

Opinnäytetyö (AMK)

Liiketalous

2022

Riikka Hildén

OMAKOTI- JA VAPAA-AJAN KIINTEISTÖJEN VEROTUS



Opinnäytetyö (AMK) | Tiivistelmä

Turun ammattikorkeakoulu

Liiketalous

2022 | 32 sivua

Riikka Hildén

Omakoti- ja vapaa-ajan kiinteistöjen verotus

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on tutkia omakotitalo- sekä vapaa-ajan kiinteistöihin kohdistuvia veroja. Työ perustuu kirjoittajan omaan mielenkiintoon.

Työssä tuodaan esille veroja, joita kiinteistön omistajan on huomioitava, kun hän ostaa, myy, perii tai vuokraa kiinteistön. Lisäksi käydään läpi mitä verovähennyksiä kiinteistöistä saadaan tehdä.

Aluksi käydään läpi verotuksen historiaa Suomessa. Tämän jälkeen perehdytään kiinteistöveroon, varainsiirtoveroon, asunnon verovapaaseen myyntiin, vuokratulojen verotukseen, kotitalousvähennykseen sekä myynnistä syntyviin luovutusvoittoihin. Lopuksi käsitellään perintö- ja lahjaverotusta.

Työ on toteutettu hyödyntämällä alan kirjallisuutta, erilaisia internetlähteitä, esimerkiksi verohallinnon ohjeistusta, sekä voimassa olevaa lainsäädäntöä, kuten kiinteistöverolakia ja varainsiirtoverolakia. Opinnäytetyössä on laskutoimitus esimerkkejä, jotka selkeyttävät lukijalle, kuinka kiinteistöihin kohdistuvat verot lasketaan. Lisäksi työssä esitetään korkeimman hallinto-oikeuden tapauksia, joista ilmenee, ettei kiinteistöverotus ole aina niin yksiselitteinen, vaikka verot ovatkin laissa säädettyjä.

Asiasanat:

Varainsiirtovero, kiinteistövero, vuokratulojen verotus, kotitalousvähennys, luovutusvoitto, perintövero, lahjavero.

Bachelor's Thesis | Abstract

Turku University of Applied Sciences

Business

2022 | 32 pages

Riikka Hildén

Taxation of house- and free time real estates

The purpose of the thesis is to look into the taxing of house and free time real estates. The study is based on author's own interest.

This thesi highlights the taxes that a property owner must consider when s/he buys, sells, inherits, or rents a property. In addition, this thesis reviews which

The study starts with a brief history of taxation in Finland. After that, topics such as real estate tax, transfer tax, tax-free sale of the apartment, taxation of rental income, tax credit for household expenses and capital gains arising from the sale are discussed. Also, inheritance and gift taxation is described.

The process was carried out by using relevant literature, various internet sources, especially the ones the Tax Administration, and valid legislation, such as the Real Estate Tax Act and the Transfer Tax Act. The thesis contains calculation examples that clarify for the reader how taxes on real estate are calculated. In addition, the work presents cases of the Supreme Administrative Court, which show that real estate taxation is not always so unambiguous, even though the taxes are regulated by law.

Keywords:

Transfer tax, real estate tax, taxation of rental income, tax credit for household expenses, capital gains, inheritance tax, gift tax.

Sisältö

1 Johdanto	6
2 Verotuksen historia Suomessa	7
3 Varainsiirtovero	9
3.1 Verovelvollisuus	9
3.2 Varainsiirtoveroprosentit	9
3.3 Verovapaus	10
3.4 Veron suorittamisajankohta	11
4 Kiinteistövero	13
4.1 Verovelvollisuus	13
4.2 Veron kohde	14
5 Vuokratulojen verotus	15
6 Kotitalousvähennys	17
7 Luovutusvoitto	20
7.1 Veroton myyntivoitto	20
7.2 Luovutusvoiton laskeminen	21
8 Perintö- ja lahjaverotus	23
8.1 Omaisuuden myynti ennen kuolinpesän jakamista	23
8.2 Perintövero	23
8.2.1 Veroluokat	24
8.3 Lahjaverotus	25
8.3.1 Lahjanluonteinen kauppa	26
9 Johtopäätökset	28
Lähteet	29

Kaavat

Kaava 1. Kotitalousvähennys (Urakkamaailma n.d).	18
Kaava 2. Kotitalousvähennys (Urakkamaailma n.d).	18
Kaava 3. Kotitalousvähennys (Verohallinto 2022).	19
Kaava 4. Luovutusvoitto.	21
Kaava 5. Luovutusvoitto.	22
Kaava 6. Lahjaverotus (Verohallinto 2021).	26
Kaava 7. Lahjaverotus (Silander 2019).	27

Taulukot

Taulukko 1. Veroluokka 1.	24
Taulukko 2. veroluokka 2.	25

1 Johdanto

Nykyään asuntokauppa on vilkastunut ja yhä useampi meistä haaveilee omasta omakotitalosta tai vapaa-ajankiinteistöstä.

Omakotitalokiinteistöt ovat halutuin asuntotyyppi, vaikka isojen kaupunkien asuntokaupat ovat hidastuneet vuonna 2022. Lähes 70 % etuovi. Comin kävijöistä, etsi itselleen kyseistä asumismuotoa. (Etuovi.com 2022.)

Tässä opinnäytetyössä selvitettiin, mitä veroja omakotitalo- ja vapaa-ajan kiinteistön omistajan on huomioitava, kun hän ostaa, myy, perii tai vuokraa kiinteistön. Opinnäytetyön tarkoituksena on tuoda esille tietoa kiinteistöihin kohdistuvista veroseuraamuksista. Monet maksavat kiinteistöveroä tietämättä mistä kiinteistöihin kohdistuvat verot muodostuvat.

Tämä työ toteutetaan teoreettisena selvityksenä ja suurin osa haetuista tiedoista perustuu lainsäädäntöön, sekä alan kirjallisuuteen. Vaikka verot ovat laissa säädettyjä, mahtuu sekaan vaikeitakin tapauksia. Tämä osaltaan saattaa selittää, miksi osa tapauksista päättyy oikeuteen. Kiinteistöveroä on välillä monimutkainen, sillä toisinaan on vaikea hahmottaa miten mitkäkin säännöt tulkitaan.

Opinnäytetyön aihe on valittu omasta kiinnostuksestani asiaa kohtaan. Lisäksi lähisukulaiseni on kiinnostunut kiinteistöveroäuksesta, sillä hän omistaa useita omakotitalokiinteistöjä. Opinnäytetyön aihevalinta olikin tästä syystä minulle selkeä. Toivon työstä olevan hyötyä kaikille henkilöille, jotka suunnittelevat kiinteistön ostoa ja myyntiä sekä hyötyä henkilöille, jotka perivät tai vuokraavat kiinteistöään. Hyvä tietämys mitä veroja kiinteistöistä tulee maksaa ja mitä vähennyksiä voidaan tehdä, säästää kiinteistön omistajalle aikaa ja rahaa.

2 Verotuksen historia Suomessa

Suomen verotuksen historia on peräisin jo keskiajalta. Rahaa käytettiin hyvin harvoin ja siksi verot maksettiin yleensä ruokina sekä tavarina. Tällöin kirkko ja kruunu alkoivat yhdessä keräämään kirkolle yleishyödyllisiä tarvikkeita ja maksuina saattoivat olla mm: kala, riista, vilja, voi sekä turkikset. (Verokampus n.d..)

Suomen tullessa itsenäiseksi valtioksi 1917, astui heinäkuussa voimaan valtalaki. Joulukuussa annettu itsenäisyysjulistus yhdessä valtalain kanssa antoivat Suomen jälleen hallinnoida omaa eduskuntaansa, joka aiemmin oli ollut Venäjän hallinnon alla.

Vuonna 1920 Suomi halusi uudistaa valtion verotusjärjestelmää ja silloin astui voimaan ensimmäinen valtionverotusta koskeva tulo- ja varallisuusverolaki (TOL). Lisäksi samana vuonna uudistettiin 1600-luvulta oleva leimavero, joka jaettiin vastikkeettomaan saantoon kohdistuvaan perintö- ja lahjaveroihin ja vastikkeelliseen luovutukseen kohdistuvaan leimaveroon.

1930-luvulla lakkautettiin verohintataksat. Tämä tarkoitti käytännössä sitä, että kaikki verot tuli maksaa rahana.

1941 Suomessa otettiin käyttöön liikevaihtovero. Lisäksi vuonna 1943 ensimmäinen ennakkoperintälaki otettiin käyttöön ja uusien uudistuksien syntyessä saatiin myös Suomeen uusi ammattiryhmä: läänin-verotarkastajat.

1960-luvulla päätettiin Valtion verolautakunnan ja kunnallisen taksoituslautakunnan muuttamisesta. Tämän uudistuksen myötä syntyi verolautakunta ja Suomeen perustettiin 215 veropiiriä, sekä verotoimistot verolain uudistuttua.

1970-luvulla suunniteltiin useita vero uudistuksia kuten:

- 1970 verohallitus perustettiin
- 1973 asuntovero
- 1974 tulo- ja varallisuusvero (TVL) otettiin käyttöön
- 1976 puolisoiden ansiotulot verotetaan erikseen
- 1979 uusi veronkanto astui voimaan

Vuonna 1980-luvulla otettiin käyttöön useita yritysverotuksia koskevia säädöksiä. Yhteisöverokantoja alennettiin ja myyntivoittojen veronalaisuus astui voimaan. Vuonna 1989 tuli kokonaisverouudistus ja samana vuonna lähetettiin Suomessa ensimmäiset verokortit.

1990-luku oli Suomessa lama-aikaa ja veroja jouduttiin nostamaan. 1991 otettiin korkotulojen lähdeverojärjestelmä käyttöön. Myös vuonna 1992 ns. työllisyysvero nousi. Tätä kutsutaan nykyään työttömyysvakuutusmaksuksi. Suurin 1990-luvun muutoksista oli 1993 vuoden pääomaverouudistus. Tämä tarkoitti sitä, että pääoma- ja ansiotulojen verotus maksettiin jatkossa erikseen. Samana vuonna otettiin käyttöön uusi kiinteistöverolaki ja seuraavana vuonna arvonlisäverolaki. Varainsiirtovero astui voimaan vuonna 1997.

2000-luku:

- 2002 Suomi vaihtaa valuuttansa euroihin
- 2006 varallisuusvero poistuu (Verohallinto n.d., 5-10.)

3 Varainsiirtovero

3.1 Verovelvollisuus

Varainsiirtoveroa maksetaan, kun ostetaan kiinteistö, asunto-osake tai muu arvopaperi. (Verohallinto 2021).

Varainsiirtovero on valtiolle maksettava vero, joka maksetaan aina vastikkeellisesta saannosta eli kaupasta tai vaihdosta. Maksun suhteen on olemassa poikkeuksia, jolloin varainsiirtoveroa ei tarvitse maksaa. Näitä ovat esimerkiksi ensiasunnon ostajan verovapaus sekä lahjana, perintönä tai testamentilla saadut kiinteistöt jne. (Huolman-Lakari, 2011, 11.)

Ostajan on maksettava varainsiirtovero itsenäisesti sekä lisäksi hänen on muistettava tehdä varainsiirtoveroilmoitus (Verohallinto 2021).

3.2 Varainsiirtoveroprosentit

Varainsiirtoveroon vaikuttaa, onko asuntosijoittaja ostanut esimerkiksi kiinteistön, asunto-osakkeen vai muun arvopaperin.

- Kiinteistöistä ja rakennuksista maksetaan varainsiirtoveroa 4 %
- Asunto-osakkeista- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeista 2 %
- arvopapereista 1,6 %. (Verohallinto 2021.)

Esimerkki varainsiirtoveron määrästä kiinteistön kaupassa:

Pariskunta ostaa yhdessä 400 000 euron omakotitalon Porvoosta. Kiinteistökaupoissa varainsiirtoveron osuus on 4 %. Tämä tarkoittaa, että pariskunta maksaa vielä 16 000 euroa varainsiirtoveroa verottajalle. (Neliöt liikkuu LKV 2022.)

Jos ostetusta kiinteistöstä on jätetty varainsiirtovero maksamatta, lisätään varainsiirtoveroon 7 % viivästyskorko. Vaikka ostaja olisi maksanut varainsiirtoveron ajallaan, mutta jättänyt lainhuudon kiinteistöstä tekemättä, tulee hänen maksaa 20 % korotus varainsiirtoveron summasta jokaiselta alkavalta kuudelta kuukaudelta. Viivästyskorko peritään, siitä ajasta eteenpäin, jolloin lainhuuto olisi tarvinnut tehdä. (Varainsiirtoverolaki 931/1996.)

Kiinteistön kaupassa vastuu koskee myös aikaisempia luovutuksia, joista verot ovat maksamatta. Pääsäännön mukaan 1.1.2017 alkaen vastuu ulottuu luovutuksiin, jotka ovat tehty kolmea vuotta ennen lainhuutohakemuksen tekemistä. Jos viimeinen luovutus on tapahtunut ennen 1.1.2017, vastuu aikaisemmista luovutuksista suoritettavista veroista on kuitenkin 10 vuotta. (Varainsiirtoverolaki 931/1996.)

3.3 Verovapaus

Varainsiirtoverossa on kuitenkin poikkeuksia, joista ei tarvitse maksaa veroja.

Näitä ovat esimerkiksi:

- arvopaperipörssistä ostetut osakkeet sekä muut arvopaperit
- asumisoikeusasunnot
- ensiasunnosta, jos vaaditut ehdot täyttyvät
- jos olet saanut omaisuutta perintönä tai osituksessa joko vastikkeetta tai niin, että olet käyttänyt vastikkeena vain jaettavana olevaa varallisuutta
- lahjana tai testamentilla saatu omaisuus
- mikäli veron määrä jää alle 10 euroa
- osakkeiden uusmerkinnöistä (Verohallinto 2021).

KHO: 2013:124 3.7.2013/2268

A oli puolisonsa B:n kanssa vuonna 1999 vuokrannut kunnalta tontin. Puolisot olivat rakentaneet tontille omakotitalon, jota he olivat käyttäneet vakituisena asuntonaan 20.II.1999 alkaen. A ja B olivat 4.II.2009 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostaneet kunnalta vuokraamansa tontin. A oli omistanut puolet varainsiirtoverolain II §:n I momentin 3 kohdassa tarkoitettusta rakennuksesta puolisoiden ostaessa tontin. Kun otettiin huomioon asuinrakennuksen rakentamisen ja käyttöönoton sekä tontin oston välillä kulunut noin kymmenen vuoden ajanjakso, tontin ja rakennuksen hankinta eivät muodostaneet asiallisesti ja ajallisesti sellaista ensiasuntoa, että varainsiirtoverolain II §:n I momentin 1 ja 3 kohdan edellytykset olisivat täyttyneet myös tontin osalta. Tontista 4.II.2009 tehtyä kauppaa oli pidettävä asuinrakennuksen hankinnasta riippumattomana luovutuksena, josta A:n oli tullut maksaa varainsiirtovero.

A oli tehnyt asiasta valituksen, joka käsiteltiin hallinto-oikeudessa. HAO oli kumonnut veroviraston päätöksen varainsiirtoveron maksamisesta, sillä katsottiin, että A ei ollut aiemmin omistanut puolta tontista ja ensiasunnon oston ehdot täytyivät.

Veronsaajien oikeudenvallontayksikkö oli valittanut HAO:n päätöksestä ja tapaus käsiteltiin korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Päätös: *KHO oli kumonnut HAO:n päätöksen sillä katsottiin, että A ei ollut kohtuullisessa ajassa ostanut B:n kanssa tonttia omakseen. Tontin ja rakennuksen hankinta eivät siis muodostaneet asiallisesti ja ajallisesti sellaista ensiasuntoa, että varainsiirtoverolain II §:n I momentin 1 ja 3 kohdan edellytykset olisivat täyttyneet myös tontin osalta.*

(Korkein hallinto-oikeus 2013.)

Verottajalle olisi hyvä tehdä ilmoitus, vaikka varainsiirtoveroa ei tarvitsisi maksaa (Verohallinto 2021).

3.4 Veron suorittamisajankohta

Kiinteistökauppoja tehtäessä, on syytä ottaa huomioon myös veron suorittamisajankohta.

Esimerkiksi varainsiirtovero on maksettava kiinteistökauppoja tehtäessä ennen lainhuutoa tai sen kirjaamista. Lisäksi se tulee suorittaa aina kuuden kuukauden sisällä, kun kauppakirja on allekirjoitettu. Uusissa asuntokaupoissa

varainsiirtoveroa on aikaa maksaa kaksi kuukautta siitä, kun asunnon omistusoikeus on siirtynyt. (Veronmaksajain keskusliitto 2020.)

4 Kiinteistövero

4.1 Verovelvollisuus

Kiinteistöverolaki (654/1992) tuli voimaan Suomessa elokuussa vuonna 1993 (Listoheimo, 1999, 313). Aikaisemmin veroja on tarvinnut maksaa kiinteistön omistamisen johdosta mm. asuntotuloista, kiinteistöjen harkintaverotuksesta, katumaksuista jne. Vuonna 1993 voimaan tullut kiinteistövero korvaa aiemmat verot minkä tarkoituksena on selkeyttää kiinteistön omistajalle kohdistuvia veronmaksuja. (Valtionvarainministeriö n.d..)

Kunnat perivät kiinteistöveroa, jotta pystyvät kehittämään sekä parantamaan esimerkiksi kunnallistekniikkaa sekä vesi- ja jätevesijärjestelmiä. Lisäksi kunnat voivat käyttää kiinteistöverotuksesta saatuja verotuloja esimerkiksi katujen valaistuksiin ym. (Viestimedia Oy 2009.)

Kiinteistöverolaki perustuu kiinteistön arvoon, jonka mukaan lasketaan vuosittain maksettava kiinteistövero. Jokaisen kiinteistön omistajan tulee maksaa omistamastaan kiinteistöstä veroa sille kunnalle, jossa kiinteistö sijaitsee. Kukin kunta määrittelee kiinteistöveroprosenttinsa itse, laissa säädettyjen vaihteluvälien mukaan. (Listoheimo, 1999, 313.) Kunnat käyttävät minimissään kahta eri kiinteistöveroprosenttia, kuten yleistä kiinteistöveroprosenttia sekä vakituisen asumisen kiinteistöveroprosenttia (Omakotiliitto n.d.). Koska kiinteistönveron suuruus lasketaan kiinteistön arvon perusteella voi kiinteistönverotusarvo muuttua ajan mittaan omistuksen aikana. Tämä johtuu ikäalennuksesta sekä kiinteistöihin kohdistuvista perusparannuksista. (Huolman-Lakari, 2011, 84.)

Kiinteistön verovelvollisuus määräytyy kiinteistöverolain 5 §:n mukaan. ”Kiinteistön *omistajalla* tarkoitetaan sitä, joka omistaa kiinteistön kalenterivuoden alkaessa” (Kiinteistöverolaki 654/1992). Vaikka kiinteistö myytäisiin ja luovutettaisiin kesken vuotta, tulee henkilön, jonka omistuksessa kiinteistö on ollut kalenterivuoden alkaessa, suorittaa kyseisen vuoden

kiinteistövero. Kiinteistöverotuksessa on myös huomioitava, että myyjän ja ostajan yhdessä tekemät sopimukset kiinteistöveron maksusta, eivät päde verotuksessa. Esimerkiksi lahjana saadusta kiinteistöstä ei tarvitse maksaa veroa, niin kauan, kun lahjan antajalla säilyy nautinta-, käyttö- tai hallintaoikeus kiinteistöön. (Viestimedia Oy 2009.)

Vuonna 2022 kiinteistöveroprosentin tulee olla 0,93–2,00 prosentin väliltä kiinteistön verotusarvosta ja asuinrakennusten veroprosentin 0,41–1,0 väliltä. Mikäli kunta on määrännyt erikseen kiinteistöveron esimerkiksi rakentamattomalle asuin paikalle, tulee veroprosentin olla 2,0–6,0 väliltä. Kunnat voivat myös määrätä kiinteistöveron, joka kohdistuu kiinteistöihin, jotka eivät ole vakituksessa asuinkäytössä. (Omakotiliitto n.d..)

Jos kiinteistöä on käytetty tulonhankkimiseen, voidaan kiinteistöveron määrä vähentää tuloverotuksessa (Kiinteistöverolaki 654/1992).

Kiinteistöverosta säädetään kiinteistöverolaissa (Kiinteistöverolaki 654/1992).

4.2 Veron kohde

Kiinteistövero kohdistuu maa-alueisiin ja rakennuksiin (Kiinteistöverolaki 654/1992). Jos kyseessä on kuitenkin metsä, maatalousmaa tai vesialue ei kiinteistöveroa tarvitse maksaa. Lisäksi kadut, rakennuskaavatiet ja yleiset tiet ovat verovapaita. (Huolman-Lakari, 2011, 84.)

Kiinteistöverolain 2§ mukaan kiinteistöllä tarkoitetaan ”tonttia, tilaa tai muuta Suomessa olevaa itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka on merkitty tai olisi merkittävä kiinteistönä maarekisteriin, tonttikirjaan tai kiinteistörekisteriin.” Lisäksi erottamattomat määräalat, rakennukset ja rakennelmat kuuluvat kiinteistöveron piiriin. (Kiinteistöverolaki 654/1992.)

Vaikka rakennukset tai rakennelmat sijaitsisivat vuokramaalla, tarvitsee niistä silti maksaa kiinteistöveroa. Näitä voivat olla esimerkiksi asuin-, toimisto-, myymälä-, varasto tai talousrakennus. (Huolman-Lakari, 2011, 84.)

5 Vuokratulojen verotus

Asunnon vuokrauksesta saatuun kokonaistuottoon vaikuttaa vuokranantajan hyvä tietämys verotuksesta. Verotuksella on tärkeä rooli tuottoon, mikäli vuokranantaja haluaa tavoitella voittoa. Siksi hyvin suunniteltu ja selkeä verosuunnittelu on yksi perusedellytys. Tämä auttaa säästämään aikaa ja rahaa, joka vaikuttaa siten kokonaistuottoon. (Asuntosalkunrakentaja.fi 2022.)

Pääomatuloja verotetaan vuonna 2022 seuraavanlaisesti: 30 000 euroon asti 30 % ja sen yli menevältä osalta 34 %. Sijoitusasunnon vuokratuotot ovat pääomatuloja ja niistä tulee maksaa veroa. Veroja tulee maksaa myös, jos vuokralaisella on autopaikka mistä hän maksaa vuokraa tai hän maksaa vesimaksua vuokranantajalle. (Asuntosalkunrakentaja.fi 2022.)

Asunnon vuokraajan tulisi muistaa, että vuokratulojen verotus katsotaan nettovuokratuloista. Vuokratuloista ennen verojen maksamista, vähennetään vuoden aikana kertyneet vuokraamisesta aiheutuneet kulut. Näin saadaan selville, kuinka paljon veroja vuokratuloista todellisuudessa tulee maksaa. (Veronmaksajain keskusliitto 2022.)

Kiinteistön vuokratuloista voidaan vähentää mm.

- Kiinteistövero
- Vesi-, sähkö- ja lämmityskulut
- Remonttikulut vuokrakuukausien ajalta (perusparannukset ja vuosikorjaukset)
- Asunnon vuokraamiseen liittyvät juoksevat kulut
- Kodinkoneiden ja muun irtaimen omaisuuden hankkimiskulut vuokra-asuntoon
- Vuokraustoiminnan tappiot (Veronmaksajain keskusliitto 2022).

Mikäli vuokratusta kiinteistöstä ei ole peritty kohteen käypää arvoa eli toisin sanon vuokrausta pidetty tulonhankkimistarkoituksena, ei vuokrauksesta saada vähentää kuluja verotuksessa (Verohallinto 2021).

KHO: 2017:131 18.8.2017/3934

A oli alun perin käyttänyt hiihtokeskuksen lähellä sijaitsevaa, vuonna 2005 valmistunutta vapaa-ajan asuntoaan yksinomaan itse. Vuonna 2011 A oli tehnyt ammattimaisen välittäjän kanssa sopimuksen vapaa-ajan asunnon välittämisestä vuokrattavaksi lyhytaikaisilla vuokrasopimuksilla. Tämän jälkeen asunto oli vuokrattavissa vuokranvälittäjän varausjärjestelmän kautta. Myös A:n oli käytettävä varausjärjestelmää, kun hän varasi asunnon omaan käyttöönsä. Vuonna 2012 A oli käyttänyt vapaa-ajan asuntoa itse 70 vuorokautta ja asunto oli ollut vuokrattuna 105 vuorokautta. Muun ajan vuodesta 2012 asunto oli ollut tyhjillään.

Asiassa oli korkeimmassa hallinto-oikeudessa kysymys siitä, olivatko vapaa-ajan asuntoon kohdistuvat kulut ja poistot A:n verotuksessa vähennyskelpoisia niiden päivien osalta, jolloin asunto oli ollut tyhjillään.

***Päätös:** KHO oli katsonut, että A oli käyttänyt asuntoa vuonna 2021 pääsääntöisesti tulonhankkimiseen ja siksi hän sai vähentää kulut verotuksessa.*

(Korkein hallinto-oikeus 2017.)

Mikäli asukas on maksanut vuokravakuuden, voi vuokranantaja vähentää saamatta jääneet vuokratulot verotuksessa. Verovapaana vahingonkorvauksena katsotaan tilannetta, jossa vuokravakuus käytetään vuokralaisen aiheuttamiin remonttikuluihin. (Asuntosalkunrakentaja.fi 2022.)

On kuitenkin hyvä tiedostaa, että hankintamenoiksi katsotaan asunnon korjaukset, jotka on tehty heti kiinteistön oston jälkeen. Joten näistä ei voida hakea vähennyksiä. Poikkeuksena on remontit, jotka ovat tehty asunnon ollessa tyhjillään, kuten vuokralaisen vaihduttaessa. Vähennyksiä saadaan tehdä myös remonteista sinä aikana, kun asunto on vuokrattuna.

Perusparannuksia esim. kylpyhuoneen muovimaton vaihto kaakeleihin.

Vuosikorjauksia esim. maalaaminen, tapetointi tai keittiökaappien uusiminen. (Veronmaksajain keskusliitto 2022.)

6 Kotitalousvähennys

Kotitalousvähennys on otettu käyttöön jo vuonna 1997 kokeiluluontoisena lakina joillakin paikkakunnilla. Vuonna 2001 se astui voimaan koko maassa.

Kotitalousvähennykset määräytyvät TVL 127 a-c § mukaan. (Huolman-Lakari, 2011, 99.)

Jotta kotitalousvähennystä voidaan hakea, työn teettämän yrityksen tulee kuulua ennakkoperintärekisteriin (Urakkamaailma n.d.).

Esimerkki I.

KKO: 2008:91

A ja B teettivät asunnossaan tapointityötä. Työn suoritti kunnossapito- ja korjauspalveluita tarjonnut osakeyhtiö. Sopimusta tehtäessä kysymys kotitalousvähennyksestä ei tullut esille eikä myöskään se, ettei yhtiötä ollut merkitty ennakkoperintärekisteriin, mikä oli vähennysoikeuden edellytys. Kysymys yhtiön vastuusta A:lle ja B:lle sen johdosta, että heidän kotitalousvähennysvaatimuksensa hylättiin verotuksessa.

***Päätös:** A ja B eivät olleet tarkistaneet kuuluiko työn suorittanut yritys ennakkoperintärekisteriin. Kunnossapito- ja korjauspalveluita tarjonnut osakeyhtiö ei kuulunut ennakkoperintärekisteriin ja tästä syystä heidän hakema kotitalousvähennys hylättiin verotuksessa.*

(Korkein oikeus 2008.)

Vuonna 2022 kotitalousvähennystä voidaan hakea remonttitoiden osalta 2250 € asti. Kotitaloustöistä ja öljylämmityksestä luopumiseen 3500 € asti. Tämä kuitenkin edellyttää, että kyse on tehdystä työstä, eikä vähennyksiä voida hakea esimerkiksi materiaaleista. Työssä on oltava mukana myös arvonlisäverot.

Remontin luonne määrittelee, käytetäänkö prosenttiosuutena 40 % vai 60 %.

Yritykseltä ostetusta remonttityöstä vähennetään 40 % hinnasta ja 60 % hinnasta, jos kyseessä on kotitaloustyö. Lisäksi jos kyseessä on palkattu työntekijä, voidaan palkasta vähentää 15 % ja palkkaan liittyvät muut kulut.

Kotitalousvähennyksen omavastuuosuus on vuodessa 100 euroa. (Verohallinto 2022.)

Esimerkki 1, Kylpyhuoneremontti

Kokonaiskustannukset: 9 000 €

Työn osuus: 4 000 €

Materiaalien osuus: 5 000 € (Materiaalien osuutta ei saada vähentää)

Kotitalousvähennys:

$40 \% \times 4000 \text{ €} = 1\,600 \text{ €}$

$1600 \text{ €} - 100 \text{ € omavastuu} = 1\,500 \text{ €}$

Kaava 1. Kotitalousvähennys (Urakkamaailma n.d).

Esimerkki 2, Öljylämmityksen vaihto maalämpöön

Kokonaiskustannukset: 18 000 €

Työn osuus: 6 000 €

Materiaalien osuus: 11 000 € (Materiaalien osuutta ei saada vähentää)

Kotitalousvähennys:

$60 \% \times 6\,000 \text{ €} = 3\,600 \text{ €}$

$3600 \text{ €} - 100 \text{ € omavastuu} = 3\,500 \text{ €}$

Kaava 2. Kotitalousvähennys (Urakkamaailma n.d).

Remonttien ajankohtaa on myös syytä pohtia, sillä usein isoissa remonteissa kotitalousvähennys tulee nopeasti täyteen. Näin voidaankin miettiä olisiko remontti järkevämpää tehdä osissa (loppu ja alkuvuonna), jolloin

kotitalousvähennystä saadaan hakea molemmilla vuosilla. (Urakkamaailma n.d.)

Kotitalousvähennyksiä voidaan hakea myös puolison kanssa, jolloin vähennyksien summaksi saadaan 4 500 euroa. Jotta vähennys voidaan jakaa puolison kesken, on molempien henkilöiden asuttava kohteessa, jossa työ on teetetty. (Verohallinto 2022.) Lisäksi on huomioitava, että töiden kustannukset ovat osoitettu oikealle henkilölle, sekä maksettu hänen varoistaan (Urakkamaailma n.d.).

Esimerkki: Olet teettänyt puolisesi kanssa keittiöremontin. Haluatte jakaa kotitalousvähennyksen puoliksi. Laskun loppusumma on 13 000 euroa. Työn osuus laskusta on 6 000 euroa.

Kumpikin ilmoittaa omassa veroilmoituksessaan laskun loppusumman ja työn osuuden. Lisäksi kumpikin merkitsee hakemukseen itse maksamansa osuuden kustannuksista eli tässä tapauksessa 3 000 euroa, koska kulut oli jaettu puoliksi. Verohallinto laskee vähennyksen sekä vähentää omavastuun.

Jos ette jaa vähennystä, vaan toinen puoliso ilmoittaa sen kokonaan, vähennyksen maksimäärä ylittyy. Silloin Verohallinto siirtää ylimenevän osuuden automaattisesti puolison verotukseen.

Kaava 3. Kotitalousvähennys (Verohallinto 2022).

Kotitalousvähennys ei koske uudisrakennuksia ja sitä voidaankin hakea ainoastaan vanhan kiinteistön peruseräparannuksista (Urakkamaailma n.d.).

7 Luovutusvoitto

Luovutusvoitosta eli myyntivoitosta puhutaan silloin, kun olet myynyt tai vaihtanut omaisuuttasi kalliimmalla hinnalla, mitä alkuperäinen ostohinta on ollut. Luovutusvoitto on niin sanotusti voittoa myynnistä ja siitä tulee maksaa veroa, sekä tehtävä veroilmoitus.

Luovutustappiosta puhuttaessa tarkoitetaan tilannetta, josta ostaja maksaa vähemmän asunnosta mitä itse olet maksanut. Jos luovutustappiot eli myyntitappiot ovat syntyneet vuoden 2016 jälkeen, vähennetään ne pääomatuloista.

Luovutusvoitto katsotaan sen vuoden tuloksi, jolloin kauppa on tehty. (Verohallinto 2021.)

7.1 Veroton myyntivoitto

Verottomaksi myyntivoitoksi katsotaan tilannetta, jossa omistaja tai hänen perheensä on asunut yhtäjaksoisesti omistamassaan kiinteistössä vähintään kaksi vuotta. Perheenjäseneksi lasketaan alaikäiset lapset sekä puoliso.

Verotonta myyntivoittoa ovat myös tilanteet, joissa voitto jää alle 1000 euron. Lisäksi koti-irtaimiston myynti on verovapaata, jos myyntivoitto jää vuodessa alle 5000 euron. (Veronmaksajain keskusliitto 2022.)

Mikäli asunnon omistaja myy asuntonsa ennen kuin kaksi vuotta ostosta on täyttynyt, tulkitaan tämä veronalaiseksi myyntivoitoksi (Suomen kiinteistövälittäjät ry n.d.).

7.2 Luovutusvoiton laskeminen

Luovutusvoitot ovat veronalaista tuloa eli pääomatuloa ja niistä maksetaan veroja seuraavasti:

- 30 % veroa 30 000 € asti
- 34 % veroa 30 000 € yli menevästä osasta (Veronmaksajain keskusliitto 2022).

Luovutusvoittoa on mahdollista laskea kahdella eri tavalla. Laskutapa, jota käytetään yleisemmin, on niin sanottu todellinen hankintameno. Tässä myyntihinnasta vähennetään ostohinnasta aiheutuneet kulut, varainsiirtovero tai perusparannuskulut. Lisäksi luovutusvoittoa laskettaessa saadaan vähentää myymisestä aiheutuneet menot.

Esimerkki 1, Todellinen hankintameno

A ostaa kiinteistön 80 000 eurolla ja maksaa tästä varainsiirtoveroa 4 % eli 3200 €. Oston jälkeen A kunnostaa kiinteistöä ja korjauskulut maksavat 10.000 euroa. A myy myöhemmin kunnostamansa kiinteistön 120 000 eurolla ja maksaa kiinteistönvälittäjälle palkkiona 5 000 €.

Luovutusvoitto:

• myyntihinta	120 000 €
• ostohinta	- 80 000 €
• varainsiirtovero	- 3200 €
• kunnostus	- 10 000 €
• kiinteistövälitt. palkkio	- 5 000 €
	= 21 800 €

Luovutusvoitto= 21 800 €

Kaava 4. Luovutusvoitto.

Toisena vaihtoehtona voidaan käyttää hankintameno-olettamaa. Hankintameno lasketaan seuraavanlaisesti:

- 40 % luovutushinnasta, jos omaisuus on omistettu vähintään 10 vuotta
- 20 % luovutushinnasta, jos omaisuus on omistettu alle 10 vuotta

Jos asunnon myyjä käyttää hankintameno-olettamaa, ei luovutushinnasta voida vähentää hankintamenoa tai muita hankinnan kuluja esim. myyntikuluja.

Hankintameno-olettamaa saa käyttää vain luonnollinen henkilö, sekä kuolinpesät.

Esimerkki 2, Hankintameno-olettama

	<u>Omistettu yli 10 v</u>	<u>Omistettu alle 10 v</u>
myyntihinta	120 000 €	120 000 €
	-40 %	-20 %
hankintameno-olettama=	48 000 €	=24 000 €
luovutusvoitto=		
	120000 € -48 000 €= 72 000 €	120 000 €- 24 000 €= 96 000 €

Kaava 5. Luovutusvoitto.

Koska luovutusvoitto voidaan laskea kahdella eri tavalla, olisi myyjän kannattavaa laskea kumpi vaihtoehto tulee edullisemmaksi verojen suhteen (Suomen kiinteistövälittäjät ry n.d.).

8 Perintö- ja lahjaverotus

Kuolinpesästä puhuttaessa tarkoitetaan vainajan varoja ja velkoja, jotka muodostavat taloudellisen kokonaisuuden. Kuolinpesästä voidaan käyttää myös nimitystä perikunta. (Kuolinpesän hallinnointi 2021.)

Kuolinpesästä maksetaan vainajan elämisestä aiheutuneet kulut eli velat, sekä kuolemista aiheutuneet velat. Pääsääntöisesti kuolinpesästä saadaankin maksettua jäljelle jääneet velat, mutta jos varat eivät riitä voidaan kuolinpesän omaisuutta myydä velkojen maksuun. (Minilex 2015–2021.)

8.1 Omaisuuden myynti ennen kuolinpesän jakamista

Mikäli vainajan omaisuutta myydään enne kuolinpesän jakoa, katsotaan tämä kuolinpesän tuloksi. Kuolinpesän osakkaiden on siis muistettava, että kuolinpesän luovutusvoittoja tai -tappiota ei tule ilmoittaa osakkaiden veroilmoituksiin vaan ne katsotaan kuolinpesän tuloksi. Poikkeuksena tähän on kuitenkin vainajan pienten irtaimien myynti (esim. kalusteet), jotka ovat kuolinpesän osakkaan tuloa.

Jakamattoman kuolinpesän tai osakkaan luovutusvoittoja tai -tappiota verotettaessa voidaan käyttää kahta tapaa. Joko perintöverotuksessa käytettyä verotusarvoa tai halutessaan hankintameno-olettamaa. (Tuloverolaki 1535/1992).

8.2 Perintövero

Kuolinhetkellä Suomessa asunut perinnönjättäjä tai perinnön- tai testamentinsaajan, tarvitsee maksaa perintöveroa saadusta omaisuudesta. Perintöveroa ei voi maksaa yhdessä vaan kukin perillinen maksaa perintöveronsa itse.

Perintöveroa ei tarvitse maksaa, mikäli perinnön arvo jää alle 20 000 €. Lisäksi veroja ei tarvitse maksaa vainajan koti-irtaimistosta, mikäli irtaimen arvo jää alle 4000 €.

Perintöveroon vaikuttavia tekijöitä on perintöosuuden suuruus sekä sukulaissuhde. Perintöluokkia on kaksi ja ne ovat jaettu sukulaissuhteen mukaan. (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940.)

Perimysjärjestykseen voidaan vaikuttaa myös testamentilla. Rintaperillinen on testamentista huolimatta oikeutettu saamaan puolet hänelle kuuluvasta osuudesta. (Veronmaksajain keskusliitto 2021.)

8.2.1 Veroluokat

Veroluokka I

Veroluokkaan yksi kuuluvat lähisukulaiset kuten: Lapset (myös ottolapset) sekä heidän rintaperillisensä (lapsenlapset, lapsenlapsenlapset jne.), aviopuoliso, aviopuolison lapsi ja heidän rintaperillisensä, isä, äiti, isovanhemmat sekä avopuoliso, jos hänellä on yhteinen lapsi perittävän kanssa tai jos avopuoliso on ollut perittävän kanssa aiemmin avioliitossa (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940).

Taulukko 1. Veroluokka 1.

Perinnön arvo	Vero alarajan kohdalla	Veroprosentti yli menevästä osasta
20 000–40 000	100	7
40 000–60 000	1 500	10
60 000–200 000	3 500	13
200 000–1 000 000	21 700	16
1 000 000–	149 700	19

Veroluokka II

Veroluokkaan kaksi kuuluvat muut sukulaiset ja suvun ulkopuoliset henkilöt kuten: sisarukset ja heidän jälkeläisensä, perittävän vanhempien sisarukset, avopuoliso (jos on tehty testamentti) (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940).

Taulukko 2. veroluokka 2.

Perinnön arvo	Vero alarajan kohdalla	Veroprosentti yli menevästä osasta
20 000–40 000	100	19
40 000–60 000	3 900	25
60 000–200 000	8 900	29
200 000–1 000 000	49 500	31
1 000 000	297 500	33

8.3 Lahjaverotus

Lahjaveroa maksetaan lahjasta, jonka arvo on 5000 € tai sitä enemmän kuluvan kolmen vuoden aikana. Lahjaveroa ei tarvitse maksaa, mikäli lahjan arvo jää alle 5000 €. Jos lahjan antajia on useampia, verotetaan jokaisen antajan lahja erikseen. Lahjaveroilmoitus on tehtävä verohallinnolle kolmen kuukauden kuluessa lahjan antamispäivästä, jos lahjan saaja tai antaja asuu Suomessa kyseisellä hetkellä.

Lahjasta mentävän veroon suuruuteen vaikuttaa lahjan käypä arvo. Käypä arvolla tarkoitetaan hintaa, joka olisi tämänhetkinen lahjan myyntihinta. Lisäksi lahjaveroon vaikuttavat minkälainen sukulaissuhde antajalla ja saajalla on keskenään. Lahjaverotus on jaettu kahteen eri luokkaan ja se on hyvin samanlainen kuin perintövero. (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940.)

8.3.1 Lahjanluonteinen kauppa

Lahjanluonteisesta kaupasta puhutaan silloin, kun lahja myydään halvemmalla mitä lahjan todellinen käypä arvo on myynti hetkellä (Verohallinto 2021).

Lahjaluonteisessa kaupassa pätee kuitenkin 3/4 – sääntö. Tämä tarkoittaa sitä, että lahjansaajan tulee kuitenkin maksaa esimerkiksi talon käyvästä arvosta vähintään ¾. Toisin sanoen, jos lahjan ”ostaja” ei maksa lahjan käyvästä arvosta ¾ osaa, tulee hänen maksaa lahjavero. Lisäksi on myös huomioitava, että myyjä joutuu tässä tilanteessa maksamaan enemmän luovutusvoittoveroja. (Penttilä 2021.)

Esimerkki: Antti myy Liisalle 130 000 eurolla huoneiston, jonka käypä arvo on 200 000 euroa. Kauppahinta on 65 % käyvästä arvosta (130 000 euroa / 200 000 euroa). Verotuksen kannalta Liisa saa kaupan seurauksena lahjan, jonka arvo on 70 000 euroa (käypä arvo 200 000 euroa, mistä vähennetään kauppahinta 130 000 euroa).

Vero 70 000 euron lahjasta 1. veroluokassa on 6 500 euroa ja 2. veroluokassa 15 750 euroa. Jos kauppahinta olisi yli 150 000 euroa (yli 75 % käyvästä arvosta), lahjaveroa ei määrättäisi.

Kaava 6. Lahjaverotus (Verohallinto 2021).

Lahjaa myytäessä ei myöskään kannata kiirehtiä, sillä vuoden omistuksessa olleesta lahjasta voidaan myyntivoitosta vähentää lahjaverotusarvo hankintameno-olettamaa käytettäessä. (Silander 2019).

Esimerkki

Leena on saanut isoäidiltään Kaijalta asunnon lahjaksi 3.8.2018. Asunnon arvo lahjoitushetkellä oli 150 000 euroa. Kaija on ostanut asunnon 13 vuotta sitten 50 000 eurolla.

Leena maksaa 150 000 euron lahjasta lahjaveroa 16 100 euroa.

- Jos Leena myy asunnon syyskuussa 2019 eli yli vuoden kuluttua lahjoituksesta 150 000 eurolla, hänelle ei synny luovutusvoittoa, sillä hän voi vähentää myyntihinnasta asunnon lahjaverotusarvon.
- Jos Leena myy asunnon 150 000 eurolla 5.5.2019 eli ennen kuin lahjoituksesta on kulunut vuosi, omaisuuden hankintamenoksi katsotaan lahjoittajan alkuperäinen hankintameno omaisuudelle. Vaihtoehtoisesti myyntivoiton voi laskea 20 % hankintameno-olettamaa käyttäen. Edullisempi vaihtoehto on käyttää 50 000 euron hankintamenoa, jolloin Leenalle syntyy luovutusvoittoa 100 000 euroa, josta hän maksaa pääomaveroa 30–34 prosenttia, yhteensä 32 800 euroa
- Leenan maksamaa lahjaveroa alennetaan siten, että lahjan arvosta vähennetään lahjansaajalle luovutusvoitosta maksuunpantu vero. Leenan 16 100 euron lahjaveroa alennetaan 3 936 eurolla.

Kaava 7. Lahjaverotus (Silander 2019).

9 Johtopäätökset

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia omasta kiinnostuksestani omakotitalo ja vapaa-ajan kiinteistöihin kohdistuvia veroja.

Tässä opinnäytetyössä toin esille veroja, jotka auttavat ymmärtämään mitä veroja myyjä, ostaja, vuokranantaja tai henkilö, joka on saanut kiinteistön perintönä tulevat kohtamaan kiinteistön omistuksesta.

Koska kiinteistövero on aihealueeltaan hyvin laaja, koin sen rajauksen hankalaksi. Lisäksi kirjoittaessa oli tärkeää osata hahmottaa, ettei kirjoitettu aihe jää puutteelliseksi tai kasva liian suureksi.

Opinnäytetyöhön lisäsin laskuesimerkkejä, jotka auttavat lukijaa tulkitsemaan verotusta. Työssä koin haastavaksi lisäksi kirjoittaa niin sanotusti ”omin sanoin”, sillä suurin osa työssä käytetyistä lähdemateriaaleista pohjautuvat laissa oleviin asioihin. Työhön olen tuonut myös muutamia KHO:n tapauksia. Tämä tarkoittaakin sitä, että vaikka kiinteistövero pohjautuukin lakiin, sen rajaveto ongelmat ovat välillä haastavia.

Jokaisen kiinteistönomistajan tulisi olla tietoinen, mitä veroja hän kohtaa ja mitä voidaan vähentää verotuksessa. Tämä edellyttää hyvää tietämystä verotuksesta ja loppujen lopuksi se säästää kiinteistön omistajalle aikaa ja mikä tärkeintä rahaa.

Tätä opinnäytetyötä tehdessäni, opin täysin uutena asiana perintö- ja lahjaverotuksessa saadut tiedot. Tämä aihe kiinnostaa minua ja varmasti monia muita henkilöitä, jotka mahdollisesti saavat perintönä kiinteistön.

Lähteet

Asuntosalkunrakentaja.fi 2022. Sijoitusasunnon verotus vuonna 2022 – tietopaketti vuokratulojen verotuksesta. Viitattu 11.2.2022.

https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-verotus/?gclid=EAlaIQobChMIsZi5wY_49QIVN0CRBR2DaQVXEAAAYASAAEgJsb_D_BwE

Etuovi.com 2022. Asuntomarkkinakatsaus. Viitattu 20.11.2022.

<https://www.etuovi.com/koti/blogi/asuntomarkkinakatsaus/>

Huolman-Lakari, M. 2011. Asunnon verot. Vantaa: Hansaprint Direct Oy

Kiinteistöverolaki 654/1992. Annettu Helsingissä 20.7.1992. Saatavilla sähköisesti osoitteessa

<https://finlex.fi/fi/laki/alkup/1992/19920654#Pidm45237815133904>

KHO: 2017:131 18.8.2017/3934. Annettu Helsingissä 18.8.2017. Saatavana sähköisesti osoitteessa

<https://finlex.fi/fi/oikeus/kho/vuosikirjat/2017/201703934?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=vuokratulojen%20verotus>

KHO: 2013:124 3.7.2013/2268. Annettu Helsingissä 3.7.2013. Saatavana sähköisesti osoitteessa

<https://finlex.fi/fi/oikeus/kho/vuosikirjat/2013/201302268?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=varainsiirtovero>

KKO: 2008:91. Annettu Helsingissä 9.10.2008. Saatavana sähköisesti osoitteessa <https://finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2008/20080091>

KHO: 2008:87 11.12.2008/3198. Annettu Helsingissä 11.12.2008. Saatavana sähköisesti osoitteessa

<https://finlex.fi/fi/oikeus/kho/vuosikirjat/2008/200803198>

Listoheimo, M. 1999. Kiinteistön ja asunto-osakkeen verotus. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy

Minilex 2015-2021. Lahjaveron raja. Viitattu 14.10.2021.

<https://www.minilex.fi/a/lahjaveron-raja>

Minilex 2015–2021. Kuolinpesän omaisuuden myynti ja myyntivoittoverotus. Viitattu 13.10.2021. <https://www.minilex.fi/a/kuolinpes%C3%A4n-omaisuuden-myynti-ja-myyntivoittoverotus>

Minilex 2015–2021. Rintaperillisen perintöveron määrä. Viitattu 13.10.2021. <https://www.minilex.fi/a/rintaperillisen-perint%C3%B6veron-m%C3%A4%C3%A4r%C3%A4>

Neliöt liikkuu LKV 2022. Kaikki mitä sinun tulee tietää varainsiirtoverosta. Viitattu 19.3.2022. <https://neliotliikkuu.fi/2021/12/17/varainsiirtovero-maksetaan-kiinteiston-ja-asunto-osakkeen-kaupassa/>

Penttilä, S. 2021. Hinnoittelupoikkeamia verotuksessa. Lahjanluonteinen kauppa ja $\frac{3}{4}$ osa sääntö. Tilisanomat 14.5.2021. Saatavilla <https://tilisanomat.fi/verotus/hinnoittelupoikkeamia-verotuksessa>

Silander, H. 2019. Aiotko myydä lahjan? Muista yhden vuoden sääntö. Taloustaito 5.6.2019. Saatavilla <https://www.taloustaito.fi/Vero/aiotko-myyda-lahjan-muista-yhden-vuoden-saanto/#ad5bc605>

Suomen kiinteistövälittäjät ry n.d. (no date). Asunnon myyminen: myyntivoittovero. Viitattu 18.3.2022. <https://skvl.fi/asunnon-myyminen-myyntivoiton-verotus/>

Suomen omakotiliitto ry n.d. (no date). Miten kiinteistöveroprosentti muodostuu? Viitattu 29.9.2021. https://www.omakotiliitto.fi/asuminen/maaraykset_ja_saadokset/kiinteistovero

Suomi.fi 2021. Kuolinpesän hallinnointi. Viitattu 13.10.2021. <https://www.suomi.fi/kansalaiselle/parisuhde-ja-perhe/laheisen-kuolema/opas/perunkirjoitus-ja-perinto/kuolinpesan-hallinnointi>

Tuloverolaki 1535/1992. Annettu Helsingissä 30.12.1992. Saatavilla sähköisesti osoitteessa https://www.edilex.fi/verohallinnon_ohjeet/2019_0430.html

Urakkamaailma n.d. (no date). Viitattu 11.2.2022. <https://www.urakkamaailma.fi/kotitalousvahennys-2022>

Valtiovarainministeriö n.d. (no date). Kiinteistöverotus. Viitattu 5.10.2021. <https://vm.fi/verotus/kiinteistoverotus>

Varainsiirtoverolaki 931/1996. Annettu Helsingissä 29.11.2016. Saatavilla sähköisesti osoitteessa [Varainsiirtoverolaki 931/1996 - Ajantasainen lainsäädäntö - FINLEX®](#)

Verohallinto 2021. Jos varainsiirtoveroilmoitus tai maksu myöhästyy. Viitattu 29.9.2021.

[https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/ilmoitusohjeet/vii](https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/ilmoitusohjeet/vii%20v%C3%A4stysseuraamukset/)

Verohallinto 2022. Kotitalousvähennys. Viitattu 11.2.2022.

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot-ja-vahennykset/kotitalousvahennys/>

Verohallinto 2021. Lahjanluonteinen kauppa. Viitattu 14.10.2021.

https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/lahjanluonteinen_kaupp/

Verohallinto 2021. Luovutusvoitto ja luovutustappio. Viitattu 18.3.2022.

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/luovutusvoitto/>

Verohallinto n.d. (no date.) Verotuksen historiaa suomessa, 5-10. Viitattu

11.2.2022. https://www.vero.fi/globalassets/tietoa-verohallinnosta/esitys--ja-opetusmateriaalit/381v09_verotuksen_historiaa.pdf

Verohallinto 2019. Perintöverolaskuri – kuinka paljon perintöveroa pitää maksaa? Viitattu 13.10

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/perinto/perint%C3%B6verolaskuri/>

Verohallinto 2021. Varainsiirtovero. Viitattu 29.9.2021.

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>

Verokampus n.d. (no date). Historiaa. Viitattu 15.10.2021.

<https://www.verokampus.fi/opettajille/historiaa/>

Veronmaksajain keskusliitto ry. 2020. Myyntivoitto eli luovutusvoitto. Viitattu

18.3.2022. <https://www.veronmaksajat.fi/Sijoittaminen/Myyntivoitto-eli-luovutusvoitto/#7c5a3032>

Veronmaksajain keskusliitto ry. 2020. Perintövero: veroasteikot ja -luokat. Viitattu 13.10.2021. <https://www.veronmaksajat.fi/Perinto-ja-lahja/Perintovero/#bb27b59e>

Veronmaksajain keskusliitto ry. 2020. Varainsiirtovero. Viitattu 4.10.2021. <https://www.veronmaksajat.fi/Asunto-ja-auto/Varainsiirtovero/#cb8291c8>

Veronmaksajain keskusliitto ry. 2020. Vuokratulojen verotus. Viitattu 11.2.2022. <https://www.veronmaksajat.fi/Sijoittaminen/Vuokratulojen-verotus/#bb27b59e>

Viestimedia Oy 2009. Miten kiinteistövero määräytyy? Viitattu 5.10.2021. <https://www.suomela.fi/rakentaminenkiinteistonhoitoannamiten-kiinteistovero-maaraytyy-50322>