

Luovutusvoittojen ja -tappioiden käsittely luonnollisen henkilön verotuksessa

LAB-ammattikorkeakoulu

Tradenomi (AMK)

2024

Annika Honkanen

Tiivistelmä

Tekijä(t)	Julkaisun laji	Valmistumisaika
Annika Honkanen	Opinnäytetyö, AMK	2024
	Sivumäärä	
	36	
Työn nimi		
Luovutusvoittojen ja -tappioiden käsittely luonnollisen henkilön verotuksessa		
Tutkinto ja koulutusala		
Tradenomi (AMK), liiketalous		
Toimeksiantajaorganisaatio (jos opinnäytetyöllä on toimeksiantaja)		
Tiivistelmä		
<p>Opinnäytetyössä tutkittiin vastikkeellisten luovutusten verotusta henkilöverotuksessa. Tavoitteena oli selvittää, miten luovutusvoittoja ja luovutustappioita käsitellään luonnollisen henkilön verotuksessa Suomessa. Lisäksi haluttiin tutkia, minkälaisia verosuunnittelun mahdollisuuksia luonnollisella henkilöllä on luovuttaessaan omaisuuttaan vastikkeellisesti. Opinnäytetyössä käytiin läpi henkilöverotuksen osalta hankinta- ja luovutushinnan muodostumista, luovutusvoiton- ja tappion muodostumista, näiden verotusta sekä verosuunnittelun mahdollisuuksia.</p> <p>Opinnäytetyössä käytettiin laadullista tutkimusmenetelmää, joka mahdollisti sen, että aiheesta voitiin luoda tarkka ja syvälinen kuvaus. Aineisto kerättiin kirjallisista ajan-kohtaisista lähteistä, kuten verolainsäädännöstä, verohallinnon ohjeista sekä verokirjallisuudesta. Lisäksi teoriaa pyrittiin havainnollistamaan käytäntöön erilaisin ta-pausesimerkein. Verosuunnittelun osalta tutkittiin erilaisin laskelmin minkälaista vaikutusta eri verosuunnittelun toimilla voi olla.</p> <p>Tutkimuksen myötä todettiin, että vaikka luovutusvoiton laskenta ja verotus on pääsäännön mukaan yksinkertaista, liittyy käsittelyyn paljon erityistilanteita. Tämän vuoksi tilanteita on tarkasteltava tapauskohtaisesti. Lisäksi verosuunnittelu vaatii verolainsäädännön ja verokäytännön ymmärtämistä. Opinnäytetyö kokoaa yhteen luonnollisen henkilön luovutusvoittoverotuksen keskeisimmät asiat. Työ etenee johdonmukaisesti hankinta- ja luovutushinnan määrittelystä luovutusvoiton ja -tappion laskentaan, ja edelleen verotukseen ja verosuunnitteluun.</p>		
Asiasanat		
luovutusvoitto, luovutustappio, hankintameno, henkilöverotus, verosuunnittelu		

Abstract

Author(s)	Type of Publication	Published
Annika Honkanen	Thesis, UAS	2024
	Number of Pages	
	36	
Title of Publication		
Handling of Capital Gains and Losses in the Natural Person's Taxation		
Degree, Field of Study		
Bachelor of Business Administration		
Organisation of the client (if the thesis work is commissioned by another party)		
Abstract		
<p>The purpose of this study was to examine the taxation of capital gains for natural persons in Finland, focusing on understanding how gains and losses from asset disposals are treated in taxation. The research was guided by two main questions: How are capital gains and losses handled in the taxation of natural persons in Finland? and What kind of tax planning opportunities are available to natural persons when selling or exchanging assets?</p> <p>The study utilized qualitative research method that enabled a comprehensive overall understanding of the topic. The research material was gathered from written sources, such as tax legislation, tax administration instructions and professional literature. By analyzing the tax laws, literature, and case examples, the thesis aimed to present a clear and logical overview of the central aspects of capital gains taxation.</p> <p>The findings indicate that while the fundamental principles of calculating capital gains and losses are straightforward, many special provisions complicate the application. Situations must be examined in detail. Tax planning opportunities are available but vary significantly based on the taxpayer's circumstances and the nature of the assets being transferred.</p>		
Keywords		
capital gain, capital loss, acquisition cost, personal taxation, tax planning		

Sisällys

1	Johdanto.....	1
2	Luovutettavan omaisuuden hankintameno ja omistusaika	3
2.1	Todellinen hankintameno.....	3
2.2	Hankintameno-olettama.....	5
2.3	Luovutettavan omaisuuden omistusaika.....	6
2.4	Hankintameno ja omistusaika omaisuuslajeittain	6
2.4.1	Kiinteistöt ja asunto-osakkeet	7
2.4.2	Pörssiosakkeet.....	8
2.4.3	Sijoitusrahastot	10
2.5	Vastikkeetta saadun omaisuuden hankintameno ja omistusaika.....	10
3	Luovutusvoiton laskenta.....	13
3.1	Luovutushinta.....	13
3.2	Luovutusvoitto.....	13
3.3	Luovutustappio.....	15
3.4	Vaiheittaiset saannot.....	16
3.5	Lahjanluonteinen kauppa.....	18
4	Verotus	19
4.1	Luovutusvoittojen verotus	19
4.2	Luovutustappioiden vähennysoikeus	20
4.3	Verovapaat luovutukset	21
5	Verosuunnittelu	23
5.1	Verosuunnittelu ja veronkierto	23
5.2	Verosuunnittelun ja veronkierron rajanvetoa luovutustilanteissa	24
5.3	Verosuunnittelu luovutustilanteissa.....	25
5.3.1	Luovutusten ajallinen hajautus.....	26
5.3.2	Luovutustappioiden hyödyntäminen	28
5.3.3	Ennakointi vastikkeettomien saantojen kohdalla	30
5.3.4	Eri arvo-osuutilit	31
6	Yhteenveto ja pohdinta.....	33
	Lähteet.....	35

1 Johdanto

Omaisuuuden myynti koskettaa suurta osaa verovelvollisia jossakin elämänsä vaiheessa. Aiheen ajankohtaisuutta lisää lisäksi se, että suomalaisten kiinnostus sijoitustoimintaa kohtaan on kasvattanut suosiotaan viime vuosien aikana. Esimerkiksi sijoitusrahastojen ja osakkeiden omistus on lisääntynyt kymmenessä vuodessa noin 10 prosenttiyksikköä asuntoväestöstä (Tilastokeskus 2024). Lisäksi merkittävä osa omaisuudesta siirtyy perintönä tai lahjana sukupolvelta toiselle, mikä tuo esiin kysymyksiä siitä, miten omaisuuden myynti kannattaa suunnitella ja millaisia verovaikutuksia se tuo mukanaan.

Omaisuuuden omistamisen myötä omaisuuden myynti tulee usein jossain vaiheessa ajankohtaiseksi, olipa kyse sitten sijoituksista, kiinteistöistä tai muusta varallisuudesta. On tärkeää ymmärtää, miten luonnollisen henkilön luovutusvoittoja ja -tappioita käsitellään verotuksessa, ja mitä henkilön tulisi huomioida varallisuutta myydessään. Verotusta pyritään optimoimaan verosuunnittelulla, mutta pystytäänkö vastikkeellisten luovutusten osalta tekemään jonkinlaista verosuunnittelua?

Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää, miten luovutusvoittoja ja -tappioita käsitellään luonnollisen henkilön verotuksessa. Tämän myötä selvitetään esimerkiksi, millaisia verovähennyksiä on mahdollista tehdä, miten luovutus- ja hankintahinnat määritellään sekä milloin luovutukset ovat verovapaita. Toisena tavoitteena on tutkia, voiko luonnollinen henkilö tehdä verosuunnittelua ja millaisia keinoja tähän on vastikkeellisia luovutuksia tarkasteltaessa. Tämän osalta pyritään myös määrittelemään veronkierron ja verosuunnittelun välistä rajaa, sillä nämä kaksi käsitettä ovat joskus tulkinnallisesti lähellä toisiaan.

Tutkimusmenetelmänä käytetään laadullista tutkimusta. Laadullinen tutkimus sopii tutkimusmenetelmäksi esimerkiksi silloin, kun halutaan ymmärtää jotakin ilmiötä syvällisemmin, kun halutaan luoda uusia teorioita ja hypoteeseja tai kun halutaan luoda ilmiöstä hyvä kuvaus (Kananen 2008, 30–32). Lisäksi laadullinen tutkimus on usein kokonaisvaltaista tiedonhankintaa, jossa tapauksia käsitellään ainutlaatuisina (Hirsjärvi ym. 2007, 160). Verotus on oikeudellisesti säädeltyä, ja sen tulkinta vaatii perehtymistä verolainsäädäntöön sekä oikeuskäytäntöön. Verotukseen liittyy usein myös yksilöllisiä tilanteita, joita on tulkittava tapauskohtaisesti. Laadullinen tutkimus mahdollistaa syvällisen perehtymisen luovutusvoittojen verotukseen sekä auttaa tarkastelemaan erilaisia aiheeseen liittyviä erityistilanteita. Tavoitteena on luoda selkeä kokonaiskäsitelmä aiheesta, johon laadullinen tutkimusmenetelmä sopii hyvin.

Laadullisen tutkimuskentän laajuuden vuoksi laadulliselle tutkimukselle on olennaista tarkastella tutkittavaa ilmiötä jostakin tietystä, rajatusta näkökulmasta. Näkökulman valinnassa

tulee huomioida se, mikä on tutkimuksen ja tutkimuskysymyksen kannalta merkittävää, ja tarkastella aineistoa tämän näkökulman kautta. (Alasuutari 2011; Jokinen 2021.) Luovutusvoittojen- ja tappioiden käsittelyä verotuksessa tarkastellaan opinnäytetyössä ennen kaikkea verosuunnittelun näkökulmasta, ja pyritään tästä näkökulmasta tuomaan esiin ne seikat, mitkä luonnollisen henkilön on olennaista ymmärtää aiheen verokäytännöstä. Aineiston tarkasteluun käytetään faktanäkökulmaa, jossa tekijä toimii ulkopuolisena havainnoitsijana kiinnostuen tosiasioista. Tällaisessa tutkimuksessa aineiston laadulle on asetettu korkeat vaatimukset, ja tekijän omien subjektiivisten tulkintojen ei tule vinouttaa aineistoa tai siitä tehtäviä päätelmiä. Työn pohjautuessa kirjallisiin dokumentteihin, tulee kiinnittää erityistä huomiota lähdekritiikkiin. (Jokinen 2021.) Opinnäytetyön aineistojen valinnassa ja aineistonkeruussa huomioidaan huolellisesti lähteiden ajankohtaisuus ja luotettavuus, sillä verolainsäädäntö on alati muuttuvaa.

Tämä opinnäytetyö on aineistolähtöinen. Aineisto kerätään kirjallisista lähteistä, ja tutkimus perustuu näiden analyysiin. Lähteinä käytetään Suomen verolainsäädäntöä, aiheeseen liittyvää ajankohtaista kirjallisuutta, verohallinnon ohjeita sekä aiheeseen liittyviä oikeustapauksia. Analyysitapana käytetään ymmärtämiseen pyrkivää lähestymistapaa, jonka tavoitteena on tehdä päätelmiä (Hirsjärvi ym. 2007, 219). Analyysin pohjalta tehdään johtopäätöksiä siitä, miten luonnollinen henkilö voi suunnitella verotustaan luovutusvoittojen osalta. Teoriatietoa havainnollistetaan käytäntöön tehden erilaisia tapausesimerkkejä ja laskelmia mahdollisten verosuunnittelutilanteiden pohjalta.

Opinnäytetyö pyrkii vastaamaan tutkimuskysymyksiin; miten luovutusvoittoja ja -tappioita käsitellään luonnollisen henkilön verotuksessa? Sekä minkälaisia verosuunnittelun keinoja luonnollinen henkilö voi hyödyntää luovuttaessaan omaisuuttaan vastikkeellisesti? Näiden kysymysten avulla pyritään luomaan loogisesti etenevä, kattava kokonaisuus, joka tarjoaa hyödyllistä tietoa henkilöille, jotka haluavat syventää ymmärrystään luovutusvoittojen ja -tappioiden verotuksesta sekä verosuunnittelun mahdollisuuksista.

Opinnäytetyö on rajattu käsittelemään vain luonnollisia henkilöitä, jonka myötä tässä työssä aihetta ei tarkastella kuolinpesien, yritysten tai muiden oikeushenkilöiden näkökulmasta. Aihetta käsitellään Suomen verolainsäädännön näkökulmasta, ja Suomessa tapahtuvien yleisimpien tilanteiden osalta, joten työstä on rajattu pois myös kansainvälisiin luovutustilanteisiin liittyvät erityispiirteet. Opinnäytetyössä otetaan kantaa yleisimmin myyntitilanteisiin, mutta sivutaan myös vaihto- ja ositustilanteita. Luovutuksista puhuttaessa opinnäytetyössä viitataan vastikkeellisiin luovutuksiin, jollei toisin ole mainittu. Opinnäytetyössä tarkastellaan muutamia keskeisimpiä luovutusvoittoverotukseen liittyviä erityistilanteita. Koska erityistilanteita on useita, kaikkia näistä ei ole mahdollista käsitellä tämän työn puitteissa.

2 Luovutettavan omaisuuden hankintameno ja omistusaika

2.1 Todellinen hankintameno

Luovutusvoitto tai luovutustappio muodostuu omaisuuden hankintahinnan ja luovutushinnan erotuksena. Tarkasteltaessa luovutusvoiton ja -tappion muodostumista, on kuitenkin kyettävä ensin määrittelemään omaisuuden hankintameno, eli se hinta, millä omaisuus on aikanaan hankittu. Hankintamenon määrittelyssä on mahdollista käyttää kahta erilaista tapaa; todellista hankintahintaa tai hankintameno-olettamaa.

Pääsäännön mukaan omaisuuden todelliseksi hankintamenoksi katsotaan omaisuuden hankintahinta tai vastaavasti omaisuuden verotuksessa poistamaton hankintameno. Poistamaton hankintameno tarkoittaa sitä osaa hankintahinnasta, joka henkilöllä on vielä vähentämättä verotuksessaan. Verovelvollinen on voinut vähentää esimerkiksi rakennuksen hankintamenoa vuotuisina poistoina vuokratulostaan jo ennen omaisuuden myyntiä, jolloin hankintamenoksi omaisuutta myytäessä jää se osuus alkuperäisestä hankintamenosta, jota ei ole vielä vähennetty verotuksessa. Jos hankintameno tai sen osa on jo aiemmin vähennetty verotuksessa, ei sitä voida enää vähentää uudestaan luovutusvoittoa tai -tappiota lasettaessa. (Räbinä ym. 2019, 248–249; Verohallinto 2024a.)

Hankintamenuon luetaan mukaan myös omaisuuden hankintaan välittömästi liittyvät kustannukset. Omaisuuden hankintaan välittömästi liittyviä kustannuksia ovat esimerkiksi omaisuutta hankittaessa maksettu varainsiirtovero, ostajan maksamat välitys- ja arviointipalkkiot, lohkomis- ja lainhuudatusmenot, sekä kuljetus-, asennus- ja puhdistusmenot tai muut vastaavat omaisuuden hankkimisesta aiheutuneet menot. Lisäksi hankintamenuon luetaan hyödykkeen valmistamisesta ja rakentamisesta aiheutuneet menot, esimerkiksi omakotitalon rakentamisesta aiheutuneet menot. Huomioitavaa kuitenkin on, että verovelvollisen oman työn arvoa ei huomioida hankintamenuossa ollenkaan. Myös sellaiset korjaus- ja remontointimenot, jotka on tehty hankinnan jälkeen, mutta ennen omaisuuden käyttöönottoa, voidaan katsoa olevan omaisuuden hankkimiseen liittyviä kustannuksia. (Nykänen & Räbinä 2013, 76–77; Räbinä ym. 2019, 265–266.) Lisäksi hankintamenuon luetaan omistusaikana syntyneet omaisuuden perusparannusmenot. Perusparannusmenoiksi katsotaan omaisuuden kuntoa selkeästi tasokkaammaksi muuttavat remontit. (Räbinä ym. 2019, 266; Verohallinto 2024b.)

Hankintamenuon vaikuttaa osaltaan se, millä tavalla omaisuus on saatu; onko se esimerkiksi ostettu vai saatu lahjaksi? Hankintamenuon onkin tarkasteltava aina saantokohtaisesti, sillä jokaisella saannolla on oma hankintamenuonsa. Erilaisia saantoja ovat vastikkeelliset saannot, vastikkeettomat saannot sekä näiden yhdistelmänä sekasaannot. Vastikkeellisia

saantoja ovat kauppa ja vaihto, eli saannot, joissa omaisuuden luovuttaja saa vastineeksi rahaa tai muuta omaisuutta. Kaupalla saadun omaisuuden hankintamenon pohjan määrittää yleisesti omaisuudesta maksettu kauppahinta. Vaihdoissa saadun omaisuuden hankintahintana on vaihdossa luovutettavan omaisuuden käypä arvo luovutushetkellä. Vastikkeettomia saantoja taas ovat perintö-, testamentti-, lahja-, ja ositussaannot. (Nykänen & Rabinä 2013, 72–73.) Hankintamenon muodostumista vastikkeettomissa saannoissa tarkastellaan opinnäytetyössä omassa kappaleessaan myöhemmin.

Yleisesti voidaan todeta, että hankintameno muodostuu useasta eri osasta (kuvio 1). Yhdessä näistä muodostuu luovutusvoittoverotuksessa vähennyskelpoinen hankintameno.

+	kauppahinta, perintö- tai lahjaverotuksessa käytetty arvo, ositussaantoa edeltäneen saannon hankintameno
+	omaisuuden hankintaan välittömästi liittyvät kustannukset
+	omistusaikana tehdyt perusparannusmenot
-	tuloverotuksessa hankintamenosta tehdyt poistot
<hr/>	
=	luovutusvoittoverotuksessa vähennyskelpoinen hankintameno

Kuvio 1. Hankintameno (mukailtu Nykänen & Rabinä 2013, 77)

Hankintamenon pohjana on joko omaisuudesta maksettu kauppahinta tai vastikkeettomassa saannossa saantotavan mukaan määritelty arvo. Hankintameno luetaan osaksi omaisuuden hankintaan välittömästi liittyvät kustannukset sekä omistusaikana tehdyt perusparannusmenot. Jos hankintamenosta on jo tehty tuloverotuksessa poistoja, vähennetään poistojen osuus hankintamenoa laskettaessa. (Nykänen & Rabinä 2013, 77.)

Rahan arvon muutoksia ei huomioida hankintamenossa. Vaikka omaisuus olisi hankittu kauan aikaa sitten, käytetään hankintamenona omaisuuden nimellisarvoa. Jos omaisuus on hankittu markka-aikana, muunnetaan markkamääräinen hankintameno euroiksi. Muun- tokertoimena käytetään lukua 5,94573. Inflaatiotekijää ei siis huomioida luovutusvoittoa las- kettaessa mitenkään, jolloin etenkin vanhan omaisuuden luovutusvoitot saattavat nousta hyvin suuriksikin. Tilanteissa on kuitenkin mahdollista käyttää hankintameno-olettamaa, jolla voidaan huomioida hieman paremmin inflaation vaikutusta. (Rabinä ym. 2019, 248–249; Ossa 2020, 175–176; Verohallinto 2024a.)

Mikäli todellista hankintamenoa ei ole saatavilla, esimerkiksi tilanteissa, joissa kauppakirja tai muut tositteet todellisesta hankintahinnasta ovat kadonneet, on oikeuskäytännössä tie- tyin edellytyksin hyväksytty käytettävän arvoitua hankintamenoa. Mikäli pystytään luotetta- vasti selvittämään todellisen hankintamenon olevan suurempi kuin hankintameno-oletta- man käyttö, käytetään hankintahintana selvitettyä summaa. Todellisen hankintamenon

arvion käyttäminen edellyttää, että verovelvollinen pystyy esittämään luotettavat perusteet hankintamenoarviolle. Esimerkiksi pörssiosakkeiden hankintahintaa voidaan arvioida hankinta-ajankohdan arvioidusta kurssi-arvosta. Mikäli luotettavaa arviota todellisesta hankintahinnasta ei pystytä tekemään, on käytettävä hankintameno-olettamaa. (Räbinä ym. 2019, 267; Verohallinto 2024a.)

2.2 Hankintameno-olettama

Tuloverolain (1992/1535) 46 §:ssä todetaan vaihtoehtoinen tapa hankintameno-määrittelyyn: luovutusvoittoa laskettaessa on mahdollista käyttää niin sanottua hankintameno-olettamaa. Hankintameno-olettamaa ovat oikeutettuja käyttämään luonnolliset henkilöt, kotimaiset kuolinpesät ja yhteisetuudet edellyttäen myös, että luovutusvoitto verotetaan tuloverolain mukaan (Verohallinto 2024a). Hankintameno-olettamaa käytetään omaisuuden todellisen hankintameno-sijaan silloin, kun se on verovelvolliselle edullisempi vaihtoehto. Sitä voidaan käyttää myös, jos todellista hankintahintaa ei ole tiedossa tai sitä ei pystytä arvioimaan luotettavasti. Joskus hankintameno-olettamaa voidaan haluta käyttää sen helpouden vuoksi, jos todellisen hankintahinnan selvitys on vaikeaa tai selvitettäviä kohteita on paljon, esimerkiksi osakekaupassa. Hankintameno-olettamaa on mahdollista käyttää aina, riippumatta siitä onko omaisuus saatu vastikkeellisesti tai vastikkeetta, ja sitä voidaan käyttää lähes kaikissa luovutusvoiton laskentatilanteissa. (Verohallinto 2024a.)

Hankintameno-olettamaa käytettäessä hankintameno-olettaman suuruuteen vaikuttaa luovutettavan omaisuuden omistajan pituus sekä omaisuuden luovutushinta. Mikäli luovutettavan omaisuuden omistusaika luovutushetkellä on alle kymmenen vuotta, hankintameno-olettaman suuruus on 20 % luovutushinnasta. Jos omaisuuden omistusaika luovutushetkellä on vähintään kymmenen vuotta, on hankintameno-olettaman suuruus 40 % luovutushinnasta. (Räbinä ym. 2019, 268–270.) Mikäli kiinteää omaisuutta pakkolunastetaan, myydään valtiolle, maakunnalle, kunnalle tai kuntayhtymälle hankintameno-olettamana käytetään 80 % mikäli se on suurempi kuin todellinen hankintameno (Verohallinto 2016). Hankintameno-olettamaa käytettäessä mitään muita kuluja ei voida vähentää luovutusvoittoa laskettaessa samaan tapaan kuin todellista hankintahintaa käytettäessä. Näin ollen hankintameno-olettamaa käytettäessä laskelman tuloksena syntyy aina luovutusvoittoa. (Ossa 2020, 177.)

Kuviossa 2 on havainnollistettu hankintameno-olettaman käyttö luovutusvoittoa laskettaessa. Omaisuuden luovutushintana esimerkissä on 20 000 euroa, ja hankintameno-olettama on laskettu olettaen, että omaisuus on omistettu alle 10 vuotta ja vähintään 10 vuotta käyttäen 20 % ja 40 % hankintameno-olettamaa. Hankintameno-olettamaa käyttäessä syntyy aina luovutusvoittoa.

Omistusaika alle 10 vuotta		Omistusaika vähintään 10 vuotta	
+ Luovutushinta	20 000 €	+ Luovutushinta	20 000 €
- Hankintameno-olettama 20 %	4 000 €	- Hankintameno-olettama 40 %	8 000 €
= Luovutusvoitto	16 000 €	= Luovutusvoitto	12 000 €

Kuvio 2. Hankintameno-olettama

2.3 Luovutettavan omaisuuden omistusaika

Luovutusvoittoverotuksessa omistusajan pituudella on verotuksellista merkitystä muutamissa tilanteissa. Omistusajalla on merkitystä silloin kun käytetään hankintameno-olettamaa, kun tarkastellaan oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapauden soveltumista, sekä kun sovelletaan sukupolvenvaihdosluovutusta koskevia säännöksiä. (Ossa 2020, 174–175.) Näitä tilanteita tarkasteltaessa veroetujen saaminen edellyttää tietyn määräraajan täyttymistä, jotta niitä voidaan soveltaa. Lisäksi omistusajalla on merkitystä hankintamenoon lisättävien perusparannusmenojen osalta, jotka voidaan hyväksyä vain omistusajalta (Verohallinto 2024a). Tämän vuoksi on tärkeää pystyä määrittelemään mistä hetkestä omaisuuden omistuksen katsotaan alkavan ja mihin sen katsotaan päättyvän.

Pääsäännön mukaan vastikkeellisesti saadun omaisuuden omistusaika lasketaan kaupan-tekopäivästä kaupantekopäivään. Olennaista on sitovan kauppakirjan tai muun hankintasopimuksen allekirjoitusajankohta. Tämän säännön mukaan hankintasopimuksen allekirjoitushetki määrittää omistusajan alun ja luovutussopimuksen allekirjoitushetki omistusajan lopun. (Räbinä ym. 2019, 270.) Jos kauppakirjaan on määritelty sopimuksenvaraisia ehtoja kauppahinnan maksusta tai omistusoikeuden siirtymisestä myöhempänä ajankohtana, ei näillä yleensä ole vaikutusta omistusajan alkamis- tai päättymisajankohtaa määritettäessä. (Verohallinto 2024a.)

Laskettaessa omaisuuden omistuksen määräajan täyttymistä, laskennassa käytetään luovutusvoittoverotuksessa kokonaisia päiviä. Esimerkiksi kellonajoilla tai pyhäpäivillä ei siten ole vaikutusta luovutusvoittoverotuksen määräaikaisten laskennassa. Tietyn määräajan katsotaan täyttyneen ostopäivän kanssa saman numeroisena päivänä, kun tarvittava määrä vuosia on kulunut välissä. (Verohallinto 2024a.)

2.4 Hankintameno ja omistusaika omaisuuslajeittain

Hankintameno määräytyy pääsäännön mukaan omaisuuden hankintahinnasta, omaisuuden hankintaan välittömästi liittyvistä kustannuksista sekä perusparannusmenoista. Hankintamenoon ja omistusaikaan liittyy kuitenkin tiettyjä, eri omaisuuslajeille tyypillisiä,

erityispiirteitä, jotka verovelvollisen on hyvä huomioida. Seuraavissa kappaleissa käydään pääpiirteittäin läpi muutamien yleisimpien omaisuuslajien osalta hankintamenon ja omistusajan määräytymistä sekä niihin liittyviä yleisimpiä erityistilanteita.

Omaisuuslajeiksi on valittu kiinteistöt, asunto-osakkeet, pörssiosakkeet sekä sijoitusrahasotot. Nämä omaisuuslajit valikoituivat tarkasteluun niiden yleisyyden vuoksi. Lisäksi jokaisessa näistä omaisuuslajeista on luovutusvoittoverotuksen kannalta tiettyjä erityispiirteitä, jotka vaikuttavat hankintamenon tai omistusajan määrittelyyn. Opinnäytetyössä keskitytään yleisimpiin erityistilanteisiin, sillä kaikkia poikkeuksia ei ole mahdollista niiden laajuuden vuoksi käydä läpi. Esimerkiksi osakkeiden kauppaan liittyy paljon erityissäännöksiä, joista käydään läpi yleisimpiä tilanteita pintapuolisesti julkisesti noteerattujen osakkeiden osalta.

2.4.1 Kiinteistöt ja asunto-osakkeet

Kiinteistön ja asunto-osakkeen hankintamenoksi vastikkeellisella saannolla suoritettuun hankintaan katsotaan yleisesti ottaen kauppakirjassa määritelty ostohinta. Hankintamenoon luetaan osaksi ostettaessa maksettu varainsiirtovero ja muut välittömästi hankintaan liittyvät kustannukset. Lisäksi hankintamenoon luetaan omistusaikana tehdyt perusparannusmenot. (Verohallinto 2024a.)

Kiinteistön ja asunto-osakkeen kohdalla tarkasteltavaksi tulevat omistusaikana tehdyt perusparannusmenot. Verotuksessa remontit jaetaan perusparannukseen ja vuosikorjaukseen remontin laadun ja laajuuden mukaan. Perusparannukseksi määritellään esimerkiksi huoneiston tai rakennuksen laajentaminen, muutostyöt tai uudistustyöt. Olennaista perusparannuksen osalta on se, että rakennuksen tai asunnon tasoa nostetaan tai sitä laajennetaan selkeästi aiemmasta. Tällaiseksi katsotaan esimerkiksi lattiamateriaalin tason muuttaminen muovimatosta selkeästi arvokkaampaan parkettiin tai parvekkeen toiminnallisen käytettävyyden muuttaminen selkeästi parempaan, parvekelasien asennuksen myötä. Vuosikorjaukseksi katsotaan taas kohteen ylläpitokorjaus ja -kunnostus, jossa huoneisto tai rakennus pysyy samantasoisessa kunnossa, kuin missä se oli omistusajan alkaessa. (Nykänen & Rabinä 2013, 429; Huolman-Lakari 2020, 186–187.)

Luovutusvoittoverotuksen kannalta on olennaista tarkastella, kummasta remontista on kyse, sillä hankintamenoon voidaan lähtökohtaisesti lisätä vain perusparannusmenot. Oikeuskäytännössä on kuitenkin vakiintuneesti hyväksytty myös vuosikorjausluonteiset remontit ja korjaustyöt osaksi kiinteistön tai asunto-osakkeen hankintamenoa siinä tapauksessa, jos ne on tehty heti oston jälkeen, mutta ennen omaan käyttöönottoa tai vuokrauskäyttöön asettamista. Tätä vuosikorjauskulujen osalta poikkeuksellista käytäntöä perustellaan sillä, että jos myyjä olisi suorittanut nämä remontit ennen myyntiä, olisi kauppahinta

ollut samassa suhteessa suurempi. Vastaavasti vuosikorjauskulut on hyväksytty myös luovutusvoittoa laskettaessa osaksi voiton hankkimisesta aiheutuneita menoja, jos myyjä on suorittanut ne kohteen myyntikuntoon laittamiseksi. Näin ollen myös verosuunnittelun kannalta on tietyissä tilanteissa kiinnitettävää huomiota remontoinnin ajankohtaan. (Nykänen & Rabinä 2013, 427–429.)

Asunto-osakkeen osalta tarkasteltavaksi tulee myös yhtiölle maksettujen vastikkeiden käsittely osana hankintamenoa. Asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009) velvoittaa osakkeen omistajat maksamaan yhtiövastiketta yhtiön menojen kattamiseksi. Yhtiövastike voi olla hoitovastiketta tai pääomavastiketta eli rahoitusvastikkeita. Merkityksellistä luovutusvoittoverotuksen kannalta on se, miten pääomavastikkeet käsitellään taloyhtiön kirjanpidossa. Jos pääomavastikkeet rahastoidaan kirjanpidossa taseeseen, voidaan maksettu vastike lukea osaksi asunto-osakkeen hankintamenoa myynnin yhteydessä. (Nykänen & Rabinä 2013, 416–418; Verohallinto 2024a.)

Jos taas pääomavastikkeet on tuloutettu kirjanpidossa, ei niitä pääsäännön mukaan lueta hankintamenoon. Tähän on oikeuskäytännössä kuitenkin poikkeus tilanteessa, jossa osakas maksaa yhtiölainaosuuden kertasuorituksena asunnon oston tai myynnin yhteydessä. Silloin kirjanpidon käsittelytavalla ei ole katsottu olevan merkitystä, joten myös tuloutettu osuus on lisätty hankintamenoon. Hoitovastikkeet on pääsääntöisesti tuloutettu, eikä niitä lueta osaksi hankintamenoa. Ainoastaan tilanteessa, jossa myytävä asunto on tyhjillään ja myynnin ajalta joudutaan maksamaan hoitovastiketta, voidaan ne vähentää luovutusvoittoa laskettaessa osana voiton hankkimisesta aiheutuneita kuluja. (Nykänen & Rabinä 2013, 416–418; Verohallinto 2024a.)

Kiinteistön ja asunto-osakkeen omistusajan alku katsotaan vastikkeellisessa saannossa lainmukaisen, osapuolia sitovan kauppakirjan allekirjoitusajankohdasta. Kauppahinnan maksuajankohdalla ei pääsäännön mukaan ole vaikutusta omistusajan laskentaan. Kiinteistön omistuksessa huomioitavaa on se, että omistusajan alun ratkaisee maapohjan hankinta-aika. Tämä ajankohta määrittää kiinteistökaupassa myös luovutettavien rakennusten hankinta-ajan, vaikka nämä olisi rakennettu vasta myöhemmin. (Verohallinto 2022b; Verohallinto 2024a.)

2.4.2 Pörssiosakkeet

Julkisesti noteerattujen osakkeiden hankintamenoksi katsotaan yleisesti osakkeista hankittaessa maksettu hinta, mikäli osakkeet on hankittu vastikkeellisesti, esimerkiksi kaupalla. Hankintamenoon luetaan myös hankintakulut, kuten arvopaperin välittäjälle ostosta maksettu välityspalkkio. Omistusaikana pidetään pääsäännön mukaan automaattisessa

kaupantekojärjestelmässä syntyneen kaupantekoajankohdan ja sitovan luovutussopimuksen tekoajankohdan välistä aikaa. (Räbinä ym. 2019, 270; Verohallinto 2022a.)

Julkisesti noteeratut osakkeet kuuluvat arvo-osuusjärjestelmään. Arvo-osuusjärjestelmässä olevia arvopapereita ei yksilöidä, vaan ne näkyvät kirjauksina arvo-osuustilillä. Kun verovelvollinen luovuttaa osan omistamistaan saman yhtiön osakkeista, sovelletaan luovutusjärjestykseen FIFO-periaatetta (first in, first out). Tämä tarkoittaa sitä, että ensin hankitut osakkeet on myös luovutettava ensin. Mikäli haluttaisiin poiketa FIFO-periaatteesta, tulisi verovelvollisella olla kaksi tai useampia arvo-osuustilejä, sillä FIFO periaatetta sovelletaan arvo-osuutilikohtaisesti. (Fasoúlas ym. 2019, 148–149; Verohallinto 2022a.) Käytännössä, mikäli verovelvollisella olisi esimerkiksi kaksi arvo-osuustiliä, jossa molemmissa olisi X Oyj:n osakkeita, voisi hän luovuttaa arvo-osuutilikohtaisesti toiselta tililtä X Oyj:n osakkeita, vaikka nämä olisikin hankittu myöhemmin kuin toisella tilillä olevat saman yhtiön osakkeet.

Osakeyhtiöissä voi tapahtua monenlaisia muutoksia ja järjestelyjä, jotka saattavat vaikuttaa osakkeiden alkuperäiseen hankintahintaan. Osakeannissa saatujen osakkeiden hankintahinta määräytyy osakeannin ajankohdan perusteella. Jos osakeanti on merkitty kaupparekisteriin viimeistään 31.12.2004, osakkeen hankintahinta on sama kuin merkintahinta. Jos osake on kuitenkin saatu maksutta rahastoannissa, hankintahinta merkitään nollassa. Tällaisessa tilanteessa luovutuksen yhteydessä hankintameno-olettaman käyttäminen on yleensä verovelvolliselle edullista. Jos osakeanti on merkitty kaupparekisteriin 1.1.2005 tai sen jälkeen, hankintahinnan laskutapa muuttuu: tällöin hankintahintana pidetään vanhan osakkeen perusteella merkityn uuden osakkeen ja alkuperäisten osakkeiden yhteenlaskettua hankintahintaa, joka jaetaan näiden osakkeiden yhteislukumäärällä. Osakeannissa siirtyneiden osakkeiden omistusaika lasketaan aina alkuperäisten osakkeiden hankinta-ajankohdan perusteella, tässä osakeannin ajankohdalla ei ole merkitystä. (Fasoúlas ym. 2019, 150–151; Korpela 2022, 162–164.)

Osakkeen splittauksessa eli jakamisessa osake jaetaan useampaan osaan, jolloin osakkeiden lukumäärä kasvaa. Hankintameno lasketaan jakamalla alkuperäinen osakkeen hankintameno osakkeiden uudella lukumäärällä. Jakamisen vastakohtana osakkeita voidaan myös yhdistää, jota kutsutaan myös termillä reverse split. Tällöin osakkeiden lukumäärä vähenee, ja hankintamenona pidetään alkuperäisten osakkeiden hankintamenojen yhteissummaa. Hankinta-ajankohta on molemmissa tilanteissa sama kuin alkuperäisellä osakkeella. (Fasoúlas ym. 2019, 153–154; Korpela 2022, 164–165.)

Osakkeita on voitu saada myös osinkona. Osinkona saatujen osakkeiden hankintamenona on osakkeen käypä arvo sinä päivänä, jolloin osinko on nostettavissa. Pörssiosakkeiden

kohdalla käyvän arvon määrittää kyseisen osakkeen päivän keskipurssi. Omistusaika alkaa myös saman päivän mukaan. (Fasoúlas ym. 2019, 155.)

2.4.3 Sijoitusrahastot

Sijoitusrahastoihin säästettäessä verovelvollinen hankkii usein saman sijoitusrahaston rahasto-osuuksia vähitellen, esimerkiksi kuukausittaisissa erissä. Rahasto-osuuksia luovutettaessa lasketaan jokaisen hankintaerän osalta luovutusvoitto erikseen. Jos luovutettu rahasto-osuus on hankittu vastikkeellisesti kaupalla, määräytyy hankintameno ostohinnasta. Jos omaisuus on saatu vaihdossa, hankintamenoa on vaihdossa luovutetun omaisuuden käypä arvo ja mahdollinen vaihdon yhteydessä maksettu väliraha. Hankintamenoon luetaan myös eräät omaisuuden hankintaan välittömästi liittyvät kulut, kuten rahastoyhtiön perimä sijoitusrahasto-osuuden merkintäpalkkio. (Fasoúlas ym. 2019, 183; Verohallinto 2022a.)

Tuotto-osuuden vaihtoa saman rahaston kasvuosuuteen tai päinvastoin ei katsota luovutukseksi, eikä se siten aiheuta luovutusvoiton verotusta. Jos rahasto-osuuden vaihto johtuu rahastojen sulautumisesta, ei luovutusvoiton verotus kuitenkaan realisoidu. Näissä tapauksissa hankintamenoa on alkuperäinen vaihdettavan osuuden hankintameno. (Fasoúlas ym. 2019, 187.)

Kaupalla hankitun sijoitusrahasto-osuuden omistusajan katsotaan alkavan rahasto-osuuden merkintähetkestä ja päättyvän lunastushetkeen, joka on se päivä, jolloin lunastusvaatimus esitetään rahastoyhtiölle (Korpela 2022, 47). Jokaisella rahasto-osuuserällä on siis oma hankinta-aikansa niiden merkintäpäivän mukaisesti. Toisin kuin esimerkiksi pörssi-osakkeissa, sijoitusrahasto-osuudet eivät yleensä kuulu arvo-osuusjärjestelmään. Rahastoyhtiö pitää sijoitusrahasto-osuuksista rahasto-osuusrekisteriä, johon merkitään rahasto-osuudesta annetun osuustodistuksen tai rahasto-osuusmerkinnän järjestysnumero. Koska rahasto-osuudet on yksilöity, on verovelvollisella usein mahdollisuus pyytää rahastoyhtiötä lunastamaan haluamansa tietyt rahasto-osuudet. Tällä tavoin on mahdollista poiketa FIFO-periaatteesta. Saman lajisten rahasto-osuuksien luovutukseen sovelletaan kuitenkin FIFO-periaatetta, ellei verovelvollinen muuta näytä (Fasoúlas ym. 2019, 184–185; Verohallinto 2022a.)

2.5 Vastikkeetta saadun omaisuuden hankintameno ja omistusaika

Kun omaisuus saadaan vastikkeetta, siitä ei makseta kauppahintaa. Vastikkeettomassa saannossa omaisuus saadaan esimerkiksi perintönä tai lahjana. Vastikkeettomiksi saannoiksi luetaan perintö- ja testamenttisaannot, lahjasaannot ja ositussaannot (Räbinä ym. 2019, 255). Vastikkeettomissa saannoissa hankintahintaa ja omistusajan alkua

tarkastellaan eri tavalla kuin vastikkeellisissa saannoissa. Eri saantotavat eroavat myös toisistaan hankintamenon ja omistusajan määrittelyssä.

Perintönä saadun omaisuuden hankintamenona pidetään perukirjaan merkittyä omaisuuden perintöverotuksessa käytettyä verotusarvoa. Verotusarvo vastaa käytännössä omaisuuden käypää arvoa vainajan kuolinhetkellä. Esimerkiksi pörssiosakkeiden verotusarvona pidetään niiden arvoa vainajan kuolinpäivänä. Perintönä ja testamentilla saadun omaisuuden omistusajan alkupäiväksi katsotaan perittävän vainajan kuolinpäivä. Perinnönjaon hetkellä, testamentin tiedoksiantohetkellä tai muulla ajankohdalla ei täten ole pääsäännön mukaan vaikutusta omistusaikaa tai verotusarvoa määriteltäessä. Vaikka siviilioikeuden mukaan omaisuuden omistuksen katsotaan siirtyvän henkilölle vasta siinä vaiheessa, kun perinnönjako on lainvoimainen, vero-oikeuden mukaan omaisuuden omistusaika alkaa kuitenkin jo vainajan kuolinpäivästä. Vero-oikeuden käsitys omistusajan alkamisesta poikkeaa tässä siviilioikeudesta. (Räbinä ym. 2019, 256; Ossa 2020, 218.)

Mikäli joku kuolinpesän osakkaista käyttää pesän ulkopuolisia varoja hankkiakseen omaisuuden tai sen osan itselleen, katsotaan tämä kuitenkin vastikkeelliseksi saannoksi, ja hankinta-aika alkaa tämän osuuden osalta omaisuuden hankintasopimuksen tekohetkestä (Ossa 2020, 218).

Esimerkiksi, jos kuolinpesässä on kaksi osakasta, vainajan rintaperilliset A ja B, ja varallisuutena pesässä on vain yksi kiinteistö. Kiinteistön arvoksi perintöverotuksessa on määriteltä 100 000 euroa. Molempien perintöosuuksien arvoksi tulisi 50 000 euroa. Perinnönjaossa 1.11.2024 sovitaan, että A saa kiinteistön kokonaan omistukseensa, siten, että hän maksaa B:lle tämän perintöosuutensa arvon omalta tililtään. A:n katsotaan tässä tilanteessa saaneen 50 % kiinteistöstä vastikkeetta perintönä ja omistusaika tälle osuudelle alkaa vainajan kuolinpäivästä. Toisen puolikkaan omistusaika taas alkaa perinnönjaon päivämäärästä 1.11.2024. Hankintameno on molemmissa osuuksissa 50 000 euroa.

Lahjana saadun omaisuuden hankintamenoksi katsotaan lahjaverotuksessa käytetty verotusarvo. Omistusajan katsotaan alkaneen siitä ajankohdasta, jolloin henkilö on saanut lahjan. Tuloverolain (1992/1535) 47 §:ssä on kuitenkin määriteltä, että mikäli lahjan saaja myy lahjaksi saamansa omaisuuden alle vuoden kuluttua lahjoituksesta, hankintamenoksi katsotaan lahjanantajan todellinen hankintameno. Tässä tilanteessa omistusajan alkamisajankohdaksi ei siltikään katsota lahjan antajan omistuksen alkupäivää, vaan omistusaika alkaa aina lahjoituspäivästä. Tämän myötä vuoden sisään saatua lahjaa myytäessä tulee hankintameno-olettamana käyttää 20 % hankintameno-olettamaa tai vastaavasti lahjan antajan todellista hankintahintaa. Säännöksen taustalla on muun muassa veronkierron ehkäisy, jolla on pyritty poistamaan tilanteita, jossa omaisuus lahjoitetaan ensin lähipiirille, ja

myydään sitten heti eteenpäin. Tällaisissa tilanteissa on saattanut olla tarkoituksena palauttaa kauppahinta alkuperäiselle lahjoittajalle, ja välttää omaisuuden arvonnoususta syntynyt luovutusvoitto. (TVL 1992/1535, 47§; Fasoúlas ym. 2019, 365–366; Ossa 2020, 211–214.)

Osituksessa avio-oikeuden alaista omaisuutta saadaan joko avioero-osituksena tai jäämistöosituksena. Osituksena saadun omaisuuden hankintameno lasketaan ositusta edeltäneestä saannosta. Edellisen saannon saantotavalla ei ole vaikutusta, joten se on voinut olla vastikkeellinen, vastikkeeton tai lahjanluonteinen. Myös omistusaika osituksessa saatuun omaisuuteen määräytyy edellisen saannon mukaan. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että esimerkiksi lesken saadessa omaisuutta ositussaantona, katsotaan lesken omaisuuden omistusajan alkamisajankohdaksi se ajankohta, jolloin menehtynyt aviopuoliso on sen hankkinut. Myös hankintahinnaksi katsotaan se hankintahinta, jolla aviopuoliso on omaisuuden aikoinaan hankkinut. Mikäli luovutusvoiton laskennassa halutaan käyttää hankintameno-olettamaa, lasketaan määräaika tässäkin tapauksessa ositussaantoa edeltäneestä saannosta. Ositussaannon myötä omaisuutta saava pääsee omaisuuden suhteen samaan asemaan entisen puolisonsa kanssa. (Räbinä ym. 2019, 258–259.)

Vastikkeetta saadun omaisuuden hankintamenoon luovutusvoittolaskelmalla voidaan lukea mukaan myös omaisuuden hankinnasta välittömästi johtuvia kuluja. Tällaisia voi olla esimerkiksi menot omaisuuden käyttökuntoon laittamiseksi. Vastikkeettoman saannon hankintamenoon ei kuitenkaan lueta perintö- tai lahjaveroa. Myöskään pesänselvitykseen, perinnönjakoon tai ositukseen liittyviä kuluja ei voida vähentää luovutusvoittoa laskettaessa, sillä nämä katsotaan verotuksessa vähennyskeltottomiksi elantomenoiksi. (Verohallinto 2024a.)

3 Luovutusvoiton laskenta

3.1 Luovutushinta

Jotta luovutusvoitto pystytään laskemaan, tarvitaan vähintään tieto luovutushinnasta (Nykänen & Rabinä 2013, 66). Luovutushinta on se hinta, jonka luonnollinen henkilö saa itselleen luovuttaessaan omaisuuttaan vastikkeellisesti. Jos kyseessä on kauppa, luovutushinta on omaisuuden myyntihinta. Vaihtotilanteessa vastike koostuu kokonaan tai osittain muusta omaisuudesta. Jos vastike on kokonaan muuta omaisuutta, luovutushinnaksi katsotaan vaihdossa saadun omaisuuden käypä arvo vaihtohetkellä. Mikäli vaihdon yhteydessä omaisuuden lisäksi maksetaan tai peritään välirahaa, lisätään tai vähennetään tämä vaihdossa saadun omaisuuden luovutushetken käypään arvoon. (Verohallinto 2024a.)

Yleisesti kaupalla myydyin omaisuuden luovutushinta on kauppakirjassa määritelty summa. Mikäli omaisuuden ostaja on kuitenkin kaupan yhteydessä ottanut vastattavakseen myyjän velan tai ennen kauppakirjan allekirjoituspäivää kohdistuvat velan korot, katsotaan myös nämä suoritukset osaksi kauppahintaa. Käytännössä, jos omaisuuden luovutushinta on kauppakirjalla määritelty 80 000 euroon, mutta ostaja on sitoutunut ottamaan vastattavakseen myös myyjän pankkilainan 60 000 euroa, katsotaan luovutushinnaksi 140 000 euroa, vaikka kauppakirjalla kauppahinta on 80 000 euroa. (Ossa 2020, 177–178.)

Luovutushinnasta on mahdollista vähentää voiton hankkimisesta aiheutuneet menot. Tällaisia menoja voivat olla esimerkiksi myynnin yhteydessä maksetut välittäjän ja konsultin palkkiot, menot, jotka ovat aiheutuneet myytävän omaisuuden arvon selvittämisestä, myynti-ilmoituksista ja myyntiesittelyistä, sekä korjausmenot omaisuuden myyntikuntoon laittamisesta. (Ossa 2020, 179.)

Luovutushintana on todellinen bruttokauppahinta sellaisenaan (Rabinä ym. 2019, 250). Sitä ei voida laskea kaavamaisesti, kuten hankintahintaa hankintameno-olettamalla. Luovutusvoittoa laskettaessa voiton hankkimisesta aiheutuneet menot vähennetään erillisenä eränä bruttokauppahinnasta. Tällä on vaikutusta etenkin hankintameno-olettamaa käytettäessä, joka lasketaan aina kauppahinnan bruttomäärästä. Hankintameno-olettamaa käytettäessä luovutushinnasta ei ole mahdollista vähentää mitään muita eriä, eli ei myöskään voiton hankkimisesta aiheutuneita menoja. (Nykänen & Rabinä 2013, 66; Rabinä ym. 2019, 250.)

3.2 Luovutusvoitto

Kun hankintahinta ja luovutushinta on selvitetty, on mahdollista laskea luovutusvoitto tai luovutustappio. Luovutusvoittoa muodostuu, kun omaisuutta myydään tai vaihdetaan ja omaisuuden luovutushinta on suurempi kuin omaisuuden hankintahinta ja omaisuuden

myynnistä ja hankinnasta aiheutuneet kustannukset yhteensä. Luovutushinnan ja hankintahinnan erotuksesta syntyy tällöin luovutusvoitto. Mikäli luovutusvoittoa laskettaessa käytetään hankintameno-olettamaa, vähennetään luovutushinnasta vain hankintameno-olettama, ja luovutushinnan ja hankintameno-olettaman erotuksena muodostuu aina luovutusvoittoa. (Verohallinto 2024a.)

Luovutusvoitto tai -tappio lasketaan siis luovutushinnan ja hankintahinnan erotuksena. Seuraavassa esimerkissä (kuvio 3) on kuvattu tilanne, jossa on myyty yli kymmenen vuotta omistettu kesämökkikiinteistö. Kiinteistö on aikoinaan ostettu 80 000 eurolla. Oston yhteydessä on maksettu varainsiirtovero 3200 euroa. Mökkiin on tehty omistusaikana selkeästi mökin tasoa parantavia remontteja, kuten rakennettu uusi terassi sekä vaihdettu lattiama-terialleina olleet muovimatot laadukkaampaan parkettilattiaan, joista kustannukset ovat 6000 euroa. Remontit on tehty itse. Mökin myynnin yhteydessä myyntikuluja välittäjäpalkkiosta ja myynti-ilmoituksesta on syntynyt 3000 euroa. Mökin bruttokauppahinnaksi kaup- pakirjalla on määritelty 120 000 euroa.

+ Luovutushinta	120 000 €		
- Hankintahinta	80 000 €		
- Varainsiirtovero	3 200 €		
- Perusparannusmenot	6 000 €		
- Voiton hankkimisesta aiheutuneet menot	3 000 €		
= Luovutusvoitto	27 800 €		
		+ Luovutushinta	120 000 €
		- Hankintameno-olettama 40%	48 000 €
		= Luovutusvoitto	72 000 €

Kuvio 3. Luovutusvoittolaskelma, kauppa

Luovutushinnasta voidaan vähentää todellinen hankintahinta, oston yhteydessä maksettu varainsiirtovero sekä omistusaikana tehdyt remontit, jotka voidaan luokitella perusparannusmenoiksi sen perusteella, että ne ovat selkeästi nostaneet kiinteistön tasoa aiemmasta. Itse tehdyissä remonteissa oman työn arvolle ei voida laittaa hintaa. Mikäli remontti olisi ostettu yritykseltä, ja tähän olisi jo aiemmin saatu verotuksessa hyödynnetty kotitalousvähennys, voidaan perusparannusmenot silti vähentää kokonaisuudessaan luovutusvoittoa laskettaessa (Verohallinto 2024a). Lisäksi vähennettäväksi tulee voiton hankkimisesta aiheutuneet menot, eli myyntiin liittyvät kulut. Hankintameno-olettamaa käytettäessä hankintahintana voidaan vähentää 40 % luovutushinnasta, koska kiinteistö on omistettu yli 10 vuotta. Laskelmalta huomataan, että todellisen hankintahinnan käyttö on verovelvolliselle edullisempaa.

Myös omaisuuden vaihto on vastikkeellinen luovutus, josta muodostuu mahdollinen verotettava luovutusvoitto tai -tappio. Vaihtotilanteessa vaihdon molemmat osapuolet

luovuttavat omaisuuttaan toiselle ja saavat luovutetun omaisuuden vastineeksi muuta omaisuutta. Vaihtotilanteessa luovutusvoittoa laskettaessa omaisuuden luovutushinnaksi katsotaan vaihdossa saadun omaisuuden käypä arvo luovutushetkellä. Mikäli omaisuuden luovuttaja saa vaihdon yhteydessä myös välirahaa, luovutushintaan luetaan myös vaihdossa saadun välirahan määrä. Vastaavasti jos omaisuuden luovuttaja maksaa vaihdossa välirahaa, on omaisuuden luovutushinta vaihdossa saadun omaisuuden käyvän arvon ja maksetun välirahan erotus. Mikäli vaihdettavien omaisuuksien käyvät arvot eivät vastaa toisiaan ja välirahaa ei makseta, katsotaan arvojen erotus verotuksessa lahjaksi. (Verohallinto 2024a.)

Esimerkissä A omistaa 200 000 euron asunto-osakkeen, jonka hän on aikoinaan hankkinut 180 000 eurolla. B omistaa 280 000 euron asunto-osakkeen, jonka hän on aikoinaan hankkinut 250 000 eurolla. Kumpaakaan asunnoista ei ole käytetty omistajiensa vakituksena asuntona, joten vastikkeelliseen luovutukseen ei tule sovellettavaksi oman asunnon luovutuksen verovapauden säännökset. A ja B vaihtavat asunnot keskenään. A maksaa lisäksi vaihdon yhteydessä 80 000 euroa välirahaa B:lle. A:n luovutushinnaksi tulee vaihdossa saadun omaisuuden käypä arvo luovutushetkellä, vähennettynä maksetun välirahan määrällä (280 000-80 000=200 000). B:n luovutushinnaksi tulee vaihdossa saadun omaisuuden luovutushetken käypä arvo, sekä vaihdossa saatu väliraha (200 000+80 000=280 000). Hankintahintoina on A:n ja B:n todelliset hankintahinnat. Esimerkin yksinkertaistamiseksi hankintamenona on käytetty vain hankintahintaa, mutta vaihdonkin yhteydessä hankintameno ja myyntikulut voitaisiin vähentää normaalisti. Tilanne on havainnollistettu kuviossa 4.

A			B		
+	Luovutushinta	200 000 €	+	Luovutushinta	280 000 €
-	Hankintahinta	180 000 €	-	Hankintahinta	250 000 €
=	Luovutusvoitto	20 000 €	=	Luovutusvoitto	30 000 €

Kuvio 4. Luovutusvoittolaskelma, vaihto

3.3 Luovutustappio

Luovutustappiota muodostuu, kun omaisuuden myyntihinta tai luovutushinta on pienempi kuin omaisuuden hankintahinta ja hankinnasta ja myynnistä aiheutuneet kulut yhteensä. Vähennyskelpoinen luovutustappio on vähennettävissä verovelvollisen luovutusvoitoista tai muista pääomatuloista sinä verovuonna, kun tappio on syntynyt tai sitä seuraavana viitenä vuotena. (Verohallinto 2024a).

Luovutustappioon rinnastetaan myös arvopaperin lopullinen arvon menetys osakeyhtiön konkurssitilanteessa. Arvonmenetystä ei kuitenkaan katsota lopulliseksi vielä silloin, kun yhtiö asetetaan konkurssiin tai osakkeiden kaupankäynti lopetetaan. Luovutustappio realisoituu vasta silloin, kun konkurssipesänhoitaja ilmoittaa, että jako-osuutta ei kerry tai kun konkurssipesän lopputilitys tehdään. (Korpela 2022, 105.)

Kuviossa 5 on esitetty esimerkkitalanne luovutustappion muodostumisesta. A on ostanut sijoitusasunnon 1.12.2019 kauppakirjaan määritellyllä summalla 220 000 euroa. Kaupan yhteydessä hän on maksanut varainsiirtoveroa 4400 euroa. Ennen vuokralle asettamista henkilö on tehnyt pintaremonttia asuntoon 3000 eurolla. Edellisen vuokralaisen lähdettyä ei uutta vuokralaista löydy ja henkilö päättää myydä asunnon. Asunto on myynnin ajalla tyhjiällä kolme kuukautta, jonka ajalta hoitovastikkeita kertyy maksettavaksi 1200 euroa, lisäksi myynnistä aiheutuu maksettavaksi välittäjänpalkkiota ja muita myyntikuluja yhteensä 4000 euroa. Asunto saadaan myytyä 10.8.2024 kauppahinnalla 225 000 euroa.

+ Luovutushinta	225 000 €		
- Hankintahinta	220 000 €		
- Varainsiirtovero	4 400 €		
- Remonttikulut	3 000 €		
- Voiton hankkimisesta aiheutuneet menot	5 200 €		
= Luovutustappio	- 7 600 €		
		+ Luovutushinta	225 000 €
		- Hankintameno-olettama 20%	45 000 €
		= Luovutusvoitto	180 000 €

Kuvio 5. Luovutustappio

Esimerkistä nähdään, että vaikka luovutushinta olisi hankintahintaa suurempi, muodostuu luovutustappio kokonaishankintamenon ja voiton hankkimisista aiheutuneiden menojen vuoksi. Olennaista remonttikulujen osalta on, että ne on tehty hankinnan jälkeen, mutta ennen vuokralle asettamista tai omaan käyttöön ottamista. Tällöin ne voidaan vähentää myynnin yhteydessä, vaikka kyse olisi yleisesti luovutusvoittojen yhteydessä vähennyskelvottomista vuosikorjauksuluista. Lisäksi voiton hankkimisesta aiheutuneina kuluina voidaan vähentää asunnon hoitovastikkeet myynnin ajalta, edellyttäen, että asunto on ollut tämän ajan tyhjiällä ja sitä on yritetty saada myydyksi. Asunto on omistettu alle 10 vuotta, joten hankintameno-olettamaa käytettäessä hankintahinnasta voidaan vähentää 20 %. Muita kuluja ei voida vähentää hankintameno-olettamaa käytettäessä. (Verohallinto 2024a.)

3.4 Vaiheittaiset saannot

Omaisuus on voinut siirtyä henkilölle vaiheittain useassa erässä ja eri saantotavoilla. Jos omaisuus on saatu useassa erässä, lasketaan luovutusvoitto jokaisen saantoerän osalta

erikseen. Hankintameno ja luovutusvoitto ovat siis saantokohtaisia. Jokaisella eri aikaan tapahtuneella saannolla on oma hankintamenonsa, jonka myötä luovutusvoitto tai mahdollinen luovutustappio lasketaan. Vastaavasti saantokohtaista hankintamenoa verrataan hankintameno-olettamaan ja valitaan verovelvolliselle edullisempi vaihtoehto. Hankintameno-olettaman määrän ja omistusajan laskennan kannalta on olennaista tarkastella saantoja erillisinä erinä. (Nykänen & Räbinä 2013, 64–65.)

Jos henkilö on esimerkiksi saanut 50 % kiinteistöstä vastikkeettomasti perintönä ja 50 % ostanut vastikkeellisesti kaupalla, on luovutusvoittoa laskettaessa tilannetta tarkasteltava saantokohtaisesti. Henkilö on saanut perintönä 50 % kiinteistöstä 11.12.2003, jolloin perintöverotuksessa puolikkaan kiinteistön arvo on ollut 60 000 euroa. Toisen puolikkaan henkilö on ostanut myöhemmin kaupalla itselleen 1.6.2018 ja maksanut siitä kauppakirjan mukaan 90 000 euroa. Lisäksi kaupalla ostetusta puolikkaasta on maksettu varainsiirtovero 3 600 euroa. Nyt henkilö myy koko kiinteistön hintaan 190 000 euroa (kuvio 6).

Todellinen hankintahinta		Hankintameno-olettama	
50% perintönä			
+ luovutushinta 50 %	95 000 €	+ luovutushinta 50 %	95 000 €
- hankintameno	60 000 €	- hankintameno-olettama 40 %	38 000 €
= luovutusvoitto	35 000 €	= luovutusvoitto	57 000 €
50 % kaupalla			
+ luovutushinta 50 %	95 000 €	+ luovutushinta 50 %	95 000 €
- hankintameno	90 000 €	- hankintameno-olettama 20 %	19 000 €
- varainsiirtovero	3 600 €	= luovutusvoitto	76 000 €
= luovutusvoitto	1 400 €		
Luovutusvoitto yhteensä	36 400 €		

Kuvio 6. Saantokohtainen luovutusvoittolaskelma

Saantokohtaisesti tarkasteltuna perintönä saadun puolikkaan hankintamenona on 60 000 euroa. Puolikkaan kiinteistön osalta luovutushinta on puolet kokonaishinnasta eli 95 000 euroa, jolloin luovutusvoittoa todellisen hankintahinnan mukaan laskettuna syntyy 35 000 euroa. Puolikas kiinteistö on omistettu yli 10 vuotta, jolloin voidaan käyttää 40 % hankintameno-olettamaa. Todetaan kuitenkin, että tämän saannon osalta on verotuksellisesti edullisempaa käyttää hankintahintana todellista perintöverotuksessa vahvistettua arvoa, kuin hankintameno-olettamaa. Kaupalla saadun puolikkaan osalta hankintamenoon lisätään hankinnan yhteydessä maksettu varainsiirtovero, jolloin luovutusvoitoksi saadaan 1400

euroa. Tämä puolikas on omistettu alle 10 vuotta, joten hankintameno-olettamaa käytettäessä voidaan vähentää 20 % luovutushinnasta. Todetaan, että myös tässä tapauksessa on edullisempaa käyttää todellista hankintahintaa. Luovutusvoittoa koko kiinteistön myynnistä syntyy yhteensä 36 400 euroa. Mikäli myynnistä olisi aiheutunut kuluja, esimerkiksi välittäjänpalkkiosta, voisi kulut jakaa molemmille saantoerille puoliksi.

3.5 Lahjanluonteinen kauppa

Lahjanluonteisen kaupan erityistilanne tulee kysymykseen silloin, kun omaisuutta luovutetaan vastikkeellisesti alle sen käyvän arvon. Lahjanluonteiseksi kaupaksi katsotaan tilanteet, joissa omaisuuden kauppahinta on enintään kolme neljäsosaa omaisuuden luovutushetken käyvästä arvosta. Tällaisessa tilanteessa luovutus jaetaan vastikkeelliseen ja vastikkeettomaan osaa, ja jako tapahtuu maksetun kauppahinnan ja käyvän arvon suhteessa. Luovutusta pidetään siis osaksi lahjana ja osaksi kauppana. (Ossa 2020, 203–204; Verohallinto 2024a.)

Lahjanluonteiseksi kaupaksi katsotun luovutuksen luovutusvoiton määrän laskenta poikkeaa tavallisesta. Luovutusvoittoa laskettaessa luovutushinnasta voidaan vähentää vain se osa hankintamenoa, joka vastaa vastikkeellisesti luovutettua osuutta. (Verohallinto 2024a.) Esimerkissä A myy 250 000 euron arvoisen kiinteistön B:lle 150 000 eurolla. A:n hankintameno kiinteistölle on ollut 130 000 euroa. Myyntihinnan ollessa alle kolme neljäsosaa kiinteistön käyvästä arvosta, jaetaan luovutus vastikkeelliseen ja vastikkeettomaan osaan saadun kauppahinnan ja kiinteistön käyvän arvon suhteessa; $150\,000/250\,000$. Vastikkeelliseksi osuudeksi katsotaan tällöin 60 % luovutuksesta, joten hankintamenona luovutushinnasta voidaan vähentää 60 % todellisesta hankintamenosta. Näin ollen A:lle syntyisi luovutusvoittoa myyntihinnan ja vastikkeellista luovutusta vastaavan osan erotuksena 72 000 euroa ($150\,000 - 130\,000 \cdot 60\%$).

4 Verotus

4.1 Luovutusvoittojen verotus

Tuloverolain (1992/1535) 45.1 § määrittelee lähtökohtaisesti kaikki omaisuuden luovutuksesta saadut voitot veronalaiseksi pääomatuloksi riippumatta siitä mitä omaisuutta on luovutettu, mikä on ollut omaisuuden käyttötarkoitus, miten luovutettava omaisuus on saatu, miksi omaisuus luovutetaan tai kuinka kauan omaisuus on omistettu. Kuitenkin eräissä tapauksissa luovutusvoitot on vapautettu verosta kokonaan tai osittain.

Luovutusvoittoja verotetaan siis pääomatuloina. Pääomatulojen verotus on progressiivista. Vuonna 2024 pääomatuloja verotetaan 30 prosentin verokannan mukaan 30 000 euroon asti ja 34 prosentin verokannan mukaan 30 000 euroa ylittävältä osalta. Verovelvollisella voi olla luovutusvoittojen ohella myös muita verovuoden aikana syntyneitä pääomatuloja, esimerkiksi vuokratuloja ja osinkotuloja. Verovuoden aikana syntyneet pääomatulot lasketaan yhteen ja yhteenlaskettua summaa verotetaan pääomatuloverokantojen mukaan. (Verohallinto 2024a.) Näin ollen luovutusvoitot lisäävät kokonaispääomatulon määrää tarkasteltaessa luovutusvoittojen vaikutusta kokonaisverotukseen.

Luovutusvoitot tulee verotettavaksi sille henkilölle, joka on omistanut omaisuuden. Omaisuuden omistajaksi katsotaan se, kenen nimiin omaisuus on hankittu laillisella saannolla. (Räbinä ym. 2019, 238). Verosuunnittelun näkökulmasta tämä on olennaista huomioida etenkin ositus- ja perinnönjakotilanteissa, jolloin huomioitavaksi tulee se, kenen kannattaa omistaa omaisuus myyntihetkellä, jos omaisuutta on tarkoitus tulevaisuudessa myydä verotehokkaasti.

Luovutusvoittoja tai tappioita ei voida kuitenkaan siirtää esimerkiksi puolisolle, vaan ne voidaan käsitellä vain omaisuuden omistajan verotuksessa. Mikäli omaisuudella on useita omistajia, verotetaan luovutusvoitot omistussuhteessa siitä osuudesta minkä kukin henkilö omistaa. (Verohallinto 2024a.)

Tuloverolain (1992/1535) 110 §:n toisessa momentissa on määritelty luovutusvoiton olevan sen vuoden tuloa, jolloin kauppa tai vaihto on tehty tai muu luovutus on tapahtunut. Tämän mukaan luovutusvoitto tulee verotettavaksi kokonaisuudessaan sen vuoden tulona, jolloin luovutus on tapahtunut. Luovutuksen ajankohtana pidetään lopullisen kauppakirjan tekoajankohtaa, joka määrittää näin luovutusvoiton verotusvuoden. Mikäli kauppakirjalla on määritelty ehtoja, esimerkiksi kauppahinnan osan maksamisesta kauppakirjan tekoajankohdan jälkeen, ei tällä ole vaikutusta luovutusvoiton verotusvuoden määräytymiseen. Luovutusvoittojen verovuosi poikkeaa siten henkilöverotuksessa käytettävästä kassaperiaatteesta. (Verohallinto 2024a.)

4.2 Luovutustappioiden vähennysoikeus

Omaisuuuden luovutuksesta syntyneet luovutustappiot ovat pääsääntöisesti vähennyskelpoisia. Luovutustappiot vähennetään ensisijaisesti verovuoden aikana syntyneistä luovutusvoitoista. Mikäli luovutustappiota jää vielä vähentämättä, vähennetään se verovuoden aikana syntyneistä muista pääomatuloista. Jos muita pääomatuloja ei ole, tai luovutustappiota jää edelleen vähennettäväksi, vahvistetaan tämä verovuoden luovutustappioksi. Luovutustappio vähennetään syntymivuoden jälkeisinä viitenä seuraavana vuonna ensisijaisesti syntyneistä luovutusvoitoista ja toissijaisesti muista pääomatuloista. (Räbinä ym. 2019, 348; Verohallinto 2024a.)

Mikäli henkilölle ei ole muodostunut verovuonna luovutusvoittoja tai niitä ei ole riittävästi luovutustappion vähentämiseksi, vähennetään luovutustappio verovuoden aikana syntyneistä muista pääomatuloista. Luovutustappion vähentäminen muista pääomatuloista on ollut mahdollista vuodesta 2016 alkaen. Muutos verolainsäädäntöön on ollut merkittävä, sillä aiemmin luovutustappiota pystyi vähentämään vain luovutusvoitoista. Mahdollisuus vähentää tappiot myös muista pääomatuloista mahdollistaa tappioiden hyödyntämisen laajemmin verotuksessa ja verosuunnittelussa. Luovutustappiot vähennetään puhtaasta pääomatuloista, eli siitä pääomatulosta, josta on jo vähennetty tulon hankkimisesta ja säilyttämisestä aiheutuneet menot. Muut pääomatuloon kohdistuvat vähennykset tehdään vasta luovutustappioiden vähennyksen jälkeen. (Räbinä ym. 2019, 348; Ossa 2020, 258; Verohallinto 2024a.)

Eri vuosina syntyneet luovutustappiot vähennetään syntymisjärjestyksessä vanhimmasta uusimpaan, eli verovuonna syntyneestä luovutusvoitosta vähennetään ensin aiempien vuosien jäljellä olevat luovutustappiot. Huomioitavaa luovutustappioiden osalta kuitenkin on, ettei näitä oteta huomioon pääomatulolajin alijäämää vahvistettaessa, eikä niitä siten voida vähentää ansiotuloista alijäämähyvityksenä. Luovutustappioita ei myöskään voida vähentää jo aiempina verovuosina syntyneistä luovutusvoitoista. (Räbinä ym. 2019, 348–349; Ossa 2020, 258; Verohallinto 2024a.)

Luovutusvoittojen ja luovutustappioiden välillä vallitsee usein symmetria siten, että jos luovutusvoitto on verovapaa, myös tällaisesta luovutuksesta syntynyt luovutustappio on vähennyskelpoton. Mikäli esimerkiksi oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapauden ehtojen täytyessä luovutusvoitto olisi verovapaa, on oman asunnon myynnistä syntynyt luovutustappio myös verotuksessa vähennyskelpoton. Muutamissa tilanteissa symmetria ei kuitenkaan päde. Esimerkiksi koti-irtaimistoa myytäessä syntynyt luovutustappio ei ole koskaan vähennyskelpoinen, vaikka koti-irtaimiston myynnistä syntyneet voitot ovat verovapaita vain 5000 euroon asti. (Nykänen & Räbinä 2013, 557–560.)

Jos omaisuutta myydään alihintaan vapaaehtoisesti ei tällaista luovutustappiota ole katsottu yleensä vähennyskelpoiseksi. Luovutustappion vahvistamatta jättäminen verotuksessa perustellaan sillä, että kyse ei ole aidosta tappiosta. Mikäli omaisuuden arvo olisi kuitenkin todellisuudessa laskenut, voitaisiin alihintaisessa kaupassa tappio hyväksyä siltä osin, kuin sitä olisi oikeastikin muodostunut silloin, jos omaisuus olisi myyty luovutushetken käyväällä arvolla. (Ossa 2020, 203; Verohallinto 2024a.)

4.3 Verovapaat luovutukset

Oman vakituisen asunnon mynnistä saatu voitto on usein verovapaa. Tuloverolain 48 §:ssä määritellään oman asunnon mynnin luovutusvoiton verovapaudesta. Oman asunnon luovutusvoiton verovapaus edellyttää, että asunto on omistettu vähintään kaksi vuotta, ja asuntoa on samanaikaisesti käytetty omana tai perheen vakituiseena asuntona (Tuloverolaki 1992/1535, 48§).

Asumisen ja omistamisen on siis tapahduttava yhtäaikaista. Lisäksi asumisen tulee olla yhtäjaksoista. Tilapäinen poissaolo ei katkaise yhdenjaksoisuutta, mikäli asunto on varattu omistajan käyttöön. Jos asuntoa kuitenkin vuokrataan eteenpäin lyhytaikaisesti, katsotaan yhdenjaksoisen asumisen katkeavan. Tämä tulee ottaa huomioon esimerkiksi lyhytaikaista Airbnb -vuokrausta harjoitettaessa, jolloin yhdenjaksoisen asumisen laskenta alkaa vuokrausjakson jälkeen alusta ja voi täten estää verovapauden ehtojen edellytysten täyttymisen. Toisaalta, jos verovapauden ehdot ovat kerran täyttyneet, niitä ei menetetä, vaikka asunto myöhemmin vuokrattaisiinkin ennen myyntiä. (Huolman-Lakari 2020, 206–207; Verohallinto 2022b.)

Lähtökohtaisesti perheeksi katsotaan verotuksessa puoliso ja alaikäiset lapset. Asumisaika määritellään yleisesti väestörekisterinpitäjälle tekemien muuttoilmoitusten perusteella. Omistajan taas määrittää hankintasopimuksen ja luovutussopimuksen tekoajankohtien väliin jäävä aika. Jos asunto on hankittu usealla eri saannolla, on jokaista saantoa tarkasteltava erikseen. Mikäli kaikkien saantojen osalta asunnon kahden vuoden yhtäaikainen omistaminen ja vakituiseena asuntona käyttäminen ei toteudu, ei verovapauden edellytyksiä voida soveltaa näiden saantoerien osalta. (Verohallinto 2022b.)

Tavanomaisen koti-irtaimiston luovutusvoitot ovat verovapaita 5000 euron vuotuisen rajaan asti. Tavalliseen koti-irtaimistoon luetaan esineet, joita on käytetty omassa tai perheen käytössä vakituiseissa tai vapaa-ajan asunnossa. Tällaisiksi katsotaan esimerkiksi vaatteet, astiastot, huonekalut ja harrastusvälineet. Kulkuneuvot ja erityisen kalliit taide-esineet eivät lukeudu tavalliseen koti-irtaimistoon, joten näiden osalta voitot ovat

luovutusvoittoverotuksessa verotettavaa, mutta vastaavasti tappiot eivät ole vähennyskel-
poisia. (Korpela 2022, 56.)

Tuloverolain mukaan luonnollisen henkilön sellaiset luovutukset, joiden yhteenlasketut luovutushinnat verovuoden aikana ovat enintään 1000 euroa, ovat verovapaita. Enimmäismäärään ei lueta mukaan verovapaita luovutuksia, eikä tavanomaisen koti-irtaimiston myynnistä saatuja luovutushintoja. (Nykänen & Rabinä 2013, 538.) Mikäli luovutushintojen yhteenlaskettu summa ylittää 1000 euroa, ovat luovutusvoitot kokonaan veronalaisia. Sääntö tulee sovellettavaksi vastaavasti luovutustappioiden osalta; luovutustappio on vähennyskelvoton, mikäli kaikkien verovuonna yhteenlaskettujen hankintamenojen summa on enintään 1000 euroa ja luovutushintojen summa on samanaikaisesti enintään 1000 euroa. (Verohallinto 2022a.) Olennaista on huomioida, että vaikka usein tarkastelun kohteena ovat luovutusvoitot, 1000 euron verovapauden rajaa tarkasteltaessa kyse on nimenomaan yhteenlasketuista luovutushinnoista.

Sukupolvenvaihdosluovutukset on määritelty tietyt edellytykset täyttäessään myyjälle luovutusvoitosta verovapaiksi. Edellytyksenä on ensinnäkin, että myytävä omaisuus on verovelvollisen harjoittamaan maatalouteen tai metsätalouteen kuuluvaa kiinteää omaisuutta tai avoimen yhtiön tai kommandiittiyhtiön yhtiöosuus tai osakeyhtiön osuus, mikä vastaa vähintään 10 prosentin omistusosuutta kyseisestä yhtiöstä. Ostajana tulee olla myyjän lapsi, lapsenlapsi sisar, veli, sisarpuoli tai velipuoli yksin tai yhdessä puolisonsa kanssa. Viimeisenä edellytyksenä on, että myyjä on omistanut luovutettavan omaisuuden vähintään 10 vuotta. Mikäli myyjä on saanut omaisuuden vastikkeetta, lasketaan omistusaikaan mukaan myös sen henkilön omistusaika, keneltä omaisuus on saatu. (Fasóúlas ym. 2019, 114–115.)

Näiden ehtojen täytyttyä luovutusvoitto on myyjälle verovapaa, vaikka ostaja ei jatkaisi maatai metsätalous- tai yritystoimintaa oston jälkeen. Mikäli ostaja kuitenkin myy kohteen ennen kuin luovutuksesta on kulunut 5 vuotta, ja josta myyjä on saanut luovutusvoiton verovapaana, vähennetään ostajan hankintamenosta myyjän verottamatta jäänyttä luovutusvoittoa vastaava määrä. (Fasóúlas ym. 2019, 114; Korpela 2022, 60–61.)

5 Verosuunnittelu

5.1 Verosuunnittelu ja veronkierto

Verosuunnittelu on toimintaa, jossa verovelvollinen pyrkii huomioimaan verovaikutukset osana taloudellista toimintaansa. Verosuunnittelulla henkilö voi pyrkiä alentamaan maksettavia veroja, ja siten kasvattamaan omaa nettotuloaan. Verosuunnittelussa ei kuitenkaan aina ole kyse vain veron minimoimisesta. Veron minimoinnilla pyritään löytämään nimenomaan verotuksen näkökulmasta kaikkein edullisin keino. Pelkän veron minimoimisen sijaan verosuunnittelussa otetaan huomioon laajempia kokonaisuuksia, ja tarkastellaan myös pitkän aikavälin tavoitteita. Lyhyellä tähtäimellä pyritty verojen minimointi saattaa olla lopullisen tilanteen kannalta epäedullinen vaihtoehto. Toisaalta tilanteisiin on usein mahdollista löytää erilaisia ratkaisuja, joiden paremmuutta on tarkasteltava aina tapauskohtaisesti. Verosuunnittelussa ei siis voida yleistää, että tietty tapa toimia olisi kaikille verovelvollisille parhain tai edullisin. (Fasoúlas ym. 2019, 29–31.)

Verosuunnittelu voidaan jakaa lyhyen- ja pitkäntähtäimen verosuunnitteluun. Lyhyen tähtäimen verosuunnittelu keskittyy noin yhden verovuoden sisällä tapahtuvaan suunnitteluun. Pitkän tähtäimen verosuunnitteluksi katsotaan taas sellainen suunnittelutoiminta, jonka vaikutukset tähtäävät useamman verovuoden ajalle. (Fasoúlas ym. 2019, 34.)

Verosuunnittelu voidaan jakaa myös aktiiviseen, passiiviseen ja aggressiiviseen verosuunnitteluun. Aktiivinen verosuunnittelu pyrkii erilaisin järjestelyin verokustannusten minimointiin, esimerkiksi realisoimaan tappioita, jotta luovutusvoitoista syntynyt verotettava tulo pieneneisi. Passiivinen verosuunnittelu taas ei pyri erityisiin verotuksesta johtuviin järjestelyihin, vaan ennemminkin optimoi verotusta vasta veroilmoitusvaiheessa, erilaisten valintamahdollisuuksien, kuten erilaisten vähennysten myötä. Aggressiivinen verosuunnittelu on usein veronkierron rajalla tehtävää toimintaa, joka tähtää löytämään etenkin kansainvälisten verojärjestelmien välisiä eroja, ja käyttämään näiden puutteellisuuksia hyväkseen. (Fasoúlas ym. 2019, 34–36; Knuutinen 2020, 40–41.)

Verovelvollisella on oikeus suunnitella verotustaan niin, että tekemillään valinnoilla on vaikutusta hänen tulevien verojen maksettavaan määrään (Knuutinen 2020, 34). Verosuunnittelun keinot tulee olla kuitenkin verotuksessa ja oikeuskäytännössä hyväksytyjä. Verosuunnittelu on laillista toimintaa ja se perustuu lainsäädännön tarjoamien mahdollisuuksien hyödyntämiseen. Veronkierroksi katsotaan taas toimintaa, jossa verovelvollinen pyrkii välttämään tai pienentämään verotettavaa tuloaan keinotekoisesti ja epätavallisin, lain tarkoitukseen vierain keinoin. Verotusmenettelylain (1558/1995) 28 §:ssä on määritelty yleinen veronkiertosäännös. Säännöksen nojalla veroviranomainen voi jättää huomioimatta

järjestelyn, joka on tehty pelkästään verojen välttämiseksi, ja verotusta toimitettaessa menetellä siten, kuin tilanteessa olisi kuulunut toimia. Lisäksi, jos toimenpiteet on tehty selvästi siinä tarkoituksessa, että veron maksamiselta vältyttäisiin, voidaan verotettava tulo arvioida. Tarkkaa rajaa hyväksyttävän verosuunnittelun ja veron kiertämisen välille on vaikea etukäteen määritellä. Lainkohtaa sovelletaankin aina tapauskohtaisesti, ja soveltaminen edellyttää aina myös verovelvollisen kuulemista. (Verohallinto 2022c; Verotusmenettelylaki 1558/1995, 28§.)

5.2 Verosuunnittelun ja veronkierron rajanvetoa luovutustilanteissa

Luovutuksista syntyvä tulo on siinä mielessä erityinen moniin muihin tulon muotoihin verrattuna, että tulo voi olla myös negatiivinen luovutustappio (Knuutinen 2020, 105). Koska vähennyskelpoisilla tappiolla voidaan pienentää luovutusvoittojen ja muiden pääomatulojen verotettavaa tuloa, on luovutustappiolla merkittävä rooli verosuunnittelussa. Tappioita voidaan kuitenkin yrittää muodostaa myös keinotekoisesti. Myös hankintahintaa saatetaan yrittää manipuloida kyseenalaisin keinoin, sillä suurempi hankintahinta tarkoittaa pienempää luovutusvoittoa. Yleisesti voidaan olettaa, että jotta luovutustappio voitaisiin hyväksyä, on tappion realisoinnin oltava aitoa. Oikeuskäytännössä aiheeseen liittyy useita ennakkoratkaisuja, joiden pohjalta tilanteita voidaan tarkastella. (Knuutinen 2020, 105–107; Verohallinto 2022c)

Arvopapereiden edestakaisesta myynnistä muodostuvaa luovutustappiota ei ole korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuissa yleensä pidetty hyväksyttävänä, jos luovutetut osakkeet on hankittu välittömästi takaisin. Tilannetta tulkitaan niin, että osakkeiden myyntiin on ryhdytty vain vähennyskelpoisen tappion muodostumiseksi, eikä aitoa osakkeista luopumista ole tapahtunut. Oikeuskäytännön perusteella tappio on katsottu yleensä hyväksyttäväksi, jos osakkeet on hankittu takaisin vasta seuraavana päivänä. Kuitenkaan yksiselitteistä sääntöä ei tästä voida antaa, sillä aina edestakaisia myyntejä ei ole katsottu myöskään veron kiertämiseksi. Mikäli verovelvollisella on esittää verotuksesta riippumaton syy arvopaperin takaisinostoon samana päivänä, tai jos päiväkauppa on sijoittajan normaalia sijoitustoimintaa, on tappiot voitu hyväksyä. (Verohallinto 2022c.)

Veron kiertämissäännöstä voidaan soveltaa myös sellaisiin tilanteisiin, jossa verovelvollinen myy arvonsa menettänyttä omaisuuttaan, esimerkiksi osakkeita, lähipiirille, realisoidakseen luovutustappion itselleen. Lähtökohtaisesti omaisuutta voidaan luovuttaa ja tappio voidaan vahvistaa käypään arvoon luovutetusta omaisuudesta, riippumatta siitä, onko omaisuus luovutettu lähipiirille. Veron kiertämissäännöksen soveltaminen näissä tilanteissa on aina tapauskohtaista ja vaatii selvitystä.

Luovutustappion evääminen tulee mahdolliseksi, jos seuraavaksi määritellyt ehdot luovutuksen osalta täyttyvät. Omaisuuden tulee olla myyty lähipiirille, eikä vapailta markkinoilta löydy ostajaa, jolla olisi omaisuudelle liiketaloudellista käyttöä. Luovutettuun omaisuuteen ei myöskään kohdistu enää tulonodotuksia, joten omaisuus on käytännössä arvotonta, mutta menetys ei ole vielä lopullisesti realisoitunut niin, että siitä voitaisiin vahvistaa luovutustappio kyseisenä verovuonna. Myyjällä tulee olla myös sellaista helposti realisoitavaa omaisuutta tai muuta pääomatuloa, joista luovutustappio voidaan vähentää kyseisen verovuoden aikana. Mikäli tällaisen näennäisen luovutuksen osalta tulee sovellettavaksi verotusmenettelylain 28 §, voidaan luovutustappio vahvistaa vasta siinä vaiheessa, kun luovutustappio on lopullinen. (Knuutinen 2020, 110–111; Verohallinto 2022c.)

Veron kiertämissäännös voi tulla kysymykseen luovutusten osalta myös erilaisissa tilanteissa, joissa omaisuutta luovutetaan tai lahjoitetaan lähipiirille, esimerkiksi lapselle, mutta todellinen tarkoitus on oma verosta vapautuminen tai verotettavan tulon pienentäminen. Tällaisia tilanteita voi olla esimerkiksi omaisuuden välilahjoitukset, joiden todellinen intressi on luovutusvoittoveron pienentäminen, tai jokin muu seikka, jonka vuoksi lahjoitusta ei voida pitää aitona. Toinen esimerkki on omaisuuden alihintainen myynti lapselle, jolloin esimerkiksi pörssiosakkeet myydään kurssiaan alhaisemmalla hinnalla tappion realisoinnin toivossa. Tällaisissa tapauksissa tappioita ei ole kuitenkaan hyväksytty, koska luovutustappiot eivät ole olleet aitoja. (Knuutinen 2020, 112–113; Verohallinto 2022c.)

5.3 Verosuunnittelu luovutustilanteissa

Teoriatiedon pohjalta tutkittiin tilanteita, joissa luonnollisen henkilön olisi mahdollista optimoida luovutusvoittoverotustaan verosuunnittelulla. Aiheen laajuuden ja moniulotteisuuden vuoksi aineistoon oli ensin tutustuttava huolellisesti, jotta aiheesta saatiin hyvä kokonaiskäsitelmä. Teoriatietoa soveltaen pyrittiin löytämään tuloverolain ja verotusmenettelylain kannalta verotuksessa hyväksytyjä keinoja suunnitella luovutusvoittojen verotusta.

Aineistosta löytyi joitakin erilaisia lain tarjoamia mahdollisuuksia, joilla luonnollisen henkilön luovutusvoittoverotusta on tilanteen mukaan mahdollista optimoida. Näiden löydösten pohjalta tehtiin case-laskelmia, joilla arvioitiin verosuunnittelun vaikutusta verottavan tulon määrään. Aineistosta löydetyt tapaukset jaoteltiin aihepiireittäin omiksi kokonaisuuksikseen, ja tapauksista poimittiin luonnollisen henkilön kannalta olennaisimmat tilanteet. Tilanteet havainnollistettiin case-esimerkkilaskelmien avulla, verraten niitä sellaiseen tilanteeseen, jossa verovelvollinen ei olisi huomionnut verosuunnittelun mahdollisuutta. Esimerkit on pyritty yksinkertaistamaan, eikä niissä enää käsitellä tarkemmin luovutusvoiton muodostumista, koska se on käsitelty opinnäytetyössä jo aiemmin. On myös huomioitava, että usein

aiheet menevät limittäin, ja hyödynnettäväksi tulee samanaikaisesti useampia verosuunnittelun keinoja.

Lisäksi tulee huomioida, että henkilön kokonaisverotukseen vaikuttaa kaikki verovuoden aikana saadut tulot, ja tilanteet ovat aina tapauskohtaisia, joten tilanteita on tutkittava yksittäisinä. Case-esimerkein on kuitenkin pyritty esittämään erilaisia näkökulmia tilanteen tarkasteluun, ja arvioimaan eri tilanteiden vaikutusta luovutuksista syntyvään verotettavaan tuloon ja veron määrään.

5.3.1 Luovutusten ajallinen hajautus

Keskeistä verosuunnittelussa on ajoitus. Tietyt toimet tulee olla tehtynä oikea-aikaisesti, jotta sillä olisi vaikutusta verotuksen optimoinnissa. Luovutusvoittoverotuksessa ajoituksen huomioiminen ja oikea-aikaisuus on verosuunnittelun kannalta merkittävää. Olennaista luovutusten kannalta on verovuoden huomioiminen. Verovuodeksi katsotaan kalenterivuosi, ja kaikki kyseisen vuoden aikana syntyneet luovutusvoitot katsotaan kyseisen verovuoden tuloksi. Luovutuksen katsotaan tapahtuneen sinä vuonna, jolloin sitova luovutussopimus on allekirjoitettu. (Verohallinto 2024a.)

Luovutusvoittoja verotetaan pääomatuloina. Pääomatuloveron ollessa progressiivinen, voi luovutusten ajallisella hajautuksella eri verovuosille olla vaikutusta verotettavaan tuloon, etenkin silloin, kun luovutusvoitot ylittäisivät pääomatulojen alemman verokannan 30 000 euron rajan. Esimerkissä A on myy omaisuuttaan, josta hänelle syntyy luovutusvoittoa 28 000 euroa. A:n on tarkoitus myydä myös muuta omaisuuttaan myöhemmin. Tämän omaisuuden myynnistä syntyvä arvioitu luovutusvoitto on myös 28 000 euroa. A:lla ei ole verovuoden aikana muita pääomatuloja kuin luovutuksista syntyvät voitot.

Mikäli A myy molemmat omaisuudet saman verovuoden sisällä, syntyy hänelle kyseiselle verovuodelle luovutusvoittoa yhteensä 56 000 euroa (kuvio 7). Pääomatuloveron ollessa progressiivinen, verotetaan 30 000 euroa 30 % verokannalla ja tämän yli menevä osuus, eli $56\,000 - 30\,000 = 26\,000$ euroa verotetaan 34 % verokannan mukaan. Yhteensä pääomatuloveroa syntyy maksettavaksi 17 840 euroa.

1. vuosi	
Luovutusvoitto	56 000 €
Pääomatulovero 30%	9 000 €
Pääomatulovero 34%	8 840 €
Pääomatulovero yhteensä	17 840 €

Kuvio 7. Luovutusvoiton syntyminen yhden verovuoden aikana

A:n myydessä omaisuutensa eri verovuosina, syntyy luovutusvoittoa edelleen yhteensä 56 000 euroa. Kun luovutukset on hajautettu kahdelle eri verovuodelle, verotetaan molempia luovutusvoittoja 30 % verokannan mukaan, koska verovuoden aikainen kokonaispääomatulo ei nouse yli 30 000 euron rajan. Näin ollen pääomatuloveroa syntyy maksettavaksi molemmilta vuosilta 8 400 euroa, eli yhteensä 16 800 euroa (kuvio 8). Erotuksena pääomatuloveroa tulee maksettavaksi 1040 euroa vähemmän verrattuna saman vuoden sisällä myydyn omaisuuden tilanteeseen.

1. vuosi		2. vuosi	
Luovutusvoitto	28 000 €	Luovutusvoitto	28 000 €
Pääomatulovero 30%	8 400 €	Pääomatulovero 30%	8 400 €
Pääomatulovero yhteensä		16 800 €	

Kuvio 8. Luovutusvoiton syntyminen kahden verovuoden aikana

Toinen tilanne, missä luovutusten ajallinen hajautus voidaan huomioida, on verovapaiksi säädetyt luovutushinnoiltaan alle 1000 euron luovutukset verovuoden aikana. Esimerkissä A:n on tarkoitus myydä voitolla olevia osakkeitaan. Hän on hankkinut osakkeet 2 euron kappalehintaan, ja on myymässä 360 kappaletta osakkeitaan loppuvuodesta 2024 5 euron kappalehinnalla. Vähennyskelpoisia hankintakuluja on 14 euron edestä. A:lla ei ole muita luovutuksia verovuoden aikana.

Kuten kuviosta 9. nähdään, A:n myydessä kaikki osakkeet saman vuoden aikana, luovutushinta ylittää 1000 euron vuotuisen verovapauden rajan. Näin ollen myynnistä syntynyt luovutusvoitto 1066 euroa verotetaan myyntivuoden tulona 30 % pääomatuloverokannan mukaan. Pääomatuloa syntyy maksettavaksi 320 euroa.

1. vuosi	
+ Luovutushinta	1 800 €
- Hankintahinta	720 €
- Hankintakulut	14 €
= Luovutusvoitto	1 066 €
Pääomatulovero 30 %	320 €

Kuvio 9. Osakkeiden myynti yhden verovuoden sisällä

A:n hajauttaessa myynnit eri vuosille, jää molempien vuosien luovutushinnat alle 1000 euron olettaen, ettei A:lla ole muita luovutuksia kummankaan verovuoden aikana. Tällöin luovutusvoiton verovapauden ehdot täyttyvät, eikä maksettavaa pääomatuloveroa muodostu kyseisistä luovutuksista (kuvio 10).

1.vuosi		2.vuosi	
+	Luovutushinta	900 €	900 €
-	Hankintahinta	360 €	360 €
-	Hankintakulut	7 €	7 €
=	Luovutusvoitto	533 €	533 €
	Pääomatulovero 30 %	- €	- €

Kuvio 10. osakkeiden myynnin hajautus kahdelle verovuodelle

Aina ajallinen hajautus ei ole kuitenkaan mahdollista, ja tilannetta kannattaa tarkastella myös esimerkiksi kurssivaihteluiden ja taloustilanteen näkökulmasta. Verovelvollisen tulee punnita, kannattaako luovutuksen ajankohta hajauttaa pelkän verotuksen takia, jos omaisuuden käypä arvo ehtiikin esimerkiksi laskea ennen myyntiä. Kuitenkin, jos kyseessä on suhteellisen vakaa omaisuus, eikä myynnillä ole kiire, on ajallista hajautusta omaisuutta myytäessä hyvä harkita.

5.3.2 Luovutustappioiden hyödyntäminen

Hyödyntämällä luovutustappioita voidaan myös toteuttaa verosuunnittelua. Luovutustappioilla voidaan vaikuttaa verovuoden lopullisen verotettavan pääomatulon määrään, kun luovutustappiot kohdennetaan oikein luovutusvoittoihin ja muihin pääomatuloihin. Luovutustappioiden hyödyntämisessä on myös huomioitava ajoitus. Ajoituksen kannalta tulee huomioida se, että luovutustappiot ovat vähennettävissä syntymvuonnaan ja viitenä sitä seuraavana vuotena (Verohallinto 2024a). Lisäksi luovutustappioita ei voi hyödyntää vanhoissa luovutusvoitoissa menneiden verovuosien osalta, joten suunnitelmallisuus tappioiden realisoimisessa on otettava huomioon. Realisointi on tehtävä voiton syntymvuoden aikana, mikäli luovutustappioita ei ole aiemmilta vuosilta käyttämättä. Toisaalta, jos aikeissa ei ole myydä lähiaikoina mitään voitollista, eikä muitakaan pääomatuloja ole, on harkittava, kannattaako tappioita vielä realisoida.

Esimerkissä A myy voitollisia osakkeitaan 500 kappaletta 10 euron kappalehintaan. Osakkeet on hankittu 5 euron kappalehintaan. Myynnistä syntyy A:lle luovutusvoittoa 2500 euroa. Pääomatuloveroa muodostuu voitosta maksettavaksi 750 euroa.

+	Luovutushinta	5 000 €
-	Hankintahinta	2 500 €
=	Luovutusvoitto	2 500 €

Pääomatulovero 30 % 750 €

Kuvio 11 Voitollisten osakkeiden myynti.

Mikäli A päättää myydä saman verovuoden aikana tappiollisia osakkeitaan, voi hän hyödyntää luovutustappion syntyneestä luovutusvoitosta. A myy tappiolla olevia osakkeitaan 400 kappaletta 2 euron kappalehintaan. A on hankkinut osakkeet 5 euron kappalehinnalla. Tappiollisten osakkeiden myynnistä A:lle syntyy luovutustappiota 1200 euroa, joka voidaan vähentää verovuoden aikana syntyneistä luovutusvoitoista. A:lla ei ole verovuonna muita luovutusvoittoja kuin edellisten osakkeiden myynnistä syntynyt voitto, eikä myöskään muita pääomatuloja. Kun luovutusvoitoista vähennetään muodostunut luovutustappio, muodostuu lopulliseksi verovuoden luovutusvoitoksi 1300 euroa, ja tästä summasta pääomatuloveroa tulee maksettavaksi 390 euroa (kuvio 12).

+	Luovutushinta	800 €	+	Luovutusvoitto	2 500 €
-	Hankintahinta	2 000 €	-	Luovutusvappio	1 200 €
=	Luovutustappio	- 1 200 €	=	Luovutusvoitto	1 300 €
				Pääomatulovero 30 %	390 €

Kuvio 12. Tappiollisten osakkeiden myynti ja luovutustappion vähennys.

Mikäli A:lla ei olisi verovuoden aikana muita luovutusvoittoja, vähennettäisiin luovutustappio verovuoden aikana syntyneistä muista pääomatuloista. Mikäli muita pääomatulojakaan ei ole, vahvistettaisiin A:lle 1200 euron luovutustappio. Jotta A voisi hyödyntää luovutustappion, tulisi hänen seuraavan viiden vuoden sisään realisoida luovutusvoittoa tai muuta pääomatuloa, josta luovutustappio voitaisiin vähentää.

Pieniä omaisuuseriä tappiolla myytäessä on hyvä huomioida, että niihin pätee myös 1000 euron verovapauden sääntö. Mikäli säännös tulee sovellettavaksi, ei tappio ole vähennyskelpoinen. Esimerkissä A on hankkinut osakkeet 850 eurolla, ja myy ne nyt tappiolla 200 eurolla. A:lle syntyy luovutustappiota 650 euroa. Mikäli A:lla ei ole muita luovutuksia verovuoden aikana, on tappio vähennyskelvoton, koska hankinta- tai luovutushinnat eivät ylitä 1000 euroa. Tällaisessa tilanteessa tappion hyödyntäminen menetetään. Mikäli A myy

omaisuuttaan niin, että hankinta- tai myyntihinnat ylittävät 1000 euroa, ei verovapauden säännöstä voida soveltaa, ja tappio on vähennyskelpoinen.

5.3.3 Ennakointi vastikkeettomien saantojen kohdalla

Luovutettaessa vastikkeetta saatua omaisuutta, vaikuttaa hankintahintaan perintö- ja lahja-verotuksessa vahvistettu verotusarvo, tai osituksessa edellisen saannon hankintameno (verohallinto 2024a). Jos jo etukäteen tiedetään, että omaisuutta tullaan tulevaisuudessa myymään eteenpäin, on tämä olennaista huomioida jo verotusarvoja määriteltäessä, tai osituksessa omaisuuden jakoa tehtäessä.

Esimerkissä A on saanut perintönä mökkikiinteistön vuonna 2019. Kiinteistön arvoksi perintöverotuksessa on vahvistettu 80 000 euroa, joka on pienempien perintöverojen toivossa arvioitu hieman alakanttiin. Nyt A myy kiinteistön kauppahinnalla 120 000 euroa. A:lle syntyy kiinteistön myynnistä verotettavaa luovutusvoittoa 40 000 euroa. Mikäli perukirjaa laadittaessa kiinteistön arvo olisi arvioitu todelliseen hintaansa, olisi luovutusvoittoa syntynyt vähemmän. Pääomatuloverokannan ollessa aina suurempi, kuin perintövero, ei aliarvostaminen perintöverotuksessa ole hyödyllistä, jos omaisuus on tulevaisuudessa tarkoitus myydä (Fasoúlas ym. 2019, 31). Lyhyellä tähtämellä katsottu edullisin vaihtoehto, ei aina lopputuloksen kannalta olekaan parhain, joten verovelvollisen tulee huomioida myös pitkän tähtäimen vaikutukset tehdessään verosuunnittelua.

Toisessa esimerkissä sama kesämökkikiinteistö jaetaan osituksessa leskelle. Osituksessa saadun omaisuuden hankintamenoa pidetään edellisen saannon hankintamenoa, eli sitä hintaa, millä vainaja oli kiinteistön aikanaan hankkinut. Myös omistujan lasketaan alkaneen edellisestä saannosta. (Verohallinto 2024a.) Vainajan hankintahintana oli aikanaan ollut 200 000 markkaa, joka muuntokertoimella 5,94573 euroiksi muunnettuna tekee 33 637,59 euroa. Leski myy kiinteistön kauppahinnalla 120 000 euroa. Myynnistä luovutusvoittoa syntyy 86 362 euroa, tai 40 % hankintameno-olettamaa käyttämällä 72 000 euroa, joka tässä tilanteessa on verotuksellisesti edullisempi käyttää (kuvio 13).

Todellinen hankintahinta		Hankintameno-olettama	
+	Luovutushinta	120 000 €	120 000 €
-	Hankintahinta	33 638 €	Hankintameno-olettama 40 % 48 000 €
=	Luovutusvoitto	86 362 €	Luovutusvoitto 72 000 €
	Pääomatulovero 30 %	9 000 €	Pääomatulovero 30 % 9 000 €
	Pääomatulovero 34 %	19 163 €	Pääomatulovero 34 % 14 280 €
	Pääomatulovero yhteensä	28 163 €	Pääomatulovero yhteensä 23 280 €

Kuvio 13. Osituksessa saadun omaisuuden myynti.

Koska osituksessa omaisuuden hankintahinta määräytyy ositusta edeltäneestä saannosta, voi ositusta tehtäessä olla hyödyllistä miettiä, mitä omaisuutta jaetaan osituksessa leskelle ja mitä omaisuutta perintönä perillisille, jos omaisuutta tullaan myymään tulevaisuudessa. Kuten edellisestä esimerkistä nähtiin, kun kiinteistö oli jaettu perintönä, määrittää hankintahinnan vahvistettu perintöverotusarvo. Tämä arvo voi olla suurelta osin lähempänä todellista luovutushintaa, kuin esimerkiksi markka-aikana hankitun kiinteistön alkuperäinen hankintahinta.

5.3.4 Eri arvo-osuutilit

Myytäessä saman yhtiön osakkeita, myynnissä noudatetaan FIFO-periaatetta (first in - first out), joka tarkoittaa, että osakkeita luovutetaan hankintajärjestyksessä vanhimmasta uusimpaan. Mikäli verovelvollinen haluaa poiketa FIFO-periaatteesta osakkeita myydessään, on se mahdollista useamman arvo-osuustilin kautta, sillä FIFO-periaatetta sovelletaan arvo-osuustilikohtaisesti.

Esimerkissä A on ostanut X Oy:n osakkeita kahdessa erässä. 1.1.2015 A osti kyseisiä osakkeita 1000 kappaletta hintaan 5 euroa kappale. 1.1.2020 A osti lisää saman yhtiön osakkeita yhteensä 1200 kappaletta hintaan 4 euroa kappale. A on saanut myös perintönä X Oy:n osakkeita 1500 kappaletta. Hankinta-ajaksi perintönä saaduille osakkeille katsotaan vainajan kuolinpäivä 1.6.2023, ja hankintahinnaksi osakkeen arvo vainajan kuolinpäivänä, joka oli 6 euroa per osake.

X Oy:n osakkeen hinta on laskenut kolmeen euroon ja A haluaa myydä 1500 kappaletta yhtiön osakkeita hyödyntääkseen luovutustappion muista verovuoden aikana syntyneistä luovutusvoitoista ja pääomatuloistaan, joita on yhteensä 5000 euroa. Kuviosta 14 nähdään, että jos perintönä saadut osakkeet on hankittu samalle arvo-osuustilille, noudatetaan myyntijärjestyksessä FIFO-periaatetta. Näin 1.1.2015 hankituista osake-erästä luovutetaan kaikki 1000 kappaletta ja 1.1.2020 hankitusta osake-erästä luovutetaan vielä 500 kappaletta. Hankintahintoina esimerkissä käytetään näiden erien todellisia hankintahintoja. Perintönä saadut osakkeet on saatu viimeiseksi, joten niitä ei luovuteta. Tappiota muodostuu yhteensä 2500 euroa.

1 arvo-osuustili	hankintahinta	myyntihinta	voitto/tappio
1. erä 1000 kpl	5 000 €	3 000 €	-2 000 €
2. erä 500 kpl	2 000 €	1 500 €	-500 €
Yhteensä			-2 500 €

Kuvio 14. Yksi arvo-osuustili

Mikäli A olisi perintöä saadessaan avannut toisen arvo-osuustilin perintöosakkeilleen, voisi hän vaikuttaa luovutusjärjestykseen perittyjen ja itsehankittujen osakkeiden välillä. Tällöin A voisi myydä perintönä saamansa osakkeet kerralla, vaikka näiden hankinta-aika olisi myöhemmin. Näin A voisi halutessaan hyödyntää suuremman luovutustappion verovuoden aikana syntyneistä 5000 euron luovutusvoitoista ja pääomatuloistaan (Kuvio 15).

2 arvo-osuustiliä	hankintahinta	myyntihinta	voitto/tappio
1. erä 1500 kpl	9 000 €	4 500 €	-4 500 €

Kuvio 15. Kaksi arvo-osuustiliä

Huomioitavaa on, että saman yhtiön osakkeet on täytynyt alun perinkin hankkia eri arvo-osuustileille, jotta FIFO-periaatteesta voitaisiin poiketa. Poikkeamistilanteessa verovelvollisen on tarvittaessa osoitettava, että osakkeet on myyty eri tileiltä. (Verohallinto 2022a.) Arvo-osuustileistä muodostuu myös mahdollisia kuluja, joten on punnittava, kannattaako verotuksellisista syistä useita tilejä avata.

6 Yhteenveto ja pohdinta

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää, miten luovutusvoittoja ja luovutustappioita käsitellään luonnollisen henkilön verotuksessa. Tarkoituksena oli luoda selkeä ja loogisesti etenevä kokonaisuus, joka käy läpi luovutusvoittoverotuksen keskeisimmät säännökset ja erityistilanteet. Aiheen kokonaiskuvan muodostamiseksi aineistoon tuli perehtyä huolellisesti ja hahmottaa verotuksen eri osa-alueita, joilla oli vaikutusta luovutusvoittoverotuksen kannalta.

Opinnäytetyön ensimmäiseen tutkimuskysymykseen; ”miten luovutusvoittoja ja -tappioita käsitellään luonnollisen henkilön verotuksessa?”, etsittiin vastausta teorian pohjalta. Todettiin, että ennen luovutusvoiton laskentaa on kyettävä määrittelemään omaisuuden luovutus- ja hankintahinnat. Tutkimuksen myötä huomattiin, että vaikka luovutusvoittojen ja -tappioiden laskenta perustuu pääsäännön mukaan yksinkertaiseen luovutushinnan ja hankintahinnan erotukseen, liittyy siihen myös useita muita osa-alueita ja erityissäännöksiä, jotka verovelvollisen tulee huomioida. Vaikutusta on esimerkiksi saantotavalla, omistusaajalla, omaisuuslajilla ja luovutushinnalla. Tämän vuoksi jokaista tilannetta on arvioitava tapauskohtaisesti, ottaen huomioon kyseiseen tilanteeseen liittyvät erityispiirteet ja säännökset.

Kun luovutusvoitto tilanteen vaatimat erityispiirteet huomioiden on saatu laskettua, on verotus jo selkeämpää; luovutusvoitto verotetaan pääomatulona syntyvuonnaan, yhdessä muiden saman vuoden sisällä syntyneiden pääomatulojen kanssa. Luovutustappiot taas ovat pääsääntöisesti vähennyskelpoisia luovutusvoitoista ja muista pääomatuloista, mutta vain rajatun ajan, joka tulee huomioida, jos ne halutaan hyödyntää.

Toiseen tutkimuskysymykseen; ”minkälaisia verosuunnittelun keinoja luonnollinen henkilö voi hyödyntää luovuttaessaan omaisuuttaan vastikkeellisesti?”, haettiin vastausta soveltaen teorian tietoa käytäntöön, tehden erilaisia laskelmia esimerkitilanteiden pohjalta. Opinnäytetyössä löydettiin joitakin keinoja, joilla luonnollinen henkilö voi toteuttaa verosuunnittelua vastikkeellisten luovutusten yhteydessä. Keskeisemmät löydetyt verosuunnittelun keinot liittyivät eri toimien ajoituksen huomioimiseen sekä luovutustappioiden hyödyntämiseen.

Tutkimuksen myötä huomattiin kuitenkin, että luonnollisen henkilön verosuunnittelun keinot vastikkeellisissa luovutuksissa ovat jokseenkin rajalliset. Jotta tiettyjä verosuunnittelun keinoja voitaisiin aktiivisesti toteuttaa, vaatii ne usein enemmän omaisuutta. Esimerkiksi haluttaessa hyödyntää luovutustappioiden vähennys luovutusvoitoista, on omistettava myös tappiollista omaisuutta, josta verovelvollinen on valmis luopumaan. Vastaavasti tilanteissa, joissa myytävää omaisuutta ei ole kuin esimerkiksi yksi kiinteistö, jää verosuunnittelun

mahdollisuudet rajallisemmiksi. Vastikkeettomien saantojen osalta luovutusvoittoverotukseen vaikuttaa olennaisesti myös perintö- ja lahjaverotuksessa tehdyt toimet, joten mahdollisuuksien mukaan verosuunnittelu tulee ulottaa jo näihin vaiheisiin.

Aiheeseen perehtyminen osoitti, että verosuunnittelun ja veronkierron välistä rajaa on vaikeaa määritellä tarkasti. Usein ero näiden välillä on hienovarainen, ja tulkinta riippuu pitkälti yksittäisestä tapauksesta. Onkin suositeltavaa hyödyntää vain sellaisia keinoja, jotka ovat verotusmenettelyssä selkeästi hyväksytyjä tai kyettävä esittämään toiminnalle selkeästi verotuksesta riippumaton peruste, jotta sitä ei ole mahdollista tulkita veronkierroksi.

Verosuunnittelussa on tärkeää ottaa huomioon laajempi kokonaisuus, kuten yleinen taloustilanne ja markkinoiden kurssivaihtelut. Pelkästään pienempään verotettavaan tuloon tähtäävät toimenpiteet eivät välttämättä ole tarkoituksenmukaisia, jos ne eivät tue pitkän aikavälin tavoitteita. Verovelvollisen tuleekin arvioida, kuinka toimet tulevat vaikuttamaan haluttuun kokonaistavoitteeseen ja mahdollisiin tuleviin tilanteisiin nähden. Lyhyellä tähtäimellä tehdyt ratkaisut eivät aina johda parhaimpiin lopputuloksiin.

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli ennen kaikkea tarjota tietoa luovutusvoittoverotuksesta ja verosuunnittelun mahdollisuuksista luonnollisen henkilön verotuksessa. Opinnäytetyössä saavutettiin hyvin sille asetetut tavoitteet ja työn myötä ymmärrys luovutusvoittoverotuksesta ja verosuunnittelusta kasvoi paljon. Jatkotutkimuksen kannalta, olisi hyödyllistä selvittää esimerkiksi, miten globalisoituvassa maailmassa kansainväliset tilanteet vaikuttavat luovutusvoittoverotukseen. Lisäksi työ tarjoaa hyvän pohjan tutkittaessa syvällisemmin tietyn omaisuuslajin tai erityistilanteen luovutusvoittoverotusta.

Lähteet

Alasuutari, P. 2011. Laadullinen tutkimus 2.0. 4., uud. p. E-kirja. Tampere: Vastapaino.

Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009

Fasoúlas, E., Manninen, P. & Niiranen, V. 2019. Sijoittajan verotus ja verosuunnittelu. Helsinki: Alma Talent.

Hirsjärvi, S., Remes, S. & Sajavaara, P. 2007. Tutki ja kirjoita. Helsinki: Tammi.

Huolman-Lakari, M. 2020. Asunnon verot. 4. uudistettu painos Helsinki: Verotieto Oy.

Jokinen, A. 2021. Laadullisen tutkimuksen näkökulmat. Teoksessa Jaana Vuori (toim.) Laadullisen tutkimuksen verkkokäsikirja. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto. Viitattu 21.11.2024. Saatavissa <https://www.fsd.tuni.fi/fi/palvelut/menetelmaopetus/>

Kananen, J. 2008. Kvali: Kvalitatiivisen tutkimuksen teoria ja käytänteet. Jyväskylä: Hyvskylän ammattikorkeakoulu.

Knuutinen, R. 2020. Verosuunnittelun oikeudelliset ja yhteiskunnalliset rajat. Helsinki: Alma Talent.

Korpela, V. 2022. Sijoittajan verokirja. 8. uudistettu painos. Helsinki: Verotieto Oy

Nykänen, P. & Rabinä, T. 2013. Yksityishenkilöiden luovutusvoittojen verotus. 3. uudistettu painos. Helsinki: Talentum.

Ossa, J. 2020. Tuloverolaki käytännössä. 2., uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent.

Rabinä, T., Myllymäki, J. & Myrsky, M. 2019. Henkilökohtaisen tulon verotus. 3., uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent.

Tilastokeskus. 2024. Innostus sijoittamista kohtaan kasvaa: Jo yli kolmanneksella väestöstä rahastosijoituksia tai osakkeita. Viitattu 6.10.2024. Saatavissa <https://stat.fi/uutinen/innostus-sijoittamista-kohtaan-kasvaa-jo-yli-kolmanneksella-vaestosta-rahastosijoituksia-tai-osakkeita>

Tuloverolaki 1992/1535

Verohallinto. 2016. Kokonaan tai osittain verovapaat luovutusvoitot henkilöverotuksessa. Viitattu 19.10.2024. Saatavissa https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-haku-sivu/48930/kokonaan_tai_osittain_verovapaat_luovut2/

Verohallinto. 2022a. Arvopaperien luovutusten verotus. Viitattu 10.11.2024. Saatavissa <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48262/arvopaperien-luovutusten-verotus4/>

Verohallinto. 2022b. Verovapaa oman asunnon luovutus. Viitattu 4.11.2024. Saatavissa <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48921/verovapaa-oman-asunnon-luovutus/>

Verohallinto. 2022c. Veron kiertämissäännöksen soveltaminen. Viitattu 16.11.2024. Saatavissa <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49027/veron-kiertamisaannoksen-soveltaminen/>

Verohallinto. 2024a. Omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot luonnollisen henkilön tuloverotuksessa. Viitattu 12.11.2024. Saatavissa <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48935/omaisuuden-luovutusvoitot-ja-tappiot-luonnollisen-henkilon-tuloverotuksessa2/>

Verohallinto. 2024b. Mitä kuluja asunnon vuokratuloista voi vähentää? Viitattu 2.11.2024. Saatavissa <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/>

Verotusmenettelylaki 1558/1995