittavat asiakirjat sekä niiden käyttöön tarvittavat ohjeistukset. Lisäksi opinnäytetyön materiaaleja ja sisältöä voidaan hyödyntää opinnäytetyöprosessin aikana reaaliaikaisesti meneillään olevaan yhtymän purkamisen toteutukseen liittyen.</p> <p>Opinnäytetyössä sivutaan yhtymän purkamiseen kiinteästi liittyviä aliprosesseja, kuten esimerkiksi halkomis-, lohkomis- ja oikeusprosessia.</p> <p>Opinnäytetyön toimeksiantajana on Lappeenrannassa toimiva lakiasianpalveluita tuottava yritys 3Economix Oy.</p>		
Asiasanat verotusyhtymä, yhtymä, verotusyhtymän purkaminen, lakiasianpalvelut, halkominen, lohkominen		

## Abstract

Author Mäkelä, Manu-Veikko	Type of Publication Thesis, UAS	Published 2022
	Number of Pages 22	
Title of Publication <b>The process of discharging a tax association</b>		
Degree and field of study Bachelor of Business Administration,		
client organization Kari Hämeenaho, CEO, 3Economix Oy		
<p>The topic of the thesis is the process of discharging a tax association. The purpose of the thesis is to develop a process diagram of discharging a tax association and the documents necessary for the process. The output of the thesis is also all the necessary instructions for the use of the materials for the client organization for further cases.</p> <p>The thesis is done in collaboration with a legal services company from Lappeenranta, 3Economix Oy. The materials were produced for the use of the company in active client case and for future cases.</p>		
Keywords Tax association, tax-consolidated entity		

## Sisällys

1	Johdanto.....	1
1.1.1	Opinnäytetyön tarkoitus ja tavoite .....	1
1.1.2	Aiheen rajaus.....	2
1.1.3	Aiempi tutkimustieto aiheesta.....	3
1.1.4	Opinnäytetyön toteutus .....	3
1.2	Toimeksiantajan esittely .....	3
1.3	Kehittämistehtävä ja toimeksianto .....	4
2	Verotusyhtymät .....	5
2.1	Verotusyhtymän syntyminen käytännössä.....	6
2.2	Verotusyhtymän verotus .....	7
2.3	Verotusyhtymän purkaminen .....	8
2.4	Verotusyhtymän purkamisen hinnat.....	11
2.5	Aiheeseen liittyvä lainsäädäntö .....	13
3	Opinnäytetyön tuotokset .....	14
3.1	Verotusyhtymän purkamisen prosessikaavio.....	14
3.2	Jakosopimus .....	14
3.3	Jakokirja .....	15
3.4	Kauppakirja .....	15
3.5	Materiaalien hyödynnettävyys .....	16
4	Yhteenveto ja pohdinta .....	18
4.1	Opinnäytetyöprosessi .....	18
4.2	Yhteistyö toimeksiantajan kanssa .....	18
4.3	Opinnäytetyön tuotosten ja prosessin arviointi.....	19
4.4	Opinnäytetyön eettisyys, pätevyys ja hyödynnettävyys.....	19
	Lähteet.....	21

## 1 Johdanto

Opinnäytetyön aiheena on verotusyhtymän purkaminen. Opinnäytetyön tarkoituksena on tuottaa toimeksiantajalle yhtymän purkamisen prosessikaavio ja purkamiseen tarvittavat asiakirjat sekä niiden käyttöön tarvittavat ohjeistukset. Opinnäytetyössä sivutaan yhtymän purkamiseen kiinteästi liittyviä aliprosesseja, kuten esimerkiksi halkomis-, lohkomis- ja oikeusprosessia.

Opinnäytetyön toimeksiantajana on Lappeenrannassa toimiva lakiasianpalveluita tuottava yritys 3Economix Oy. Yrityksen asiakkaita ovat yksityishenkilöt, yritykset ja yhdistykset sekä muun muassa taloyhtiöt. 3Economix Oy tarjoaa asiakkaille valmiita sekä räätälöityjä lakiasianpalveluita, kuten esimerkiksi perhe- ja perintöoikeuden asiakirjoja, sopimusjuridiikan palveluita, henkilöstöhallintoon liittyviä palveluita sekä toiminnantarkastuksia.

Yhtymän purkamisesta ei löydy kovinkaan paljon varteen otettavaa tietopohjaa. Yhtymän purkamisen toteuttamisesta tai sen seurauksista ei löydy valmista sovellettavaa ohjetta. Tietoa maasta -lehden mukaan Suomessa on kymmeniätuhansia tiloja yhteisomistuksessa, ja yhteisomistuksien määrä maanomistuksessa on ollut pitkään kasvussa (Putkonen 2019, 12).

Mikään yksittäinen laki ei anna suoria ohjeita verotusyhtymän purkuun, vaan verotusyhtymän purkua toteutettaessa tulee yhdistellä muun muassa tuloverolakia, maakaarta, kauppalakia sekä oikeustoimilakia.

Aiemmin tehdyissä opinnäytetöissä verotusyhtymää on käsitelty pitkälti verotuksen ja vero-suunnittelun näkökulmista. Yhtymän purkamisen prosessia ei ole avattu tarkemmin kuin muutamissa opinnäytetöissä, ja niissäkin on vain sivuttu purkamisen vaihtoehtoja perehtymättä syvällisemmin purkuprosessiin. Kaikki yhtymän purkamiseen liittyvät aliprosessit huomioiden ja avaten, ei aiheeltaan vastaavaa opinnäytetyötä ole kirjoitettu.

### 1.1.1 Opinnäytetyön tarkoitus ja tavoite

Opinnäytetyön tarkoituksena on tuottaa toimeksiantajalle aineistoa verotusyhtymän purkuun liittyen. Opinnäytetyön pääasiallisena tavoitteena on tuottaa toimeksiantajalle kattava ja sovellettava ohjeistus käytettäväksi teoriapohjana tuleviin yhtymän purkuihin. Lisäksi opinnäytetyön materiaaleja ja sisältöä voidaan hyödyntää reaaliaikaisesti meneillään olevaan yhtymän purkamisen toteutukseen liittyen.

Toimeksiantajalle laaditaan yhtymän purkamisen prosessikaavio, jossa kuvataan yhtymän purkamisen eri variaatiot ja niiden eteneminen. Toimeksiantajayritykselle tuotetaan myös

yhtymän purkamiseen kokonaisuutena liittyvä ohjeistus, jossa avataan eri aliprosessi variaatiot ja niissä vaadittavat toimenpiteet. Lisäksi toimeksiantajalle tuotetaan yhtymän purkamiseen liittyvät sopimukset ja asiakirjat eri variaatioihin. Opinnäytetyönä tuotettavia asiakirjoja ovat esimerkiksi jakokirja, kauppakirja ja jakosopimus sekä niihin liittyvät ohjeistukset.

Opinnäytetyötä toteuttaessa tehdään tiivistä yhteistyötä toimeksiantajan kanssa kyseiseen asiakastapaukseen liittyen ja avustetaan toimeksiantajayritystä yhtymän purkamisen suunnittelussa ja toteuttamisessa. Opinnäytetyössä syntyviä materiaaleja hyödynnetään jo yhtymän purkamisen suunnitteluvaiheessa.

Opinnäytetyön päätavoitteena on selventää verotusyhtymän purkamiseen liittyvää prosessia, eri toteutustapoja ja purkamisen seurauksia. Opinnäytetyössä tuotetut materiaalit sujuvoittavat ja selkeyttävät toimeksiantajayrityksen toimintaa vastaavanlaisissa tapauksissa, sekä avaavat yhtymän purkamisen prosessia ja kokonaisuutta. Opinnäytetyön alatavoitteina on paneutua aiheeseen liittyvään lainsäädäntöön ja käydä läpi sen tulkintaa.

Opinnäytetyö sisältää salaisia osia, joita ei julkaista Theseuksessa. Toimeksiantajalle tuotetut materiaalit ovat pääosin salaista tietoa, ja ne on tarkoitettu vain toimeksiantajana toimivan yrityksen käyttöön ja hyödynnettäviksi. Opinnäytetyö on itsessään ilman liitteitä julkinen ja se julkaistaan Theseuksessa.

### 1.1.2 Aiheen rajaus

Opinnäytetyöaihe rajautui tehdessäni ammatillista harjoittelua toimeksiantajayrityksessä. Tarve ja idea opinnäytetyölle tuli kyseiseltä yritykseltä. Opinnäytetyönä tuotetut materiaalit käsittelevät toimeksiantajayrityksessä vireillä olevaa asiakastapausta, mutta ovat hyödynnettävissä myös muissa verotusyhtymän purkuun liittyvissä asiakastapauksissa. Materiaalit tuotetaan vain toimeksiantajan käyttöön eikä niitä julkaista Theseuksessa. Opinnäytetyön taustalla olleessa asiakastapauksessa on kyse maatalousyhtymän purusta, mutta opinnäytetyössä käsitellään kaikkia yhtymän muotoja ja niiden purkamista. Termeillä verotusyhtymä ja yhtymä viitataan tässä työssä kaikkiin verotusyhtymän muotoihin. Opinnäytetyössä tuotetut materiaalit pätevät kaikkiin verotusyhtymiin ja niiden purkamiseen.

Verotusyhtymän purkamisen toteuttamisesta tai sen seurauksista ei löydy valmista sovellettavaa ohjetta. Yhtymän purkamista laajalti käsittelevää materiaalia on myös vähän. Suurimmassa osassa yhtymän purkamiseen liittyvissä teoksissa sivutaan purkamisen toteuttamista vain vähän. Suomen lainsäädäntö ei myöskään anna suoria vastauksia yhtymän purkamiseen. Lisäksi lain antamat säännökset ovat useissa eri laeissa esiintyviä pieniä osia tarvittavasta kokonaisuudesta.

Opinnäytetyössä avataan yhtymän purkamiseen kiinteästi liittyviä aliprosesseja kuten esimerkiksi halkomis-, lohkomis- ja oikeusprosessia. Nämä aliprosessit ovat välttämättömiä yhtymän purkamisen toteutuksessa ja kokonaisuuden ymmärtämisessä.

### 1.1.3 Aiempi tutkimustieto aiheesta

Aiemmissa opinnäytetyöissä on käsitelty erityisesti verotusyhtymän sukupolven vaihdoksesta johtuvaa verotusta ja sen minimoimista sekä onnistuneeseen sukupolvenvaihdokseen vaikuttavia tekijöitä. Verotuksen minimoimista on käsitelty myös verosuunnittelun kautta yhtymää perustettaessa.

Muissa aiheen opinnäytetyöissä käsitellään verotusyhtymää erityisesti maatalouden liiketoimintamuotona. Henriikka Jaatinen (2021) käsittelee opinnäytetyössään ”menestyvän maatalousyhtymän edellytykset” yhtymän syntymistä, verotusta sekä purkua, mutta näitä aiheita lähestytään pääasiassa maatalousyhtymän näkökulmasta (Jaatinen 2021).

Virva Alanen (2016) käsittelee opinnäytetyössään maataloustoiminnan harjoittamista verotusyhtymänä sekä osakeyhtiönä, lähinnä verotuksen näkökulmasta (Alanen 2016). Vuonna 2011 julkaistussa Annika Pasasen opinnäytetyössä ”verotusyhtymä” paneudutaan eri verotusyhtymämuotoihin sekä niiden verotukseen, mutta ei niinkään verotusyhtymän purkamiseen (Pasanen 2011).

### 1.1.4 Opinnäytetyön toteutus

Opinnäytetyö toteutetaan toiminnallisena opinnäytetyönä. Toiminnallisen opinnäytetyön lähtökohtana on aina jokin konkreettinen tehtävä, johon etsitään ratkaisua opinnäytetyön avulla. Toiminnallinen opinnäytetyö on opinnäytetyönä työelämälähtöinen, jonka tuotoksena syntyy aina joku konkreettinen tuote esimerkiksi ohjeistus tai opas. (Karelia ammattikorkeakoulu 2022.)

Tämän opinnäytetyön toiminnallisen osuuden tuotoksena on yhtymän purkamiseen tarvittavat asiakirjat, ohjeistus, sekä prosessikuvaus. Opinnäytetyössä tuotettuja asiakirjoja ovat yhtymän jakokirja, jakosopimus sekä yhtymän purun prosessikaavio.

## 1.2 Toimeksiantajan esittely

3Economix Oy on Lappeenrannassa vuonna 2021 perustettu lakiasiantaimisto. Yrityksessä on kolme osakasta, jotka ovat samalla yrityksen ainoat työntekijät. Yritys tarjoaa säännöllisesti harjoittelupaikkoja juridisen alan opiskelijoille.

3Economix Oy tarjoaa valmiita sekä räätälöityjä lakipalveluita. 3Economix Oy:n ideana on tarjota helposti lähestyttäviä ja ymmärrettäviä lakipalveluita, joissa toimitaan aina asiakkaan edun mukaisesti. 3Economix Oy tuottaa kaikille asiakasryhmilleen valmiita kokonaisuuksia, sekä mahdollisuuden omatoimiseen asioiden hoitamiseen valmiiden asiakirjojen ja ohjeistuksien pohjalta. Yrityksen kaikki palvelut räätälöidään aina tarvittaessa kunkin asiakkaan tarpeita vastaavaksi kokonaisuudeksi. (3Economix Oy.)

Yrityksen asiakkaita ovat yksityishenkilöt, yritykset, sekä taloyhtiöt ja yhdistykset. Yksityishenkilöille tarjottavia palveluita ovat esimerkiksi valmiit perhe- ja perintöoikeuden asiakirjat, sekä erilaiset tapauskohtaiset palvelut, kuten yhtymän purkaminen. Yrityksille tuotettavia lakipalveluita ovat esimerkiksi henkilöstöhallintoon liittyvät palvelut sekä sopimusjuridiikan palvelut. Taloyhtiöille ja yhdistyksille tarjotaan esimerkiksi toiminnantarkastuksia ja neuvontapalveluita.

Yritys pystyy toimimaan koko Suomen laajuisesti kattavien verkkopalveluiden avulla. Lisäksi yritys toimii koko Suomen alueella fyysisesti asiakastapausten vaatiessa.

### 1.3 Kehittämistehtävä ja toimeksianto

Toive verotusyhtymän purkamista käsittelevästä opinnäytetyöstä tuli toimeksiantajalta. Tarve opinnäytetyölle ja opinnäytetyössä tuotettaville materiaaleille syntyi, kun yhteistyöyrittäjä sai asiakkaaltaan toimeksiannon toteuttaa maatalousyhtymän purku. Yhtymän purkamisesta ei löytynyt varteen otettavaa tietopohjaa, vaan jokainen kokonaisuuteen liittyvä osa täytyi etsiä ja tulkita erikseen eri lähdemateriaaleista ja laeista.

Toiminnallisen opinnäytetyön tuotoksena toteutetaan toimeksiantajalle materiaaleja verotusyhtymän purkamiseen. Opinnäytetyön toiminnallinen osuus toteutettiin yhteistyössä toimeksiantajayrityksen kanssa. Toiminnallisessa osuudessa kerättiin tietoja yrityksellä olevaa asiakastapausta varten asian valmisteluun ja prosessin edellyttämiin välivaiheisiin. Toiminnallisessa osuudessa seurattiin yhtymän purkamisprosessin valmistelua ja tapauksen kulua. Samalla osallistuttiin tiedon keruuseen ja prosessin läpiviemiseen.

Opinnäytetyön pääasiallisena tavoitteena on laatia toimeksiantajalle verotusyhtymän purkamiseen kattava ohjeistus ja selkeä toimintaprosessi asiakirjoihin hyödynnettäväksi tuleviin asiakastapauksiin. Opinnäytetyön toimeksiantoon liittyi, että toimeksiantajayritys pystyy hyödyntämään opinnäytetyöstä saatua tietoa ja siihen liittyvää materiaalia reaaliaikaisesti opinnäytetyöprosessin ja asiakastapausten aikana.



## 2 Verotusyhtymät

Tuloverolain (1535/1992) 4 §:n 2 momentissa verotusyhtymä määritellään seuraavasti

*”sellaista kahden tai useamman henkilön muodostamaa yhteenliittymää, joka harjoittaa maatalatalouden tuloverolain (543/1967) 2 §:n 2 momentissa tarkoitettua maatalon viljelyä tai hallintaa, metsätaloutta tai sellaisen kiinteistön hallintaa, josta yhteenliittymä on arvonlisäverovelvollinen tai hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverolain 30 §:n tarkoittamalla tavalla”* (Tuloverolaki 1535/1992).

Erilaisia verotusyhtymiä ovat maatalousyhtymä, kiinteistöyhtymä ja metsäyhtymä. Verotusyhtymän osakkaina voi olla luonnollisia henkilöitä tai oikeushenkilöitä, kuten esimerkiksi osakeyhtiöitä (Hallituksen esitys 2019). Yhteisomistajiksi tullaan yleensä perinnönjaon seurauksena. Perityt tilat jaetaan omistusosuuksiin, mutta alueita ei konkreettisesti jaeta perijöiden kesken. (Putkonen 2019.)

Yleensä verotusyhtymää perustettaessa osakkaiden tulee tehdä perustamisilmoitus. Verotusyhtymän muodostuessa osakkaiden tahdosta riippumatta, ei muodostumisesta ole tarpeen tehdä perustamisilmoitusta. Y2-lomake, eli perustamisilmoitus edellytetään kuitenkin, mikäli yhtymän muodostuminen vaatii kiinteistön arvonlisäverollista käyttöä. Y2-lomake vaaditaan myös verotusyhtymän muodostuessa yhteisesti harjoitetusta maataloudesta niin etteivät osuudet perustu suoraan yhteisen maatalouskiinteistön omistusosuuksiin. (Verohallinto 2021.)

Ennen vuotta 2019 toimitetuissa verotuksissa verotusyhtymäksi tulkittiin vähintään kahden henkilön muodostamat yhteenliittymät, joiden tarkoituksena on kiinteistön hallinta tai viljely. Vuodesta 2020 alkaen sovellettavan TVL 4 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaisesti

*”muun kiinteistön kuin maatalon yhteisestä omistuksesta tai hallinnasta ei enää muodostu verotusyhtymää, ellei kiinteistöön liity arvonlisäverollista vuokrausta tai muuta arvonlisäverollista toimintaa”* (Verohallinto 2021).

Mikäli kiinteistöön ei liity arvonlisäverollista vuokrausta tai muuta arvonlisäverollista toimintaa, ei muun kiinteistön, kun maatalon yhteisestä omistuksesta tai hallinnasta muodostu enää verotusyhtymää. Tämä muutos vähentää huomattavasti tilanteita, joissa verotusyhtymä syntyy. Vuoden 2020 alun jälkeen verotusyhtymiä on muodostunut huomattavasti harvemmin kiinteistön yhteisen omistuksen ja hallinnan perusteella. (Verohallinto 2021.)

Maatalousyhtymäksi kutsutaan verotusyhtymää, joka perustuu maatalon viljelyyn eli maatalouden harjoittamiseen yhteiseen lukuun. Maatalousyhtymä syntyy maatalon

yhteisomistuksen tai –hallinnan perusteella. Maatalousyhtymä voi syntyä myös siten, että erikseen omistettuja maatiloja aletaan viljellä yhteiseen lukuun. (Verohallinto 2021.) Mikäli maatalon omistajat tekevät kirjallisen hallinnanjakosopimuksen, joka kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, ei maatalon yhteisomistus muodosta verotusyhtymää. (Verohallinto 2022.)

Jos maatilalla harjoitetaan ainoastaan metsätaloutta, verotusyhtymää kutsutaan metsäyhtymäksi. Metsäyhtymällä tarkoitetaan ainoastaan metsää sisältävien kiinteistöjen yhteisomistusta. Metsäyhtymä harjoittaa metsätaloutta, ja siitä saatava tulo on muun toiminnan tulolähteen tuloa.

Kiinteistöyhtymäksi kutsutaan sellaista verotusyhtymää, joka perustuu muun kiinteistön kuin maatalon yhteiseen arvonalisäverolliseen hallintaan tai vuokraukseen. Kiinteistöyhtymäksi luetaan myös sellainen kiinteistö, jota omistajat käyttävät arvonalisäverollisessa toiminnassa, kuten esimerkiksi majoitustoiminnassa. (Verohallinto 2021.) Kiinteistöyhtymään voi kuulua kiinteistö, jolla sijaitsee esimerkiksi kesämökki tai asuinrakennuksia.

Verotusyhtymä ei voi harjoittaa elinkeinotoimintaa, sillä henkilöiden yhteiseen lukuun harjoitettua elinkeinotoimintaa pidetään elinkeinoyhtymänä. (Verohallinto 2021.) Elinkeinotoimintaa harjoittavat yhtymät ovat elinkeinoyhtymiä eli joko avoimia yhtiöitä tai kommandiittiyhtiöitä. Verotusyhtymään ei voi sisältyä elinkeinotoiminnan tulolähteeseen kuuluvaa tuloa. (ProAgria Etelä-Pohjanmaa 2019.)

Yhtymän toimintaan kuuluvat varat ovat yhtymän osakkaiden suorassa omistuksessa, sillä yhtymä ei voi omistaa harjoitettuun toimintaan kuuluvia varoja. Verotusyhtymän nimissä ei myöskään voi tehdä mitään sopimuksia, vaan sen toiminta on yksityisoikeudellisesti osakkaiden toimintaa, ja sopimukset ovat niitä tehneitä osakkaita velvoittavia. (Verohallinto 2021.)

## 2.1 Verotusyhtymän syntyminen käytännössä

Verotusyhtymä muodostuu tuloverolain 4§ ensimmäisen momentin toisessa kohdassa määritellyissä tilanteissa suoraan ilman erillisiä perustamistoimenpiteitä. Verotusyhtymä muodostuu yleisimmin kiinteistön yhteisomistuksen perusteella, mutta maatalouden harjoittaminen yhteiseen lukuun voi muodostaa verotusyhtymän myös ilman maatalakiinteistön yhteisomistusta. (Verohallinto 2021.)

Verotusyhtymä voi muodostua usealla eri tavalla. Kiinteistö voidaan hankkia tarkoituksellisesti yhdessä määräosin tai kiinteistön omistaja voi luovuttaa toiselle määräosan kiinteistöstä. Verotusyhtymä voi muodostua myös vaiheittaisessa sukupolven vaihdoksessa, jossa

vanhemmat luovuttavat ensin osan tilasta ja jatkavat jonkin aikaa jatkajan kanssa yhtymänä ennen täyttä sukupolven vaihdosta. Perinnönjaossa kiinteistö tai tila saatetaan jakaa osakkeille määräosin, jolloin syntyy yhtymä. Aviopuolisoiden yhteiseen lukuun harjoitetusta toiminnasta ei lähtökohtaisesti muodostu yhtymää. (Verohallinto 2021.)

## 2.2 Verotusyhtymän verotus

Verotusyhtymä on verotuksellinen käsite, jota käytetään muun muassa tuloverolaissa ja monissa muissa verotusta käsittelevissä laeissa. Verotusyhtymä-käsitettä ei esiinny yhtiöoikeudessa eikä muutoinkaan verotuksen ulkopuolella. Yhtymä-termillä viitataan yleensä verotuksessa sekä verotus- että elinkeinoyhtymiin. Joissain tilanteissa yhtymä-termillä voidaan kuitenkin tarkoittaa vain elinkeinoyhtymiä tai vain elinkeinoyhtymän määritelmään sisältyviä henkilöyhtiöitä eli avoimia yhtiöitä ja kommandiittiyhtiöitä. (Verohallinto 2021.)

Tuloverotuksessa verotusyhtymä ei ole itsenäinen verovelvollinen, vaan sitä pidetään verotuksen laskentayksikkönä, jota käytetään useamman henkilön yhteisesti harjoittaman toiminnan verotuksen laskemiseen. Verotusyhtymän tulo tai tappio jaetaan toimintaan osallistuvien henkilöiden eli osakkaiden verotukseen. Säännökset eivät kaikissa tilanteissa johda tulojen ja vähennysten oikeudenmukaiseen jakautumiseen osakkaiden kesken, sillä jokaisen osakkaan toiminta voi vaikuttaa kaikkien verotukseen. (Verohallinto 2021.)

Verotusyhtymä on verotuksessa laskentayksikkö. Yhtymän verotuksessa lasketaan yhteiseen lukuun harjoitetun toiminnan tulot ja menot. Tulojen ja menojen laskennan lopputulos jaetaan yhtymän osakkaiden verotukseen. Yhteisten tulojen hankkimisesta aiheutuneet menot vähennetään yhteisistä tuloista riippumatta siitä, kuka osakkaista ne on alun perin maksanut. Myöskään lainojen korkoja ei käsitellä ollenkaan yhtymän verotuksessa. Ne vähennetään erikseen kunkin osakkaan omassa verotuksessa. (Verohallinto 2021.)

Arvonlisäverolain (1501/1993) ja Tuloverolain (1535/1992) mukaiset yhtymät eivät aina vastaa toisiaan, eli arvonlisäverolain mukainen yhtymä voi muodostua myös sellaisesta toiminnasta, josta ei muodostu tuloverolain mukaista yhtymää ja päinvastoin. Arvonlisäverotuksessa yhtymä on erillinen verovelvollinen, toisin kuin tuloverotuksessa. Toiminnan luonteen mukaan arvonlisäverolain mukaista yhtymää voi tuloverotuksessa vastata joko elinkeinoyhtymä tai verotusyhtymä. Kiinteistöverolain (654/1992) 9 §:n verotusyhtymästä määritellään, että mikäli useat omistavat kiinteistön määräosan, on kukin verovelvollinen omasta osuudestaan kiinteistöön. (Verohallinto 2021.)

## 2.3 Verotusyhtymän purkaminen

Yhtymä puretaan lähtökohtaisesti kahdesta eri syystä. Joko osapuolet haluavat lopettaa yhteisomistuksen jatkaakseen itsenäisesti omalla omistuksellaan, tai yhtymän osakas haluaa irtautua kokonaan omistuksesta ja myydä oman osuutensa pois, jolloin jäljelle ei jää verotusyhtymän osalta lain edellyttämää kahta tai useampaa henkilöä. Verotusyhtymän osuus ei ole sellainen kokonaisuus, joka voisi olla luovutuksen kohteena. (Verohallinto, 2021.) Usein yhtymän osakkaiden välit saattavat olla tulehtuneet, ja yhteisomistuksesta halutaan eroon tai halutaan luopua kokonaan yhtymään liittyvästä omistuksesta.

Omistajanvaihdostilanteisiin liittyvissä varainsiirtovero-, perintö- ja lahjaverotuksessa ei ole verotusyhtymää vastaavaa käsitettä. Verotusyhtymä ei ole oikeushenkilö, ja tämän vuoksi se ei voi omistaa mitään. Tämän vuoksi verotusyhtymään kuuluvan omaisuuden luovutuksista verovelvollisia ovat suoraan luovutusten osapuolet varainsiirtovero-, perintö- tai lahjaverotuksessa. Verotusyhtymään liittyvissä luovutuksissa on useimmiten kyse kiinteistön osuuden luovutuksesta. Näistä on yleensä suoritettava varainsiirtoveroa. (Verohallinto 2021.)

Verotusyhtymän purku voidaan toteuttaa kahdella tavalla. Yksi yhtymän osakkaista voi ostaa muiden osakkaiden osuudet, jolloin kaikki yhtymän varallisuus siirtyy yhdelle osakkaalle. Toinen vaihtoehto on jakaa yhtymän omaisuus, jolloin syntyy useampi erillinen kiinteistö.

Yhtymän purkaminen myymällä tapahtuu yksinkertaisimmillaan kauppakirjalla ja jakokirjalla. Yhtymän purkaminen jakamisen menetelmää käyttäen jakautuu puolestaan kolmeen eri tapaan: sopimusjakamiseen, maanmittauslaitoksen toimittamaan halkomiseen tai käräjäoikeudelta haettavaan pesänjakoon. Yhtymän purkamisen eri tapoja selvennetään kuvassa 1. (kuva 1.)

Yhtymän purkaminen sovussa on osakkaille helpoin ja edullisin tapa saada yhtymä purettua. Sovinnollisessa jakamisessa yhtymän osakkaat laativat itse tai ammattilaisen avustuksella koko yhtymän omaisuuden ja velat kattavan jakosopimuksen. Jakosopimuksessa yhteisomistajille osoitetaan jokaiselle oma alueensa jaettavasta kiinteistöstä. Jakosopimus on tehtävä kirjallisesti, ja se tulee vahvistaa kaupanvahvistajalla. Ilman kaupanvahvistusta jako on mitätön, eikä kiinteistölle voi saada lainhuutoa. (Maanmittauslaitos b.) Sovinnollinen purkaminen säästää osapuolet pitkältä ja kalliilta prosessilta, joka joudutaan käymään, mikäli jaosta ei päästä sopuun. Jakokirjan tulee syntyä kaikkien osapuolten yhteisymmärryksen tuloksena.

Jakosopimuksen pohjalta laaditaan jakokirja, jonka perusteella osapuolet voivat hakea lainhuutoa uusille kiinteistöilleen. Lainhuuto on kiinteistön omistuksen rekisteröinti

Maanmittauslaitoksen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Lainhuutoa tulee hakea aina silloin, kun kiinteistön omistaja vaihtuu. Lainhuutoa tulee hakea kuuden kuukauden kuluessa kiinteistön kauppakirjan tai sopimuksen allekirjoittamisesta. (Maanmittauslaitos b.) Lainhuudon myöntämisen jälkeen alkaa lohkominen, jossa muodostetaan sopimuksen mukaiset kiinteistöt. Lohkominen käynnistyy automaattisesti, mikäli määräalaan on myönnetty lainhuuto.

Lohkominen on toimitus, jossa kiinteistöstä erotettava alue eli määräala tai useampia mää-  
räaloja muodostetaan uudeksi kiinteistöksi. (Maanmittauslaitos a.) Muodostettavan kiinteis-  
tön rajat ja käyttöoikeudet, kuten tieoikeus vahvistetaan lohkomistoimituksessa.

Yhtymän purkamisen voi myös toteuttaa osakas tai kaikki osakkaat yhdessä hakemalla maanmittauslaitokselta halkomista. Halkomista voidaan hakea, mikäli osakkaat eivät pääse sopuun kiinteistöomaisuuden jakamisesta. Halkomista on myös perusteltua hakea kiinteis-  
tön ollessa suuri, tai kun osakkaat haluavat varmistua oikeudenmukaisesta jaosta. Halko-  
mista voi hakea yksi tai useampi osakas, eikä sen tekemiseen tarvita kaikkien kiinteistön  
omistajien suostumusta. (Maanmittauslaitos a.) Tällöin kiinteistö jaetaan osakkaiden kes-  
ken omistusosuuksien mukaisesti. Halkomista hakevalla osakkaalla tulee olla lainhuuto ti-  
lan määräalaan. Jakamattoman kuolinpesän osakas ei voi hakea tilan halkomista.

Halkominen on Kiinteistönmuodostamislain (554/1995) mukainen jakotoimitus. Kiinteistön  
halkomisella tarkoitetaan yhteisomistuksessa olevan kiinteistön jakamista osakkaiden  
osuuksien mukaisesti uusiksi, erillisiksi kiinteistöiksi. Halkominen toteutetaan maanmittaus-  
insinöörin toimesta joko tilushalkomisena tai kokonaisarvohalkomisena. Maanmittausinsi-  
nööri toimii virkavastuulla toimittaessaan halkomista. Näin kaikki osapuolet saavat tasapuo-  
lisesti heille kuuluvan omistusosuuden kiinteistöistä.

Kiinteistönmuodostamislain 50§ mukaan

*”Halkomisessa osakkaalle muodostettavan tilan tulee arvoltaan vastata osakkaalle  
jakoperusteen mukaan kuuluvaa osuutta koko halottavan tilan arvosta. Halkomisen  
lopputuloksen on tämän lisäksi oltava tarkoituksenmukainen.”*

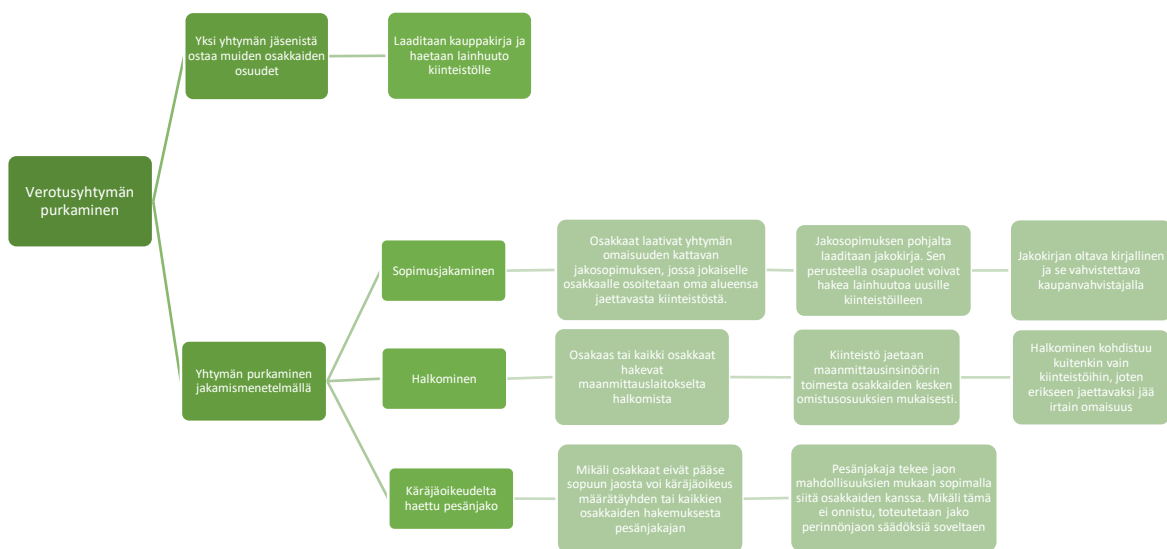
Tilushalkomisessa tilan maapohja jyvitetään niin, että jokaisen osakkaan saaman maapoh-  
jan arvo vastaa omistusosuutta. Muu omaisuus kuten puusto ja rakennukset jakautuvat sen  
mukaan, miten ne kiinteistössä sijaitsevat. Tilan muu omaisuus arvioidaan rahassa. Jos  
halkomisessa osakkaille tuleva omaisuus ei vastaa heidän omistusosuuksiaan, osakkaiden  
on tasattava arvojen menetys keskinäisillä korvauksilla. (Maanmittauslaitos a.) Kokonaisar-  
vohalkomisessa arvioidaan muodostettavien tilojen rahalliset kokonaisarvot. Arvioon sisäl-  
lytetään rakennukset, maapohja, puusto ja muu tilaan kuuluva omaisuus ja näin jokainen  
osakas saa arvoltaan omaa osuuttaan vastaavan tilan. Kokonaisarvohalkomisessa tila

voidaan jakaa esimerkiksi niin, että yksi osakas saa metsää ja toinen rakennuksen ja peltoa. Kokonaisarvohalkomisessa ei tule suoritettavaksi yhtä paljoa osakkaiden välisiä korvauksia, ja on muutenkin tilushalkomista joustavampi menetelmä. Halkominen kohdistuu vain kiinteistöihin, joten erikseen jaettavaksi jää ertain omaisuus. Tämän voi suorittaa joko sopimusjaolla tai käräjäoikeuden määräämän pesänselvittäjän avulla.

Kolmas tapa yhtymän purkamiseen on hakea yksin tai yhdessä muiden osakkaiden kanssa käräjäoikeudelta määräyksen pesänjakajasta. Mikäli osakkaat eivät pääse sopuun jaosta, voi käräjäoikeus määrätä hakemuksesta pesänjakajan. Yhtymän purkaminen pesänselvittäjän avulla on ainut keino saada yhtymä purettua, mikäli osapuolet eivät pääse sopuun muista jakotavoista. Pesänselvittäjän tekemä jako on myös ainut jakoprosessi, jossa yhtymän muu varallisuus jaetaan oikeusteitse. Laki eräistä yhteisomistussuhteista 9§ määrittää, että yhteisomistajalla on oikeus saada osansa yhteisestä omaisuudesta jakamalla eroteuksi. Pesänjakajaa voi hakea kuka tahansa asianomaisista, eikä pesänjakajan hakemista tarvitse perustella. Pesänjakajana voi toimia esimerkiksi asianajaja, oikeusavustaja tai kuka tahansa tehtävään kykenevä henkilö, joka on puolueeton kaikkiin osapuoliin nähden. (Tuomioistuineläitos 2020.) Pesänjakaja tekee jaon mahdollisuuksien mukaan sopimalla siitä osakkaiden kesken. Mikäli tämä ei kuitenkaan onnistu, toteutetaan jako perinnönjaon säädöksiä soveltaen. Osapuolet vastaavat pesänjakajan työstä aiheutuneista kustannuksista yhteisvastuullisesti. (Minilex.)

Yhtymän purkaminen halkomalla tai käräjäoikeuden määräyksen avulla on huomattavasti pidempi ja monimutkaisempi prosessi kuin sovinnollinen jakaminen. Viranomaisten osallistuessa purkamiseen, nousee yleensä purkamisen hinta yhtymän arvoon nähden merkittävästi korkeaksi.

Verotusyhtymä purkautuu, kun osakkaat lopettavat yhteisen toiminnan ja purkavat yhteisomistuksen. Yhtymän muutoksesta tai purkautumisesta tulee aina ilmoittaa verottajalle lomakkeella Y5.



Kuva 1. Verotusyhtymän purkaminen

## 2.4 Verotusyhtymän purkamisen hinnat

Verotusyhtymän purkaminen eri tavoilla näkyy myös purkamisen kustannuksissa. Nopein ja edullisin tapa yhteisomistuksen purkamiseen on osapuolten yhteiseen sopimukseen perustuva jako (ProAgria Etelä-Pohjanmaa 2019.) Yhteisomistuksen purkamisen kustannukset sopimusjaossa ovat usein vain murto-osa muiden purkamistapojen kustannuksista. Sopimusjaossa puhtaasti jakamiseen liittyviä maksuja ovat usein vain kaupanvahvistusmaksu (kuva 2.), lainhuudatuskulut (kuva 3.) ja alueen koosta riippuvat lohkomiskustannukset, jotka ovat esitelty kuvassa 4 (kuva 4.)

Yhteisomistuksen purku halkomalla tai pesänjakajan avulla on aikaa vaativa prosessi, josta aiheutuu huomattavia kuluja (ProAgria Etelä-Pohjanmaa 2019.) Halkomiseen liittyviä kiinteähintaisia kustannuksia on esitelty kuvassa 5. (kuva 5) Kuvien 4. ja 5. mukaisia Maanmittauslaitoksen hinnastoja vertaillen huomataan, että halkominen on pelkkänä toimituksena huomattavasti kalliimpi prosessi kuin lohkominen. Esimerkiksi 100 hehtaarin kokoisen alueen lohkomis- ja halkomiskustannusten välillä on 9 380 euron ero.

Yhteisomistuksen jakaminen voi tapahtua myös käräjäoikeuden määräämän pesänjakajan toteuttamana. Oikeusprosessin ja pesänjakajan kustannukset ovat tapauskohtaisia, mutta niistä koituu oleellinen lisäys purkamiskustannuksiin.

## Kaupanvahvistaminen

Tuote	Hinta € (ilman alv.)	Hinta € (sis. alv.)
7650105327 Kaupanvahvistamisen maksu (kauppa tai muu luovutus)	120,00	Ei arvonlisäveroa
7650105328 Luovutuskirjan tai muun asiakirjan kopio / sivu	2,00	Ei arvonlisäveroa

Kuva 2 Kaupanvahvistaminen (maanmittauslaitos c.)

## Kiinteistöjen omistusoikeuden rekisteröinti (Lainhuuto)

Tuote	Hinta € (ilman alv.)	Hinta € (sis. alv.)
7410107410 Lainhuudatus	144,00	Ei arvonlisäveroa

Kuva 3 Lainhuuto (maanmittauslaitos b.)

## Lohkominen

Tuote	Pinta-ala enintään (ha)	Hinta € (ilman alv.)	Hinta € (sis. alv.)
K1010 Lohkominen	0,1	940,00	Ei arvonlisäveroa
	1	1 120,00	Ei arvonlisäveroa
	5	1 380,00	Ei arvonlisäveroa
	20	1 690,00	Ei arvonlisäveroa
	60	2 150,00	Ei arvonlisäveroa
	100	2 540,00	Ei arvonlisäveroa
	200	3 530,00	Ei arvonlisäveroa
	300	4 570,00	Ei arvonlisäveroa
	400	5 750,00	Ei arvonlisäveroa
	500	6 960,00	Ei arvonlisäveroa
Kukin seuraava alkava 100 ha		620,00	Ei arvonlisäveroa

Kuva 4 Lohkominen (maanmittauslaitos a.)



Tuote	Pinta-ala enintään (ha)	Hinta € (ilman alv.)	Hinta € (sis. alv.)
K1030 Halkominen	1	3 320,00	Ei arvonlisäveroa
	5	4 870,00	Ei arvonlisäveroa
	10	6 430,00	Ei arvonlisäveroa
	30	7 970,00	Ei arvonlisäveroa
	50	9 850,00	Ei arvonlisäveroa
	100	11 920,00	Ei arvonlisäveroa
	200	13 990,00	Ei arvonlisäveroa
Kukin seuraava alkava 100 ha		3 110,00	Ei arvonlisäveroa
Lisämaksu muodostetulta rekisteriyksiköltä		730,00	Ei arvonlisäveroa

Kuva 5 Halkominen (maanmittauslaitos a.)

## 2.5 Aiheeseen liittyvä lainsäädäntö

Koska verotusyhtymä ei ole yksityisoikeudellinen oikeushenkilö, yhteisomistukseen, kuten kahden tai useamman henkilön yhteisesti omistamaan kiinteistöön, sovelletaan lakia eräistä yhteisomistussuhteista (180/1958).

Yhtymää purettaessa sovelletaan tuloverolakia (1535/1992), maakaarta (540/1995), perintökaarta (40/1965), Kiinteistönmuodostamislakia (554/1995) ja lakia eräistä yhteisomistussuhteista (180/1958). Tuloverolakia sovelletaan yhtymän purkamisessa verotusyhtymän määrittelyyn. Maakaaresta tulevat pakottavat säännökset yhtymän purkamiseen liittyviin toimiin, kuten jakokirjan laatiminen, lainhuudatus ja kaupanvahvistajan käyttäminen. Perintökaaresta tulevat säännökset yhden osakkaan oikeudesta hakea pesän jakamista. Perintökaaren säännökset tulevat sovellettaviksi käräjäoikeuden määräämän pesänjakajan toimitaessa yhtymän purkamisen. Kiinteistönmuodostamislaista tulevat säännökset, joiden mukaan tilan määröosan omistajalla on oikeus saada tila halkomalla jaetuksi. Kiinteistönmuodostamislaki tulee sovellettavaksi maanmittauslaitoksen toimittamissa lohkomis- ja halkomistotoimituksissa. Laki eräistä yhteisomistussuhteista määrittää, että yhteisomistaja on oikeutettu saamaan oman osansa yhteisestä omaisuudesta jakamalla erotetuksi.

Yhtymän purkamisprosessin kokonaisuus muodostuu kaikkien edellä mainittujen lakien tulkinnasta. Kaikkia yhtymän purkamista sääteleviä lakeja ei kuitenkaan sovelleta samanaikaisesti. Sovellettavat lait riippuvat yhtymän purkamisen tavasta.

### 3 Opinnäytetyön tuotokset

Opinnäytetyön yhteydessä syntyneet asiakirjat ovat opinnäytetyön liitteinä, mutta niitä ei esitetä työn julkisessa versiossa. Opinnäytetyön liitteet ovat salaisia, sillä niissä tehty tutkimustyö on tehty toimeksiantaja yritykselle toimeksiantajayrityksen lukuun liiketoiminnallista käyttöä varten. Asiakirjoja ei julkaista, jotta niissä oleva tietopohja ja tapaukseen liittyvät yksityiskohdat säilyvät toimeksiantaja yrityksen omassa käytössä.

#### 3.1 Verotusyhtymän purkamisen prosessikaavio

Verotusyhtymän prosessikaavio toteutettiin yritykselle selventämään yhtymän purkamisen prosessin kulkua ja sen eri variaatioita. Prosessikaavio toteutettiin yrityksen omaan asiakirjapohjaan. Prosessikaavion tueksi yritykselle laadittiin kattava ohjeistus prosessikaavion tulkintaan.

Prosessikaaviossa ja ohjeistuksessa käytiin läpi koko yhtymän purkamisprosessi valmistelusta päätökseen ja avattiin eri variaatiota, niiden edellytyksiä ja seurauksia, sekä kustannuksia. Prosessikaavion ja sen ohjeistuksen on tarkoitus antaa toimeksiantajayritykselle suunnattu ohjeistus purkuprosessin toteuttamiseen ja neuvontaan.

#### 3.2 Jakosopimus

Sopimusjaossa yhtymän koko varallisuudesta tehdään jakosopimus. Jakosopimus kattaa kaikki yhtymän varat ja velat. Jakosopimuksessa yhtymän osakkaat sopivat, miten yhtymän omaisuus jaetaan sekä yksilöidään, mitä kukakin osakas saa. Jakosopimuksessa voidaan sopia myös tulevista oikeuksista ja velvoitteista, kuten veden- ja tienkäyttöoikeuksista. Jakosopimuksesta on käytävä ilmi osakkaiden tiedot ja osuudet yhtymästä, luovutettavat kiinteistöt sekä muu varallisuus ja velat. Lisäksi jakosopimuksessa tulee olla määriteltyinä kullekin osakkaalle tuleva omaisuus.

Jakosopimus toteutetaan lähtökohtaisesti osakkaiden osuuksien perusteella, ellei toisin sovita. Näin jokainen osakas saa yhtymän nettovaroista ja veloista omaa omistusosuuttaan vastaavan osuuden. Jakosopimuksessa yhtymän omaisuus voidaan jakaa joko arvomääräisesti tai reaalisesti. Arvomääräisessä jakamisessa jokainen yhtymän osakas saa arvomääräisesti omaa omistusosuuttaan vastaavan osuuden. Arvomääräisessä jakamisessa voidaan siis jakaa omaisuus esimerkiksi niin, että yhdelle tulee jaon perusteella kiinteistö ja toiselle metsää. Reaalisessa jakamisessa yhtymän omaisuus jaetaan niin, että osakkaat saavat kaikesta jaon perusteena olevasta omaisuudesta oman osuutensa. Reaalisessa jakamisessa kaikki osakkaat saavat esimerkiksi osan kiinteistöstä ja osan metsästä.

Arvomääräinen sekä reaalinen jakaminen kattavat kiinteistöjen lisäksi myös yhtymän muun varallisuuden mukaan lukien velat.

Jakosopimus pohja luotiin toimeksiantajayrityksen käyttöön meneillään olevan yhtymänpurkamisprosessin tueksi. Asiakirjaan sisällytettiin jakosopimukselta vaadittava sisältö ja asiakirja valmisteltiin käyttöä varten kyseiseen asiakastapaukseen. Asiakirjassa otettiin huomioon myös vaihtoehdot, joita kyseisessä asiakastapauksessa ei tarvita, mutta myöhemmissä tapauksissa ne ovat asiakirjassa valmiina. Asiakirjaan sisällytettiin valmiiksi kaikki omaisuusmuodot ja jakotavat, jotta sitä voi hyödyntää eri variaatioissa. Asiakirja toteutettiin yrityksen asiakirjamallin ja visuaalisen muotoilun mukaiseksi sovellettavaksi kokonaisuudeksi.

### 3.3 Jakokirja

Jakosopimuksen pohjalta laaditaan jakokirja. Jakokirja laaditaan Maakaaren 2 luvun 1§ mukaisesti. Jakokirja sisältää samat asiat jaon perusteena olevasta omaisuudesta ja kullekin osakkaalle tulevasta omaisuudesta kuin jakosopimuskin.

Jakokirjassa tulee olla osapuolten, sekä kaupanvahvistajan allekirjoitukset. Kaupanvahvistaja vahvistaa jakokirjan kaikkien allekirjoittajien läsnä ollessa. Ilman kaupanvahvistusta jakokirja on mitätön.

Jakokirjan perusteella osapuolet voivat allekirjoittamisen ja vahvistamisen jälkeen hakea lainhuutoa uusille kiinteistöomaisuuksilleen. Mikäli jakokirjaa ei ole vahvistettu kaupanvahvistajalla, sen perusteella ei voida hakea lainhuutoa. Lainhuuto toteutetaan jakokirjassa sovitulla tavalla.

Jakokirja toteutettiin yrityksen käyttöön asiakastapaukseen liittyvän jakosopimuksen pohjalta. Jakokirjan pohjana käytettiin yrityksen omaa asiakirjapohjaa. Jakokirja luotiin käyttövalmiiksi kyseiseen asiakastapaukseen saatujen tietojen pohjalta ja lisäksi siihen sisällytettiin asiakastapaukseen kuulumattomat vaihtoehdot tulevia asiakastapauksia varten. Jakokirjaan sisällytettiin Maakaaren 2 luvun 1§ määritellyt vaatimukset.

### 3.4 Kauppakirja

Osakkaiden päättäessä purkaa yhteisomistus myymällä yhtymän omaisuus yhdelle osakkaalle tai kokonaan ulkopuoliselle ostajalle tulee laatia kauppakirja. Yhtymäomaisuuden myymisessä on kyse kiinteistön määräalan kaupasta. Kauppakirja laaditaan Maakaaren 2 luvun 1§ mukaisesti ja se on vahvistettava kaupanvahvistajalla tai Maakaaren 5 luvun 3§ tarkoittamassa sähköisessä asiointijärjestelmässä.

Osakkaiden keskinäisessä kaupassa kauppahinta sovitaan osakkaiden kesken. Kauppahinnan tulee olla osakkaille kohtuullinen ja kauppahinnassa on otettava huomioon omaisuuden alkuperä. Mikäli yhtymän omaisuus on saatu esimerkiksi perintönä, voi sen arvostaminen käypään arvoon olla kohtuutonta. Osakkaiden välisissä kaupoissa osakkailla on lähtökohtaisesti ollut riittävät mahdollisuudet kaupan kohteeseen tutustumiseen ja samanlainen tietopohja myytävästä kiinteistöstä ja nämä voidaan huomioida kauppakirjan ehdoissa.

Ulkopuoliselle ostajalle myytäessä noudatetaan samaa kaavaa kuin osakkaiden välisissä kaupoissa. Ulkopuoliselle myytäessä ei kuitenkaan tarvitse ottaa huomioon kauppahinnan kohtuullistamista tai omaisuuden alkuperää. Ulkopuoliselle myytäessä tulee myös kauppakirjan sisällön olla tarkempi sekä on otettava huomioon, että ostaja on lähtökohtaisesti heikommassa asemassa kuin myyjä.

Kiinteistön määräosan kauppa toteutetaan perinteistä kiinteistökauppaa soveltaen. Kauppakirjaan merkitään kaupan kohteeksi kiinteistön määräosa. Määräosa ilmaistaan kauppakirjassa murtolukuna, esimerkiksi 1/3. Kauppakirjaan voidaan lisätä myös irtain omaisuus, eikä tästä tarvitse tehdä erillistä kauppakirjaa. Kauppakirjan vahvistamisen jälkeen ostaja voi hakea kiinteistöomistukselleen lainhuutoa ja maksaa oma-aloitteisesti kaupasta syntyvän varainsiirtoveron.

Kiinteistön määräosan kauppakirja toteutettiin toimeksiantajayrityksen käyttöön yleisluontoiseksi kiinteistön kauppakirjaksi, jota voidaan soveltaen käyttää määräosan kaupassa joko osakkaiden keskinäisissä kaupoissa tai kokonaan ulkopuolelle myytäessä. Kauppakirjaan sisällytettiin Maakaaren 2 luvun 1§ vaatimat kohdat sekä kaikki eri variaatiot kiinteistökaupasta ja sen sisällöstä. Kiinteistön kauppakirjapohja luotiin yritykselle käytettäväksi kyseisessä asiakastapauksessa sekä myöhemmin muissa mahdollisissa kiinteistöjen kaupoissa.

### 3.5 Materiaalien hyödynnettävyys

Opinnäytetyössä syntyneet materiaalit ovat toimeksiantajayrityksen käytössä ja hyödynnettävissä. Opinnäytetyön materiaaleja on hyödynnetty meneillään olevassa yhtymän purkamisprosessissa ja niitä voidaan hyödyntää myös tulevaisuudessa vastaavanlaisissa tapauksissa. Opinnäytetyön materiaalit on suunniteltu lähtökohtaisesti tietyn asiakastapauksen tueksi, mutta niitä voi hyödyntää muissa vastaavissa tapauksissa. Osa opinnäytetyön materiaaleista ei suoraan liity asiakastapaukseen, jota toimeksianto opinnäytetyöhön koski, vaan materiaalia on tehty käytettäväksi myös muissa variaatioissa, joita toimeksianto ei koskenut.

Toimeksiantajayritys voi hyödyntää opinnäytetyön materiaaleja valmistautuessa yhtymän purkamiseen, esimerkiksi purkamistapaa mietittäessä ja tukena eri aliprosessien toteutukseen sekä asiakkaiden neuvontaan. Materiaalit antavat toimeksiantajalle myös mahdollisuuden valmiiseen kokonaisuuteen tulevissa tapauksissa. Laadittuja asiakirjapohjia ja ohjeistuksia voidaan käyttää sellaisinaan vastaavissa tapauksissa ja neuvonnassa. Materiaalien avulla yritys pystyy hoitamaan oman osuuden yhtymän purkamisesta kokonaisuudessaan. Opinnäytetyön materiaalit antavat yritykselle laajan kokonaiskuvan yhtymän purkamisen prosessista kokonaisuutena, sen variaatioista, menettelytavoista ja seuraamuksista.

## 4 Yhteenveto ja pohdinta

### 4.1 Opinnäytetyöprosessi

Opinnäytetyöprosessi alkoi kesällä 2021 ollessani ammattiharjoittelussa toimeksiantajana toimivassa yrityksessä. Harjoittelun aikana yritykselle tuli hoidettavaksi asiakastapaus maatalousyhtymän purkamiseen liittyen. Opinnäytetyötä aloitettiin suunnittelemaan asiakastapauksen edetessä. Opinnäytetyötä suunniteltiin vielä tarkemmin ennen varsinaista kirjoittamisprosessia, kun asiakastapauksen prosessista ja sen vaatimista toimenpiteistä oli tarkempaa tietoa.

Opinnäytetyön tekeminen käynnistyi varsinaisesti vuoden 2022 alusta, jolloin toimeksiantajan kanssa pidettiin suunnittelupalaveri, jossa sovittiin opinnäytetyöprosessin aikataulusta ja toimeksiantajan tarvitsemista materiaaleista asiakastapaukseen liittyen. Toiminnallisen opinnäytetyön prosessissa oli kaksi vaihetta. Ensimmäisessä toteutettiin yhteistyössä toimeksiantajayrityksen kanssa opinnäytetyön tuotoksena olevat asiakirjat ja yhtymän purkamisen prosessikaavio. Tämän jälkeen raportoin suunnittelun ja toteutuksen vaiheita opinnäytetyöhön.

Opinnäytetyön pohjana oleva asiakastapaus pysyi aktiivisena koko opinnäytetyöprosessin ajan. Opinnäytetyönä tuotettavaa aineistoa toimitettiin toimeksiantajalle koko opinnäytetyöprosessin ajan asiakastapauksen edetessä ja loput aineistosta toimitettiin opinnäytetyön valmistuttua. Asiakastapauksen eteneminen määritteli pitkälti, minkälaisista sisällöistä ja materiaaleista opinnäytetyöltä vaaditaan, jotta se on hyödynnettävissä aktiivisessa ja tulevaisuudessa asiakastapauksissa.

Opinnäytetyöprosessiin sisältyi asiakastapaamisiin osallistuminen, niiden valmisteleminen sekä tiivis yhteistyö toimeksiantajan kanssa. Opinnäytetyötä toteutettiin osallistumalla mukaan tapauksen suunnitteluun, valmisteluun ja toteutukseen. Samalla opinnäytetyöhön saatiin kerättyä tietopohjaa käytännön toteutuksen etenemisestä.

### 4.2 Yhteistyö toimeksiantajan kanssa

Opinnäytetyö toteutettiin tiiviissä yhteistyössä toimeksiantajan kanssa ja toimeksiantajan tarpeiden perusteella koko opinnäytetyöprosessin ajan. Opinnäytetyön sisältö suunniteltiin kokonaisuudessaan toimeksiantajayrityksen kanssa vastaamaan yrityksen tarpeita.

Toimeksiantaja tarjosi riittävät valmiudet ja materiaalit opinnäytetyön toteuttamiseen asiakastapauksen pohjalta. Opinnäytetyön aineistoa kerättyä toimeksiantaja mahdollisti osallistumisen yhtymän purkamiseen liittyvään valmisteluun ja sen toteutukseen osana

aktiivista asiakastapausta. Toimeksiantaja pystyi näin hyödyntämään jo kerättyä materiaalia tarpeen mukaan prosessin edetessä.

Opinnäytetyön aikana toimeksiantajayritys piti ajan tasalla opinnäytetyöhön liittyvästä asiakastapauksesta ja vastaavasti toimeksiantaja yritys pidettiin ajan tasalla opinnäytetyön eri vaiheista ja jo valmiista hyödynnettävistä materiaaleista ja tiedoista.

Toimeksiantajayritys antoi opinnäytetyön toteuttamiseen selkeän kehyksen, mutta mahdollisesti vapaan toteutuksen kehyksen sisällä. Toimeksiantajalta oli kuitenkin saatavissa ideoita opinnäytetyön osioiden toteuttamiseen koko prosessin ajan. Opinnäytetyötä tehtiin tiiviissä vuorovaikutuksessa toimeksiantajan kanssa, jotta pystyttiin varmistumaan tietojen ja asiakirjojen ajantasaisuudesta ja hyödynnettävyydestä.

#### 4.3 Opinnäytetyön tuotosten ja prosessin arviointi

Opinnäytetyön tuotoksena on kattava ohjeistus yhtymänpurkuprosessin toteuttamiseen sekä valmiit asiakirjapohjat prosessin läpiviemiseen. Materiaalit tuotettiin toimeksiantajayritykselle. Opinnäytetyössä on kuvattu yhtymän purkamisen prosessi ja sen eri variaatiot. Kuvassa 1. on avattu prosessin kulkua (kuva 1.).

Toimeksiantajayritys käytti opinnäytetyössä tuotettuja materiaaleja opinnäytetyöprosessin aikana käynnissä olevaan asiakastapaukseen, yhtymän purkuun. Toimeksiantajayritys saa opinnäytetyössä tuotetut materiaalit käyttöönsä tulevia yhtymän purkuja varten.

Idea ja tarve opinnäytetyölle tuli toimeksiantajayritykseltä, joten opinnäytetyössä tuotetut materiaalit olivat yritykselle tarpeellisia. Toimeksiantajayritys pystyi saattamaan asiakastapauksen loppuun opinnäytetyössä tuotettujen materiaalien avulla.

#### 4.4 Opinnäytetyön eettisyys, pätevyys ja hyödynnettävyys

Opinnäytetyötä voidaan hyödyntää tietoperustana yhtymän purkamisen edellytyksiä ja menettelytapoja selvittäessä. Opinnäytetyön avulla voidaan perehtyä yhtymän purkamisen eri variaatioihin ja niissä tapahtuviin prosesseihin. Opinnäytetyötä voidaan hyödyntää yhtymän purkuprosessin tukena kokonaiskuvan selkeyttämiseen eri vaiheiden aikana.

Opinnäytetyöprosessissa sitouduttiin käynnissä olevan asiakastapauksen yksityiskohtien ja henkilötietojen salassapitoon. Opinnäytetyössä avataan yhtymän purkua yleisesti, eikä oteta kantaa opinnäytetyön taustalla olevan asiakastapauksen läpivientiin tai lopputuloksiin.

Opinnäytetyön liitteet ovat salaisia, koska opinnäytetyön tuotokset on tarkoitettu vain toimeksiantajayrityksen käyttöön nykyisen ja tulevien yhtymän purkuprosessien hoitamisessa.

Salaisilla asiakirjoilla suojataan meneillään olevan asiakastapauksen yksityiskohtia, asiakkaiden oikeusturvaa sekä toimeksiantajayrityksen yksinoikeutta tuotettuihin asiakirjoihin.

Opinnäytetyötä tehdessä ei paneuduttu vain käynnissä olevan maatalousyhtymän purkuun vaan opinnäytetyön tietoperusta sekä tuotetut materiaalit pätevät kaikkien eri yhtymämuotojen purkamisessa. Opinnäytetyön tietoperustana on pääasiassa erinäiset yhtymän purkuun kiinteästi liittyvät lait, joten opinnäytetyön tietoperusta on valtakunnallisesti pätevä.

Opinnäytetyön lähdeluettelo on opinnäytetyöksi suhteellisen suppea. Tämä johtuu siitä, että yhtymän purkua säätelevät ohjeistukset ja määräykset tulevat laeista. Opinnäytetyössä on käytetty primäärisiä lähteitä: lakeja ja verohallinnon sekä maanmittauslaitoksen verkkosivuja. Aihetta käsittelevä kirjallisuus ja aiemmin tehty tutkimustyö käyttää lähteenään samoja virallisia lähteitä yhtymän purkamiseen liittyen. Aiheesta kertovassa kirjallisuudessa tai tutkimustoissa ei ole esitetty aiheeseen liittyen omaa tulkintaa tai pohdintaa.

Opinnäytetyön lähteet ovat pääasiassa viimevuosina julkaistuja. Tällä voidaan varmistua siitä, että opinnäytetyön tietoperusta on ajantasaista ja tämä lisää opinnäytetyön luotettavuutta ja pätevyyttä.



## Lähteet

Alanen, V. 2011. Maatilan toimintamuodon suunnittelu. Viitattu 23.10.2022 [https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/112721/Alanen\\_Virva.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/112721/Alanen_Virva.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Arvonlisäverolaki 1993/1501. Saatavissa <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1993/19931501>

Hallituksen esitys. 2021. Saatavissa [https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Documents/HE\\_26+2021.pdf](https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Documents/HE_26+2021.pdf)

Jaatinen, H. 2021. Menestyvän maatalousyhtymän suunnittelu. Viitattu 23.10.2022. [https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/505815/Jaatinen\\_Henriikka?sequence=2&isAllowed=y](https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/505815/Jaatinen_Henriikka?sequence=2&isAllowed=y)

Karelia ammattikorkeakoulu. 2022. Viitattu 23.10.2022. <https://libguides.karelia.fi/c.php?g=679019&p=4901221>

Kiinteistönmuodistamislaki 1995/554. Saatavissa <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950554>

Kiinteistöverolaki 1992/654. Saatavissa <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19920654>

Laki eräistä yhteisomistussuhteista 1958/180. Saatavissa <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1958/19580180>

Maakaari 540/1995 Saatavissa <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950540>

Maanmittauslaitos a. Kiinteistön jakaminen. Viitattu 1.10.2022 <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/maanmittauspalvelut/jakaminen>

Maanmittauslaitos b. Rekisteröi kiinteistön omistusoikeus hakemalla lainhuutoa. Viitattu 1.10.2022 <https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/palvelut/rekisteroi-omistusoikeus>

Maanmittauslaitos c. Etsi kaupanvahvistaja. Viitattu 9.10.2022 <https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-tai-muu-omistajavaihdos/etsi-kaupanvahvistaja>

Minilex. Käräjäoikeuden määräämä pesänjakaja. Viitattu 1.10.2022 <https://www.minilex.fi/a/k%C3%A4r%C3%A4j%C3%A4oikeuden-m%C3%A4%C3%A4r%C3%A4m%C3%A4-pes%C3%A4njakaja>

Pro-Agria Etelä-Pohjanmaa. 2019. Yhtymäopas maa- ja metsätiloille. Viitattu 1.10.2022 [https://www.proagria.fi/sites/default/files/attachment/yhtymaopas\\_maa-ja\\_metsatiloille\\_0.pdf](https://www.proagria.fi/sites/default/files/attachment/yhtymaopas_maa-ja_metsatiloille_0.pdf)

Putkonen, S. 2019. Tietoa maasta-lehti 1/2019. Halkominen on nykyaikainen keino purkaa tilan yhteisomistus. Viitattu 1.10.2022 [https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2019/03/Tietoa Maasta 1-19.pdf](https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2019/03/Tietoa_Maasta_1-19.pdf)

Tuloverolaki 1992/1535. Saatavissa <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535>

Tuomioistuinlaitos. 2020. Kuolemantapaukset ja perintö. Viitattu 1.10.2022 <https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/asiat/perheasiat/kuolemantapauksetjaperinto.html>

Verohallinto. 2022. Maatalousyhtymä. Viitattu 23.10.2022 <https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/verot-ja-maksut/maatalousyrittaja/maatalousyhtyma/>

Verohallinto. 2021. Verotusyhtymän verotus. Viitattu 1.10.2022 <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/99022/verotusyhtym%C3%A4n-verotus/>