samk

Satakunnan ammattikorkeakoulu
Satakunta University of Applied Sciences

TEIJA PYNNÖNEN

Jakamattoman kuolinpesän osuus perunkirjoitustoimeksiannossa

LIIKETALOUDEN TUTKINTO-OHJELMA
2023

TIIVISTELMÄ

Pynnönen, Teija: Jakamattoman kuolinpesän osuus perunkirjoitustoimeksiannossa
Opinnäytetyö, AMK
Liiketalouden ammattikorkeakoulututkinto
Toukokuu 2023
Sivumäärä: 49

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on syventää lukijan tietämystä perunkirjoitustoimeksiannoista silloin, kun perittävällä tai perittävän leskellä on osuus jakamattomaan kuolinpesään, jonka jäämistöön kuuluu osakehuoneisto, asumisoikeus-, osaomistus- tai Hitas-asunto. Perunkirjoitustoimeksiannon yhteydessä on tärkeää tunnistaa, milloin perittävällä on osuus jakamattomaan kuolinpesään, jotta osuudesta tarvittavat tiedot saadaan hankittua ajoissa ja tiedot tulevat merkityksi oikein perukirjaan. Oikeat ja ajoissa hankitut tiedot estävät perunkirjoitustoimeksiantojen pitkittymisiä ja täydennysperunkirjoituksien tarvetta. Opinnäytetyön toimeksiantajana toimi HOK-Elannon Lakipalvelu.

Opinnäytetyö toteutettiin toiminnallisena opinnäytetyönä ja sen sivutuotteena syntyi tuotos, joka jää toimeksiantajan käyttöön. Opinnäytetyössä käytettiin laadullisen tutkimuksen menetelmiä. Lähteinä käytettiin ajantasaista lainsäädäntöä ja sen esivalmistelutöitä, oikeuskirjallisuutta ja viranomaislähteitä sekä oikeustapauksia. Empiriana käytettiin teemahaastatteluja, jotka toteutettiin kevään 2023 aikana. Haastateltavina oli HOK-Elannon Lakipalvelun työntekijöitä.

Opinnäytetyön tuloksena saatiin kerättyä ajantasaista, oikeudellisiin lähteisiin pohjautuvaa tietoa jakamattoman kuolinpesän osuudesta ja osakehuoneiston, asumisoikeus-, osaomistus- sekä Hitas-asunnon arvostamisesta. Opinnäytetyön sivutuotteena tehtiin toimeksiantajan palveluksessa työskenteleville työntekijöille syventävä ohjeistus siitä, mikä jakamaton kuolinpesä on, sekä kuinka työntekijä tilaa jakamattoman kuolinpesän perukirjan, tarkistaa siitä tarvittavat tiedot, hankkii osakehuoneiston, asumisoikeus-, osaomistus- ja Hitas-asunnon tosiasiatiedot sekä hinta-arviot perukirjaa varten.

Avainsanat: kuolinpesät, perukirjat, perintöoikeus, perintö- ja lahjaverolaki

Abstract

Pynnönen, Teija: Share to an undivided estate of a deceased person in an estate inventory assignment
Bachelor’s thesis
Business Administration
May 2023
Number of pages: 49

The aim of this thesis is to deepen the reader’s knowledge on the estate inventory assignments when the deceased or the deceased’s widow has a share in an undivided estate of a deceased person, which includes housing share, right-of-occupancy, part-ownership dwelling, or the Hitas dwelling. In estate inventory assignment it is important to identify when the deceased has a share in the undivided estate to obtain the necessary information on the share in time and to correctly sign it in the estate inventory. The correct and in timely collected information will prevent the prolongation of the withdrawal estate inventory assignments and the need for supplementary estate inventory. The principal of the thesis was HOK-Elanto's Legal Service.

The thesis was carried out as a practice-based thesis. The by-product of the thesis was created, and it remains available to the principal. The methods of qualitative research were used in the thesis. The sources were up-to-date legislation and its preparatory work, legal literature and sources of public authorities, as well as legal cases. Thematic interviews that took place during the spring of 2023 were used as an empirical method. The employees of the HOK-Elanto’s Legal Service were interviewed.

The result of the thesis was to collect up-to-date information based on legal sources on the share to an undivided estate and on the valuation of housing share, right-of-occupancy, part-ownership dwelling and the Hitas dwelling. The by-product of the thesis was detailed guidance on what the undivided estate is, and how the employee orders the estate inventory of the undivided estate, checks the necessary information on it, acquires the facts of the housing share, right-of-occupancy, part-ownership dwelling and the Hitas dwelling, as well as price estimates for the estate inventory.

Keywords: estates of the deceased persons, estate inventory deeds, inheritance law, Inheritance and Gift Tax Act

SISÄLLYS

1 JOHDANTO 6
2 TAUSTA, TAVOITTEET JA TUTKIMUKSEN RAJAUS 7
2.1 Tausta ja tavoitteet 7
2.2 Tutkimuksen rajaus 9
3 TOIMEKSIANTAJAN ESITTELY 10
4 OPINNÄYTETYÖN TOTEUTUKSEN MENETELMÄT 11
4.1 Toiminnallinen opinnäytetyö 11
4.2 Tiedonkeruun menetelmät 12
4.3 Opinnäytetyön sivutuotteena syntyvä tuotos 14
5 JAKAMATTOMAN KUOLINPESÄN OSUUS PERUNKIRJOITUSTOIMEKSIANNOSSA 15
5.1 Jakamaton kuolinpesä 15
5.2 Perukirja 17
5.3 Kuolinpesän osakkaat 20
5.4 Sisäkkäiset kuolinpesät 21
5.5 Pesäosuus 21
6 OMAISUUDEN ARVOSTAMINEN PERUKIRJAAN 24
6.1 Jakamattoman kuolinpesän osuuden arvostaminen 26
6.2 Osakehuoneisto 26
6.2.1 Osakehuoneiston tosiasiatiedot 27
6.2.2 Osakehuoneiston arvon määrittäminen 29
6.3 Asumisoikeusasunto 31
6.3.1 Asumissoikeusasunnon tosiasiatiedot 32
6.3.2 Asumisoikeusasunnon arvon määrittäminen 32
6.4 Osaomistusasunto 33
6.4.1 Osaomistusasunnon tosiasiatiedot 35
6.4.2 Osaomistusasunnon arvon määrittäminen 35
6.5 Hitas-asunto 36
6.5.1 Hitas-asunnon tosiasiatiedot 36
6.5.2 Hitas-asunnon arvon määrittäminen 37
7 ARVOSTAMISEN VAIKUTUKSET 38
7.1 Verotuksen oikaisu 38
7.2 Luovutusvoittoverotus 39
7.3 Sisäkkäisten kuolinpesien omaisuuden luovutukset ja verotus 39
8 YHTEENVETO 40

8.1 Tulosten tarkastelu ja pohdinta 40
8.2 Luotettavuuden arviointi 43
8.3 Tulevaisuus 44
LÄHTEET 46

1 JOHDANTO

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on syventää lukijan tietämystä perunkirjoitustoimeksiannoista silloin, kun perittävällä on osuus jakamattomaan kuolinpesään ja sen jäämistöön kuuluu osakehuoneisto, asumisoikeus-, osaomistus- tai Hitas-asunto. Jakamattomalla kuolinpesällä tarkoitetaan kuolinpesää, jossa ei ole suoritettu perinnönjakoa ja jonka osakkaiden muodostama yhteishallintosuhde on edelleen voimassa. Jäämistöllä tarkoitetaan varallisuuden ja velkojen yhteismassaa, eli reaalista omaisuutta.

Opinnäytetyön aihe syntyi työpaikallani tarpeesta selkeyttää itselleni mitä osuus jakamattomaan kuolinpesään tarkoittaa, sekä mitä tietoja siihen liittyen lakipalvelusihteerin tulee osata kysyä asiakkaalta perunkirjoitustoimeksiannon alkuneuvottelussa. Samalla sain ajatuksen tehdä aiheesta toimeksiantajalle opinnäytetyön sivutuotteena syntyvän syventävän ohjeistuksen.

Opinnäytetyön toimeksiantajana toimii pääkaupunkiseudulla toimiva perhe- ja jäämistöoikeuden alaan erikoistunut HOK-Elannon Lakipalvelu. Opinnäytetyön sivutuotteena syntyy ohjeistus toimeksiantajalle, jota voidaan käyttää silloin, kun perittävällä ilmenee perunkirjoitustoimeksiannossa osuus jakamattomaan kuolinpesään. Ohjeistus jää vain toimeksiantajan käyttöön. Ohjeistuksessa käsitellään, kuinka jakamattoman kuolinpesän nimissä olevat osakehuoneistot, asumisoikeus-, osaomistus- sekä Hitas-asunnot arvostetaan. Samaa arvostamisen ohjeistusta voidaan soveltaa myös silloin, kun perittävän tai perittävän lesken varallisuudessa on vastaavia omaisuuseriä.

Opinnäytetyöstä hyötyy itseni, toimeksiantajan sekä sen palveluksessa olevien työntekijöiden lisäksi myös muut jäämistöoikeuden parissa työskentelevät, perhe- ja jäämistöoikeuden alan opiskelijat sekä aiheesta muuten kiinnostuneet.

2 TAUSTA, TAVOITTEET JA TUTKIMUKSEN RAJAUS

2.1 Tausta ja tavoitteet

Aloitin lakipalvelusihteerinä toimeksiantajan palveluksessa syksyllä 2022. Toimeksiantajalla on usean vuoden kokemus ja vahva asiantuntemus perunkirjoituksista. Toimeksiantajalla aloitetun perunkirjoitustoimeksiannon aikana kerätään asiakkaan kanssa käydyn keskustelun pohjalta tarvittavat asiakirjat perukirjaa varten. Perunkirjoitustoimeksiannon päätyttyä perunkirjoitus on pidetty ja perukirja on valmis palautettavaksi Verohallinnolle. Prosessin aikana asiakas saa toimeksiantajalta neuvontaa liittyen perunkirjoitukseen sekä sen jälkeiseen aikaan, kuten esimerkiksi perintöverotukseen. Lakipalvelusihteerin työnkuvaan kuuluu perunkirjoitustoimeksiantojen aloittaminen ja siihen liittyvän materiaalin kerääminen sekä asiakaspalvelu ja neuvonta. Lakipalvelusihteeri toimii yhdessä lakimiehen kanssa perunkirjoituksen uskottuina miehinä.

Toimeksiantajalla aloitetut perunkirjoitustoimeksiannot alkavat noin tunnin mittaisella alkuneuvottelulla, jonka aikana asiakkaan kanssa käydään läpi kuolinpesän tilaa. Lakipalvelusihteerin tehtävänä on kysyä perunkirjoitustoimeksiannon kannalta oleelliset kysymykset, kuten oliko perittävällä testamenttia ja minkälaisista omaisuuseristä jäämistö koostuu. Lakipalvelusihteeri kirjaa nämä tiedot toimeksiantosopimukseen, jonka asiakas hyväksyy allekirjoittamalla.

Alkuneuvottelussa asiakkaalta kysytään, onko perittävällä tai perittävän leskellä osuus jakamattomaan kuolinpesään. Oman kokemukseni mukaan kysymys aiheuttaa asiakkaissa usein hämmennystä. Tällöin jakamattoman kuolinpesän käsitettä ja kysymyksen tarkoitusta tulee pystyä avaamaan, joka vaatii lakipalvelusihteeriltä aiheen hallintaa. Asiakkaalle kerrotaan, että osuus jakamattomaan kuolinpesään voi olla olemassa, jos esimerkiksi perittävän tai perittävän lesken vanhempi on kuollut ja kuolinpesä on jäänyt jakamatta, eli perinnönjakoa ei ole tehty. Perittävä tai perittävän leski voivat olla jakamattoman kuolinpesän osakkaita myös siten, että he ovat saaneet omaisuutta yleistestamentilla, eikä omaisuutta ole perinnönjaon myötä siirretty

yleistestamentinsaajan nimiin. Kyseessä voi olla jakamaton kuolinpesä myös siinä tapauksessa, että kuolinpesästä on osittain jotain jo jaettu ja osa on jätetty jakamatta. Tällöin jakamattoman omaisuuden osalta sovelletaan samoja säännöksiä, jotka koskevat jakamatonta kuolinpesää.

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on syventää lukijan tietämystä perunkirjoitustoimeksiannoista silloin, kun perittävällä on osuus jakamattomaan kuolinpesään, jonka nimissä on osakehuoneisto, asumisoikeus-, osaomistus- tai Hitas-asunto. Opinnäytetyöstä voivat hyötyä myös perilliset, jotka pohtivat kuolinpesän jakamatta jättämistä. Tavoite ei kuitenkaan ole tyhjentävästi osoittaa, onko kuolinpesän jakamattomuus hyvä tai huono ratkaisu.

Tämän opinnäytetyön sivutuotteena syntyvän ohjeistuksen kohderyhmää ovat toimeksiantajan palveluksessa työskentelevät lakipalvelusihteerit sekä perehdytysvaiheessa olevat lakimiehet ja asiantuntijat. Opinnäytetyön sivutuotteena syntyvän ohjeistuksen avulla toimeksiantajan palveluksessa työskentelevät työntekijät pystyvä tilaamaan jakamattoman kuolinpesän perukirjan, tarkistaa siitä tarvittavat tiedot sekä hankkimaan osakehuoneiston, asumisoikeus, osaomistus- sekä Hitas-asunnon tosiasiatiedot ja hinta-arvion. Toimeksiantajan aloittamien perunkirjoitustoimeksiantojen alkuneuvottelujen pitäminen kuuluu pääasiassa lakipalvelusihteerin työnkuvaan, joten opinnäytetyön sivutuotteena syntyvän ohjeistuksen tavoite on lisäksi, että jokainen lakipalvelusihteeri ymmärtää oman roolinsa tärkeyden tietojen kerääjänä alkuneuvottelussa, jolloin perittävän tai perittävän lesken osuus jakamattomaan kuolinpesään nousee ensimmäisenä esiin. Osuus jakamattomaan kuolinpesään on kokemukseni mukaan omaisille usein merkityksetön ja sitä vähätellään varsinkin silloin, kun osuus on hyvin pieni tai vanha. Tämä tuo omat haasteensa tiedonkeruuseen asiakkaalta, jolloin hyvät asiakaspalvelutaidot ja tiedonkeruun perustelujen hallinta nousevat tärkeään rooliin.

Opinnäytetyön tavoitteena on osoittaa omaa ammatillista osaamistani ja asiantuntijuutta jäämistöoikeuden tulkinnassa sekä viedä tämä osaaminen työpaikalla käytäntöön luomalla opinnäytetyön sivutuotteena syntyvä ohjeistus, jota toimeksiantaja voi hyödyntää perehdytyksen tukimateriaalina ja joka on

sähköisessä toimeksiantajan tietopankissa kaikkien työntekijöiden hyödynnettävissä.

2.2 Tutkimuksen rajaus

Tässä opinnäytetyössä kuolinpesän määritelmä on osakkaat ja osakkaiden yhteishallintosuhde sekä sen synnyttämät oikeudet ja velvollisuudet. Jakamattomalla kuolinpesällä tarkoitetaan kuolinpesää, jossa ei ole suoritettu perinnönjakoa ja jonka osakkaiden yhteishallintosuhteet ovat edelleen voimassa. Perittävän tai kuolinpesän jäämistöllä tarkoitetaan perinnönjättäjältä jäävää varallisuuden ja velkojen yhteismassaa, eli reaalista omaisuutta.

Opinnäytetyössä ei käsitellä tilannetta, jossa perittävältä jää vain yksi perillinen, sillä kyseessä on silloin yksinperimystilanne. Yksinperimystilannetta käsitellään opinnäytetyön luvussa 5.1. Opinnäytetyössä tai sen sivutuotteena syntyvässä tuotoksessa ei käsitellä perunkirjoitustoimeksiantoa, jossa perukirja tehdään lesken jälkeen ja leskellä on avio-oikeuden nojalla osuus ensimmäisenä kuolleen puolisonsa jakamattomaan kuolinpesään, jos ensimmäisenä kuolleelta puolisolta on jäänyt rintaperillisiä, mutta ei testamenttia.

Koska jakamattoman kuolinpesän osuuteen kuuluu aina jonkinlaista omaisuutta, on opinnäytetyöhön valittu omaisuuserien arvostamisen periaatteita. Opinnäytetyössä ohjeistetaan kuinka Verohallinnon ohjeiden perusteella arvostetaan jäämistöön kuuluvat osakehuoneistot, asumisoikeus- ja osaomistusasunnot sekä Hitas-asunnot. Nämä omaisuuserät ovat valittu niiden yleisen esiintyvyyden vuoksi toimeksiantajan tekemien perunkirjoitustoimeksiantojen yhteydessä. Vaikka kiinteistö on tällä hetkellä todennäköisesti useammin esiintyvä omaisuuserä jakamattoman kuolinpesän jäämistössä, voi tulevaisuudessa tilanne olla toinen. Suurin osa toimeksiantajan tekemien perunkirjoitustoimeksiantojen perittävistä on asunut pääkaupunkiseudulla ja omistanut joko osakehuoneiston, asumisoikeus-, osaomistus- tai Hitas-asunnon. Tähän opinnäytetyöhön haastatellun toimeksiantajan palveluksessa työskentelevän

työntekijän oman kokemuksen perusteella esiintyvin asumismuoto myös kiinteistöihin verrattuna on osakehuoneisto (Haastattelu n1, 2023).

3 TOIMEKSIANTAJAN ESITTELY

Opinnäytetyön toimeksiantajana toimii HOK-Elannon Lakipalvelu, joka on pääkaupunkiseudulla toimiva perhe- ja jäämistöalaan erikoistunut palveluntarjoaja. HOK-Elannon Lakipalvelu on osa S-Ryhmää ja HOK-Elannon osuuskuntaa. Osuuskuntalain (421/2013) mukaan HOK-Elannon Lakipalvelun toiminnan tarkoitus on tarjota asiakasomistajille kattavat ja hinnoiltaan kilpailukykyiset palvelut. HOK-Elannon Lakipalvelun arvoja ovat toiminta asiakasta varten, vastuun kantaminen ihmisistä ja ympäristöstä sekä jatkuvasti uudistuva ja tuloksellinen toiminta. (HOK-Elannon Lakipalvelu, 2023.)

HOK-Elannon Lakipalvelu on perustettu vuonna 1978 ja se on ensin toiminut perunkirjoitustoimistona yhteistyössä HOK-Elannon hautauspalvelun kanssa, joka perustettiin vuonna 1954. Nykyisin laki- ja hautauspalveluja tarjoavia toimipaikkoja on yhteensä 12 ja ne sijaitsevat Uudellamaalla. Lisäksi toiminnassa on mukana kukkasitomo. (HOK-Elannon Lakipalvelu, 2023.) HOK-Elannon Lakipalvelu tarjoaa palveluinaan perunkirjoitukset, ositukset ja perinnönjaot, perintöverosuunnittelun, testamentit, edunvalvontavaltuutukset, avioehtosopimukset sekä kauppa- ja lahjakirjat (HOK-Elannon Lakipalvelu, n.d.). HOK-Elannon Lakipalvelussa työskentelee lakimiehiä, lakipalvelusihteerejä sekä asiantuntijoita. Yhteensä se työllistää tällä hetkellä yli 30 henkilöä. (HOK-Elannon Lakipalvelu, 2023.)

4 OPINNÄYTETYÖN TOTEUTUKSEN MENETELMÄT

4.1 Toiminnallinen opinnäytetyö

Opinnäytetyön tulisi olla käytännönläheinen, työelämälähtöinen, tutkimuksellisella asenteella toteutettu ja osoittaa sellaista ammattikorkeakoulun tavoittelemaa asiantuntijuutta opiskelijan omalla alalla, että siitä näkyy riittävällä tasolla alan tietojen ja taitojen hallinta. Tietolähteiden ja tietojen valintaperusteiden tulee näkyä opinnäytetyön raporttiosuudessa. Valinnat ja ratkaisut perustellaan vetoamalla aiempaan tietoon, eli käytettyihin lähteisiin sekä omalla tiedonkeruulla koottuun aineistoon. Toimiva tietolähteen referointi kertoo lukijalle, miksi lähdettä on käytetty ja miten se palvelee opinnäytetyötä. Siten opinnäytetyölle luodaan vankka tietoperusta ja rakennetaan viitekehys. (Vilkka & Airaksinen, 2003, s. 10, 102, 106, 108.)

Opinnäytetyön muodoksi valikoitui toiminnallinen opinnäytetyö. Toiminnallisen opinnäytetyön sivutuotteena syntyvä tuotos on tarkoitettu palvelemaan ammatillisen arjen käytäntöjä toimintaympäristössä ja se kehitetään yhteistyössä työelämäkumppanin kanssa. Toiminnallisen opinnäytetyön raportti kuvaa perustellusti sivutuotteena syntyneen tuotoksen lähtökohtia, sen ratkaisuja sekä menetelmiä. (Kostamo ym., 2022, s. 8–9, 79.) Toiminnallisen opinnäytetyön kohderyhmän rajaus on tärkeää, sillä se auttaa tekemään sisällöllisesti oikeita ratkaisuja ja pitämään määritellyn laajuuden suunnitellussa. Kohderyhmän valinta määrittelee siten opinnäytetyön sivutuotteena syntyvän tuotoksen sisällön. (Vilkka & Airaksinen, 2003, s. 40.) Opinnäytetyön ja sen sivutuotteena syntyvän tuotoksen kohderyhmät määritellään opinnäytetyön luvussa 2.1.

Opiskelijan tulee osata perustellusti osoittaa, mitä alan teorioista nousevaa tarkastelutapaa hän opinnäytetyön valintoihin ja valintojen perusteluihin on käyttänyt ja miksi. Valinnat ja lähestymistavat kertovat paljon siitä, miten opiskelija aihetta käsittelee. Toiminnallisessa opinnäytetyössä ei kuitenkaan ole aina järkevää käyttää koko teorian näkökulmaa aiheen käsittelyssä, vaan teoriaa kannattaa rajata keskeisiin käsitteisiin ja niiden käyttöön. Tietoperustaa voi siten

rajata ja muodostaa käyttämällä opinnäytetyön aiheen keskeisiä avainsanoja. Toiminnallinen opinnäytetyö toteuttaa osallaan tutkimusviestintää, jolloin myös sen ominaispiirteet tulee näkyä. Ominaispiirteitä ovat muun muassa argumentointi, lähteiden käyttö sekä käsitteiden ja termien määrittely ja käyttö. (Vilkka & Airaksinen, 2003, s. 42–44, 101.) Tutkimuksen rajausta käsitellään opinnäytetyön luvussa 2.2.

4.2 Tiedonkeruun menetelmät

Laadullisessa tutkimusmenetelmässä tutkimusaineistoa voidaan kerätä lomake- tai teemahaastatteluina puhelimitse, postitse tai paikan päällä. Aineisto voidaan kerätä ryhmältä tai yksilöiltä ja analyysi toteutetaan teemoittelulla, tyypittelyllä tai molemmilla. Toiminnallisessa opinnäytetyössä ei kuitenkaan ole aina välttämätöntä analysoida laadullisella tutkimuksella kerättyä aineistoa yhtä tarkasti, kuin tutkimuksellisissa opinnäytetöissä. (Vilkka & Airaksinen, 2003, s. 57–58.)

Haastattelut voidaan toteuttaa teemahaastatteluina eli puolistrukturoituna. Tällöin aineiston keruu on vapaampaa kuin lomakehaastatteluna, eli strukturoituna toteutetussa keruussa. Haastateltavana olevilta ei tarvitse kysyä kysymyksiä samassa muodossa ja järjestyksessä, vaan tietoa voi kerätä yksilöidysti tietystä teemasta tai tehdä konsultaatiota asiantuntijalle. Haastattelut on mahdollista tehdä paikan päällä kasvokkain tai puhelimitse haastattelemalla. Tapa valitaan niin, että se palvelee opinnäytetyöhön tarvittavan tiedon tarkkuutta ja laatua. (Vilkka & Airaksinen, 2003, s. 63.)

Tietoa voidaan kerätä toiminnalliseen opinnäytetyöhön konsultaationa, jolloin muun muassa haastatteluin kerättyä aineistoa voidaan käyttää kuin lähdeaineistoa. Haastattelut asiantuntijoilta toimivat faktatiedon keräämisenä ja tarkistamisena sekä päättelyn ja argumentoinnin tukena. Haastattelujen kokonaan nauhalta puhtaaksi kirjoittaminen, eli litterointi, ei ole välttämätöntä tai tarpeellista, sillä haastatteluilla kerätty sisällön tuottamisessa tai

tarkistamisessa tarvitun tiedon litterointi riittää. Konsultaatioaineistot ilmoitetaan toiminnallisen opinnäytetyön raporttiosuudessa. (Vilkka & Airaksinen, 2003, s. 58, 63–64.)

Tässä opinnäytetyössä on hyödynnetty teemahaastatteluja, jotka toimivat teoreettisen tiedon tukena. Faktatietoja on tarkistettu haastateltavilta konsultoimalla ja samalla haastatteluissa on kerätty käytännön näkökulmia ja kokemuksia aiheeseen liittyen. Teemoina ovat olleet jakamaton kuolinpesä ja sen perukirja sekä omaisuuserinä osakehuoneisto, asumisoikeus-, osaomistus- sekä Hitas-asunto ja niiden arvostaminen perukirjaan.

Opinnäytetyöhön haastateltiin kahta lakimiestä sekä yhtä lakipalvelusihteeriä, jotka työskentelevät toimeksiantajan palveluksessa. Haastattelussa kerrottiin opinnäytetyön aihe sekä haastattelun tarkoitus. Haastateltaville kerrottiin, että he pysyvät nimettöminä ja haastatteluista tehdyt muistiinpanot hävitetään niiden tarkoituksen jälkeen.

Haastateltava n1 toimii lakipalvelusihteerinä ja hän on työskennellyt toimeksiantajan palveluksessa kahden vuoden ajan. Haastattelu toteutettiin Microsoft Teamsin välityksellä 29.3.2023.

Haastateltava n2 toimii lakimiehenä ja hän on työskennellyt toimeksiantajan palveluksessa noin kahden vuoden ajan. Lisäksi hänellä on vastaavaa perhe- ja jäämistöoikeuden alan kokemusta asianajotoimistosta noin 4 vuoden ajalta. Haastattelu toteutettiin kasvotusten 5.4.2023.

Haastateltava n3 on toiminut lakimiehenä toimeksiantajan palveluksessa noin 6 vuoden ajan. Haastattelu toteutettiin Microsoft Teamsin välityksellä 28.4.2023. Haastattelun lisäksi häntä konsultoitiin faktatietojen tarkistamisessa. Haastateltavan kanssa käytiin läpi toimeksiantajan yleiset linjaukset liittyen perunkirjoitustoimeksiantojen toimenpiteisiin.

4.3 Opinnäytetyön sivutuotteena syntyvä tuotos

Toiminnallisen opinnäytetyön sivutuotteena syntyy aina konkreettinen tuotos. Opinnäytetyön tarkoitus on osoittaa kykyä yhdistää ammatillinen ja teoreettinen tieto ammatilliseen käytäntöön sekä kykyä pohtia alan teorioiden ja niistä nousseiden käsitteiden avulla kriittisesti käytännön ratkaisuja. Ratkaisuilla pyritään kehittämään oman alan ammattikulttuuria. (Vilkka & Airaksinen, 2003, s. 41–42, 51.) Tuotoksen ei ole tarkoitus pelkästään päivittää vanhaa materiaalia, vaan kehittää tai luoda uusia käytäntöjä avustavia oppaita, ohjeita ja raportteja. Kehittämistyönä tehdyn sivutuotteena syntyneen tuotoksen toteuttamisprosessia kuvaillaan opinnäytetyön raporttiosuudessa. (Kostamo ym., 2022, s. 10.)

Tämän opinnäytetyön sivutuotteena laaditaan tuotos, jota HOK-Elannon Lakipalvelu voi hyödyntää muun muassa työntekijöidensä perehdytyksen tukimateriaalina ja joka jää vain HOK-Elannon Lakipalvelun käyttöön. Ohjeistuksen tarkoitus on avata työntekijöille jakamattomaan kuolinpesään liittyviä käsitteitä ja opastaa työntekijöitä jäämistöön kuuluvien, tähän opinnäytetyöhön valittujen omaisuuserien arvostamisessa. Saman tyyppistä syventävää ohjeistusta jakamattomasta kuolinpesästä ja sen omaisuuden arvostamisesta perukirjaan ei toimeksiantajalla ole tällä hetkellä käytössä.

Opinnäytetyön sivutuotteena syntyvä ohjeistus toteutetaan sähköisesti HOK-Elannon Lakipalvelun Vihreitä arvoja noudattaen. Sähköinen muoto helpottaa ohjeen saavutettavuutta, kun se lisätään toimeksiantajan omaan sähköiseen tietopankkiin. Lisäksi sähköisessä muodossa olevan ohjeen päivittäminen ja muotoileminen on tulevaisuudessa helpompaa.

5 JAKAMATTOMAN KUOLINPESÄN OSUUS PERUNKIRJOITUSTOIMEKSIANNOSSA

Perittävän osuus jakamattomaan kuolinpesään vaikuttaa perunkirjoitustoimeksiantoon. Kokemukseni mukaan asiakkaat eivät välttämättä tätä tiedä ja tällöin voi olla vaarana, ettei oikeita tietoja osata kysyä tai antaa niitä riittävän ajoissa. Myöhään annetut tiedot voivat pitkittää perunkirjoitustoimeksiantoa. Joskus joudutaan pitämään täydennnysperunkirjoitus, sillä uusia tietoja on ilmennyt vasta perunkirjoituksen jälkeen. Nämä aiheuttavat usein lisäkuluja asiakkaalle. Syventyneellä asiantuntijuudella tähän voidaan kuitenkin vaikuttaa. Tässä luvussa käsitellään kuolinpesän syntyä ja sen päättymistä sekä sitä, mitä jakamattomalla kuolinpesällä tarkoitetaan.

5.1 Jakamaton kuolinpesä

Kun henkilö kuolee, syntyy kuolinpesä. Kuolinpesä tarkoittaa vainajan, eli perittävän jälkeen jääneiden kahden tai useamman oikeudenomistajan, eli kuolinpesän osakkaan yhteishallintosuhdetta. (Aarnio & Kangas, 2016, s. 374.) Jos kuolinpesän osakkaana on vain yksi perillinen tai leski perii, on kyseessä yksinperimystilanne. Yksinperimystilanteessa kuolinpesän yhteishallintosuhdetta ei synny, vaan perintö siirtyy pesän selvittämisen jälkeen osakkaalle. (Haastattelu n3, 2023; Kolehmainen & Räbinä, 2021, s. 27–28.) Kahden tai useamman kuolinpesän osakkaan yhteishallintosuhteesta käytetään usein myös käsitettä “perikunta”, vaikka laki ei tätä nimenomaista käsitettä tunnistakaan (Aarnio & Kangas, 2016, s. 374; Haastattelu n1, 2023). Osakkaat hallinnoivat yhteisesti perittävän jäämistöä, eli varallisuuden ja velkojen yhteismassaa ja ovat oikeutettuja kyseiseen jäämistöön. Lisäksi he vastaavat kuolinpesän hallinnon synnyttämistä velvoitteista, kuten velvoitteesta toimituttaa perunkirjoitus. (Aarnio & Kangas, 2016, s. 213, 375.)

Yhteishallintosuhdetta ja perintöoikeuteen pohjautuvaa omistajan vaihdosta perittävän kuoleman jälkeen, eli oikeutta perintöön säätelee perintökaari (PK 40/1965). Lisäksi osakkaan saaman perinnön määrään vaikuttavat

perunkirjoituksen näkökulmasta merkitsevästi avioliittolaki (AL 234/1929) sekä perintö- ja lahjaverolaki (PerVL 378/1940). Kuolinpesän osakkaiden yhteishallintosuhde kestää perittävän kuolemasta perinnönjakoon. (Aarnio ym., 2020, s. 11.)

Osakkaan oikeus vaikuttaa kuolinpesää koskeviin toimiin ei ole liitännäinen hänen jäämistöosuutensa suuruuteen. Kuolinpesässä ei ole enemmistö- ja vähemmistöosakkaita, vaan osakkaita yhtäläisillä oikeuksilla. Kuolinpesää koskevat päätökset tulee tehdä osakkaiden kesken yksimielisesti, poikkeuksena kuitenkin päätös, joka ei siedä viivytystä. (Kangas, 2019, s. 484–485; PK 18 luku 2 § 1 mom.) Tällaisia päätöksiä voivat olla muun muassa sellaiset toimet, jotka estävät omaisuuden arvon alenemisen tai omaisuuden vahingoittumisen (Haastattelu n3, 2023; Kangas, 2018, s. 374).

Kuolinpesä omistaa omaisuuden, joka perittävän nimissä kuoleman aikaan oli ja sitä verotetaan erillisenä verovelvollisena. Verovelvollisuuden kannalta ei ole merkitystä, mitä omaisuutta kuolinpesässä on jäljellä. (Aarnio ym., 2020, s. 338; Ossa, 2020, s. 304, 306.) Kuolinpesää verotetaan siihen asti, että perinnönjako on toimitettu (Aarnio ym., 2020, s. 358–359). Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että vaikka omaisuus olisi kuolinpesästä jaettu ilman perinnönjakokirjaa tai perinnönjakokirja olisi jäänyt perinnönjaon jälkeen toimittamatta Verohallintoon, Verohallinnon silmissä kuolinpesä on edelleen verovelvollinen (Haastattelu n2, 2023; Haastattelu n3, 2023).

Aikaisemmin kuolinpesää on kohdeltu myös osakkaista erillisenä oikeushenkilönä, mutta tästä ajatustavasta on sittemmin luovuttu, sillä kuolinpesää ei voida ajatella osakkaista itsenäisenä irrallisena ”asiana”. Kuolinpesän taustalla edustavat yhteishallinnolliset osakkaat ovat aina todennettavissa sukuselvityksen ja muiden asiaan liittyvien asiakirjojen nojalla. (Aarnio & Kangas, 2016, s. 376–377; KKO:2020:9.)

Kuolinpesä lakkaa, kun perinnönjako on toimitettu ja jos perittävä oli naimisissa, avioliiton päättymisen vuoksi suoritettava ositus tai erottelu on toimitettu (Aarnio & Kangas, 2016, s. 374; AL 85 §; PK 23 luku 1 § 2 mom.). Lain mukaan

perinnönjaosta on laadittava perinnönjakokirja (PK 23 luku 9 §). Yksi syy kuolinpesän jakamattomuudelle tai sen osittaiselle jakamattomuudelle on perinnönjakokirjan tekemättä jättäminen. Joskus kirjallista perinnönjakokirjaa ei haluta tehdä alan asiantuntijalla siitä aiheutuvien kulujen tai vaivan takia ja jäämistö jaetaan suullisin sopimuksin. (Haastattelu n3, 2023.) Tällöin esimerkiksi kiinteistön lainhuudon kirjaaminen perillisille on mahdotonta, sillä Maanmittauslaitos (MML) vaatii alkuperäistä perinnönjakokirjaa lainhuudon kirjaamiseen (Haastattelu n2, 2023; MML, n.d.a). Kuolinpesää käsitellään opinnäytetyön sivutuotteena syntyneen ohjeistuksen luvussa 2.1.

5.2 Perukirja

Lain mukaan perunkirjoitus toimitetaan, jos perittävällä on ollut kuntalain (410/2015) mukainen koti- ja asuinpaikka Suomessa. Perunkirjoitus toimitetaan riippumatta perittävän iästä tai varallisuudesta. (Aarnio & Kangas, 2016, s. 248–249.) Kun perittävä kuolee, tulee perunkirjoitus toimittaa kolmen kuukauden kuluessa perittävän kuolemasta, ellei Verohallinnolta haeta lisäaikaa perunkirjoituksen toimittamiseen (PK 20 luku 1 §). Jos perunkirjoituksen jälkeen perittävällä tai perittävän leskellä ilmenee uusia varoja tai velkoja, tulee kuukauden kuluessa laatia täydennysperukirja (PK 20 luku 10 §).

Perittävän omaisuus ja sen ohjautuminen perillisille ilmenee perukirjasta, joka syntyy perunkirjoituksen tuloksena (Aarnio ym, 2020, s. 12). Perukirja tehdään aina Suomessa vakituisesti asuneen perittävän kuoleman jälkeen (Aarnio & Kangas, 2016, s. 248). Kun perunkirjoitus on pidetty, perukirja tulee toimittaa Verohallintoon kuukauden kuluessa perunkirjoituksesta (PerVL 29 § 1 mom.; PK 20 luku 8 §). Perukirjan liitteitä ovat testamentti ja avioehtosopimus, perinnönjakokirja jos perinnönjako on toimitettu sekä ositus- ja perinnönjakokirja, jos perittävällä on aikaisemmin kuollut puoliso ja jonka kuolinpesän osakkaiden sekä perittävän kuolinpesän osakkaiden välillä on toimitettu ositus- ja perinnönjako (Verohallinto, 2023). Perukirjan liitteillä on tärkeä rooli muun muassa pesäosuuden määrittelyssä (Haastattelu n3, 2023). Pesäosuutta

käsitellään opinnäytetyön luvussa 5.5 ja opinnäytetyön sivutuotteena syntyneen ohjeistuksen luvussa 2.4.

Verotustietojen salassapidosta säädetään ensisijaisesti laissa viranomaisten toiminnan julkisuudesta (Julkisuuslaki 621/1999) että täydentävästi laissa verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta (VTJL 1346/1999). Verohallinnolle toimitetut perukirjat ja niiden liitteet ovat säädösten mukaan salassa pidettäviä asiakirjoja. (Krakau & Haapalehto, 2020, s. 88.) Perukirjasta ja sen liitteistä voidaan kuitenkin luovuttaa jäljennös perustellusta syystä henkilölle, joka tarvitsee tietoa etujensa, oikeuksiensa tai velvollisuuksiensa hoitamiseksi (Verohallinto, 2021; VTJL 13 § 1 mom.). Samaa perusteluvelvollisuutta ei kuitenkaan ole perittävän leskellä tai kuolinpesän osakkaalla, vaan he voivat saada Verohallinnolta tarvittavia tietoja kuolinpesän selvittämiseksi salassapitovelvollisuuden estämättä (Aarnio & Kangas, 2016, s. 288; VTJL 13 § 2 mom. 1 k.).

Verohallinto säilyttää perukirjoja pysyvästi (PK 20 luku 12 a §). Verohallinnolta löytyy perukirjat vuodesta 1994 alkaen. Perukirjan jäljennöksen tilaus tehdään Verohallinnolle joko sähköisen asiointipalvelun kautta tai paperilomakkeella numero 3627. Ennen tätä tehdyt perukirjat säilytetään perittävän viimeisen kotikunnan käräjäoikeudessa tai maakunta-arkistossa. Jos perukirja tilataan, tilaus kohdistetaan ensisijaisesti käräjäoikeuteen. (Verohallinto, 2021.) Perukirjan jäljennöksen tilausohjeet löytyvät opinnäytetyön sivutuotteena syntyneen ohjeistuksen luvusta 2.3.2.

Perukirjalla on useita funktioita. Se toimii perittävän omaisuusluettelona sekä jäämistön selvitystä helpottavana asiakirjana ja veroilmoituksena. Omaisuusluettelona perukirjan on tarkoitus helpottaa pesänselvitystä ja perinnönjakoa. Perukirjasta tulee käydä ilmi muun muassa kiinteän ja irtaimen omaisuuden rekisteritiedot. Perukirjaan tehty merkintä omistajasta ei kuitenkaan muodosta omistajasaantoa, sillä merkintä voi olla virheellinen. Esimerkiksi leskelle on voitu merkitä perukirjaan omaisuutta, joka myöhemmin osoittautuu kuuluneeksi ensin kuolleelle puolisolle. Tällainen virheellinen merkintä ei siten tee leskestä omistajaa. (Aarnio & Kangas, 2016, s. 241, 243–244.)

Jotta perintövero voidaan määrätä, tulee perittävän jäämistöön kuuluva omaisuus arvostaa (Aarnio & Kangas, 2016, s. 246). Perukirjaan listataan perittävän omaisuus ja lisäksi se arvostetaan siihen arvoon, joka sillä kuoleman tapahtuessa oli (PK 20 luku 4 § 1 mom.). Jos perittävältä jää eloon puoliso, perukirjaan merkitään ja arvostetaan myös lesken omaisuus. Yhteinen omaisuus merkitään kummallekin puolisolle sillä määrällä, mitä se kuoleman aikaan oli. Jos puolisoilla on omaisuutta, johon toisella puolisolla ei ole avio-oikeutta, merkitään perukirjaan myös mihin kyseinen seikka perustuu. (PK 20 luku 4 § 2 mom.) Avio-oikeuden poissulkeva ehto voi olla avioehdossa, testamentissa, lahjakirjassa tai henkivakuutuksessa (Haastattelu n3, 2023).

Verohallinto voi poiketa perukirjaan merkityistä omaisuuksien arvoista, joskin se on huolellisesti tehdyn perukirjan suhteen harvinaista (Aarnio & Kangas, 2016, s. 246; Haastattelu n3, 2023). Perukirjaan merkityt arvot muuttuvat yleensä myöhemmässä perinnönjaossa, sillä perinnönjaossa jaettava omaisuus arvostetaan sen hetkiseen arvoonsa (Aarnio & Kangas, 2016, s. 246; Haastattelu n2, 2023). Tähän opinnäytetyöhön valittujen omaisuuserien, eli asunto-osakkeen, asumisoikeus-, osaomistus- sekä Hitas-asunnon arvostamisen periaatteita käsitellään opinnäytetyön luvussa 6 ja opinnäytetyön sivutuotteena syntyneen ohjeistuksen luvussa 3.

Perukirja toimii veroilmoituksena (PerVL 25 § 1 mom.). Perukirjalla annetaan Verohallinnolle tiedot, kuinka suuri perittävän jättämä omaisuus oli ja ketkä ovat perittävän jälkeen saava perintönä tai testamentilla kyseisen omaisuuden. Jos perukirja on täsmällisesti tehty, Verohallinto kykenee perukirjan pohjalta määrittämään perillisten ja testamentinsaajien osuuksien suuruudet ja niiden pohjalta toimituttaa verotus. Perukirjan huolellinen laatiminen on jokaisen perillisen etu, sillä se nopeuttaa verotuksen toimittamista ja laskee riskiä siitä, että verovelvollisen, eli perillisen verotus tulee väärin toimitetuksi. (Aarnio & Kangas, 2016, s. 245–246.) Opinnäytetyön sivutuotteena syntyneen ohjeistuksen luvussa 2.3.1 ohjeistetaan, miten perukirjaa tarkistetaan.

5.3 Kuolinpesän osakkaat

Kuolinpesän osakkaita ovat lakisääteiset perilliset ja yleistestamentinsaajat sekä eloon jäänyt leski siihen asti, että ositus on suoritettu, jos edes toisella aviopuolisolla oli avio-oikeus toisen omaisuuteen. Leski on kuolinpesän osakas myös silloin, jos hän on perillisasemassa tai yleistestamentinsaajana. (Kolehmainen & Räbinä, 2021, s. 15; PK 18 luku 1 § 1 mom.) Legaatinsaaja, eli testamentilla tietyn omaisuuserän tai hallintaoikeuden saaja ei ole kuolinpesän osakas (Kangas, 2018, s. 376). Kuolinpesän osakkaat todennetaan sukuselvityksellä, jonka on oltava riittävän täydellinen. Perittävän sukuselvityksen tulee olla katkeamaton virkatodistusketju 15. ikävuodesta alkaen aina kuolemaan asti ja sen tulee osoittaa perintökaaren mukaiset perilliset. Sukuselvitys tilataan aina siitä rekisteristä, missä perittävä tai muu henkilö on ollut kirjoilla. (Norri, 2017, s. 295.) Sukuselvitykset liitetään perukirjaan (PK 20 luku 5 §). Sukuselvityksiä ei kuitenkaan enää lähetetä Verohallinnolle perukirjan liitteenä (Verohallinto, 2023).

Lesken osakasasema kuolinpesässä on sidottu joko hänen avio-oikeuteensa tai perillisasemaan, jos perittävä kuolee ilman rintaperillisiä tai perittävä on jättänyt testamentin lesken hyväksi (PK 18 luku 1 § 1 mom.). Perintökaaren mukaan eloonjääneellä puolisolla on kuitenkin perittävän rintaperillisistä huolimatta oikeus pitää perittävän jäämistö jakamattomana hallinnassaan, ellei rintaperillisten jakovaatimuksesta tai testamentista toisin johdu (PK 3 luku 1 a § 1 mom.). Kyseessä on lesken enimmäissuoja perittävän omaisuuteen, joka kattaa kaiken perittävän omaisuuden (Kangas, 2018, s. 479). Milloin rintaperilliset vaativat jakoa tai testamentin estämättä, leski saa pitää jakamattomana hallinnassaan puolisoiden yhteisenä kotina käytetyn asunnon tai muun jäämistöön kuuluvan asunnon, ellei lesken omasta omaisuudesta löydy leskelle muuten sopivaa asuntoa (HE 225/1982, s. 10; PK 3 luku 1 a § 2 mom.). Tällöin kyseessä on lesken vähimmäissuoja. Edellä käsitellyt suojat eivät yksinomaan tee leskestä kuolinpesän osakasta. (Aarnio & Kangas, 2016, s. 105–106.) Opinnäytetyön sivutuotteena syntyneen ohjeistuksen luvussa 2.5 sekä 2.6 käsitellään perillisten ja lesken osakkuudet.

Opinnäytetyössä ei käsitellä lesken jälkeistä perunkirjoitusta, kun perittävällä on ollut rintaperillisiä mutta ei testamenttia, vaikka hänen ensin kuolleen puolisonsa kuolinpesä olisi jakamatta. Leskellä ei ole osuutta ensimmäisenä kuolleen puolisonsa kuolinpesään perillisasemassa, vaan avio-oikeuden nojalla. Lesken oikeus hallita kuolinpesän jäämistöä jakamattomana hallinnassaan on käsitelty opinnäytetyössä ja sen sivutuotteena syntyneessä tuotoksessa siksi, että nämä kaksi osakkuutta kyetään erottamaan toisistaan. Lisäksi tulee huomioida, että lesken periessä ainoana osakkaana kyseessä on yksinperimystilanne ja kuolinpesää ei katsota syntyvän, jolloin kuolinpesäkään ei voi jäädä jakamattomaksi.

5.4 Sisäkkäiset kuolinpesät

Kun kuolinpesän osakas kuolee ennen jakamatta jääneen kuolinpesän perinnönjakoa, tulee osakkaan kuolinpesä osakkaaksi jakamatta jääneeseen kuolinpesään. Esimerkiksi tilanteessa, jossa isän kuoleman jälkeen kuolee myös poika, tulee pojan kuolinpesä isänsä kuolinpesän osakkaaksi. Tällaisia peräkkäisistä kuolemista syntyneitä ja jakamattomana säilyviä kuolinpesiä kutsutaan sisäkkäisiksi kuolinpesiksi. Sisäkkäisiä kuolinpesiä voi olla kokonaisuudessa useita. Jokaista kuolinpesää kohdellaan kuitenkin itsenäisenä kuolinpesänä suhteessa muihin kuolinpesiin. (Kangas, 2019, s. 484; Kolehmainen & Räbinä, 2021, s. 194.) Kun perunkirjoitustoimeksiannossa ilmenee, että perittävällä on osuus jakamattomaan kuolinpesään, on kyseessä sisäkkäiset kuolinpesät. Sisäkkäisten kuolinpesien käsite selitetään opinnäytetyön sivutuotteena syntyneen ohjeistuksen luvussa 2.2.

5.5 Pesäosuus

Pesäosuus tarkoittaa perinnönjaossa perilliselle tulevaa perittävän jäämistön osuutta (Haastattelu n3, 2023). Jos perittävältä ei ole jäänyt testamenttia, perintö lankeaa perintökaaressa säädetyille perillisille. Perilliset ovat jaettu kolmeen perillisryhmään, eli parenteeliin. Jokainen parenteeli sulkee toisen pois. Tämä tarkoittaa sitä, että jos ensimmäisessä parenteelissa ei ole perillisiä,

tulee toinen parenteeli käyttöön ja vain se perillisryhmä perii, vaikka kolmannessa parenteelissa olisi perillisiä. Jos toisessa parenteelissa ei ole lainkaan perillisiä, saavat kolmannen perillisryhmän perilliset perinnön. (Aarnio ym., 2020, s. 13.)

Ensimmäiseen parenteeliin kuuluu perittävää lähinnä olevat rintaperilliset, eli lapset (PK 2 luku 1 § 1 mom.). Jokainen heistä saa yhtä suuren osan. Jos perillisiä on esimerkiksi neljä, jokainen saa 1/4 osaa. (Kangas, 2018, s. 321–322; Haastattelu n3, 2023.) Jos joku rintaperillisistä on kuollut, tulevat hänen jälkeläisensä hänen sijaansa ja perintö jakautuu sukuhaaroittain siten, että jokainen haara saa yhtä suuren osuuden (PK 2 luku 1 § 2 mom.). Rintaperillisen jälkeläiset, eli sijaantulijat saavat siis kuolleen vanhempansa osuuden perinnöstä, esimerkissä 1/4. Se jakautuu sijaantuljoiden kesken. Jos heitä on kaksi, saavat kukin ½ oman vanhempansa perintöosuudesta. Perittävän, eli isovanhempansa perinnöstä he saavat siten 1/8. Ensimmäisessä parenteelissa on rajaton sijaantulo-oikeus. (Kangas, 2018, s. 321–322.)

Toiseen parenteeliin kuuluu perittävän vanhemmat, joista kumpikin saa puolet perinnöstä. Jos toinen vanhempi on kuollut, saavat perittävän sisarukset kuolleen vanhemman osuuden. (PK 2 luku 2 § 1–2 mom.) Esimerkiksi, jos toinen vanhempi elää, saa hän ½ perinnöstä ja perittävän sisarukset jakavat kuolleen vanhemman osuuden. Jos sisaruksia on kolme, saavat kukin 1/3 vanhempansa ½ osuudesta, jolloin perittävän, eli sisaruksensa osuudesta he saavat kukin 1/6. Jos joku perittävän sisaruksista on kuollut, tulevat hänen jälkeläisensä sijaantulijoiksi ja jokainen haara saa jälleen yhtä suuren osuuden. (Aarnio ym., 2020, s. 13.)

Jos perittävältä on jäänyt veli- tai sisarpuolia, saavat he yhdessä täysiveljien ja -sisarusten kanssa sen osuuden, joka olisi tullut heidän vanhemmalleen (PK 2 luku 2 § 3 mom.). Esimerkiksi, jos molemmat vanhemmat ovat kuolleet ja perittävällä on yksi täyssisar ja yksi puolisisar, saa täyssisar toisen vanhemman ½ kokonaan ja toisen ½ hän jakaa sisarpuolen kanssa, jolloin sisarpuolen osuus perittävän perinnöstä on ¼. Veli- ja sisarpuolet perivät koko omaisuuden, jos perittävän vanhemmat ovat molemmat kuolleet ja perittävältä ei ole

jäänyt täysiveljiä tai -sisaria taikka heidän jälkeläisiään. (Aarnio ym., 2020, s. 13; PK 2 luku 2 § 3 mom.)

Kolmannessa parenteelissa perivät perittävän isän ja äidin vanhemmat, eli isovanhemmat. Jos jompikumpi heistä on kuollut, saavat hänen jälkeläisensä kuolleen vanhemman osuuden. (PK 2 luku 3 § 1–2 mom.) Tädit, enot ja sedät perivät tässä vaiheessa. Kolmannessa parenteelissa ei ole rajatonta sijaantulo-oikeutta, joka tarkoittaa, etteivät serkut enää peri. (Kangas, 2018, s. 333.) Jollei siltä isovanhemmalta ole jäänyt jälkeläisiä, joka eläessään olisi perinyt perittävän, saa toinen isovanhempi kuolleen isovanhemman osan. Jos molemmat isän tai äidin vanhemmat ovat kuolleet, mutta heiltä on jäänyt muista avioliitoista lapsia, saavat nämä heidän osuutensa. Jos toisesta kannasta, eli isän tai äidin puolelta ei ole ketään perillistä elossa, saa toinen kanta kokonaan perinnön. (Aarnio ym., 2020, s. 13–14; PK 2 luku 3 § 3 mom.)

Lesken oikeus perintöön sisältyy parenteeleihin. Jos perittävältä ei ole jäänyt rintaperillisiä, leski perii ennen toisen parenteelin perillisiä. Kun leski kuolee, perittävän toisen parenteelin perillisryhmä perii perittävän osuuden. Jos perittävällä ei ole elossa toisen parenteelin perillisiä lesken kuoltua, perii lesken toisen parenteelin perillisryhmä myös perittävän osuuden. (Aarnio ym., 2020, s. 14; PK 3 luku 1 §.)

Perukirjaan merkityt osakkaat ja heidän määränsä eivät aina suoraan korreloi sitä, kuinka moneen osaan perintö jaetaan. Avioehto tai testamentti voivat vaikuttaa pesäosuuden määrään. Siten pesäosuuden määrittäminen jakamattomaan kuolinpesään jää toimeksiantajalla loppupeleissä lakimiehen tehtäväksi. (Haastattelu n3, 2023.) Pesäosuuden määrittelyn periaatteita on kuitenkin hyvä ymmärtää ja siksi ne ovat otettu osaksi sekä opinnäytetyötä että sen sivutuotteena syntynyttä tuotosta. Pesäosuus käsitellään opinnäytetyön sivutuotteena syntyneen ohjeistuksen luvussa 2.4.

6 OMAISUUDEN ARVOSTAMINEN PERUKIRJAAN

Perintökaaren 20 luvun 4 §:n mukaan kuolinpesän varat ja velat on merkittävä perukirjaan sellaisina, kuin ne kuoleman aikaan olivat. Varojen arvo on lisäksi mainittava. Jos perittävä on ollut kuoleman hetkellä naimisissa, tulee myös lesken varat ja velat merkitä perukirjaan. Arvostamisen peruste on omaisuuden käypä arvo, eli todennäköinen luovutushinta verovelvollisuuden alkaessa (PerVL 9 § 1 mom.). Perintöverotuksessa verovelvollisuus alkaa perittävän kuolinhetkellä, ellei omaisuuden omistus- tai muunlainen oikeus ala muun muassa testamentin määräyksestä johtuen myöhemmin kuin perittävän kuolinhetkestä (Aarnio ym., 2020, s. 180; PerVL 5 §, 7 §). Perinnöstä, jonka omistusoikeus alkaa välittömästi perittävän kuoleman jälkeen, maksetaan perintöverot riippumatta siitä, saako perillinen todellisuudessa omaisuuden hallintaansa (Haastattelu n3, 2023).

Perintökaareen, avioliittolakiin tai perintö- ja lahjaverolakiin ei ole otettu säännöksiä siitä, minkälaisilla menetelmillä omaisuuden käypä arvo selvitetään. Omaisuus arvostetaan kuitenkin aina tosiasiatietojen perusteella käyttäen arvioitavana olevaan omaisuuteen parhaiten soveltuvaa arvonmäärittämismenetelmää. (Aarnio ym., 2020, s. 182.) Lisäksi tulee huomioida, että perintö- ja lahjaverotuksessa arvonmääritys eroaa varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain (1142/2005) mukaisesta arvostamisesta, sillä sen tarkoituksena ei ole määrittää arvoa kertaluontoisesti sekä yksilölliselle omaisuuserälle, toisin kuin perintö- ja lahjaverotuksessa (Aarnio ym., 2020, s. 181).

Verohallinto on vuodesta 2009 alkaen yhtenäistänyt käytäntöjä luomalla ohjeet varojen arvostamiseen perintö- ja lahjaverotuksessa, jotka toimivat perukirjaan merkittävien varojen arvostamisen lähtökohtana (Aarnio & Kangas, 2016, s. 302). Ohjeet ovat päivitetty viimeksi vuonna 2022 ja ne ovat tulleet voimaan 1.1.2023. Ohjeet käsittävät kuusi erillistä ohjetta ja näitä ohjeita noudatetaan, kun perittävä on kuollut 1.1.2023 tai sen jälkeen. (Heikura & Kautto, 2022a, luku 1.) Opinnäytetyössä ei siten käsitellä arvostamisen ohjeita, joita sovelletaan 31.12.2022 tai sitä ennen kuolleen perittävän perukirjassa.

Arvostamisessa käytetyt menetelmät johtavat usein erilaisiin omaisuusarvoihin riippuen siitä, mitä menetelmää käytetään. Laissa ei ole määräystä siitä, mitä menetelmää tulee määrittämisessä käyttää silloin, kun eri menetelmät johtavat erilaisiin arvoihin. Tällöinkään ei voida eri menetelmien valitsemisen välillä käyttää in dubio pro fiscus-periaatetta, eli verovelvollisen eduksi-periaatetta, vaan epäselvissä tilanteissa arvon määrittäminen tulee tapahtua siten, että se johtaa osakkaiden tai verovelvollisten kannalta oikeudenmukaiseen lopputulokseen. (Aarnio ym., 2020, s. 182.) Menetelmän tulee aina olla teoreettisesti perusteltu ja sen on tukeuduttava kohteesta saataviin tosiseikkoihin. Menetelmää valittaessa tulee ottaa huomioon kohteen mahdolliset erityispiirteet. Joskus voi tulla tarpeeseen, että kohde muun muassa jaetaan osiin, jotka arvostetaan erikseen itsenäisinä omaisuuserinä. (Heikura & Kautto, 2022a, luku 4.1.)

Vaikka Verohallinnon ohje muodostaa eräänlaisen ”viranomaisolettaman” perittävän omaisuuden arvosta, on tästä olettamasta mahdollista poiketa (Aarnio ym., 2020, s. 180). Sillä, joka haluaa poiketa tästä ohjeesta, on mahdollisuus antaa luotettava selvitys siitä, millä menetelmillä ja minkä vuoksi käypä arvo voidaan luotettavimmin selvittää, sekä esittää selvitys omaisuuden oikeaksi näkemästään arvosta (Heikura & Kautto, 2022a, luku 4.1). Siltä osin kuin ohje on tulkinnanvarainen tai se johtaa liian alhaiseen tai korkeaan arvoon, omaisuus arvostetaan todennäköiseen luovutushintaan tai takaisinostoarvoon. Tällöinkin valittu arvostusmenetelmä on perusteltava luotettavasti. (Aarnio ym., 2020, s. 180.) Lähtökohtaisesti Verohallinto käyttää ohjeissaan esitettyjä arvostamisen menetelmiä, jos parempaa selvitystä kohteen käyvästä arvosta ei ole saatavilla (Heikura &Kautto, 2022a, luku 4.1). Opinnäytetyön sivutuotteena syntyneessä ohjeistuksessa yleiset arvostamisen periaatteet käsitellään luvussa 3.1.

6.1 Jakamattoman kuolinpesän osuuden arvostaminen

Sisäkkäisten kuolinpesien tilanteessa sama omaisuus arvostetaan kahdesti. Ensin omaisuus arvostetaan ensimmäisenä kuolleen perinnönjättäjän perukirjaan ja myöhemmin perittävän perukirjaan sekä molempien perillisten perintöverotuksessa. (Räbinä ym., 2019, s. 260.) Omaisuus arvostetaan Verohallinnon ohjeiden mukaan uudelleen, jos kuolemien välillä on enemmän kuin kaksi vuotta väliä tai kuolinpesän varallisuusasemassa on tapahtunut merkittäviä muutoksia (Heikura & Kautto, 2022b, luku 8). Omaisuus arvostetaan aina kyseisen perittävän kuolinpäivälle, kenen perukirjaa ollaan tekemässä (Haastattelu n1, 2023). Opinnäytetyön sivutuotteena syntyneessä ohjeistuksessa jakamattoman kuolinpesän osuuden arvostaminen käsitellään luvussa 3.2. Sisäkkäisten kuolinpesien luovutusvoittoverotus käsitellään myöhemmin opinnäytetyön luvussa 7.3 ja sivutuotteena syntyneessä ohjeistuksessa luvussa 4.3. Seuraavaksi käsitellään osakehuoneiston, asumisoikeus-, osaomistusasunnon ja Hitas-asunnon tosiasiatiedot ja arvostamisen periaatteet.

6.2 Osakehuoneisto

Asunto-osakeyhtiölaki (AsOYL 1599/2009, 1–2 §) säätelee asunto-osakeyhtiöinä Suomessa rekisteröityjä osakeyhtiöitä, joiden tarkoituksena on omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa, jonka yhteenlasketusta lattiapinta-alasta vähintään puolet on tarkoitettu osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asunnoiksi. Asunto-osakeyhtiömuotoiset omistusasunnot ovat tavallisesti vapaarahoitteisia, eikä niiden rakentamiseen, omistamiseen tai hallintaan liity valtion tai kunnan tukia. Niiden asukasvalintaa tai markkinahintaa ei ole erikseen säännelty. Asunto-osakeyhtiön rakennuspaikka voi olla vuokrattu kunnalta, kaupungilta tai yksityiseltä maanomistajalta tai asunto-osakeyhtiö voi omistaa sen itse. (Makkonen, 2016, s. 65, 66.)

Osakehuoneisto omistetaan osakkeiden kautta, eli kyseessä on irtain omaisuus (Puronen, 2013, s. 50). Osakkeiden, eli osakeryhmän omistus oikeuttaa omistajaa hallitsemaan yhtiöjärjestyksessä määrättyä osakeryhmää vastaavaa osakehuoneistoa yhtiön omistamassa asuinrakennuksessa (AsOYL 1 luku

2 § 2 mom.; Makkonen, 2016, s. 66). Lisäksi osakkeenomistajalla on oikeus käyttää osakkeenomistajien käyttöön tarkoitettuja yhteisiä tiloja ja alueita (Makkonen, 2016, s. 66). Osakeryhmän omistajana voi olla kuolinpesä (Haastattelu n1, 2013).

6.2.1 Osakehuoneiston tosiasiatiedot

Osakehuoneiston omistamiseen ja vaihdantaan liittyvää lainsäädäntöä on viime vuosina uudistettu. Opinnäytetyötä kirjoitettaessa on voimassa siirtymäaika, jolloin sekä vanhan että voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain ja uuden lainsäädännön säädöksiä sovelletaan.

Osakehuoneistosta piti vielä vuoteen 2019 asti painattaa painolaitoksessa osakekirja, joka annettiin osakkeenomistajalle luovutuksen tai perustamisen yhteydessä. Osakekirjassa on yhtiön toiminimi sekä y-tunnus, osakkeiden järjestysnumerot (osakeryhmä) tai lukumäärä sekä osakekirjan järjestysnumero ja tieto, minkä osakehuoneiston hallintaan osakeryhmä oikeuttaa. Samaan osakekirjaan tehtiin siirtomerkinnät silloin, kun osakehuoneisto luovutettiin vaihdannassa edelleen uudelle osakkeenomistajalle. (AsOYL 2 luku 6–8 §; HE 127/2018, s. 128, 155–156; Sillanpää & Vahtera, 2011, s. 294.)

Hallituksen esityksessä 127/2018 ehdotettiin säädettäväksi laki huoneistotietojärjestelmästä (1328/2018), jonka seurauksena paperisista osakekirjoista on pyrkimys luopua ja luoda tilalle niiden vaihdantaa, omistusta ja vakuutuskäyttöä palveleva luotettava kirjaamisjärjestelmä. Vanhan asunto-osakeyhtiölain säädökset osakekirjan painattamisesta painolaitoksessa on sittemmin kumottu. (AsOYL 2 luku 6–8 §; HE 127/2018, s. 1, 155–156.) Tulee kuitenkin huomioida, että tätä opinnäytetyötä kirjoitettaessa paperisia osakekirjoja on edelleen runsaasti liikkeellä. Paperisiin osakekirjoihin sovelletaan osin edelleen vanhan lain säädöksiä.

Vuoden 2019 alussa voimaan astuneen huoneistotietojärjestelmää koskevan lain seurauksena Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmä ylläpitää

osakehuoneistorekisteriä, johon kaikki 1.1.2019 tai sen jälkeen kaupparekisteriin perustamisilmoituksen tehneet asunto-osakeyhtiön osakkeet kuuluvat (AsOYL 2 luku 1 a §; Laki huoneistotietojärjestelmästä 4 §). Myös ennen lain voimaan astumista perustetut asunto-osakeyhtiöt siirtyvät sähköiseen rekisteriin. Siirtymäaika on opinnäytetyötä kirjoitettaessa 13.12.2023 asti. Siirtymäajan jälkeen osakkeenomistajan tulee itse hakea 10 vuoden ajan omistuksensa kirjaamista rekisteriin ja samalla mitätöidä paperinen osakekirja. (MML, n.d.b.)

Vanhan asunto-osakeyhtiölain mukaan hallituksen tulee ylläpitää osakkeista ja niiden omistajista osakeluetteloa. Voimassa olevan lainsäädännön mukaan osakeluetteloa ylläpitää osakehuoneistorekisterin kirjauksiin perustuen Maanmittauslaitos. Osakeluetteloon merkitään muun muassa osakkeet osakeryhmittäin, osakehuoneistot ja niiden hallintaan oikeuttavat osakeryhmät sekä osakkeenomistajan tiedot, kuten nimi ja osoite. (AsOYL 2 luku 12 §; HE 127/2018, s. 157.)

Vaikka osakehuoneiston ja vastaavien osakkeiden omistuksen rekisteröinnissä on ollut siviilioikeuden näkökulmasta kyse enemmänkin muodollisesta toimenpiteestä, rekisteröinnille annetaan perintöverotuksessa merkitystä. Omistuksen katsotaan yleisesti kuuluvan sille, jonka nimiin osakkeiden rekisteröinti on tehty. (Puronen, 2013, s. 50.) Paperisen osakekirjan hallinta tuottaa oikeusvaikutuksia suhteessa sivullisiin siten, kuin velkakirjalaissa (VKL 622/1947) säädetään. Paperisen osakekirjan haltijan voi luottaa olevan oikeutettu määräämään osakeryhmästä, jos hänen nimensä on merkitty omistajana osakeluetteloon. Osakeluetteloon merkitsemisen voi ilmentää paperisen osakekirjan merkinnästä tai isännöitsijäntodistuksesta. Toisaalta paperisen osakekirjan haltijan voidaan luottaa olevan osakeryhmän omistaja myös ilman osakeluetteloon tehtyä merkintää. Tällöin paperisen osakekirjan haltijan tulee osoittaa luotettava selvitys osakeluettelon edellisestä omistajasta itseensä asti katkeamattomana luovutussarjana. (HE 127/2018, s. 8; VKL 13 §, 14 §, 22 §.) Omistuksen kirjaaminen huoneistotietojärjestelmään vastaa oikeusvaikutuksiltaan siirtomerkinnöin varustetun paperisen osakekirjan luovuttamista (HE 127/2018, s. 42).

Osakehuoneiston omistuksen, eli osakeluetteloon merkitsemisen voi todentaa isännöitsijäntodistukselta. Valtioneuvoston asetuksen mukaisesti osakehuoneiston isännöitsijäntodistukseen on merkittävä osakeryhmän osakeluetteloon merkitty omistaja sekä merkintäpäivämäärä, yhtiöjärjestyksen mukaiset osakkeiden numerot ja lukumäärä sekä osakehuoneiston tunnus. Todistus yksilöidään siten, että siitä käy ilmi asunto-osakeyhtiön nimi, yritys- ja yhteisötunnus, toisin sanoen y-tunnus sekä rekisteröintipäivä. Lisäksi todistukseen merkitään kiinteistön sijaintipaikan osoite ja isännöitsijän nimi. (Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta 365/2010, 3–4 §.) Isännöitsijäntodistukseen merkitään pyynnöstä tiedot osakehuoneistoa koskevasta lainaosuudesta. Todistus voidaan tehdä ilman tilinpäätös-, toimintakertomus-, talousarvio- ja energiatodistustietoja. (Sillanpää & Vahtera, 2011, s. 356; Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta 6–7 §.) Kannattaa kuitenkin huomioida, että edellä luetellut tiedot ovat osakehuoneiston arvon määrittämisessä hyviä työkaluja (Haastattelu n3, 2023). Useat isännöintitoimistot tarjoavat isännöitsijäntodistusta perunkirjoitusta varten, jolloin siinä on perukirjaa varten riittävät tosiasiatiedot. Opinnäytetyön sivutuotteena syntyneen ohjeistuksen luvussa 3.3.1 käydään läpi osakehuoneistosta pyydettävät tosiasiatiedot ja ohjeistetaan, mistä tietoja voidaan pyytää.

6.2.2 Osakehuoneiston arvon määrittäminen

Omaisuus arvostetaan aina siitä saatujen tosiasiatietojen perusteella ja käyttäen kyseiseen omaisuuserään sopivaa arvonmäärittämismenetelmää. Käypänä arvona pidetään kyseisen kohteen todennäköistä luovutushintaa, jolloin käytetään ensisijaisesti juuri kohteen kauppahintatietoja. (Heikura & Kautto, 2022a, luku 4.1.) Jos kohteen arvoa ei voida perustaa nimenomaan kohteen luovutushintaan, määritetään arvo vertailuluovutuksia koskevien tietojen ja näytön perusteella (Heikura & Kautto, 2022a, luku 4.1). Tällöin tulee kuitenkin ottaa huomioon, että kyseessä on muiden kuin arvostettavana olevan kohteen kauppahintatiedot. Arvostettavana olevan kohteen ominaisuudet ja

ainutkertaisuus voivat poiketa vertailtavana olevista kohteista ja niiden tilastotiedoista. (Aarnio ym., 2020, s. 182.)

Asunto-osakeyhtiön osakkeet arvostetaan käypään arvoonsa useimmiten kauppa-arvomenetelmällä. Kauppa-arvomenetelmässä asunnon käypä arvo saadaan vertailemalla verrokkikohteen luovutusten toteutuneita kauppahintoja. (Aarnio ym., 2020, s. 183; Heikura & Kautto, 2022c, luku 5.1.) Osakehuoneistojen kohdalla toteutuneiden kauppahintojen käyttö edellyttää, että luovutuksen osapuolina ovat olleet toisistaan riippumattomat tahot vapaassa markkinatilanteessa ja verrokkikohteen tulee vastata arvostettavana olevaa kohdetta (Heikura & Kautto, 2022a, luku 4.1).

Määrittely edellyttää lisäksi, että arvostamiskohdetta vastaavista kohteista on saatavilla kauppahintatietoja (Heikura & Kautto, 2022a, luku 4.1). Jos tällaisia tietoja ei ole, arvo määritellään laskelmilla, jotka perustuvat vastaavantyyppisen omaisuuden arvoa koskeviin muihin tietoihin. Vastaavuus tarkoittaa esimerkiksi sitä, että saman lajisen omaisuuden vastaavat seikat, kuten koko, sijainti, kunto ja varustelutaso vastaavat verrattavissa olevaa kohdetta. (Aarnio ym., 2020, s. 183.)

Vertailuarvoon perustuva käypä arvo voidaan yleensä selvittää melko luotettavasti silloin, kun asunto sijaitsee taajama-alueella. Samasta taloyhtiöstä tai sen välittömästä läheisyydestä on yleensä lähiaikoina perittävän kuolemasta myyty huoneistoja. (Puronen, 2013, s. 62.) Koska samankaan yhtiön osakkeet eivät aina välttämättä ole tosiaan vastaavia muun muassa koon, kunnon tai myyntihetken takia, hintatasoa voidaan tapauskohtaisen arvion perusteella alentaa tai korottaa 10–20 % (Heikura & Kautto, 2022c, luku 5.1; Puronen, 2013, s. 62).

Jos asunto on hankittu vapaassa markkinatilanteessa lähivuosina ennen perittävän kuolemaa, asunnon arvon lähtökohtana on pidettävä asunnosta maksettua kauppahintaa. Muutokset hintatasossa otetaan huomioon tilastokeskuksen asuntojen hintaindeksin mukaisesti. Samoin, jos asunto myydään muutaman vuoden kuluessa perittävän kuolemasta, voidaan

perintöverotuksen mahdollisessa muutosverotuksessa asunnon käypänä arvona pitää tilastokeskuksen asuntojen hintaindeksillä korjattua myyntihintaa. (Heikura & Kautto, 2022c, luku 5.1.)

Vertailuluovutuksia tarkasteltaessa on otettava huomioon, että myyntihinta ja asunnon velaton myyntihinta voivat olla eri suuruiset johtuen taloyhtiön lainasta. Velaton myyntihinta osoittaa asunnon arvon tilanteessa, jossa siihen ei kohdistu taloyhtiön lainaosuutta ja myyntihinta osoittaa sen, mikä kohteen arvo on asunnon myyjälle. (Heikura & Kautto, 2022c, luku 5.1.) Isännöitsijäntodistusta käytetään osakehuoneiston omistuksen osoittamiseen, mutta myös arvon määrittämisen työvälineenä, sillä siitä voidaan todentaa osakehuoneistoon kohdistuva lainaosuus sekä taloyhtiön kunto, toisin sanoen tehdyt ja tulevat remontit (Haastattelu n3, 2023).

Jos käytettävissä ei ole saman taloyhtiön tai lähistöllä sijaitsevien huoneistojen kauppahintoja, verotuskäytännössä käytetään silloin puhtaasti arvioperusteista arvoa. Nämä voivat perustua muun muassa vastaavan asuntoalueen asuntokauppojen hintatietoihin. (Puronen, 2013, s. 62.) Opinnäytetyön sivutuotteena syntyneen ohjeistuksen luvussa 3.3.2 käsitellään osakehuoneiston arvon määrittämisen periaatteet ja ohjeistetaan, mistä arvo voidaan pyytää.

6.3 Asumisoikeusasunto

Asumisoikeus on luonnollisen henkilön oikeus hallita asumisoikeusasuntoa sopimukseen perustuen (Saarnilehto ym., 2019, luku 7, kohta Käyttöoikeussopimukset, kohta Asumisoikeus). Asumisoikeusasuntoja säätelee oma erityislakinsa (Laki asumisoikeusasunnoista 393/2021). Samaa lakia sovelletaan sekä vapaarahoitteisiin että korkotuettuihin asumisoikeusasuntoihin, joissa jälkimmäisessä on kuitenkin tiukemmin rajatut asukasvalinnat ja luovutukseen liittyvät sääntelyt. (Makkonen, 2016, s. 72.)

Asumisoikeusasunnossa asumisoikeuden haltijalla ei ole omistusoikeutta asuntoon edes osittain, vaan haltija ostaa asuntoon asumisoikeuden

asumisoikeusmaksulla. Asumisoikeusasuntoa ei ole mahdollista ostaa omaksi. Asumiskustannukset syntyvät kertaluontoisesta asumisoikeusmaksusta ja kuukausittaisista käyttövastikkeista. Asuminen asumisoikeusasunnossa muistuttaa vuokra-asunnon ja omistusasunnon välimuotoa ja sitä säätelevä lainsäädäntö pohjautuu huoneen vuokraa ja asunto-osakeyhtiötä koskevaan lainsäädäntöön. (Makkonen, 2016, s. 71–72; Saarnilehto ym., 2019, luku 7, kohta Käyttöoikeussopimukset, kohta Asumisoikeus.) Jos asumisoikeuden haltija kuolee, asumisoikeus kuuluu kuolinpesälle (Heikura & Kautto, 2022c, luku 5.5; Laki asumisoikeusasunnoista 56 § 1 mom.).

6.3.1 Asumissoikeusasunnon tosiasiatiedot

Asuminen asumisoikeusasunnossa perustuu asumisoikeuteen, eli talon omistajan ja asumisoikeuden haltijan väliseen sopimukseen. Kyseessä on asumisoikeussopimus, joka on tehtävä kirjallisesti. Suullinen sopimus ei sido asumisoikeuden haltijaa. (Laki asumisoikeusasunnoista 1 §, 7 §.) Tähän sopimukseen perustuen asumisoikeuden haltija suorittaa asumisoikeuden alkaessa talon omistajalle asumisoikeusmaksun (Heikura & Kautto, 2022c, luku 5.5). Asumisoikeusasunnon tosiasiatiedot käydään läpi opinnäytetyön sivutuotteena syntyneen ohjeistuksen luvussa 3.4.1 ja ohjeistetaan, mistä tosiasiatietoja voidaan pyytää.

6.3.2 Asumisoikeusasunnon arvon määrittäminen

Asumisoikeusmaksu on valtion tukemissa asumisoikeustaloissa enintään 15 % asunnon Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymistä rakennus- ja hankintakustannuksista, kun taas vapaarahoitteisissa asumisoikeustaloissa asumisoikeusmaksu saa olla enintään 30 % omistajan ilmoittamasta hankinta-arvosta (Laki asumisoikeusasunnoista 9 §; Saarnilehto ym., 2019, luku 7, kohta Käyttöoikeussopimukset, kohta Asumisoikeus).

Kun asumisoikeuden haltija luopuu asumisoikeudestaan, asumisoikeusmaksu palautetaan. Asumisoikeusmaksuna palautetaan lain mukaan asumisoikeutta

perustettaessa maksettu ensimmäinen asumisoikeusmaksu rakennuskustannusindeksillä korotettuna ja huomioiden haltijan tai häntä edeltäneiden haltijoiden huoneistoon tekemien tai rahoittamien kohtuullisten parannuksien arvo. Näistä parannuksista huomioidaan aiheutuneet kustannukset, ajankohta, hyöty ja muut seikat. (Laki asumisoikeusasunnoista 56 § 1 mom.)

Asumisoikeusasunnon käypä arvo on Verohallinnon arvostamisohjeiden perusteella kunnan vahvistama enimmäishinta, ellei asunnon sijaintipaikalla ole luovutettu asumisoikeusasuntoja enimmäishintaa alemmalla hinnalla. Enimmäishintaan luetaan mukaan asumisoikeuden haltijan talon omistajalle suorittama asumisoikeusmaksu rakennuskustannusindeksillä korotettuna sekä haltijan asuntoon suorittamien parannusten kohtuullinen arvo. (Heikura & Kautto, 2022c, luku 5.5; Puronen, 2013, s. 62.)

Asumisoikeusasunnon käypänä arvona perukirjassa ei kuitenkaan pidetä asumisoikeuden luovutushetken asumisoikeusmaksua, vaan laskelma tehdään samoilla periaatteilla perittävän kuolinpäivälle. Asumisoikeuden luovutuspäivä kuoleman johdosta ei todennäköisesti ole perittävän kuolinpäivä. (Haastattelu n3, 2023.) Opinnäytetyön sivutuotteena syntyneen ohjeistuksen luvussa 3.4.2. käydään läpi asumisoikeusasunnon arvon määrittämisen periaatteet ja ohjeistetaan, mistä hinta-arvio voidaan pyytää.

6.4 Osaomistusasunto

Osaomistusasunnoissa asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet on jaettu perustajaosakkaan tai muun elinkeinonharjoittajan ja huoneiston hallintaoikeuden saajan, eli vähemmistöosuuden omistajan välillä. Vähemmistöosuuden omistaja ostaa tietyn vähemmistöosuuden osakeryhmästä, jotka oikeuttavat koko osakehuoneiston hallintaan. Vähemmistöosuuden omistaja hallitsee huoneistoa pitkäaikaisella vuokrasuhteella tai muulla sopimuksella, jonka aikana hänellä on yleensä mahdollisuus kasvattaa omistusosuuttaan ja lopulta lunastaa loppuosa asunnosta. (Makkonen, 2016, s. 70; Nevala, 2016, s. 5.)

Valtion korkotukilainalla rahoitettuja osaomistusasuntoja säätelee laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista (OmistusasL 232/2002). Sopimussuhde osakkeiden enemmistöosuuden omistajan ja vähemmistöosuuden omistajan välille tehdään kirjallisella tai sähköisellä pitkäaikaisella sopimuksella, josta ilmenee muun muassa vähemmistöosuuden omistajan sopimussuhdetta perustettaessa maksama osaomistusmaksu ja loppukauppahinta. Sopimukseen kirjataan milloin vähemmistöosuuden omistaja voi ostaa lisäosuuksia sekä lisäosuuksien määrä ja hinta. Sopimukseen kirjataan myös, milloin vähemmistöosuuden omistaja voi lunastaa loput osakkeet itselleen. (OmistusasL 3 §.) Valtion tukemien osaomistusasuntojen enemmistöosuuksien omistajien on tehtävä lain mukaiset merkinnät huoneistotietojärjestelmään muun muassa silloin, kun osaomistussuhde perustetaan (OmistusasL 22 a §).

Osaomistussopimuksen lisäksi osakkeenomistajat tekevät asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (Huoneenvuokralaki 481/1995) mukaisen määräaikaisen vuokrasopimuksen. Vuokrasopimus ja omistusoikeus osakkeiden vähemmistöosuuksiin on mahdollista siirtää vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 11 §:ssä tarkoitetut edellytykset täyttävälle siirronsaajalle. (OmistusasL 8 §, 9 § 1 mom.) Asukasvalintaa on rajattu Valtioneuvoston asetuksella asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin (166/2008) muun muassa asunnon tarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella (Makkonen, 2016, s. 70).

Vapaarahoitteisessa osaomistusasunnossa osaomistussuhde perustetaan sopimuksella enemmistöosuudet omistavan asuntoyhtiön yhtiöjärjestyksen määräyksiä noudattaen. Yhtiöjärjestyksestä ilmenee muun muassa vähemmistöosuuden omistajalle kohdistuvat kustannukset sekä edelleen luovutukseen ja vuokraukseen liittyvät seikat. (Makkonen, 2016, s. 70.)

6.4.1 Osaomistusasunnon tosiasiatiedot

Osaomistusasuminen perustuu sopimukseen vähemmistöosuuden omistajan ja elinkeinonharjoittajan tai enemmistöosuuden omistajan välillä (Makkonen, 2016, s. 70; OmistusasL 3 § 1 mom.). Korkotuetuissa osaomistusasunnoissa sopimus tehdään kirjallisesti tai sähköisesti siten, ettei sopimusta voi muuttaa yksipuolisesti (OmistusasL 3 § 2 mom.). Sopimussuhteen synnystä tai loppuosuuden lunastamisesta tehdään lisäksi merkintä huoneistotietojärjestelmään (OmistusasL 22 a §). Osaomistusasunnon tosiasiatietoina voidaan käyttää osaomistussopimusta ja sitä käsitellään opinnäytetyön sivutuotteena syntyneen ohjeistuksen luvussa 3.5.1.

6.4.2 Osaomistusasunnon arvon määrittäminen

Vapaarahoitteisessa Entré-rahoitusmallissa asunnon voi saada omistukseensa esimerkiksi maksamalla 15 % asunnon velattomasta hinnasta. Tällainen omistaminen vastaa luonteeltaan asunto-osakeomistusta ja se arvostetaan lähtökohtaisesti samalla tavalla kuin muut vastaavat asuinhuoneisto-osakkeet, eli siihen arvoon, joka asunnolla on loppuosuuden hankinnan jälkeen. Tästä arvosta vähennetään loppuosuuden lunastushinta samoin, kuin esimerkiksi osakehuoneistoon kohdistuva yhtiölaina. (Heikura & Kautto, 2022c, luku 5.4.)

Korkotuettuihin osaomistusasuntoihin liittyy myyntirajoituksia, joita käsiteltiin edellä luvussa 6.4. Asunnon käypänä arvona pidetään asunnolle määriteltävää enimmäishintaa ja edelleen luovutuksissa enimmäishinta määräytyy vähemmistöosuuden omistajan maksaman osaomistusmaksun ja enemmistöosuuden omistajan luvalla tehtyjen muutos- ja korjaustöiden arvon perusteella riippumatta siitä, tapahtuuko vähemmistöosuuden luovutus enemmistöosuuden omistajalle vai yksityiselle henkilölle, joka täyttää asukasvalintakriteerit. (Heikura & Kautto, 2022c, luku 5.4; Makkonen, 2016, s. 70; OmistusasL 21 §.) Taloyhtiön isännöitsijältä saa tiedon enimmäishinnasta (Puronen, 2013, s. 62). Opinnäytetyön sivutuotteena syntyneen ohjeistuksen luvussa 3.5.2 käsitellään

osaomistusasunnon arvon määrittämisen periaatteita ja ohjeistetaan, mistä hinta-arvio voidaan pyytää.

6.5 Hitas-asunto

Hitas-järjestelmä on Helsingin kaupungin ylläpitämä hintasääntelyjärjestelmä, jolla säännellään kaupungin vuokraamille tonteille rakennettujen omistusasuntojen myyntihintoja. Hitas-järjestelmästä ei ole olemassa omaa erityislakia, vaan sitä säännellään sen järjestelmän piiriin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksiin ja tontinvuokrasopimuksiin sisällytetyillä määräyksillä sekä erityisehdoilla. (Makkonen, 2016, s. 67–68.) Sääntelyjärjestelmän tarkoitus on, että asuntojen hinnat perustuvat niiden todellisiin tuotantokustannuksiin (Heikura & Kautto, 2022c, luku 5.1.).

Hitas-sääntelyn toteutustapoja on kolme: Ensimmäisessä toteutustavassa Helsingin kaupunki ostaa yhden huoneiston hallintaan oikeuttavan osakeryhmän ja tulee siten asunto-osakeyhtiön osakkaaksi. Näin varmistetaan yhtiöjärjestyksen Hitas-määräysten pysyvyys. Toisessa toteutustavassa asunto-osakeyhtiö sitoutuu sopimuksella olemaan muuttamatta yhtiöjärjestyksen Hitas-määräyksiä ilman, että kaupunki on osakkeenomistajana asunto-osakeyhtiössä. Määräyksiä voidaan muuttaa, jos Helsingin kaupunki suostuu siihen. Puolihitas-kohde eroaa edellä mainituista siten, että uudiskohteesta myytävien asuntojen luovutushintaa on säännelty. Jälkimarkkinoilla hintasääntelyä ei ole ja hinta määräytyy puhtaasti markkinoiden perusteella. (Makkonen, 2016, s. 68.)

6.5.1 Hitas-asunnon tosiasiatiedot

Hitas-järjestelmään sitoutuneita tai sen piiriin kuuluvia asuntoja on asunto-osakeyhtiöissä. Asunto-osakeyhtiöön kuuluvasta asunnosta on saatavilla isännöitsijäntodistus. Enimmäishinta on sitoutettu yhtiöjärjestykseen lunastuslausekkeella, jonka mukaan Helsingin kaupungilla on lunastusoikeus asuntoihin, kun omistusoikeutta ollaan luovuttamassa. Lunastushintana käytetään

osapuolten sopimaa lunastushintaa tai sen ylittäessä enimmäishinnan, käytetään yhtiöjärjestyksessä määriteltyjen enimmäishintasäännösten mukaan laskettua hintaa. (Makkonen, 2016, s. 69.) Opinnäytetyön sivutuotteena syntyneen ohjeistuksen luvussa 3.6.1 käsitellään Hitas-asunnon tosiasiatiedot ja ohjeistetaan, mistä tietoja voidaan pyytää.

6.5.2 Hitas-asunnon arvon määrittäminen

Hitas-asunnon omistaja ei voi luovuttaa asuntoa määritettyä enimmäishintaa kalliimmalla ja lähtökohtaisesti asunnon käypänä arvona pidetään määritettyä enimmäishintaa (Heikura & Kautto, 2022c, luku 5.1). Enimmäishinta määräytyy alkuperäisen velattoman hankinta-arvon, indeksien muutosten ja yhtiökohtaisten parannusten sekä yhtiölainaosuustietojen perusteella, ellei laskennallisen huoneistoneliön enimmäishinta ole alempi, kuin kaikkien Hitas-yhtiöiden keskimääräisten enimmäishintojen keskiarvo. Tällöin enimmäishinta määräytyy enimmäishintojen keskiarvolla. (Makkonen, 2016, s.68.)

Todennäköinen luovutushinta voi kuitenkin olla määritettyä enimmäishintaa alhaisempi ja asunnon arvo voidaan määrittää samalla tavalla kuin asunto-osakkeen arvo, jolloin vertailukelpoisia luovutushintoja ovat vain samassa yhtiössä tapahtuneet myynnit (Heikura & Kautto, 2022c, luku 5.1). Osakehuoneiston arvostamisen periaatteet käydään läpi opinnäytetyön luvussa 6.2.2 ja sen sivutuotteena syntyneen ohjeistuksen luvussa 3.3.2.

Helsingin kaupunki voi laatia huoneistokohtaisen enimmäishintalaskelman, joka on voimassa kolme kuukautta. Enimmäishintana voidaan kuitenkin aina käyttää myös Helsingin kaupungin vahvistamaa, kaikkien Hitas-yhtiöiden enimmäishintojen keskiarvon perusteella laskettua enimmäisneliömetrihintaa. (Makkonen, 2016, s. 68–69.) Hitas-asunnon arvon määrittäminen ja hinta-arvion pyytäminen ohjeistetaan opinnäytetyön sivutuotteena syntyneen ohjeistuksen luvussa 3.6.2.

7 ARVOSTAMISEN VAIKUTUKSET

Joskus toimeksiantajan aloittamien perunkirjoitustoimeksiantojen alkuneuvotteluissa kuulee, että omaiset pohtivat arvostavansa perittävän varallisuuden joko mahdollisimman korkeaksi tai matalaksi. Kyseessä on kokemukseni mukaan useimmiten tieto siitä, että jos omaisuutta luovutetaan perunkirjoituksen jälkeen perukirjaan merkittyä arvoa korkeammalla luovutushinnalla, erotuksesta voi joutua maksamaan luovutusvoittoveroa. Jos omaisuuden arvostaa liian korkeaksi, perillisille määräytyvä perintövero on suurempi. Sen lisäksi, että laki edellyttää varojen merkitsemisen perukirjaan tietyin edellytyksin, perintöverotuksessa käytetyllä arvolla on suuri merkitys luovutusvoittoverotuksessa. Tässä luvussa käsitellään arvostamiseen liittyviä seikkoja, joita kannattaa huomioida omaisuuden arvostamisessa ja sen tulevassa luovutuksessa.

7.1 Verotuksen oikaisu

Verohallinto voi oikaista perintöverotuksen määrää kolmen vuoden ajan verovuoden, yleensä kuolinvuoden, päättymisestä alkaneen vuoden alusta. Verovelvollinen voi siten oikaista vuonna 2023 kuolleen perittävän perintöverotusta vuoden 2026 loppuun asti. Muutoksenhakuun on oikeutettu verovelvollinen ja verovelvollisen tulee itse hakea oikaisua. (Lindholm, 2022, s. 159; Varonen & Knuutinen, 2021, luku 4.1.1.)

Verotusta voidaan oikaista verovelvollisen hyväksi silloin, kun perintöveroa on maksettu liikaa. Verohallinnolle tulee toimittaa kirjallinen oikaisuvaatimus, josta ilmenee päätös, johon haetaan oikaisua, millaista oikaisua vaaditaan ja millä perusteilla oikaisua vaaditaan. (Lindholm, 2022, s. 162; Varonen & Knuutinen, 2021, luku 3.2.) Oikaisun mahdollisuus kannattaa huomioida esimerkiksi silloin, jos perittävän asunto myydään heti perunkirjoituksen jälkeen ja asunnon todellinen luovutushinta on perukirjaan merkittyä arvoa alempi (Haastattelu n3, 2023). Verotuksen oikaisua käsitellään opinnäytetyön sivutuotteena syntyneen ohjeistuksen luvussa 4.1.

7.2 Luovutusvoittoverotus

Tuloverolain (TVL 1535/1992, 45 § 1 mom.) mukaan omaisuuden luovutuksesta saatu voitto on veronalaista pääomatuloa. Voitto on nimeltään luovutusvoitto ja se voidaan laskea kahdella eri tavalla. Yleensä luovutushinnasta vähennetään omaisuuden hankinnan poistamaton hankintameno ja voiton hankkimisesta aiheutuneet menot. Toinen tapa on vähentää luovutushinnasta hankintameno-olettama. Hankintameno-olettamaa voidaan käyttää silloin, jos se johtaa verovelvollisen kannalta edullisempaan lopputulokseen. Hankintameno-olettaman määrä on 40 %, jos omaisuus on omistettu vähintään 10 vuotta. Jos omaisuus on omistettu alle 10 vuotta, hankintameno-olettama on 20 %. (Nykänen & Räbinä, 2013, s.10.)

Perintönä saatu omaisuus on vastikkeeton saanti, jolloin hankintamenoksi katsotaan perintöverotuksessa käytetty verotusarvo (TVL 47 § 1 mom.). Käytännössä kyseessä on käypä arvo, sillä lahja- ja perintöverotuksen periaatteiden mukaan perintöveron perusteena käytetään omaisuuden käypää arvoa (Ossa, 2020, s. 216; PerVL 9 § 1 mom.). Perintöverotuksessa vahvistettu verotusarvo on rinnastettavissa hankintamenoon, jolloin perintönä saadun omaisuuden hankintamenona voidaan käyttää myös hankintameno-olettamaa (HE 200/1992, s. 38; Ossa, 2020, s. 217).

Veronalaista pääomatuloa verotetaan 30 000 euroon asti 30 %. Yli 30 000 euroa ylittävältä osalta veroa maksetaan 34 %. (Verohallinto, 2017.) Luovutusvoittoverotus käsitellään opinnäytetyön sivutuotteena syntyneen ohjeistuksen luvussa 4.2.

7.3 Sisäkkäisten kuolinpesien omaisuuden luovutukset ja verotus

Jakamattomassa kuolinpesässä jäljellä olevan omaisuuden uudelleen arvostamisesta voi olla luovutusvoittoverotuksessa hyötyä. Korkein hallinto-oikeus on ratkaisussaan linjannut, että sisäkkäisten kuolinpesien tilanteessa hankintamenona voidaan käyttää osin ensin kuolleen perinnönjättäjän perintöveroarvoa ja osin sittemmin kuolleen perittävän perintöveroarvoa. Ratkaisussa

perinnönjättäjä oli kuollut vuonna 1992 ja häneltä oli jäänyt kaksi perillistä. Perinnönjättäjällä oli ollut asunto, joka vahvistettiin perintöverotuksessa 20 813,26 euron arvoiseksi. Vuonna 2006 toinen perillinen kuoli. Hänen perintöverotuksessaan asunto arvostettiin osana kuolinpesän varallisuutta uudelleen vastaamaan perillisen kuolinhetkeä. Asunto arvostettiin 50 000 euron arvoiseksi. (KHO:2013:35.)

Korkein hallinto-oikeus linjasi, että tuloverolain säännösten perusteella hankintamenona käytetään perintöverotusarvoa, joka on saatu samasta omaisuudesta kahdesti. Siten hankintamenona käytettiin puoliksi perinnönjättäjän vahvistettua perintöverotusarvoa (10 406,63 euroa) ja puoliksi perillisen vahvistettua perintöverotusarvoa (25 000 euroa), eli yhteensä 35 406,63 euroa. Jos hankintamenona olisi käytetty perinnönjättäjän perintöverotusarvoa, hankintameno olisi ollut 20 813,26 euroa. (KHO:2013:35.) Luovutusvoittoverotus käsitellään opinnäytetyön sivutuotteena syntyneen ohjeistuksen luvussa 4.3.

8 YHTEENVETO

8.1 Tulosten tarkastelu ja pohdinta

Opinnäytetyön tavoitteena oli syventää lukijan tietämystä perunkirjoitustoimeksiannoista siinä tilanteessa, kun perittävällä on osuus jakamattomaan kuolinpesään ja sen jäämistöön kuuluu tietty omaisuuserä. Omaisuuserinä käsiteltiin osakehuoneisto, asumisoikeus-, osaomistus- ja Hitas-asunnot. Opinnäytetyö toteutettiin toiminnallisena opinnäytetyönä ja sen sivutuotteena syntyi toimeksiantajalle työelämälähtöinen ja tutkimuksellisella otteella toteutettu tuotos. Toiminnallinen opinnäytetyö palveli tarkoitusta hyvin. Koen että toiminnallinen opinnäytetyö kehitti omaa ammatillista osaamistani ja opinnäytetyön sivutuotteena syntyneen ohjeistuksen laadinta samaan aikaan opinnäytetyön raportin kanssa selkeytti omaan työnkuvaani kuuluvien työtehtävien taustoja. Opinnäytetyö saatiin tehtyä aikataulun mukaisesti.

Opinnäytetyön lähteinä käytettiin ajantasaista lainsäädäntöä ja sen esivalmistelutöitä, oikeustapauksia sekä alan oikeuskirjallisuutta ja viranomaisohjeita. Opinnäytetyössä käytettiin empiriana teemahaastatteluja, joihin haastateltiin toimeksiantajan palveluksessa työskenteleviä työntekijöitä kevään 2023 aikana. He valikoituivat haastateltaviksi heidän osoittaman asiantuntijuuden ja kokemuksen perusteella. Menetelmät olivat sopivia opinnäytetyön onnistuneeseen toteuttamiseen.

Opinnäytetyöstä selviää, mitä jakamattomalla kuolinpesällä tarkoitetaan. Opinnäytetyössä käsiteltiin aiheen tärkeimmät käsitteet, joita olivat kuolinpesä, perukirja, kuolinpesän osakkaat, sisäkkäiset kuolinpesät sekä pesäosuus. Mielestäni onnistuin tuomaan opinnäytetyöhön tärkeimmän teorian, jonka pohjalta perunkirjoitustoimeksiantojen parissa työskentelevät, perittävän omaiset ja aiheesta muuten kiinnostuneet ymmärtävät, mitä asioita perittävän osuuteen jakamattomassa kuolinpesässä liittyy.

Lesken asema jakamattomassa kuolinpesässä voi perustua avio-oikeuteen tai perillisasemaan. Tämä käsiteltiin opinnäytetyössä selkeyttämään eroa siinä, milloin kyseessä on tämän opinnäytetyön tarkoittama jakamattoman kuolinpesän osuus. Aihetta käsiteltiin kuitenkin lyhyesti, sillä opinnäytetyön tavoitteiden kannalta sitä ei ollut tarpeen käsitellä enempää. Toimeksiantaja oli asiasta samaa mieltä.

Opinnäytetyön tavoitteena oli syventyä arvostamisen periaatteisiin Verohallinnon ohjeiden pohjalta niiltä osin, kuin ne käsittelevät tähän opinnäytetyöhön valittuja omaisuuseriä. Koska arvostaminen perustuu aina kohteesta saataviin tosiasiatietoihin, jokainen arvostettava omaisuuserä on käsitelty niin, että ensin käydään läpi, minkälainen asumismuoto on kyseessä. Sen jälkeen käsitellään asumismuotojen tosiasiatiedot ja arvon määrittäminen. Tavoitteena oli, että opinnäytetyö etenee loogisesti ja siitä on helppo etsiä tietoa.

Arvostettaviksi omaisuuseriksi valikoituneiden asumisen muotojen suhteen koen, että vaikka osakehuoneisto onkin yleinen asumismuoto

pääkaupunkiseudulla, se ei ole yhtä yleinen omaisuuserä jakamattomassa kuolinpesässä, kuin kiinteistö. Toisaalta osakehuoneiston, asumisoikeus-, osaomistus- sekä Hitas-asunnon arvon määrittelyä tehdään jatkuvasti myös silloin, kun omaisuuserä on perittävän kuolinpesän jäämistössä, jolloin arvostamisen ohjeista on käytännön hyötyä. Samoja arvostamisen periaatteita sovelletaan molemmissa tapauksissa.

Opinnäytetyön tavoitteena oli lisäksi tarjota sen lukijalle erilaisia näkökulmia kuolinpesän jakamatta jättämiseen. Tällä opinnäytetyöllä ei pyritty ottamaan kantaa siihen, onko kuolinpesän jakamatta jättämisestä hyötyä tai haittaa, joskaan suoranaisia hyötyjä jakamatta jättämiselle ei tutkimuksen myötä ilmennyt. Sisäkkäisten kuolinpesien tilanteessa omasta sekä haastateltavien kokemuksesta voidaan todeta, että asioiden selvittely on työläämpää, usein siihen tarvitaan alan asiantuntijaa ja mitä enemmän selvitettävää on, sitä enemmän selvittäminen kustantaa ja vie aikaa. Haastatellut toimeksiantajan palveluksessa työskentelevät lakimiehet myös suosittelevat jakamista muun muassa sen vuoksi että ilman kirjallista perinnönjakokirjaa kirjattavaa omaisuutta ei voi siirtää perillisille. Johtopäätöksenä voidaan todeta, että perinnönjaon toimittaminen on usein kaikille osapuolille selkeämpää.

Opinnäytetyön sivutuotteena syntyi ohjeistus HOK-Elannon Lakipalvelun käyttöön. Sen tarkoitus oli syventää toimeksiantajan palveluksessa työskentelevien työntekijöiden, varsinkin lakipalvelusihteerien asiantuntijuutta silloin, kun perittävällä tai perittävän leskellä on osuus jakamattomaan kuolinpesään ja sen jäämistöön kuuluu osakehuoneisto, asumisoikeus-, osaomistus- tai Hitas-asunto. Tavoitteena oli käsitteiden ja teorian kautta syventää tietämystä aiheesta siten, että toimeksiantajan palveluksessa työskentelevä työntekijä tunnistaa milloin perittävällä tai perittävän leskellä on tällainen osuus ja osaa siten hankkia siitä tarvittavia tietoja.

Opinnäytetyössä käsiteltävien omaisuuserien arvon määrittämisen periaatteet on otettu osaksi opinnäytetyön sivutuotteena syntynyttä ohjeistusta, vaikka toimeksiantaja ei useinkaan näitä arvoja itse määrittele. Arvostamisen periaatteiden ymmärtäminen on opinnäytetyöprosessin aikana auttanut itseäni

asiakkaan neuvonnassa ja siksi koen, että niiden ymmärtäminen sekä syventää asiantuntijuutta että auttaa konkreettisesti toimeksiantajalla työskentelevää lakipalvelusihteeriä työssään. Ja vaikka arvon määrittäminen jää pääsääntöisesti yhteistyökumppanille tai asiakkaalle, on hyvä perustellusti osata kertoa asiakkaalle ainakin siitä, minkä vuoksi arvon määrittäminen todennäköiseen luovutushintaan on asiakkaan kannalta tärkeää.

Opinnäytetyön sivutuotteena syntyneen ohjeistuksen osalta koen, että sen tavoitteet saavutettiin ja koen kehittäneeni omaa ammatillista osaamistani sitä tuottaessa. Ohjeistuksen ulkonäkö ja käytettävyys pyrittiin pitämään selkeänä ja yksinkertaisena. Toimeksiantajalla on käytössään osin painettuna, että sähköisenä versioina samat oikeuskirjallisuuslähteet, joita opinnäytetyössä sekä sen sivutuotteena syntyneessä ohjeistuksessa on käytetty. Lainsäädäntö ja sen esivalmistelutyöt sekä oikeustapaukset ovat kaikkien saatavilla. Siten toimeksiantajalla työskentelevällä työntekijällä on mahdollisuus tarkistaa lähteiden oikeellisuus.

Toimeksiantajan palveluksessa työskentelevä lakimies oikoluki opinnäytetyön. Teksti oli palautteen mukaan kaikin puolin selkeää, vaikka muutamia kirjoitusvirheitä sekä asiavirheitä palautteen perusteella korjattiinkin. Opinnäytetyön sivutuotteena syntyneen ohjeistuksen luki kaksi toimeksiantajan palveluksessa työskentelevää lakipalvelusihteeriä sekä yksi lakimies. Heidän palautteensa myötä muutamia virheitä korjattiin ja ohjeistuksesta muokattiin paikoin selkeämpi. Palaute oli positiivista ja molemmat lakipalvelusihteerit kertoivat löytäneensä ohjeistuksesta jotain uutta, mitä eivät aikaisemmin olleet tienneet. Lakimiehen palautteen mukaan ohjeistuksesta tulee olemaan hyötyä työpaikalla.

8.2 Luotettavuuden arviointi

Tähän opinnäytetyöhön on etsitty omaa alaa koskevaa ajantasaista, tutkimukseen ja näyttöön perustuvaa tietoa. Opinnäytetyössä käytettiin lähdemateriaalina ajantasaista lainsäädäntöä ja sen esivalmistelutöitä, oikeuskirjallisuutta ja -tapauksia sekä viranomaisohjeita. Opinnäytetyön lukijalla on mahdollisuus

tarkistaa lainsäädännön ja sen esivalmistelutöiden sekä oikeustapauksien oikeellisuus, sillä ne ovat vapaasti kaikkien saatavilla. Myös viranomaisohjeet ovat kaikkien saatavilla. Opinnäytetyössä käytetyt lähteet löytyvät lähdeluettelosta ja tekstiin on tehty tekstiviittaukset.

Keskeinen opinnäytetyössä käytetty laki oli perintökaari. Perintökaari ei kuitenkaan sisällä sellaisia yksityiskohtaisia säännöksiä, että teorian olisi voinut pohjustaa vain sille, vaan teoriaa tuli hakea useassa tapauksessa muusta lainsäädännöstä ja viranomaisohjeista. Esimerkiksi arvostamiseen liittyen perintökaari toteaa, että omaisuus on arvostettava kuolinpäivän arvoon. Miten ja millä periaatteilla arvostus tulee tehdä, jää pitkälti perintö- ja lahjaverolain sekä Verohallinnon määriteltäväksi.

Perintökaareen tehdään keskeisiä muutoksia harvoin. Siten myös oikeuskirjallisuuden voi luottaa olevan ajantasaista, vaikka kirja olisi useamman vuoden vanha. Vanhaa asunto-osakeyhtiölakia koskevaa kirjallisuutta pystyttiin käyttämään lähteenä, sillä sieltä tarkistettiin jo kumottuja säädöksiä. Useissa kirjoissa ovat tekijöinä samat alan asiantuntijat. Verohallinnon perintö- ja lahjaverotusta koskevat ohjeet ovat tulleet voimaan vuoden 2023 alusta ja ne ovat tätä opinnäytetyötä kirjoitettaessa voimassa toistaiseksi.

Opinnäytetyöhön haastateltiin lisäksi toimeksiantajan palveluksessa työskenteleviä työntekijöitä, jotka omaavat usean vuoden kokemuksen joko toimeksiantajan palveluksessa tai muuten perhe- ja jäämistöoikeuden alalta. Kaikilla haastateltavilla on käytännönläheinen asiantuntijuus opinnäytetyön aiheeseen, jolloin heidän haastatteluja voitiin käyttää muun muassa argumentoinnin tukena.

8.3 Tulevaisuus

Opinnäytetyön sivutuotteena syntynyttä ohjeistusta on tarkoitus hyödyntää toimeksiantajan palveluksessa aloittavien työntekijöiden perehdytyksen tukimateriaalina. Lisäksi sen on tarkoitus toimia yleisesti lakipalvelusihteerin

välineenä silloin, kun perunkirjoitustoimeksiannoissa ilmenee tässä opinnäytetyössä käsitelty osuus jakamattomaan kuolinpesään, jonka jäämistöön kuuluu osakehuoneisto, asumisoikeus-, osaomistus- tai Hitas-asunto. Konkreettista tietoa ohjeen toimivuudesta perehdytyksen tukimateriaalina ei tätä opinnäytetyötä kirjoitettaessa vielä ole. Ohjeistuksen toimivuudesta työpaikalla olisi tulevaisuudessa mielenkiintoista tehdä tutkimus.

Omaisuuden arvostamista käsiteltiin yleisten arvostamisperiaatteiden pohjalta ja toimeksiantajan näkökulmasta tavoitteena saada omaisuus arvostettua mahdollisimman oikein perukirjaa varten. Arvostamista voisi kuitenkin tutkia myös muista näkökulmista. Mielenkiintoinen tutkimus voisi syntyä siitä, mitä arvostamisessa kannattaa ottaa huomioon silloin, kun kuolinpesä jätetään tietoisesti jakamatta. Tutkimuksen voisi toteuttaa esimerkiksi tapaustutkimuksena. Toinen tutkimuksen aihe liittyy kysymykseen, onko jakamatta jättämiselle olemassa nykypäivänä verotushyötyjä, sekä kuinka suuri hyöty niistä voidaan saada verrattuna siihen, mitä ongelmia perinnönjaon tekemättä jättämisestä voi aiheutua.

LÄHTEET

Aarnio, A. & Kangas, U. (2016). Suomen jäämistöoikeus I: Perintöoikeus (6., uudistettu painos). Alma Talent.

Aarnio, A., Kangas, U. & Räbinä, T. (2020). Perunkirjoitus ja perinnön veroseuraamukset (9., uudistettu painos). Alma Talent.

AL 234/1929. Avioliittolaki. Haettu 10.5.2023 osoitteesta https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1929/19290234

AsOYL 1599/2009. Asunto-osakeyhtiölaki. Haettu 10.5.2023 osoitteesta https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599

Haastattelu n1. (29.3.2023). HOK-Elannon Lakipalvelun työntekijän henkilökohtainen haastattelu Microsoft Teamsin välityksellä.

Haastattelu n2. (5.4.2023). HOK-Elannon Lakipalvelun työntekijän henkilökohtainen haastattelu kasvotusten.

Haastattelu n3. (28.4.2023). HOK-Elannon Lakipalvelun työntekijän henkilökohtainen haastattelu Microsoft Teamsin välityksellä.

HE 225/1982. Hallituksen esitys Eduskunnalle perintökaaren muuttamisesta. https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Documents/he_225+1982.pdf

HE 200/1992. Hallituksen esitys Eduskunnalle tuloverolaiksi sekä laiksi eräiden yleishyödyllisten yhteisöjen veronhuojennuksista annetun lain 1 ja 6 §:n muuttamisesta. https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Documents/he_200+1992.pdf

HE 127/2018. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi. https://finlex.fi/fi/esitykset/he/2018/20180127.pdf

Heikura, M. & Kautto, M. (2022a). Varojen arvostamisen yleiset periaatteet perintö- ja lahjaverotuksessa. Verohallinto. https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/152990/varojen-arvostamisen-yleiset-periaatteet-perinto--ja-lahjaverotuksessa/

Heikura, M. & Kautto, M. (2022b). Irtaimen omaisuuden arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa. Verohallinto. https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/152974/irtaimen-omaisuuden-arvostaminen-perinto--ja-lahjaverotuksessa/

Heikura, M. & Kautto, M. (2022c). Kiinteistö- ja asuntovarallisuuden arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa. Verohallinto.

https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/152978/kiinteisto--ja-asuntovarallisuuden-arvostaminen-perinto--ja-lahjaverotuksessa/

HOK-Elannon Lakipalvelu. (n.d.). Autamme inhimillisten kysymysten äärellä arjen keskellä. Haettu 10.5.2023 osoitteesta https://www.hok-elannonlakipalvelu.fi/etusivu

HOK-Elannon Lakipalvelu. (2023). [kokousmateriaali].

Huoneenvuokralaki 481/1995. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. Haettu 10.5.2023 osoitteesta https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950481

Julkisuuslaki 621/1999. Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta. Haettu 10.5.2023 osoitteesta https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990621

Kangas, U. (2018). Perhevarallisuusoikeus (3., uudistettu painos). Alma Talent.

Kangas, U. (2019). Perhe- ja jäämistöoikeuden perusteet (2., uudistettu painos). Alma Talent.

KHO:2013:35. https://finlex.fi/fi/oikeus/kho/vuosikirjat/2013/201300677

KKO:2020:9. https://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2020/20200009

Kolehmainen, A. & Räbinä, T. (2021). Jäämistösuunnittelu II: Lesken ja perillisen jäämistösuunnittelu. Alma Talent.

Kostamo, P., Airaksinen, T. & Vilkka, H. (2022). Kirjoita itsesi asiantuntijaksi: Opas toiminnalliseen opinnäytetyöhön. Art House.

Krakau, T. & Haapalehto, S. (2020). Tietopyynnöt ja henkilötietojen luovuttaminen: Opas julkisuuslain mukaisten tietopyyntöjen ja tietosuoja-asetuksen mukaisten henkilötietojen tarkastuspyyntöjen käsittelyyn sekä muihin tietojen luovutuksiin. Alma Talent Oy.

Kuntalaki 410/2015. Haettu 10.5.2023 osoitteesta https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20150410

Laki asumisoikeusasunnoista 393/2021. Haettu 10.5.2023 osoitteesta https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2021/20210393

Laki huoneistotietojärjestelmästä 1328/2018. Haettu 10.5.2023 osoitteesta https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2018/20181328

Laki varojen arvostamisesta verotuksessa 1142/2005. Haettu 10.5.2023 osoitteesta https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2005/20051142

Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001. Haettu 10.5.2023 osoitteesta https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2001/20010604

Lindholm, T. (2022). Perintöverokirja (21. uudistettu painos). Verotieto.

Makkonen, A. (2016). Asunto- ja kuluttajarahoitus. Alma Talent.

MML.(n.d.a). Rekisteröi kiinteistön omistusoikeus hakemalla lainhuutoa. Maanmittauslaitos. Haettu 10.5.2023 osoitteesta https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteiston-omistajalle/rekisteroi-kiinteiston-omistusoikeus

MML. (n.d.b). Rekisteröi osakehuoneiston omistusoikeus. Maanmittauslaitos. Haettu 10.5.2023 osoitteesta https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot/huoneiston-omistajalle/rekisteroi-huoneiston-omistusoikeus

Nevala, T. (2016). Asuntokauppalaki (3., uudistettu painos). Talentum Pro.

Norri, M. (2017). Perintö ja testamentti: Käytännön käsikirja (Seitsemäs, uudistettu painos). Alma Talent.

Nykänen, P. & Räbinä, T. (2013). Yksityishenkilöiden luovutusvoittojen verotus (3. uud. p.). Talentum.

OmistusasL 232/2002. Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista. Haettu 10.5.2023 osoitteesta https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2002/20020232

Ossa, J. (2020). Tuloverolaki käytännössä (2., uudistettu painos). Alma Talent.

Osuuskuntalaki 421/2013. Haettu 10.5.2023 osoitteesta https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2013/20130421

PerVL 378/1940. Perintö- ja lahjaverolaki. Haettu 10.5.2023 osoitteesta https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1940/19400378

PK 40/1965. Perintökaari. Haettu 10.5.2023 osoitteesta https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1965/19650040

Puronen, P. (2013). Näin teen perukirjan (5., uudistettu painos). Alma Talent.

Räbinä, T., Myllymäki, J. & Myrsky, M. (2019). Henkilökohtaisen tulon verotus (3., uudistettu painos). Alma Talent.

Saarnilehto, A., Annola, V., Hemmo, M., Karhu, J., Kartio, L., Tammi-Salminen, E., Tolonen, J., Tuomisto, J. & Viljanen, M. (2019). Varallisuusoikeus. Alma Talent. Haettu 10.5.2023 osoitteesta https://verkkokirjahylly.almatalent.fi

Sillanpää, M. J. & Vahtera, V. (2011). Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. Talentum.

TVL 1535/1992. Tuloverolaki. Haettu 10.5.2023 osoitteesta https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535

Valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin 166/2008. Haettu 10.5.2023 osoitteesta https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2008/20080166

Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta 365/2010. Haettu 10.5.2023 osoitteesta https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2010/20100365

Varonen, S. & Knuutinen, R. (2021). Muutoksenhaku Verohallinnon päätökseen. Verohallinto. https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/84774/muutoksenhaku-verohallinnon-p%C3%A4%C3%A4t%C3%B6kseen2/

Verohallinto. (11.5.2017). Pääomatulon veroprosentti. Verohallinto. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot/paaomatulot/

Verohallinto. (22.11.2021). Jäljennös perukirjasta, tilauslomake (3627). https://www.vero.fi/tietoa-verohallinnosta/yhteystiedot-ja-asiointi/lomakkeet/kuvaus/jaljennos_perukirjasta_tilauslomake_362/

Verohallinto. (2.1.2023). Perunkirjoitus - näin toimit ja toimitat perukirjan Verohallintoon. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/perinto/perunkirjoitus_ja_perukirj/

Vilkka, H. & Airaksinen, T. (2003). Toiminnallinen opinnäytetyö. Gummerus.

VKL 622/1947. Velkakirjalaki. Haettu 10.5.2023 osoitteesta https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1947/19470622

VTJL 1346/1999. Laki verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta. Haettu 10.5.2023 osoitteesta https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19991346