

Iida Nahkuri & Jessica Okulov

MARKKA-AIKANA ARVIOIDUN KIINTEISTÖN LUOVUTUSVOITON VERO- TUS, KUN MYYJÄNÄ ON JAKAMATON KUOLINPESÄ

Opinnäytetyö

Tradenomi (AMK)

Liiketalous

2024



**Kaakkois-Suomen
ammattikorkeakoulu**

Tutkintonimike	Tradenomi (AMK)
Tekijä/Tekijät	Iida Nahkuri, Jessica Okulov
Työn nimi	Markka-aikana arvostetun kiinteistön luovutusvoiton verotus, kun myyjänä on jakamaton kuolinpesä
Toimeksiantaja	Verohallinto
Vuosi	2024
Sivut	40 sivua, liitteitä 4 sivua
Työn ohjaaja(t)	Mirka Loponen

TIIVISTELMÄ

Opinnäytetyön toimeksiantajana toimii Verohallinto, joka on julkisen sektorin organisaatio. Opinnäytteen tuotoksena on tehty toimeksiantajalle opas markka-aikana arvostetun kiinteistön luovutusvoiton verotuksesta kuolinpesien kohdalla. Opas on toimeksiantajan vapaassa käytössä, jolloin he voivat hyödyntää sitä parhaaksi näkemällään tavalla. Oppaan tavoitteena on vähentää asiakasyhteydenottoja opinnäytetyön aiheeseen liittyen ja vähentää mahdollisia virheitä luovutusvoiton ilmoittamisessa. Opinnäytetyön keskeisimpänä tavoitteena on itse produktion luominen.

Tarkoituksenamme oli luoda opas, josta löytyisi kaikki tarvittava tieto opinnäytetyömme aihepiirin luovutusvoiton ilmoittamiseen. Halusimme luoda informatiivisen, mahdollisimman selkeän ja ymmärrettävän oppaan, jotta siitä olisi sekä toimeksiantajalle että asiakkaille mahdollisimman paljon hyötyä. Kokosimme esitteeseen tietoa luovutusvoiton verotuksesta ja luovutusvoiton laskeamisesta. Laskimme oppaaseen verotettavan luovutusvoiton ja sen veron määrän käyttäen kahta erilaista esimerkkitapausta. Molemmat esimerkkitapaukset on laskettu sekä hankintameno-olettamaa että poistamatonta hankintamenoa käyttäen. Esitteestä käy myös ilmi, kuinka ja milloin luovutusvoitto tulisi ilmoittaa verohallintoon.

Opinnäytetyömme on produktiivinen opinnäytetyö, jossa käytimme kehittämismenetelmää. Etsimme teorian tietoa useista eri lähteistä hyödyntäen ja kokosimme niitä yhdistelemällä tuotoksen, eli produktion. Opinnäytetyössä on tarkasteltu luovutusvoiton verotusta yleisesti, kerrottu kuolinpesän käsitteestä ja aihepiiriin liittyvästä oikeustapauksesta. Tarkemmin syvennymme itse kiinteistön arviointimenetelmiin sekä kiinteistön luovutusvoiton verotukseen, sillä ne ovat opinnäytetyömme keskiössä.

Tutkimuksen edetessä huomasimme jo olemassa olevan tiedon olevan vaikeasti löydettävissä. Tietoa löytyy useista eri kanavista, joten tietoa täytyy osata yhdistellä. Tästä syystä loimme oppaan helpottamaan tiedon hakua ja tiedon ilmoittamista verohallintoon.

Asiasanat: kuolinpesä, luovutusvoitto, kiinteistön luovutusvoiton verotus, markka-aika

Degree title	Bachelor of Business Administration
Authors	Iida Nahkuri, Jessica Okulov
Thesis title	Capital gain for the residential property estimated before the introduction of euro currency and owned by undistributed estate.
Commissioned by	Finnish Tax Administration
Time	2024
Pages	40 pages, 4 pages of appendices
Supervisor	Mirka Loponen

ABSTRACT

The aim of the thesis was to create a guide for the calculation of capital gain in cases when the value of a residential property was estimated before the Euro currency was introduced in Finland and offered for sale by an undistributed estate. The objective of the guide is to facilitate the reporting of capital gain and reduce customer with Finnish Tax Administration.

This thesis is productive thesis where we used method of development. We were looking for theory from multiple sources and from them we combined the guide. As the study progressed, we noticed that there was a lot of information, but it was hard to find. Because of that, we wanted to create this guide to make it easier to find information and to announce that to Finnish Tax Administration.

We wanted to create an informative, understandable and a clear guide. The guide that was produced by this study presents information on the calculation and taxation of capital gain for residential property. The calculation is illustrated by two examples and guide also shows the appropriate way of reporting the capital gain to Finnish Tax Administration.

Keywords: Undistributed estate, capital gain, residential property

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	6
2	TOIMEKSIANTAJA.....	7
3	LUOVUTUSVOITTO JA SEN VEROTUS.....	8
3.1	Pääomatulo.....	9
3.1.1	Luovutusvoiton erityistapauksia.....	9
3.1.2	Luovutusvoiton laskeminen.....	10
4	KUOLINPESÄ.....	10
4.1	Kuolinpesän osakkaat.....	11
4.2	Kuolinpesän verotus.....	11
4.3	Jakamaton kuolinpesä.....	12
4.4	Luovutusvoiton ilmoittaminen.....	13
5	KIINTEISTÖARVIOINTI.....	13
5.1	Kiinteistön määritelmä.....	14
5.2	Rakennettu kiinteistö ja metsäkiinteistö.....	15
5.3	Maatalouskiinteistö.....	16
5.4	Kiinteistön arvo.....	16
5.5	Kiinteistön arviointimenetelmät.....	17
5.6	Kiinteistön luovutusvoiton laskeminen.....	20
5.6.1	Hankintameno-olettama.....	21
5.6.2	Poistamaton hankintameno.....	22
6	KORKEIN HALLINTO-OIKEUS.....	23
7	TUTKIMUKSEN TOTEUTUS JA LOPPUTULOS.....	25
7.1	Produktiivinen opinnäytetyö.....	25
7.2	Tutkimuksen eteneminen.....	29
7.3	Aineiston keruu.....	30
7.4	Produktio.....	32
8	JOHTOPÄÄTÖKSET.....	33

9	LOPUKSI	36
---	---------------	----

	LÄHTEET	38
--	---------------	----

LIITTEET

Liite 1. Markka-aikana arvioidun kiinteistön luovutusvoiton verotus, kun myyjänä on jakamaton kuolinpesä -opas

1 JOHDANTO

Tämä opinnäytetyö koskee markka-aikana arvostetun kiinteistön luovutusvoiton verotusta tilanteessa, jossa jakamaton kuolinpesä toimii myyjän roolissa. Ajatus opinnäytetyön aiheesta ja mahdollisesta toimeksiantajasta lähti siitä, että toinen opinnäytteen kirjoittajista työskenteli määräaikaikaisessa virassa Verohallinnolla henkilön tuloverotuksen parissa. Työssä kuolinpesät ja niiden verotus olivat tulleet tutuiksi ja erityisesti kuolinpesän luovutusvoitto ja sen verotus ovat olleet aiheena mielenkiintoisia. Toinen tutkijoista teki havainnon verohallinnolla töissä ollessaan, että kuolinpesän kiinteistön luovutusvoiton verotus on yleinen asiakkaiden yhteydenoton syy ja luovutuksen ilmoittaminen on heille epäselvää ja hankalaa. Tästä saimme idean siitä, että opinnäytetyö voisi liittyä henkilöverotukseen ja verohallinto olla työn toimeksiantajana. Halusimme päästä syventämään osaamistamme tässä asiassa ja päästä tutkimaan aihetta lisää. Pidimme aihetta tärkeänä erityisesti sen vuoksi, miten paljon yhteydenottoja verohallinto saa aiheemme parissa ja koska aihepiiri on ollut asiakkaille selkeästi hankala. Toimeksiantaja hyväksyi aihe-ehdotuksen ja lähti mielellään mukaan tutkimukseen, sillä he kokivat aiheen myös tärkeäksi ja mielenkiintoiseksi.

Opinnäytetyön toimeksiantajana toimii verohallinto ja opinnäytteen sivutyönä luodaan produktio, eli opas. Tietoa opinnäytetyön aiheesta on hankalaa löytää, sillä se on useiden eri lähteiden ja linkkien takana ja tästä syystä päätimme luoda opinnäytteen lopputyönä oppaan, jossa nämä tiedot yhdistyvät. Oppaasta käy ilmi esimerkein laskettuna, kuinka luovutusvoitto lasketaan, kun myyjänä on jakamaton kuolinpesä ja myydään markka-aikana arvioitua kiinteistöä. Oppaan on tarkoitus olla selkeä, informatiivinen ja asiakkaalle helposti ymmärrettävä, sillä sen tavoitteena on vähentää asiakasyhteydenottoja verohallintoon ja vähentää mahdollisten virheiden syntyä luovutusvoiton ilmoituksissa. Koska itse luovutusvoitto ja sen verotus on aiheena laaja, rajattiin tutkimus koskemaan markka-aikana arvostetun kiinteistön luovutusvoittoa, kun myyjänä on jakamaton kuolinpesä. Lopullinen produktio on luotu hyödyntäen Canva-ohjelmistoa, jolla olemme saaneet luotua lyhyen oppaan asiakkaan

asioinnin tueksi. Opas on luovutettu toimeksiantajan käyttöön sähköisessä muodossa, jotta toimeksiantaja pystyy hyödyntämään opasta mahdollisimman laajasti.

Tämän opinnäytetyön tärkein tavoite on koota yhteen olemassa olevaa teoriatietoa hyödyntäen opas koskien markka-aikana arvostetun luovutusvoiton verotusta tilanteessa, jossa myyjänä toimii jakamaton kuolinpesä. Aineistoa on kerätty hyödyntämällä useita eri lähteitä, joista pääasiallinen lähde on ollut Verohallinnon nettisivut.

Opinnäytetyön päätutkimuskysymyksenä on: Kuinka markka-aikana arvioidun kiinteistön luovutusvoiton verotus lasketaan, kun myyjänä on jakamaton kuolinpesä? Tutkimuskysymys ohjaa koko opinnäytetyöprosessin etenemistä. Opinnäytetyö etenee ensin perehtyen aiheesta löytyvään teoria- ja faktatietoon. Luvuissa 3–5 käydään läpi keskeiset käsitteet, sekä miten ne liittyvät opinnäytetyön aiheeseen ja luvussa 6 käydään läpi oikeustapaus aiheeseen liittyen. Luvuissa 7–9 käsitellään tarkemmin kehittämismenetelmää, aineiston keruun menetelmiä, lopullista produktiota sekä tehtyjä johtopäätöksiä.

2 TOIMEKSIANTAJA

Opinnäytetyön toimeksiantajana toimii Verohallinto, joka on julkisen sektorin organisaatio. Verohallinto kerää veroja ja veronluonteisia maksuja ja verotulot ovatkin yksi merkittävimmistä tulonlähteistä Suomen julkisessa taloudessa. Verohallinnon tärkeimpänä tehtävänä on toteuttaa verotus oikeaan aikaan toteutettuna, riittävästi ja sitä kautta varmistaa rahoitus yhteiskunnan tärkeille toiminnoille. Kerätyt verot välitetään valtiolle, seurakunnille, Kansaneläkelaitokselle, metsänhoitoyhdistyksille sekä kunnille, jotka ylläpitävät yhteiskunnan palveluja. (Verohallinnon toiminta 2024.)

Verohallinto on iso organisaatio, jossa toimii yhteensä 10 eri yksikköä. Nämä yksiköt toimivat yhteistyössä tehokkaasti ja taloudellisesti noudattaen yhteisiä tavoitteita. Kaiken toiminnan lähtökohtana on toimia yhdenmukaisesti, asiakaslähtöisesti ja oikein. (Verohallinnon organisaatio 2024.)

Verohallinnon toiminta pohjautuu asiakaslähtöiseen toimintatapaan. Verohallinto pyrkii toimimaan siten, että asiakkaan toiminta olisi mahdollisimman helppoa ja siten saataisiin varmistettua veron kertyminen ja pienennettyä verovajeen syntyminen. Hallinnon yhtenä tavoitteena on auttaa asiakkaita hoitamaan veroasiat sujuvasti, oikein ja mahdollisimman omatoimisesti. He käyttävätkin toiminnan kehittämisessä ja ohjaamisessa asiakasymmärrystietoa päästäkseen tavoitteeseen. (Verohallinnon toiminta 2024.) Verohallinto pyrkii kehittämään toimintatapoja ja palveluita muun yhteiskunnan mukana, jotta myös tulevaisuudessa verotulojen kertymisessä onnistuttaisiin.

Koska verohallinto tekee verotukseen liittyviä päätöksiä yli 15 miljoonaa vuodessa, hyödyntää se päätöksenteossa automaatiota. Automaatio toimii ennalta asetettujen sääntöjen, laskelmien ja lakien mukaan. Sitä käytetään ainoastaan silloin, kun se on kaavamaisesti mahdollista. Tällöin päätöksenteko ei vaadi erillistä harkintaa. Kun käytetään automaatiota, se mahdollistaa vapauttamaan virkailijoiden resursseja asioihin, joissa sitä perustellusti tarvitaan verotuksen oikeellisuuden toteutumiseksi. (Automaattinen päätöksenteko verotuksessa 2024.)

3 LUOVUTUSVOITTO JA SEN VEROTUS

Luovutusvoitto on omaisuuden myynnistä syntyvää voittoa. Luovutusvoittoa syntyy, kun omaisuuden myynnistä saadut tulot ylittävät sen hankintamenon sekä voiton hankinnasta aiheutuneet menot (Vero.fi 2023). Omaisuuden luovutuksesta saatu voitto on tuloverolain 45. §:n mukaan verotettavaa pääomatuloa. Vaikka luovutuksesta saatu voitto ei olisi veronalaista tuloa tai luovutuksesta syntyvä tappio ei olisi vähennyskelpoista, tulee omaisuuden luovutus silti ilmoittaa (Luovutusvoitto tai -tappio, täyttöohje 2023). Luovutusvoittoverotus määrätään aina omistajalle ja esineen omistajana pidetään ns. omistajaolettaman mukaista omistajaa. Irtaimen omistajana pidetään sitä, jolla on esine hallussaan ja kiinteistön omistajana pidetään puolestaan sitä, joka on merkitty omistajaksi lainhuutorekisteriin. (Ossa 2020, 173.)

3.1 Pääomatulo

Pääomatuloksi katsotaan sellainen tulo, jonka on tarkoitus lisätä luoda tuottoa eli lisätä varallisuutta. Tällaisiksi tuloiksi katsotaan mm. korkotulo, osinkotulo, vuokratulot, metsätalouden pääomatulo ja henkivakuutuksen tuotto. Myös jaettu yritystulo, porotaloudesta tuleva pääomatulo ja yhtymän osakkaan tuloosuus katsotaan pääomatuloksi. (Tuloverolaki 32. §.) Tuloverolaissa on myös mainittuna ”muut pääomatulot”, jossa on mainittuna myös verovapaat pääomatulot. Verotettava pääomatulo saadaan siten, että bruttotuloista vähennetään pääomatulosta tehtävät vähennykset. Yleisin vähennys, jota pääomatu-loista tehdään, on tulonhankkimisesta ja säilyttämisestä johtuneet menot. Pääomatulosta maksetaan veroa 30 %, kun verotettava pääomatulo on alle 30 000 ja sen ylittävästä osasta 34 % (Tuloverolaki 124. §).

3.1.1 Luovutusvoiton erityistapauksia

Lähtökohtaisesti luovutusvoittoverotuksessa ei luovutettavan omaisuuden omistusasjalla ole vaikutusta veroseuraamusten kannalta. Kuitenkin on muutamia poikkeuksia kuten silloin, kun sovelletaan oman asunnon luovutusvoittoa. (Ossa 2020, 174.) Oman asunnon luovutusvoittoa sovelletaan, jos verovelvollinen myy kahden vuoden ajan omistamansa kiinteistön tai asunnon, jota hän on käyttänyt omana tai perheensä vakituksena asuntona, tällöin luovutusvoitto on verovapaata (Ossa 2020, 186). Kokonaan verovapaita luovutusvoittoja ovat myös koti-irtaimiston myynnistä saadut tuotot 5 000 euroon asti, tämä 5 000 euroa on vuosikohtainen. (Ossa 2020, 188.) Luonnonsuojelulaissa tarkoitetuksi suojelualueeksi luovutetusta kiinteästä omaisuudesta saatu voitto ei ole veronalaista tuloa siltä osin, kun kiinteistö vaihdetaan toiseen kiinteistöön (Ossa 2020, 201). Pakkolunastuksessa ja siihen rinnastettavassa menettelyssä luovutusvoitto on osittain verovapaata ja se toteutetaan käyttämällä tavallista suurempaa hankintameno-olettamaa (Ossa 2020, 201). Osittain verovapaiksi on säädetty myös luovutusvoitot, jossa kiinteä omaisuus luovutetaan valtiolle, maakunnalle, kunnalle tai kuntayhtymälle. Luovutusvoiton veronalainen määrä lasketaan siten, että luovutushinnasta vähennetään vähintään 80 % sen määrästä. (Ossa 2020, 202.)

3.1.2 Luovutusvoiton laskeminen

Jotta luovutusvoitto voidaan laskea, on ensin selvitettävä omaisuuden luovutushinta. Tämä selviää usein kauppakirjasta. Kauppakirjasta ei kuitenkaan aina selviä luovutuksen koko määrä tai luovutuksia voi olla useita. (Henkilöverotuksen käsikirja 2012, 121.) Luovutusvoiton määrä lasketaan siten, että luovutushinnasta vähennetään omaisuuden hankintamenon poistamatta olevan osan ja voiton hankkimisesta olleiden menojen yhteismäärä. Luovutushinnasta vähennettävä määrä on tuloverolain 46.1. §:n mukaan aina vähintään 20 % luovutushinnasta. Kuitenkin jos luovutettava omaisuus on ollut luovuttajalla vähintään 10 vuotta, käytetään hankintameno olettamaa ja sitä kautta vähennettävä määrä on vähintään 40 % luovutushinnasta. (Henkilöverotuksen käsikirja 2012, 121.) Omaisuuden parannukset verovelvollisen omistusaikana luetaan myös mukaan omaisuuden hankintamenoon (Tuloverolaki 46 §).

Jos hankintameno-olettama tuottaa edullisemmän lopputuloksen verovelvolliselle voidaan hankintameno-olettamaa käyttää todellisen hankintamenon sijasta. (Veronmaksajat.fi 2024). Todellinen hankintameno puolestaan koostuu myyjälle suoritetusta kauppahinnasta ja luovutetun omaisuuden ostoon välittömästi liittyvistä kustannuksista. Näitä kustannuksia ovat esimerkiksi varainsiirtovero, arviointi- tai asianajopalkkiot, kuljetus-, asennus- ja puhdistusmenot. Jos omaisuuden hankintamenosta on tehty verotuksessa vähennettyjä poistoja, luovutusvoittoa laskettaessa vähennetään hankintamenon poistamatta oleva osa. (Henkilöverotuksen käsikirja 2012, 121–122.)

4 KUOLINPESÄ

Kun ihminen kuolee, syntyy perikunta eli kuolinpesä. Kuolinpesään sisältyy vainajan koko varallisuus ja velat ja se päättyy perinnönjaon toimittamiseen. (Koponen 2022, 13.) Kuolinpesää hallinnoivat perilliset, jotka menevät perintökaaren mukaan ja heitä kutsutaan kuolinpesän osakkaiksi, eli oikeudenomistajiksi. Kuolinpesän osakkaat vastaavat kaikkiin kuolinpesää koskeviin asioihin, sekä edustavat kuolinpesää sitä koskevissa asioissa yhdessä (Perintökaari 18. § mom. 2).

4.1 Kuolinpesän osakkaat

Kuolinpesän osakkaat jaetaan kolmeen ryhmään seuraavalla tavalla: Ensimmäisessä ryhmässä ovat rintaperilliset, jotka ovat vainajan lapsia, lapsen lapsia, lapsenlapsen lapsia ja niin edespäin. Tämä ketju voi jatkua hyvin pitkään. Rintaperillisillä on ensisijainen oikeus vainajan jäämistöön. (Nevala ym. 2021, 36.) Jos vainajalla ei ole rintaperillisiä tai hän on ollut naimaton, katsotaan kuolinpesän osakkaiksi vainajan vanhemmat, vainajan sisarukset sekä heidän lapsensa. Jos vainajalla ei ole toiseen ryhmään kuuluvia perillisiä, on kuolinpesän osakkaina vainajan isovanhemmat ja isovanhempien lapset. Tässä ryhmässä isovanhempien lasten lapset eivät kuulu enää perillisten joukkoon. (Nevala ym. 2021, 36.)

Vainaja on voinut elinainakaan tehdä testamentin, jossa hän on testamentannut koko omaisuutensa tai tietyn osuuden siitä toiselle henkilölle. Tätä kutsutaan yleistestamentiksi. Tällaisen testamentin saaja katsotaan kuuluvan kuolinpesän osakkaaksi. (Perintökaari 17 luku 1. §.) Vainaja on voinut tehdä myös erityistestamentin, eli legaatint, jolla hän on testamentannut esineen tai tietyn suuruisen rahamäärän henkilölle. Erityistestamentin saanutta henkilöä ei katsota kuolinpesän osakkaaksi. (Kuolinpesän verotus 2023.)

Perintökaaren (18. luku 1 §) mukaan leskeksi jäänyt puoliso on kuolinpesän osakas vain, jos hänellä on ollut avio-oikeus vainajan omaisuuteen. Kuolinpesän osakkuus loppuu, kun ositus tehdään, eli jaetaan avio-oikeuden alainen omaisuus.

4.2 Kuolinpesän verotus

On hyvä huomioida, että kuolinpesä on erillinen verovelvollinen, jota myös verotetaan erillisesti. Tällöin kuolinpesän osakkaan osuutta kuolinpesän tulosta ei pidetä osakkaan veronalaisena tulona. (Tuloverolaki 2 § mom. 17.) Jos vainajan omaisuuden tilalle syntyy myöhemmin uutta omaisuutta, lasketaan se myös kuolinpesän varallisuudeksi. Tällainen tilanne voi syntyä, jos kuolinpesä myy omaisuutta ja ostaa siitä saadulla tulolla uutta omaisuutta kuolinpesään. (Kuolinpesän verotus 2023.)

Sinä vuonna, kun vainaja on kuollut, verotetaan kuolinpesän tulona vainajan eläessään saamat tulot, että kuolinpesän saamat tulot kuolinvuodelta. Tällä verovuodella kuolinpesän on mahdollista saada samoja vähennyksiä, kuin vainaja olisi eläessäänkin saanut. Kuolinpesällä voi olla ansiotuloja ja pääomatuloja ja tyypillisiä pääomatuloja kuolinpesä saa usein vuokratuloista, omaisuuden luovutusvoitoista tai osinkotuloista. Näistä tuloista kuolinpesä maksaa veroa samalla tavalla, kuin kuka tahansa muu verovelvollinen. (Kuolinpesän verotus 2023.)

Niin kauan, kun kuolinpesällä on varallisuutta tai tuloja, saa se keväisin esitetyt veroilmoituksen, joka osakkaiden tulee tarkistaa ja tarvittaessa korjata. Kun kuolinpesässä on suoritettu perinnönjako, se lakkaa olemasta ja kuolinpesää koskeva verotus päättyy (Henkilöverotuksen käsikirja 2012, 38). Siltä vuodelta, kun perintö on jaettu, saa kuolinpesä vielä esitetyt veroilmoituksen. Mikäli jakohetkeen mennessä on kertynyt kuolinpesälle tuloa, verotetaan sitä vielä niistä. (Kuolinpesän verotus 2023.)

Kuolinpesä voi säilyä jakamattomana hyvinkin pitkään. Vaikka kuolinpesä olisi jakamaton, tulee siitä perintöverot osakkaille maksettavaksi. Jokaisella kuolinpesän osakkaalla on kuitenkin oikeus vaatia kuolinpesä jaettavaksi. (Kuolinpesän verotus 2023.)

4.3 Jakamaton kuolinpesä

Jakamattomasta kuolinpesästä puhutaan silloin, kun kuolinpesälle jää jäämistöä ilman, että se jaetaan perillisten kesken. On arvioitu, että Suomessa on noin 250 000 jakamatonta kuolinpesää ja jokaisessa pesässä on keskimääräisesti 2–5 kuolinpesän osakasta. (Loikkanen 2020.) Kuolinpesä saattaa pysyä jakamattomana siihen liittyvän verotuksen vuoksi. Verosuunnittelun avulla voi tietyissä tilanteissa kuolinpesän jakamattomuus olla osakkaille hyödyllinen (Loikkanen 2020).

4.4 Luovutusvoiton ilmoittaminen

Kun jakamaton kuolinpesä on myynyt kiinteistön, katsotaan siitä tuleva tulo kuolinpesän tuloksi. Kuolinpesän osakkaiden ei tule ilmoittaa myyntiä omassa henkilökohtaisessa verotuksessaan vaan kuolinpesän. (Kuolinpesien luovutusvoitot ja -tappiot verotuksessa 2019, 2.1.) Kiinteistön luovutuksesta tulee tehdä ilmoitus Verohallintoon. Kuolinpesän tulee tehdä ilmoitus paperilomakkeella 9 Luovutusvoitto tai -tappio (3013). Luovutusvoiton voi ilmoittaa jo myyntivuonna tai vasta lopulliseen verotukseen seuraavana keväänä. Tässä on hyvä huomioida se, että jos ilmoituksen tekee vasta lopulliseen verotukseen, tulee mahdollinen vero maksettavaksi jäännösverona, jolloin se sisältää viivästyskoron. (Verohallinto 2024.) Jos luovutusvoiton ilmoittaa lomakkeella jo myyntivuonna, saa kuolinpesä luovutusvoiton veron maksua varten ennakko-verot maksettavaksi.

5 KIINTEISTÖARVIOINTI

Kun puhutaan kiinteistöarvioinnista, tarkoitetaan silloin hinnan- ja arvonmäärittäystä, jonka kohteena on joko kiinteistönluonteinen kokonaisuus tai itse kiinteistö. Näitä arvioidaan monenlaisiin tarpeisiin joko myyntiä varten tai esimerkiksi luottoa myöntävää pankkia varten. Kiinteistöarvioinnin ryhmiä on kaksi, ja ne ovat lakisääteinen arviointi ja vapaaehtoinen arviointi.

Lakisääteinen arviointi perustuu eri lakeihin, esimerkiksi kiinteistönmuodostamislakiin, lunastuslakiin ja kaivoslakiin. Jos käytetään lakisääteistä arviointia, on arvioijana usein erilaiset viranomaiset kuten toimitusinsinööri. (Nevala ym. 2021, 743.) Muita arviointeja kutsutaan vapaaehtoisiksi arvioinneiksi ja ne voidaan ryhmitellä muutamaankin eri ryhmään, jotka ovat osto- ja myyntiarvioinnit, vakuutus- ja vakuusarvioinnit, kirjanpitoa palvelevat arvioinnit sekä erilaisiin sopimuksiin, ositukseen tai perinnönjakoon koskeviin arviointeihin (Nevala ym. 2021, 744). Näistä vapaaehtoisista arvioinneista yleisin on osto- ja myyntiarviointi, jossa on pyrkimyksenä selvittää todennäköinen kauppahinta mahdollisen kohteen myyntitilanteessa.

Myynnissä olevan kiinteistön arvoa lähdetään arvioimaan sen markkina-arvon perusteella. Markkina-arvo tarkoittaa arvioitua rahamäärää, jolla kiinteistö vaihtaisi omistajaa arvopäivänä myyjän ja ostajan välillä niin, että osapuolet ovat toimineet harkitusti, asianmukaisesti ilman pakkoa. Kun käytetään markka-arviointia kohteen arvon määrittämisessä, tulee mukaan ottaa huomioon myytävän kohteen paras ja tuottavin käyttö. (Nevala ym. 2021, 744.)

Arvioinnin tärkeimpänä tavoitteena on määrittää, kuinka käyttökelpoinen arvioidtava kohde on ja kuinka paljon se tuottaa hyötyä. Kiinteistön arvoon vaikuttaa mm. kiinteistön sijainti. Sillä, sijaitseeko kiinteistö kaupungin keskustassa vai syrjäisellä alueella, on vaikutusta arviointiin. Myös jos rakennusta on muunneltu muuhun, kuin mihin se on alkuperäisesti suunniteltu, vaikeuttaa se arviointia. (Nevala ym. 2021, 745.) Näiden lisäksi arvioon vaikuttaa arviointihetkellä vallitseva kysyntä ja tarjonta, eli yleiset markkinatekijät.

5.1 Kiinteistön määritelmä

Kiinteistöllä tarkoitetaan kiinteistöverotuksessa tonttia, tilaa tai muuta Suomessa olevaa itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka on merkitty kiinteistönä kiinteistörekisteriin. Kiinteistöiksi rinnastetaan myös vuokralla olevat rakennelmat ja rakennukset, erottamattomat määräalat sekä yhteisalueeseen tai yhteismetsään kuuluva rakennusmaa. (Räbinä & Myllymäki 2016, 454.) Kiinteistön keskeinen osa on itse kiinteistön alue, kuitenkin muita olennaisia kiinteistön ainesosia ovat tyypillisesti rakennukset, rakennelmat ja rakenteet, sekä maankamaran ainekset, puusto ja muu kasvillisuus. Olennaista kuitenkin on, että kiinteistöllä ja ainesosalla on sama omistus. Rakennukset esimerkiksi kuuluvat kiinteistöön, mikäli niiden omistus on sama kuin itse kiinteistöllä. Jos taas rakennuksella on eri omistaja kuin itse maapohjalla, rakennus on tällöin irtainta omaisuutta. (Nevala ym. 2021, 223.)

Kiinteistöveron piiriin tilojen ja tonttien lisäksi kuuluvat myös erottamattomat määräalat (Räbinä & Myllymäki 2016, 454). Kiinteistön määräala on konkreettinen rajoiltaan määrätty alue, joka muodostetaan tontiksi tai tilaksi lohkomalla (Oman asunnon luovutusvoitto - määräalan ja määräosan luovuttaminen

2015). Kiinteistöverolain kiinteistöä koskevia säännöksiä sovelletaan myös erottamattomiin määräaloihin. Määräalasta maksettava vero jää maksettavaksi määräalan omistajalle. Kantatilan omistaja puolestaan ei ole verovelvollinen siltä osin, kun vero kohdistuu määräalaan. Kiinteistön määräosa kuuluu myös kiinteistöverolain soveltamisalaan (Räbinä & Myllymäki 2016, 454–455). Tietyn murto-osan osoittama osa kiinteistöstä on nimeltään kiinteistön määräosa ja se ilmaisee yhteisomistajan osuuden suuruuden yhteisesti omistetusta esineestä. Yhteisomistus voi syntyä esimerkiksi kahden tai useamman henkilön saadessa perinnönjaossa osuus kiinteistöstä. (Oman asunnon luovutusvoitto - määräalan ja määräosan luovuttaminen 2015.)

5.2 Rakennettu kiinteistö ja metsäkiinteistö

Rakennuslaissa (2. § mom. 1) on määritelty, että rakennuksella tarkoitetaan sellaista erillistä, kiinteää ja paikalleen pystytettäväksi tarkoitettua kohdetta, joka on varustettu sisäänkäynnillä. Sen lisäksi sen tulee sisältää katettu ja seinien erottamaa tilaa.

Metsäkiinteistöön kuuluvat sen rajojen sisään jäävät maa- sekä vesialueet, puusto ja muu kasvillisuus. Metsä onkin kiinteää omaisuutta ja usein niihin liittyy osuuksia yhteisomistuksiin kuten osakaskuntien hallinnoimiin maa- ja vesialueisiin. Jokaisella metsäkiinteistöllä on oma rekisterinumeronsa, jonka avulla kiinteistö yksilöidään. Metsäkiinteistön rajat on merkitty niin maastoon kuin myös kartalle, ja ne voi tarkastaa kiinteistörekisterikartasta, jonka saa Maanmittauslaitokselta. (Uuden metsänomistajan tietopaketti s.a.)

Metsänomistajalla ei ole mitään lain määrittämää velvollisuutta hoitaa tai hakata metsiään. Kuitenkin jos hän päättää niin tehdä, on noudatettava metsälaki, luonnonsuojelulaki sekä mahdollisia kaavamääräyksiä ja muita mahdollisia säädöksiä. Metsälaki velvoittaa huolehtimaan metsänuudistamisesta eli uuden metsän perustamisesta mahdollisten hakkuiden jälkeen. Metsälain tarkoituksena on varmistaa taloudellisesti tuottavan metsän aikaansaaminen. Metsänuudistamiseen kuuluu taimikon perustaminen ja sen eloonjäynnin ja kehittymisen turvaaminen. (Uuden metsänomistajan tietopaketti s.a.)

Metsämaaksi katsotaan puun kasvattamiseen käytetty tai tarkoitettu maa, jolla kasvupaikalle sopivan täystiheän puuston keskimääräinen kasvu on kiertoaikana vähintään yksi kuutiometri hehtaaria kohti kuorellista runkopuuta vuodessa. Jos metsä ei tuota puuta edellä mainittua määrää, luetaan se puolestaan joutomaaksi. (Räbinä & Myllymäki 2016, 459.)

Metsän omistajia verotetaan puun myyntitulojen perusteella ja puunmyynnistä saadut tulot ovat metsätalouden pääomatuloa. Metsätalouden menot voidaan vähentää sen tuloista ja jos tuloa on menoja enemmän, kertyy tästä metsätalouden verotettavaa tuloa. Jos puolestaan menoja on tuloja enemmän, syntyy alijäämä, joka voidaan vähentää muista pääoma- tai ansiotuloista. Metsänomistaja onkin velvoitettu pitämään kirjaa metsätalouden tuloista ja menoista. (Uuden metsänomistajan tietopaketti s.a.)

5.3 Maatalouskiinteistö

Maatilatalouden tuloverolain mukaan maatila on itsenäinen taloudellinen yksikkö, jolla harjoitetaan maa- tai metsätaloutta. Alle kahden hehtaarin suurista kiinteistöistä ei yleensä pidetä maatilana. Jos kuitenkin tällainen kiinteistö on osana maatila pidettävää kokonaisuutta, silloin se lasketaan maatilaksi. Pinta-ala ei ole ainoa ratkaiseva tekijä vaan se harjoitetaanko alueella maa- tai metsätaloutta. (Räbinä & Myllymäki 2016, 458–459.)

5.4 Kiinteistön arvo

Kiinteistöverolain mukaisesti kiinteistön arvo määritetään kiinteistöveron määräämisvuotta edeltävän kalenterivuoden arvon perusteella. Kiinteistön arvo on määrättävä erikseen rakennusten ja maapohjan osalta ja kiinteistön kokonaisarvo muodostuukin rakennusten ja maapohjan yhteenlasketusta arvosta. (Räbinä & Myllymäki 2016, 467–469.)

Maapohjan verotusarvoa määrittäessä huomioon otetaan esimerkiksi kiinteistön sijainti, käyttötarkoitus, rakennusoikeus, liikenneyhteydet ja kunnallistekni-

nen valmiusaste. Huomioon otetaan myös paikkakunnalla maksettujen kauppahintojen perusteella todettu kohtuullinen hintataso. Maapohjan arvostamisessa otetaan huomioon sen sijainti, kuitenkin rakennusten arvostamisessa sijainnilla ei ole merkitystä eikä huomioon oteta alueellisia eroja. Rakennusmaan verotusarvon laskennassa käytetään kuntakohtaisia tonttihintakarttoja ja arviointiohjeita. Kunnat on edelleen jaettu pienempiin yksikköihin, hinta-alueisiin. Aluejakoon vaikuttavia tekijöitä ovat etäisyys keskustasta, liikenneyhteydet, kaavatiedot, kuten käyttötarkoitus ja rakennusoikeus sekä kiinteistökauppojen perusteella todettu kohtuullinen hintataso. (Räbinä & Myllymäki 2016, 469–470.)

5.5 Kiinteistön arviointimenetelmät

Myyntikohteelle tulee määrittää siitä saatujen tietojen perusteella käypä arvo hyödyntäen siihen parhaiten soveltuvaa menetelmää arvon määrittämiseen. Käypä arvo tarkoittaa sitä arvoa, joka kohteella on ollut verovelvollisuuden alkaessa, eli omaisuuden todennäköisintä myyntihintaa (Perintö- ja lahjaverolaki 9 § mom. 2). Ensisijaisesti käypä arvo määritetään kyseistä kohdetta koskevien kauppahintatietojen perusteella. Jotta toteutuneita kauppahintoja voidaan käyttää käyvän arvon perusteena, tulee sekä myyjän että ostajan olla vapaassa markkinatilanteessa toisistaan riippumattomina. (Varojen arvostamisen yleiset periaatteet perintö- ja lahjaverotuksessa 2022, 4.1.)

Arvonmäärittämismenetelmän tulee verotuksessa pohjautua tutkimuksiin markkinoiden käyttäytymisestä ja siten olla perustelu teoreettisesti. Tämän lisäksi on tärkeää, että menetelmä huomioi kohteeseen liittyvät erityispiirteet. Kiinteistön arviointimenetelmät jaetaan kolmeen eri menetelmään, jotka ovat kauppaa-arvomenetelmä, tuottoarvomenetelmä ja kustannusarvomenetelmä. Toisinaan sopivan menetelmän löytäminen edellyttää kohteen jakamista osiin, jolloin eri menetelmiä hyödyntäen saadaan kohteelle kokonaisarvo eri osien arvostetuista summista. (Varojen arvostamisen yleiset periaatteet perintö- ja lahjaverotuksessa 2022, 4,1.)

Kauppa-arvomenetelmässä määritetään kohteen arvo käyttäen hyväksi vertailua toteutuneista kauppahinnoista, jotka ovat vertailukelpoisia myytävän arvioitavan kohteen kanssa. Tavoite tällä menetelmällä on laskea kohteelle käypä arvo eli todennäköisin saatava luovutushinta. Jotta tätä menetelmää voidaan käyttää, tulee olla riittävästi vertailukelpoisia kohteita saatavilla. Näin varmistetaan arvon luotettavuus. (Nevala ym. 2021, 749.) Kiinteistöarvioinnissa kauppa-arvomenetelmä on käytetyin menetelmä ja lähes poikkeuksetta sitä käytetäänkin aina myyntiin otettavan kohteen arvioinnissa.

Jotta vertailukelpoisuus toteutuu, tulee siinä huomioida seuraavien asioiden toteutumista. Kohteiden tulee sijaita samalla alueella ja olla saman laatuista. Markkinatilanteen tulee olla normaali sekä luovutusten tulee olla ajallisesti yhteensopivia. (Varojen arvostamisen yleiset periaatteet perintö- ja lahjaverotuksessa 2022, 4.2.) Nevala (ym. 2021, 749) kirjoittavat myös, että kohteiden tulee olla samaan kokoluokkaan kuuluvia ja rakennusvuoden on oltava samaa ikäkautta. Nevala (ym. 2021, 749) mainitsevat, että jos tilanne markkinoilla on epävakaata, on vertailukauppojen myynnin ajankohdan oltava melko lähellä kuin päinvastaisessa tapauksessa. Myös indeksillä voidaan muokata toteutuneiden myyntien hintatietoja, jolloin vanhempia kauppoja voidaan käyttää myös vertailun kohteena.

Tuottoarvomenetelmässä kohteen arvo määritetään sen perusteella, mikä on kohteen käyttöaikana tulevaisuudessa saatava vuosituotto, kun se on pääomitetty nykyarvoon (Varojen arvostamisen yleiset periaatteet perintö- ja lahjaverotuksessa 2022, 4.3). Tätä menetelmää käytetään pääasiassa erilaisten liike-tilojen arvioinnissa. Arvo määritelläänkin myytävän kohteen nettovuokratulojen perusteella ja sillä onko vuokrasopimukset olleet markkinaehtoisia, on merkitystä. (Kasso 2014, 253). Kasso (2014, 253) kirjoittaa myös, että jotta tuottoarvomenetelmää voidaan käyttää, tulee olla kysyntää kyseiselle kohteelle ja siten sen tulee olla vuokrattavissa. Verohallinnon syventävien ohjeiden mukaan tätä menetelmää laskettaessa käytetään alla olevaa kaavaa:

$$A = T / i$$

Jossa A tarkoittaa tuottoarvoa, T tarkoittaa vuotuista nettotuottoa ja i tarkoittaa pääomitus korkokantaa. (Varojen arvostamisen yleiset periaatteet perintö- ja lahjaverotuksessa 2022, 4.3.) Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että ensin tulee arvioida kohteesta saadut vuotuiset bruttotuotot ja niiden aikamääre ja sen jälkeen niistä vähennetään vuotuisen kustannukset. Tästä saadaan tuloksena nettotuotto. Kun nettotuotto on määritetty, tulee määrittää laskentakorkokanta, diskontataan eli pääomitetaan siihen arviointihetkeen (Nevala ym. 2021, 751). Tuottoarviomenetelmä perustuukin usein jo tapahtuneeseen tuottoon, jonka avulla arvioidaan tulevaa tuottokehitystä. Koska tulevaisuudessa tapahtuvat tuotot eivät ole vertailukelpoisia, ne diskontataan valitulla laskentakorkokannalla hetkeen, jolloin arviointi suoritetaan. (Nevala ym. 2021, 751.) Mikäli samaan aikaan on markkinoilla käytettävissä useita eri vertailukohteita, on tapana käyttää suoraa pääomitusta eli seuraavanlaista kaavaa:

Tuottoarvo = vuoden nettoarvo / pääomitus korko

Tämä laskettaisiin niin, että jos vuokratuotto olisi kuukaudessa 800 euroa, siitä vähennettäisiin hoitokuluja 230 euroa, jäisi nettotuottoa yhteensä 670 euroa kuukaudessa. Vuodessa tämä tekisi 8 040 euroa. Saatu tulos jaetaan pääomitus korkokannalla, joka liiketilojen kohdalla on 8 % ja vastaukseksi saadaan liiketilan arvoksi 100 500 euroa.

Yksi tuottoarvomenetelmän muodoista on kassavirta-analyysi, jossa on tarkoituksena määrittää kassavirtojen ja kohteen sijoitusajalta olevien tulojen ja menojen perusteella sille arvo (Nevala ym. 2021, 751). Tämän analyysin tarkoituksena on auttaa rahoitussuunnittelussa. Analyysi ei kuitenkaan ota huomioon mahdollista arvonnousua tai korkokehitystä. (Kasso 2014, 255.) Tuottoarvomenetelmää käytettäessä sen etuna on, että sillä pystytään arvioimaan sellaiselle kohteelle arvo, jolla ei ole markkinoita (Nevala ym. 2021, 751).

Kolmantena arviointimenetelmänä voidaan käyttää kustannusarvomenetelmää. Usein tilanteissa, joissa tuottoa ei ole todennettavissa tai markkinoita ei ole, käytetään tätä arviointimenetelmää (Varojen arvostamisen periaatteet perintö- ja lahjaverotuksessa 2023, 4.4). Sitä sanotaankin kaikista menetelmistä

yksinkertaisimmaksi, sillä sen kustannusarvo perustuu kohteeseen todennäköisesti kohdistuviin rakentamiskustannuksiin. (Kasso 2014, 256.) Tämä menetelmä on yleensä käytössä erilaisten rakennusten arvioinnin apuna. Menetelmää käytettäessä otetaan huomioon sekä kohteen ikä että mahdollinen rakennuksen kunnosta aiheutuva arvonalennus. Pyritäänkin selvittämään ne kustannukset, jotka syntyisivät, mikäli kiinteistö rakennettaisiin entisenlaiseksi, ikään kuin uudisrakennukseksi. (Nevala ym. 2021, 752.) Tätä menetelmää käytettäessä tulee ottaa huomioon, että se ei arvioi maa-alueen arvoa, vaan se tulee arvioida erikseen toista menetelmää käyttäen. Kustannusarvomenetelmän etuna on, että sitä voi hyödyntää erilaisten vahinkojen ja vakuutusten arviointeihin sekä muiden menetelmien tarkistusmenetelmäksi (Nevala ym. 2021, 752).

On myös mahdollista käyttää eri menetelmiä yhdistelmänä, jolloin kohteen eri osia arvioidaan eri menetelmiä käyttäen. Kohteen arvo on mahdollista laskea käyttämällä esimerkiksi kauppa-arvomenetelmää maapohjan arvioimiseen ja kustannusarvomenetelmää rakennuksen arvioimiseen. (Nevala ym. 2021, 752.) On kuitenkin hyvä muistaa, että arvio on nimensä mukaisesti arviointia, eli siihen liittyy epävarmuutta ja riskejä. Tulevaisuuden ennustaminen ei ole täysin varmaa, minkä vuoksi arviointi ei ole todellinen totuus. On esitetty, että kohteen arviointitarkkuus olisikin noin 10 %. (Nevala ym. 2021, 754.)

5.6 Kiinteistön luovutusvoiton laskeminen

Kiinteistön luovutusvoitto voidaan laskea kahdella eri tavalla. Joko lasketaan erotus luovutushinnan ja verotuksessa poistamattoman hankintamenon välillä ja vähennetään kulut, jotka ovat syntyneet voiton hankkimisesta tai voidaan käyttää hankintameno-olettamaa. Kun lasketaan luovutusvoittoa perintönä saadusta kiinteistöstä, pidetään sen hankintamenona perintöverotuksessa vahvistettua arvoa, oli myyjänä kuolinpesä tai perillinen (Räbinä & Myllymäki 2016, 603). Nämä kaksi tapaa ovat eriteltynä alla ja niistä käy ilmi, mitä asioita kyseisissä laskentatavoissa tulee ottaa huomioon.

5.6.1 Hankintameno-olettama

Luovutusvoittoa laskettaessa voidaan käyttää hankintameno-olettamaa, joka on joko 20 % tai 40 % myyntihinnasta. Se kuinka kauan kiinteistö on ollut kuolinpesän omistuksessa, vaikuttaa siihen mitä hankintameno-olettamaa käytetään. Jos kuolinpesä on omistanut kiinteistön alle 10 vuotta, on olettama tällöin 20 %, ja jos yli 10 vuotta on olettama silloin 40 %. Omistusaika määritellään vainajan kuolinpäivästä alkaen. Hankintameno-olettamaa käytettäessä ei myöskään myyntihinnasta saa vähentää muita kuluja, kuten myynnistä aiheutuneita kuluja tai remonttikuluja. Kun käytetään hankintameno-olettamaa, syntyy silloin aina luovutusvoittoa. (Omaisuuksien myynti 2024.) Alla olevasta esimerkistä käy ilmi, kuinka hankintameno-olettamaa käytetään.

Esimerkki. Henkilö A on menehtynyt vuonna 2016. Kuolinpesä myy kiinteistön vuonna 2024 hintaan 78 000 euroa. Koska kuolinpesä on omistanut kiinteistön yli 10 vuotta, käytetään 40 % hankintameno-olettamaa. $78\,000 \text{ €} \times 40 \% = 31\,200 \text{ €}$. Myyntihinnasta vähennetään hankintameno-olettama, eli $78\,000 \text{ €} - 31\,200 \text{ €}$, jolloin saadaan verotettavaksi luovutusvoitoksi 46 800 euroa.

Yleensä hankintameno-olettamaa käytetään, kun se on verovelvolliselle edullisempi vaihtoehto tai omaisuuden hankintahintaa ei ole tiedossa (Räbinä & Myllymäki 2016, 613). Alla olevasta kuvasta 1 käy ilmi, että kyseisessä tapauksessa hankintameno-olettama ei olisi kuolinpesälle edullista käyttää.

A on kuollut 1.3.2022. Hänen kuolinpesänsä osakkaina ovat puoliso B ja lapset C ja D. Kuolinpesän omaisuuteen kuuluu muun muassa A:n yksin omistama kesämökkikiinteistö, jonka hän oli hankkinut 100 000 eurolla vuonna 2002. Kiinteistön verotusarvoksi A:n perintöverotuksessa oli vahvistettu 130 000 euroa. Kuolinpesä myi kiinteistön 150 000 eurolla 1.10.2023. Kahdenkymmenen prosentin suuruinen hankintameno-olettama on 30 000 euroa ($150\,000 \times 20\%$), joka on tässä tapauksessa kuolinpesälle epäedullisempi kuin kiinteistön perintöverotusarvo 130 000 euroa. Kiinteistön myyntistä saatu voitto 20 000 euroa (= myyntihinta 150 000 euroa – perintöverotusarvo 130 000 euroa) on kuolinpesän verotettavaa tuloa.

Kuva 1. Esimerkki hankintameno-olettaman epäedullisuudesta (Kuolinpesän omaisuuden luovutuksen verotus 2024, luku 3.1)

Kuvassa 1 olevassa esimerkissä kuolinpesälle syntyisi verotettavaa luovutusvoittoa 120 000 euroa, jos kuolinpesä päätyisi yllä olevassa tilanteessa käyttämään 20 % hankintameno-olettamaa.

5.6.2 Poistamaton hankintameno

Laskettaessa luovutusvoittoa käytetään todellista luovutushintaa, joka on määritelty kohteen kauppakirjassa. Tuloverolaissa (46 § mom. 2) sanotaan, että luovutusvoitto omaisuuden myynnistä lasketaan niin, että myyntihinnasta vähennetään omaisuuden hankintamenoa poistamatta oleva osa sekä mahdolliset voiton hankkimisesta aiheutuneet menot. Tämä tarkoittaa sitä, että myyntihinnasta vähennetään omaisuuden hankintahinta sekä mahdolliset myyntikulut ja muut vähennyskelpoiset menot. Tämän jälkeen tuloksena on joko verotettavaa luovutusvoittoa tai jopa myyntitappiota. Kun kyseessä on kuolinpesä myyjänä, käytetään luovutusvoiton laskemisessa hankintahintana perintöverotuksessa vahvistettua arvoa, eli sitä arvoa, joka on tässä tapauksessa merkitty kiinteistön arvoksi perukirjaan (Räbinä & Myllymäki 2016, 603). Jos kiinteistön arvon on arvioitu markka-aikana, tulee se muuttaa euroiksi käyttämällä muuntokerrointa 5,94573 (Luovutusvoitto tai –tappio, täyttöohje 2023).

Kun käytetään poistamatonta hankintamenoa luovutusvoiton laskemisessa, voi kiinteistön myyntihinnasta vähentää perintöverotuksessa vahvistetun arvon eli hankintahinnan ja kulut, jotka ovat syntyneet voiton hankkimisesta kuten toimitusmaksut ja kiinteistönvälittäjän palkkio (Asunnon myynti 2024). Jos kiinteistössä on tehty perusparannusta vainajan menehtymisen jälkeen, katsotaan ne myös hankintamenoksi. Määttä ja Kiuru (2024, 8.2) kirjoittavat, että perusparannusmenot ovat sellaisia kuluja, jossa kiinteistöön on tehty esimerkiksi remonttia, jonka tarkoituksena on ollut saada omaisuuden arvoa korkeammaksi kuin mitä se on ollut saman omistajan hallussa. Rakennuksen tai huoneiston rakennusmateriaalien tai varustetason parantaminen katsotaan olevan perusparannusta (Määttä & Kiuru 2024, 8.2). Räbinä & Myllymäki (2016, 611) kirjoittavat, että jos välittömästi kiinteistön saannon jälkeen ennen sen käyttöönottoa suoritetaan korjauksia, katsotaan ne silloin hankintamenoksi, riippumatta

siitä luokitellaanko ne perus- vai vuosikorjausmenoiksi. Mikäli näistä kuluista on haettu kotitalousvähennystä tuloverotuksessa, ei sen katsota pienentävän hankintamenoa lisättävien menojen määrää (Räbinä & Myllymäki 2016, 611). Luovutusvoiton verotusta laskettaessa, ei pesänselvitykseen ja perinnönjakoon liittyvät kulut ole vähennyskelpoisia, eli niitä ei voida käyttää vähentämään verotettavan luovutusvoiton määrää (Vero.fi 2023, 11.1).

6 KORKEIN HALLINTO-OIKEUS

Korkein hallinto-oikeus oli saanut käsittelyynsä tapauksen, johon kuuluu sisäkäden kuolinpesä ja molemmat kuolinpesät olivat myyneet osakkeita. Luovutusvoiton verotuksessa oli epäselvyyttä liittyen osakkeiden perintöverotuksessa vahvistettuun arvoon. Kuvassa 2 on käsitelty tapahtumaa laajemmin.

A oli kuollut 22.12.1992. Häneltä on jäänyt oikeudenomistajina kaksi tytärtä B ja C. A:n jälkeen vuonna 1993 toimitetussa perintöverotuksessa hänen kuolinpesänsä varoihin kuuluneiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden arvoksi oli vahvistettu 20 813,26 euroa.

Toinen A:n tyttäristä B oli kuollut 16.5.2006. B:ltä oli jäänyt oikeudenomistajina tyttäret D ja E. B:n jälkeen vuonna 2006 toimitetussa perintöverotuksessa kysymyksessä olevien osakkeiden arvoksi oli vahvistettu 50 000 euroa ja B:n osuudeksi siten 25 000 euroa.

A:n jakamattoman kuolinpesän osakkaat C, D ja E olivat 4.9.2006 myyneet kuolinpesään kuuluneet osakkeet 53 000 eurolla.

Luettaessa osakkeiden myynnistä saatu luovutusvoitto A:n kuolinpesän tuloksi hankintamenoa oli vähennettävä puolet A:n jälkeen toimitetussa perintöverotuksessa vahvistetusta osakkeiden arvosta eli 10 406,63 euroa ja puolet A:n toisen perillisen B:n kuoleman jälkeen toimitetussa perintöverotuksessa vahvistetusta osakkeiden arvosta eli 25 000 euroa ja siten yhteensä 35 406,63 euroa. Luovutushinnasta voitiin hankintamenoa lisäksi vähentää luovutusvoiton hankkimisesta johtuneina menoina huoneiston myynnistä maksettu välityspalkkio.

Kuva 2 KHO:n tapaus (KHO: 2013:35 26.2.2013/677)

A kuoli ja häneltä jäi kaksi tytärtä B ja C. A:n jälkeen 15.11.1993 toimitetussa perintöverotuksessa hänen kuolinpesänsä varoihin kuuluneiden Asunto Oy X:n osakkeiden arvoksi on vahvistettu 123 750 markkaa eli 20 813,26 euroa. Toinen tyttäristä B kuoli vuonna 2006. B:n tyttäret ovat D ja E, ja B:n jälkeen 18.9.2006 toimitetussa perintöverotuksessa kysymyksessä olevan huoneiston

hallintaan oikeuttavien osakkeiden arvoksi on vahvistettu 50 000 euroa. A:n jakamattoman kuolinpesän osakkaat C, D ja E ovat myyneet kuolinpesään kuuluvat Asunto Oy X:n osakkeet 53 000 eurolla. (KHO: 2013:35 26.2.2013/677.)

Säännönmukaisessa verotuksessa A:n kuolinpesän pääomatulona on verotettu kysymyksessä olevien osakkeiden luovutuksesta saatuna voittona 29 923,64 euroa. Luovutushinnasta on vähennetty osakkeiden hankintamenona A:n kuolinpesän perintöverotuksessa osakkeiden arvoksi vahvistettu 20 813,26 euroa ja myyntikulut 2 263,10 euroa. (KHO: 2013:35 26.2.2013/677.)

Alkuperäisessä verotuksessa A:n kuolinpesän luovutusvoitto oli 29 923,64 euroa, mutta verotuksen oikaisulautakunta laski sen kuolinpesän vaatimuksesta 19 310,52 euroon, kun luovutushinnasta on vähennetty osakkeiden hankintamenona puolet A:n kuolinpesän perintöverotuksessa osakkeiden arvoksi oikaisulautakunnan mukaan vahvistetusta 12 852,76 eurosta ja puolet B:n kuolinpesän perintöverotuksessa osakkeiden arvoksi vahvistetusta 50 000 eurosta sekä myyntikulut. Veronsaajien oikeuden valvontayksikkö puolestaan on valituksessaan vaatinut, että verotuksen oikaisulautakunnan päätös kumotaan ja alkuperäinen luovutusvoittoverotus saatetaan voimaan. Koska A:n jälkeen ei ole toimitettu perinnönjakoa, ei omistusoikeus Asunto Oy X:n osakkeisiin ole siirtynyt myöhemmin kuolleelle B:lle. Osakkeiden hankintamenona ei tule käyttää B:n jälkeen toimitetussa perintöverotuksessa vahvistettua arvoa, vaan A:n jälkeen toimitetussa perintöverotuksessa osakkeiden arvoksi vahvistettua 20 813,26 euroa. (KHO: 2013:35 26.2.2013/677.)

A:n kuolinpesä on puolestaan valituksessaan hallinto-oikeudelle vaatinut, että verotuksen oikaisulautakunnan vahvistama luovutusvoitto 19 310,52 euroa alennetaan 15 270,27 euroon. Hallinto-oikeus hyväksyi Veronsaajien oikeudenvalvontayksikön valituksen, mutta hylkäsi A:n kuolinpesän valituksen. Oikeus totesi, että ilman perinnönjakoa osakkeiden omistusoikeus ei ollut siirtynyt B:lle, eikä tämän jälkeen vahvistettua perintöverotusarvoa voitu käyttää hankintamenona. (KHO: 2013:35 26.2.2013/677.)

A:n kuolinpesä valitti päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen, joka myönsi valitusluvan ja tutki asian. Korkein hallinto-oikeus kumosi hallinto-oikeuden päätöksen ja palautti asian Verohallinnolle uudelleen käsiteltäväksi. Oikeus katsoi, että B:n kuolinpesän perintöverotusarvo oli otettava huomioon luovutusvoiton laskennassa, vaikka perinnönjakoa ei ollut vielä tehty. Tämän mukaan luovutusvoitto lasketaan A:lle ja B:lle perintöverotuksista vahvistettujen arvojen perusteella, ja yhteensä 35 406,63 euroa otetaan huomioon hankintamenona, johon lisätään myyntikulut.

Oikeus perusteli päätöksensä lainkohdilla, jotka koskivat omaisuuden luovutuksesta saatua voittoa ja perintö- ja lahjaveroarvoja, ja katsoi, että kuolinpesän osakkaat voivat käyttää hyväkseen kummankin kuolinpesän arvostuksia. Korkein hallinto-oikeus siis vahvisti, että perinnönjako ei estänyt perintöverotusarvojen huomioimista luovutusvoittoverotuksessa. (KHO: 2013:35 26.2.2013/677.)

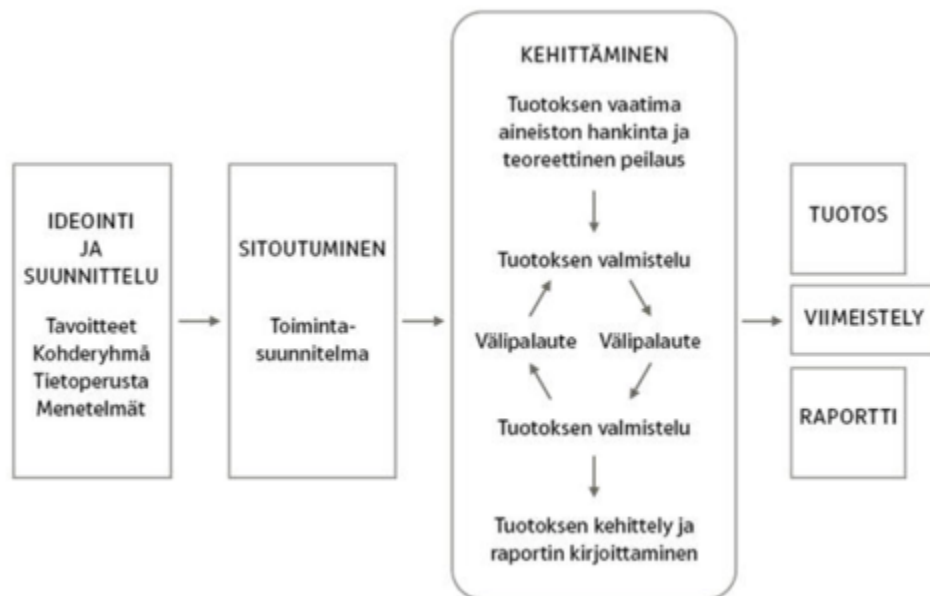
7 TUTKIMUKSEN TOTEUTUS JA LOPPUTULOS

Tässä luvussa käydään läpi sitä, kuinka tämän opinnäytetyön tutkimusmenetelmä on valittu ja sen teoriataustaa. Kerromme tarkemmin produktiivisen opinnäytetyön piirteistä, teoriasta ja siitä, kuinka meidän produktiivinen opinnäytetyömme on edennyt vaihe vaiheelta. Lopussa esittelemme opinnäytetyön lopputuloksen, eli Produktion.

7.1 Produktiivinen opinnäytetyö

Produktiivinen opinnäytetyö on opinnäytetyö, johon sisältyy produktio-osa. Produktio voi olla esimerkiksi yritykselle laadittava suunnitelma, ohje, palvelu, tapahtuman järjestäminen, tuote, mallisto tai malli. Produktiiviseen opinnäytetyöhön sisältyy usein myös portfolio, jossa esitetään työn suunnitelma, piirustukset, osamallit, prosessin ja tuotteen dokumentointi sekä työskentelyn aikana että valmiina työkokonaisuutena. Produktiiviseen opinnäytetyöhön sisältyy myös tutkielmaosa, jossa opiskelija osoittaa tuntevansa ja hallitsevansa oman alansa tutkimus- ja kehittämismenetelmiä. (Muotio 2021.) Produktiivi-

sesta opinnäytetyöstä käytetään myös nimityksiä kehittämishanke, toiminnallinen opinnäytetyö, projektityö, tutkimuksellinen kehittämistoiminta, toimintatutkimus tai tapaustutkimus (Kostamo ym. 2022, luku 1.1). Produktiivisessa opinnäytetyössä lopputyön eli produktion on tarkoitus palvella asetettua kohderyhmää kuten organisaatiota, asiakkaita tai yritystä. Tällä opinnäytetyön muodolla on tarkoituksena näyttää ammatillinen asiantuntijuus hyödyntäen tutkimuksellista ja kehittävää otetta, jonka kautta valmistuu lopullinen tuotos. (Kostamo ym. 2022, luku 1.1.) Kuvassa 3 on esitetty, kuinka produktiivinen opinnäytetyö etenee käytännössä.



Kuva 3. Produktiivisen opinnäytetyön eteneminen (Kostamo ym. 2022, luku 1.1)

Kun lähdetään toteuttamaan produktiivista opinnäytetyötä, tulee määritellä työtä ohjaavat tavoitteet, suunnitella työn toteutus, valita työssä käytettävä tutkimusmenetelmä, aikatauluttaa työn eteneminen sekä pohtia myös sitä, millä tavalla produktiivisen opinnäytetyön lopuksi syntynyt tuotos analysoidaan.

Toiminnallista opinnäytetyötä varten tarvitaan teoretietoä tutkittavasta ilmiöstä sekä työn kannalta keskeisiä käsitteitä. Lopullinen produktio tehdään toimeksiantaja organisaation tarpeeseen, jossa on huomattu tarvetta kehittymiseen. Jo

olemassa olevat käytänteet, ohjeet ja valmiit toimintatavat yhdistetään kerättyyn teorian tietoon ja niistä saadaan koottua kehittämistyön menetelmiä käyttäen lisää arvokasta tietoa tutkittavasta ilmiöstä. Näiden perusteella saadaan aikaan lopullinen tuotos, joka kehittää toimeksiantajan toimintaa. (Kostamo ym. 2022, luku 1.2.) Kostamo (ym. 2022) kirjoittavat, että produktiivinen opinnäytetyö tulee toteuttaa hyödyntäen kehittämissprosessin periaatteita samalla käyttäen tutkimuksellista ja kehittävää otetta. Produktiivisen opinnäytetyön katsotaankin parhaimmassa tapauksessa kaikkien siihen liittyvien osapuolten välistä aktiivista kehittämistyötä, jossa koetellaan tutkimuksen aikana syntyneitä tietoja.

Produktiivinen opinnäytetyön kehittämissprosessi koostuu 5 erilaisesta vaiheesta, jotka ovat perustelu, organisointi, toteutus, sekä arviointi ja levittäminen. Perustelussa kehittämistyön lähtökohdat tulee ensin määrittää ja perustella. On tärkeintä vastata kysymykseen: ”Miksi jotakin täytyy juuri nyt kehittää?” (Toikko & Rantanen 2009, 57). Toteutuksen kannalta on hyväksi, jos työn tavoite voidaan perustella konkreettisesti. Tarkoituksena on rajata tavoite maksimissaan kahteen tavoitteeseen, vaikka tavoitteita olisi mahdollista määrittää useampia. Perustelussa vastataankin siihen, miksi valittu asia vaatii kehittämistoimenpiteitä, kuinka tavoitteeseen päästään sekä miten se tehdään. Perusteluissa otetaan yleensä myös kantaa merkittävyyteen yleisellä tasolla. Merkittävyyteen vaikuttaa se, onko aihe kuinka ajankohtainen. Sen ei tarvitse olla yleistä merkittävyyttä, vaan tavoitteeksi riittää myös esimerkiksi asiakkaiden saama parempi palvelukokemus. (Toikko & Rantanen 2009, 57.)

Organisointi tarkoittaa kehittämistoiminnan toteutuksen suunnittelua ja valmistamista. Asetettu tavoite muodostaa kehittämistoiminnan organisoinnin lähtökohdan. Kehittämistoimintaa tehtäessä määritellään se, millaisilla resursseilla asetettuihin tavoitteisiin pyritään. Keskeinen osa kehittämistyön organisoimista on erilaisten toimijoiden määrittäminen. Erilaiset organisaatiot, järjestöt, ammattilaiset tai palvelun käyttäjät voivat olla kehittämistyön toimijoita. (Toikko & Rantanen 2009, 58.) Yleisenä lähtökohtana pidetään, että kehittämistyön toimijoina ovat kaikki, joita itse kehittämistyö koskettaa. Toimijoista muodoste-

taan erillinen työryhmä, jotka vastaavat käytännön toimenpiteistä kehittämis-toiminnassa. Jos kyseessä on isompi hanke, nimetään tavallisesti johtaja tai koordinaattori ohjaamaan työryhmää. (Toikko & Rantanen 2009, 59.)

Kehittämistyön toteutus koostuu neljästä eri osasta, eli ideoinnista, priorisoinnista, kokeilusta ja mallintamisesta. Kehittämistyön ideointi alkaa usein jo prosessin alkuvaiheessa, mutta siihen voidaan palata ja sitä voidaan laajentaa toteutuksen edetessä. Toteutettaessa kehittämistyötä täytyy asioita priorisoida, sillä ei ole mahdollista toteuttaa kaikkia saatuja ideoita. On tarkoitus rajata aihetta tarkasti, jonka jälkeen konkreettinen testaaminen voidaan aloittaa. (Toikko & Rantanen 2009, 60.) Itse toteutuksen ohella toimintaa ohjaa pohtiva sekä analysoiva taso, joka tarkoittaa itse konkreettisen tekemisen seurantaa. Seuranta tapahtuu kehittämistoiminnalle asetetuissa työryhmissä. Testaamisen avulla kehitystuloksia tiivistetään yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

Kehittämistyötä tehdessä arvioidaan toiminnan prosessia ja sen suuntaa. Koko toiminnan tavoitteena on tiedon tuottaminen, jonka perimmäinen tarkoitus on ohjata kehittämisprosessia. Arviointia pidetäänkin kehittämistoiminnan keskiönä, sillä tarkoituksena on puntaroida perustelun, organisoinnin sekä itse kehittämistyön toteutuksen välillä. Asetetut tavoitteet ja toimintatavat kehittämisryhmälle voivat muuttua matkan varrella ja prosessiarviointi tuo sen näkyviin. Arvioinnin tehtävänä on tuottaa tietoa kehittämistyön kohteesta ja toisaalta myös tuottaa tietoa kehittämiskohteen hyvydestä ja sen toimivuudesta. (Toikko ja Rantanen 2009, 61.)

Tulosten levittäminen on oma erillinen prosessinsa, jota voidaan tuotteistamisen avulla viedä eteenpäin. Tuotteistaminen tarkoittaa esimerkiksi prosessin mallintamista käytäntöön. Selkeästi tehty tuote tai palvelu parantaa mallintamisen ymmärrystä ja siten se auttaa levittämään tuotteen tai palvelun laajemmalle alueelle. Kun prosessia mallinnetaan, luodaan tehdyille tuotteelle tai palvelulle oma tarina. Pohditaan tuotteen tai palvelun tarkoitusta ja mahdollisia tuloksia. Tuotteelle tai palvelulle keksitään sen sisältöä viestivä nimi ja se muotoillaan tarinaa vastaavaksi kokonaisuudeksi. (Toikko ja Rantanen 2009, 62–63.)

7.2 Tutkimuksen eteneminen

Opinnäytetyötä tehdessämme on suunnitelma vaihtunut matkan varrella. Alkuperäinen suunnitelma oli, että aihe koskisi markka-aikana luovutusten kiinteistön luovutusvoiton verotusta sisäkkäisten kuolinpesien kohdalla. Ajatuksena oli haastatella Verohallinnosta asiantuntijaa sekä asiakkaita, jotka ovat osallisena sisäkkäisessä kuolinpesässä ja tässä oli tarkoituksena käyttää teema-haastattelua. Tavoitteena oli selvittää, kuinka asiakas kokee tässä tilanteessa luovutusvoiton verotuksen nykyiset ohjeistukset, tarvitseeko niitä kehittää ja kuinka. Päädyimme kuitenkin vaihtamaan suuntaa, sillä sisäkkäisistä kuolinpesistä löytyy teorian tietoa varsin vähän ja haastateltavia oli vaikea löytää. Mikäli haastateltavia olisi löydetty, olisi ollut riskinä se, että emme olisi saaneet tutkimuksen kannalta riittävästi materiaalia. Muutimme aiheen koskemaan jakamatonta kuolinpesää ja päädyimme toiminnalliseen opinnäytetyöhön, jonka lopuksi laadimme tuotannon helpottamaan asiakkaan asiointia teeman parissa.

Nykyisiä ohjeistuksia koskien markka-aikana arvioidun kiinteistön luovutusvoiton verotusta löytyy Verohallinnon nettisivuilta, tuloverolaista ja jotain tietoa löytyy myös erilaisista kirjallisuuksista. Parhaiten tietoa saa hyödyntämällä Verohallinnon nettisivuja. Sieltä tietoa löytyy tällä hetkellä usean eri linkin takaa, eikä kaikkea tietoa kyseistä aiheesta ole koottu yhteen ja samaan paikkaan. Jos sivusto ei ole ennestään tuttu, voi tietoa olla vaikea etsiä oikeasta paikasta ja myös löytää sitä. Pitää osata etsiä tietoa erikseen kuolinpesän verotuksesta sekä henkilön luovutusvoiton verotuksesta ja osata yhdistellä niitä. Tämän seurauksena asiakkaat ovat yhteydessä verohallintoon puhelimitse tai käyntiasioinnissa, jotta saavat tietoa tästä aiheesta ja pääsevät toimimaan toivotulla tavalla.

Tietoa on hankala löytää ja se voi olla ajoittain vaikeaselkoista. Tämän vuoksi asiakas voi kokea, että tietoa ei ole helposti saatavilla tai se on vaikeasti ymmärrettävää. Päätimme tehdä kehittämistyön, jonka tarkoituksena on luoda in-

formatiivinen ja asiakkaalle selkokielen opas helpottaakseen asiakkaan asiointia aiheen parissa. Oppaassa on tarkoitus käydä ilmi esimerkeillä havainnollistaen, kuinka markka-aikana arvioidun kiinteistön luovutusvoitto lasketaan hankintameno-olettamaa käyttäen sekä poistamattoman hankintamenon avulla. Kerromme siinä, kuinka markka-aikana arvioitu kiinteistö muutetaan euromääräiseksi sekä kuinka sen myynti tulee ilmoittaa Verohallinnolle. Opasta olisi tarkoitus laittaa esille käyntiasiakaspalvelua tekevien paikkakuntien verotoimistoihin esille, jossa se on asiakkaalle helposti saatavilla.

Olemme käyneet useita palavereita toimeksiantajan kanssa aiheesta ja olemmekin saaneet hyvin vapaat kädet opinnäytetyön toteuttamiseen. Toimeksiantaja on halunnut tukea opiskeluamme ja antaa meille mahdollisuuden tehdä opinnäytetyö meitä kiinnostavasta aiheesta. Olemme käyneet yhdessä läpi luomaamme produktiota taataksemme sen oikeellisuuden ja luotettavuuden, jotta asiakkaat saisivat ajantasaista ja oikeaa tietoa asiointiin tueksi.

7.3 Aineiston keruu

Jotta voidaan toteuttaa produktiivinen opinnäytetyö, tarvitsee se erilaisia kehittämistyön menetelmiä sekä aineistoja tukemaan ratkaisuja. Aineistot voivat olla moninaisia. Ne voivat olla toimintaa sääteleviä ja ohjaavia aineistoja, toimintaympäristössä toimivien henkilöiden käsityksiin ja erilaisiin kokemuksiin liittyviä aineistoja sekä toimintaympäristössä tuotettuja aineistoja. (Kostamo ym. 2021, 2.2.) Toimintaa säätelevät ja ohjaavat aineistot ovat yleensä lait, asetukset sekä muut säädökset, kun taas ihmisten kokemuksiin perustuvat aineistot ovat koottuja. Tällaisia aineistoja kerätään toiminnallisin metodein, kuten työpajojen, ideariihien tai kuvallisten menetelmien kautta. Toimintaympäristössä tuotetut aineistot voivat olla liiketoimintasuunnitelmia, organisaation arvot tai strategia, erilaisia muistioita tai pöytäkirjoja, aikaisemmin teetettyjä tutkimuksia, kuvamateriaalia tai muita ohjeita.

Kehittämistyötä ohjaava aineisto voidaan jakaa kahteen eri näkökulmaan, jotka ovat faktanäkökulma ja tulkinnallinen näkökulma. Näiden lisäksi itse tie-

donkeruu voidaan toteuttaa konkreettisella toiminnalla tai hyödyntämällä erilaisia kehittämiseen liittyviä ja sitä kuvaavia keskusteluita. (Toikko & Rantanen 2009, 141.) Näistä muodostuu tiedonkeruun nelikenttä, jonka avulla voi hahmottaa erilaisia lähestymistapoja tiedonkeruuseen liittyen (ks. kuva 4).



Kuva 4. Tiedonkeruun nelikenttä (Toikko & Rantanen 2009, 141)

Opinnäytetyössämme hyödynsimme faktanäkökulmaa aineiston keräämiseen. Kerätty aineisto on löydetty luotettavista lähteistä ja perustuu faktatietoon. Pidimme tärkeänä sitä, että käyttämämme lähteet ovat luotettavia ja pyrimmekin olemaan lähdekriittisiä, kun etsimme erilaisia lähteitä kehittämistyötä varten.

Pääasiallisena aineistonamme toimii Verohallinnon nettisivut ja sieltä erityisesti Verohallinnon syventävät ohjeet. Erilaiset lait, kuten tuloverolaki ja perintökaari olivat myös tärkeässä roolissa aineiston keruuseen liittyen, sillä luovutusvoiton verotus ja kuolinpesän osakkuus määrittyy juuri lakien kautta. Etsimme menetelmäkirjallisuutta Kaakkurista syöttämällä aihepiiriimme sopivia sanoja hakukenttään ja löysimmekin paljon kirjallisuutta. Etsimme myös aihepiiriin liittyviä pro graduja sekä muita opinnäytetöitä Theseuksesta, joiden lähdeluettelosta löysimme myös hyviä lähteitä meidän kehittämistyötämme varten. Osa menetelmäkirjallisuudesta on lainattu fyysisesti kirjastosta, mutta

hyödynsimme myös e-kirjoja niiden helpon saatavuuden vuoksi. Olemme hyödyntäneet myös muutamia verkkolähteitä verohallinnon nettisivujen lisäksi, kuten veronmaksajien keskusliiton verkkosivuja.

Opinnäytetyötä kirjoittaessamme kokosimme tietoa näitä eri lähteitä käyttäen koskien kehittämistyömme aiheita. Yhdistelimme tärkeimmät tiedot aiheesta ja toimimme ne yhteen, jotta saimme koottua aineiston teoriapohjan. Näin tietoa opinnäytetyömme aihepiiristä on myös sitä tarvitsevalle helposti löydettävissä.

7.4 Produktio

Aloitimme produktion suunnittelemalla tarkkaan sen sisältöä ja visuaalista ulkonäköä. Halusimme, että opas olisi selkokielen, helposti ymmärrettävä ja informatiivinen, jotta asiakas saisi siitä mahdollisimman paljon hyötyä ja tietoa. Suunnittelimme oppaan sisältöä ensin kirjoittamalla ideoita ja ajatuksia ylös Wordiin. Oppaan suunnitteluvaihe on tärkeä, sillä se antaa hyvän perustan halutun lopputuloksen saavuttamiselle. Visuaalisesti halusimme hyödyntää verohallinnon logoa sekä verohallintoon vahvasti linkittyvää värimaailmaa, eli vihreää. Halusimme, että oppaan ulkonäöstä huomaa heti, millaiseen asiaan itse opas liittyy. Produktion sisältö on tehty yhdistämällä opinnäytetyötä varten kerättyä materiaalia erilaisia luotettavia lähteitä hyödyntäen.

Käytimme produktion toteuttamisessa Canva-ohjelmaa, joka on ilmainen verkkotyökalu graafiseen suunnitteluun. Alustalla on valmiita malleja, joita yhdistelemällä saimme halutun lopputuloksen. Canva oli meille valmiiksi tuttu muiden eri projektien kautta, joten oppaan tekeminen tätä verkkotyökalua käyttäen oli melko sujuvaa.

Oppaaseen sisältyy neljä sivua, joista ensimmäisellä sivulla käydään läpi yleistietoa kiinteistön luovutusvoiton verotuksesta. Sivulla 2–3 on laskettu luovutusvoitto käyttäen hankintameno-olettamaa ja poistamatonta hankintamenoa. Käytössä on kaksi esimerkkitapausta, jotta lukijan on helpompi löytää

omaa tilannetta vastaava esimerkki. Sivulla neljä on laskettu syntyneen pääomatulon veron määrä sekä ohjeistus luovutusvoiton ilmoittamiseen verohallintoon.

Halusimme toimeksiantajalta näkökulmia ja kommentteja oppaaseen liittyen, joten lähetimme sen heille palautteen antoa varten. Halusimme varmistua siitä, että opas hyväksytään toimeksiantajan puolelta ja että heillä on mahdollisuus vaikuttaa sekä sen sisältöön että visuaaliseen ilmeeseen.

Ajatuksena on, että opas jaetaan loppukäyttäjien eli Verohallinnon asiakkaiden helposti saataville, jotta se on hyödyksi mahdollisimman monelle sitä tarvitsevalle.

Halusimme myös palautetta tekemästämme oppaasta asiakastasolla, jotta saimme varmistusta siitä, että opas palvelee oikeaa käyttötarkoitusta ja sisältää riittävää ja ymmärrettävää tietoa. Luetutimme oppaan viidellä eri henkilöllä ja pyysimme palautetta sen ymmärrettävyydestä, visuaalisuudesta, rakenteesta ja sisällöstä. Palautteeksi saimme, että opas on informatiivinen, ei sisällä liikaa tietoa ja teksti on hyvin aseteltu sivuille. Palautteen antajat kokivat, että jos heille tulisi opinnäytetyön aihetta vastaava tilanne eteen, pystyisivät he etenemään oppaan avulla eteenpäin asiassa.

8 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tieteellistä tutkimusta tehdessä on tärkeää ottaa huomioon tutkimuksen luotettavuus. Luotettavuutta täytyy tarkastella koko prosessin aikana aina opinnäytetyön suunnittelusta tulosten analysointiin asti. Produktiivisessa opinnäytetyössä luotettavuutta tarkastellaan kehittämistyön käyttökelpoisuuden perusteella. Kehittämistyön kautta syntyneen tiedon tulee olla todenmukaista ja hyödyllistä. (Toikko & Rantanen 2009, 121.)

Luotettavuutta voidaan tarkastella kolmella eri näkökulmalla. Yksi näistä näkökulmista on validiteetti, joka tarkoittaa pätevyyttä. Validiteetti mittaa tutkittavaa ilmiötä ja siihen käytettyjen mittareiden välistä suhdetta. Validiteetti voidaan ja-

kaa sisäiseen ja ulkoiseen puoleen, joista sisäinen validiteetti liittyy kehittämistyössä käytettyjen käsitteiden ja siinä tehtyjen valintojen johdonmukaisuuteen. (Toikko & Rantanen 2009, 122.) Jos tutkija tarkastelee ilmiötä teoreettisesta näkökulmasta, tulee näkökulmien välistä suhdetta tarkastella niin, ettei siinä ole ristiriitaisia olettamuksia. Tässä opinnäytetyössä luotettavuutta voidaan tarkastella sisäisen validiteetin avulla, koska olemme tarkastelleet ilmiötä teoreettisesta näkökulmasta ja tutkimukseen kerätty aineisto ei ole ristiriidassa keskenään vaan keräämämme aineisto tukee toisiaan.

Toinen luotettavuuden arvioinnin menetelmä on rehabiliteetti, jossa luotettavuutta tarkastellaan erilaisten mittareiden ja asetetun tutkimusasetelman yhteentoimivuutta. Rehabiliteetissa erilaisiin kysymyksiin tai väittämiin saatujen vastauksien tulee olla yhdensuuntaisia eli niiden tulee korreloida keskenään. Rehabiliteetissa toistettavuus on tärkeässä asemassa. (Toikko & Rantanen 2009, 122.) Tässä opinnäytetyössä ei ole suoritettu tutkimusta mittareita hyödyntäen, joten rehabiliteettia ei voida käyttää luotettavuuden arvioinnissa. Erilaisten mittareiden tai esimerkiksi haastattelun hyödyntäminen tässä opinnäytetyössä olisi tuonut lisää tutkimustietoa opinnäytetyömme aiheesta, jolloin se olisi lisännyt tutkimuksemme luotettavuutta. Tällöin olisimme voineet saada tärkeää tietoa siitä, mitä kehitystarpeita asiakas kokee nykyisessä ohjeistuksessa, jolloin saatu tutkimustieto olisi ollut hyödyksi myös oppaan tekemisessä. Silloin olisimme voineet rakentaa oppaan vielä paremmin vastaamaan asiakkaan tarpeisiin ja olemaan toimeksiantajalle hyödyksi.

Kehittämistyön luotettavuutta voidaan arvioida myös tiedon käyttökelpoisuudella. Olennaista on tiedon käyttöarvo, ei niinkään sen suhde todellisuuteen tai sen sisäinen johdonmukaisuus. Tieto katsotaan todeksi, mikäli se on käyttökelpoista. Tällöin voidaan todeta, että tiedon luotettavuus näkyy vasta käytännössä. Syntyneiden tulosten hyödynnettävyys tarkoittaa kehittämistyön kannalta käyttökelpoisuutta. Onkin olennaista, että tutkimustulokset yleistyvät käytännössä ja leviävät ihmisten käyttöön. (Toikko & Rantanen 2009, 125.) Opinnäytetyömme lopputuotoksena luotu produktio on käyttökelpoista, mutta koska produktio ei ole vielä toimeksiantajan käytössä ja asiakkaiden saata-

villa, ei sen luotettavuutta pystytä vielä arvioimaan tiedon käyttökelpoisuudella. Luotettavuutta pystytään arvioimaan tällä mittarilla vasta produktion päätyessä toimeksiantajan haltuun ja sitä kautta asiakkaiden käytettäväksi.

Tätä opinnäytetyötä toteutettaessa ei ole tehty kyselytutkimusta tai haastattelua, joilla olisimme keränneet tietoa asiakkailta. Tästä syystä on opinnäytetyön tuloksista hankala tehdä johtopäätöksiä. Tutkimustyötä tehdessämme teimme huomion, että opinnäytetyömme aihepiiristä löytyy runsaasti tietoa, mutta tieto on ripoteltuna useisiin eri kanaviin, jolloin tiedon löytäminen ja sen hyödyntäminen vaikeutuu. Tämän opinnäytetyön suunnittelussa ja toteutuksessa pohdimme opinnäytetyön käytettävyyttä ja hyödyllisyyttä. Pidimme tärkeänä, että opinnäytetyö, ja erityisesti lopputyönä tuotettu produktio, olisi mahdollisimman toimiva, ja hyödynnettävissä oleva.

Yhtenä johtopäätöksenä teimme keräämämme teorian tiedon pohjalta, että tieto voi olla vaikea ymmärtää ja sisäistää, ellei aihe ole ennestään tuttua. Verotus itsessään ja verotussanasto voi olla vaikeaselkoista, jolloin punaisen langan löytäminen voi kestää pidempään. Tästä syystä asiakkaan voi olla vaikea etsiä tarvitsemaansa tietoa. Tämän vuoksi koemme, että luomamme opas tulee olemaan merkityksellinen asiakkaille, joita oppaan aihe koskettaa.

Opinnäytetyömme päätutkimuskysymyksenä oli: Kuinka markka-aikana arvioitun kiinteistön luovutusvoiton verotus lasketaan, kun myyjänä on jakamaton kuolinpesä? Tämän tutkimuskysymyksen pohjalta asetimme opinnäytetyön tavoitteeksi luoda toimeksiantajan käyttöön oppaan, josta käy ilmi vastaus tutkimuskysymykseen. Onnistuimme luomaan informatiivisen oppaan, jossa on vastaus asettamaamme päätutkimuskysymykseen.

Opinnäytetyöprosessin edetessä haasteeksi ilmeni teorian tiedon kirjoittamisessa tiedon toistuvuus. Teorian tietoa kirjoittaessamme erityisesti luovutusvoiton verotus toistuu useassa kohdassa. Emme kuitenkaan halunneet poistaa toistuvia kohtia, sillä koimme ne tarpeellisiksi, jotta lukijan on helpompi hahmottaa luovutusvoiton verotuksen kokonaistilanne tilanteessa, jossa kiinteistö

on arvioitu markka-aikana ja myyjänä toimii jakamaton kuolinpesä. Opinnäytetyön ja luomamme produktion hyöty tulee näkymään toimeksiantajalle vasta myöhemmin, mutta koemme, että luomallamme oppaalla on hyvät lähtökohdat auttamaan asiakkaita ilmoittamaan luovutusvoitto oikein, ja siten vähentämään asiakasyhteydenottoja opinnäytetyömme aiheen tiimoilta.

9 LOPUKSI

Opinnäytetyöprosessi on ollut moninainen ja siihen on mahtunut monenlaisia tunteita. Aloittaessamme opinnäytetyöprosessia oli meillä suunnitelma opinnäytetyöprosessin etenemisestä, joka kuitenkin muokkaantui ja eli matkan varrella. Luomassamme opinnäytetyöprosessin aikataulussa pysyimme hyvin, vaikka prosessin eteneminen poikkesi alkuperäisestä suunnitelmasta. Lopputuotoksen saimme valmiiksi aluksi asettamallemme ajankohdalle, mistä olemme tyytyväisiä.

Vaikka opinnäytetyön aihe hieman muuttui matkan varrella, lopputuotos on kuitenkin sama kuin mitä aluksi pohdimme, eli toteutimme oppaan, jonka tarkoitus on helpottaa asiakasta hänen etsiessään tietoa markka-aikana arvioitun kiinteistön luovutusvoiton verotuksesta, kun myyjänä toimii jakamaton kuolinpesä. Koemme produktion olevan onnistunut niin visuaalisesti kuin sisällöllisesti. Se on informatiivinen olematta kuitenkaan liian täynnä sisältöä. Itse oppaan tekemisessä ei ilmennyt ongelmia ja sen toteutus oli selkeää ja tehokasta, koska meillä oli tarkka suunnitelma valmiina oppaan toteutusta varten. Ohjelma, jolla oppaan toteutimme, oli meille ennestään tuttu, mikä helpotti työskentelyä. Oppaan visuaalisen ilmeen suunnittelussa saimme paljon inspiraatiota verohallinnon visuaalisesta ilmeestä ja olikin loogista lähteä tuomaan tätä myös meidän oppaaseemme.

Opinnäytetyöprosessin aikana onnistuimme aikataulullisesti sovittamaan yhteen niin työ-, opiskelu- ja perhe-elämän. Tämä kehitti ajanhallinnan taitojamme, sillä meidän täytyi ottaa aikataulua suunnitellessa huomioon useita asioita. Lopulta onnistuimme pysymään suunnittelemissamme aikataulussa

ongelmitta. Opimme myös lisää tietoa opinnäytetyömme aiheesta, erityisesti kiinteistöarvioinnin erilaisista menetelmistä.

Jatkotutkimus mahdollisuutena olisi tutkia, miten toteuttamamme opas on toiminut käytännössä ja onko se ollut asiakkaille sekä toimeksiantajalle hyödyksi. Tutkimuksen voisi toteuttaa käyttämällä sekä määrällistä että laadullista tutkimusta. Jatkotutkimusta voisi myös toteuttaa sisäkkäisten kuolinpesien osalta, sillä se jäi meidän opinnäytetyöstämme tällä kertaa puuttumaan.

Lopuksi haluamme kiittää verohallintoa tästä hienosta mahdollisuudesta toteuttaa opinnäytetyömme heille. Olemme saaneet opinnäytetyön toteuttamiseen vapautta, mutta tarvittaessa myös tukea ja neuvoja. Pääsimme parhaalla mahdollisella tavalla kehittämään itseämme opiskelijoina, sillä pääsimme haastamaan itseämme useasti tällä matkalla.

LÄHTEET

Asunnon myynti. 2024. Verohallinto. Päivitetty: 5.8.2024. Saatavissa: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/asunnon-myynti/> [viitattu 27.8.2024.]

Automaattinen päätöksenteko verotuksessa. 2024. Verohallinto. Päivitetty: 18.12.2023. WWW-dokumentti. Saatavissa: https://www.vero.fi/tietoa-verohallinnosta/verohallinnon_esittely/automaattinen-paatoksenteko/automaattinen-paatoksenteko-verotuksessa/ [viitattu 23.7.2024.]

Henkilöverotuksen käsikirja. 2012. Verovuosi 2011. PDF-dokumentti. Saatavissa: https://www.vero.fi/contentassets/14e0667c5e2f41ba-bed3c701e5dd809f/kasikirja-13_8_2012_suomi.pdf [viitattu 23.8.2024.]

Kananen, K. 2014. Laadullinen tutkimus opinnäytetyönä. Miten kirjoitan kvalitatiivisen opinnäytetyön vaihe vaiheelta. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

Kananen, K. 2015. Opinnäytetyön kirjoittajan opas. Näin kirjoitan opinnäytetyön tai pro gradun alusta loppuun. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

Kananen, K. 2019. Opinnäytetyön ja pro gradun pikaopas. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

Kasso, M. 2014. Kiinteistöväilytys- ja arviointi. Helsinki: Talentum Media Oy.

KHO: 2013:35 26.2.2013/677

Koponen, J. 2022. Kuolinpesän osakkaan opas. 17. uudistettu painos. Helsinki: Verotieto Oy.

Kostamo, P., Airaksinen, T & Vilka, H. 2022. Kirjoita itsesi asiantuntijaksi. Opas toiminnalliseen opinnäytetyöhön. Helsinki: Art House Oy. E-kirja. Saatavissa: <https://kaakkuri.finna.fi/Record/kaakkuri.228667?sid=4829123240> [viitattu 2.10.2024].

Kuolinpesien luovutusvoitot ja tappiot verotuksessa. 2019. Verohallinto. Päivitetty: 28.10.2019. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48076/kuolinpesien-luovutusvoitot-ja--tappiot-verotuksessa2/> [viitattu 20.9.2024].

Kuolinpesän omaisuuden luovutuksen verotus. 2024. Verohallinto. Päivitetty 27.9.2024. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48076/kuolinpesan-omaisuuden-luovutuksen-verotus/> [viitattu 2.10.2024].

Kuolinpesän verotus. 2023. Veronmaksajat. Päivitetty: 20.12.2023. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.veronmaksajat.fi/neuvot/henkiloverotus/perhe-lahjat-ja-perinto/kuolinpesan-verotus/kuolinpesan-verotus/-fd0e81ae> [viitattu 2.8.2024].

Loikkanen, J. 2020. Jakamaton kuolinpesä. Päivitetty: 7.10.2020. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.veronmaksajat.fi/neuvot/henkiloverotus/perhe-lahjat-ja-perinto/perinnonjako/2020/jakamaton-kuolinpesa/-e693b36c> [viitattu 22.10.2024].

Luovutusvoitto- ja tappio, täyttöohje. 2023. Verohallinto. Päivitetty: 29.3.2023. WWW-dokumentti. Saatavissa: [9 Luovutusvoitto tai -tappio, täyttöohje - vero.fi](https://www.vero.fi/luovutusvoitto-tai-tappio-tayttoohje-vero-fi) [viitattu 21.8.2024].

Muotio, L. 2021. Opinnäytetyön yleiset kriteerit ja painotus. Muotoilu.info.fi. WWW-dokumentti. Päivitetty 24.9.2021. Saatavissa: <https://www.muotoilu.info/index.php/tutkiva-muotoilu/amk-opinnaytetyo/opinnaytetyon-yleiset-kriteerit-ja-painotus/> [viitattu 29.9.2024].

Määttä, T & Kiuru, A. 2024. Omaisuuden luovutusvoitot- ja tappiot luonnolliset henkilön tuloverotuksessa. Päivitetty: 1.1.2024. Saatavissa: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48935/omaisuuden-luovutusvoitot-ja-tappiot-luonnollisen-henkilon-tuloverotuksessa2/-8-luovutetun-omaisuuden-hankintameno> [viitattu 27.8.2024].

Nevala, T., Tolvanen, Y., Sirén, M. & Haulos, S. 2021. Kiinteistönvälittäjän käsikirja. 11. painos. Helsinki: Suomen Kiinteistönvälittäjät ry.

Omaisuuden myynti. 2024. Veronmaksajan keskusliitto. Päivitetty 30.1.2024. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.veronmaksajat.fi/neuvot/henkiloverotus/sijoittaminen/myyntivoitot-ja-tappiot/omaisuuden-myynti/-60e02f41> [viitattu 19.8.2024].

Oman asunnon luovutusvoitto - määräalan ja määröosan luovuttaminen. 2015. Verohallinto. Päivitetty 25.6.2015. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48381/oman-asunnon-luovutusvoitto-maaraalan-3/> [viitattu 24.8.2024].

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

Perintö- ja lahjaverolaki 12.7.1940/378

Perintökaari 40./1965

Rakentamislaki 751/2023

Räbinä, T. & Myllymäki, J. 2016. Kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden verotus. Helsinki: Talentum pro.

Toikko, T. & Rantanen, T. 2009. Tutkimuksellinen kehittämistoiminta: Näkökulmia kehittämisprosessiin, osallistamiseen ja tiedontuotantoon. Tampere: Tampere University Press.

Tuloverolaki 30.12.1992/1535

Verohallinnon organisaatio. 2024. Verohallinto. Päivitetty: 1.4.2024. WWW-dokumentti. Saatavissa: https://www.vero.fi/tietoa-verohallinnosta/verohallinnon_esittely/ [viitattu 23.7.2024].

Uuden metsänomistajan tietopaketti. s.a. Metsälehti.fi. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.metsalehti.fi/metsanomistus/uuden-metsanomistajan-tietopaketti/> [viitattu 28.9.2024].

Varojen arvostamisen yleiset periaatteet perintö- ja lahjaverotuksessa. 2022. Verohallinto. Päivitetty: 28.12.202. WWW-dokumentti. Saatavissa: [Varojen arvostamisen yleiset periaatteet perintö- ja lahjaverotuksessa - vero.fi](https://www.vero.fi/Varojen-arvostamisen-yleiset-periaatteet-perintö-ja-lahjaverotuksessa-vero.fi) [viitattu 21.8.2024].

Verohallinnon toiminta. 2024. Verohallinto. Päivitetty: 22.3.2024. WWW-dokumentti. Saatavissa: https://www.vero.fi/tietoa-verohallinnosta/verohallinnon_esittely/toiminta/ [viitattu 23.7.2024].

Verohallinto. 2024. 9 Luovutusvoitto tai -tappio (3013). Päivitetty: 2.4.2024. WWW-dokumentti. Saatavissa: https://www.vero.fi/tietoa-verohallinnosta/yhteystiedot-ja-asiointi/lomakkeet/kuvaus/9_luovutusvoitto_tai_tappio_laskelma_3/ [viitattu 20.9.2024].

Vero.fi. 2023. Omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot luonnollisen henkilön tuloverotuksessa. Verohallinto. WWW-dokumentti. Päivitetty 1.1.2024. Saatavissa: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48935/omaisuuden-luovutusvoitot-ja-tappiot-luonnollisen-henkilon-tuloverotuksessa2/> [viitattu 20.9.2024].

Veronmaksajat.fi. 2024. Myyntivoitot ja -tappiot. WWW-dokumentti. Päivitetty 29.1.2024. Saatavissa: <https://www.veronmaksajat.fi/neuvot/henkiloverotus/sijoittaminen/myyntivoitot-ja-tappiot/2023/myyntivoitto-/#b7d4d62b> [viitattu 15.9.2024].

MARKKA-AIKANA ARVOSTETUN KIINTEISTÖN LUOVUTUSVOITON VEROTUS, KUN MYYJÄNÄ ON JAKAMATON KUOLINPESÄ



KIINTEISTÖN MYYNTI

Kuolinpesä on oma erillinen verovelvollinen ja kuolinpesän tulee ilmoittaa kiinteistön myynti Verohallintoon. Luovutusvoitto on kuolinpesän pääomatuloa, josta maksetaan vero pääomatuloveroprosentin mukaan, joka on:

- 30 000 euroon asti **30 %**
- 30 000 euroa ylittävästä osuudesta **34 %**

Luovutusvoitto voidaan laskea kahdella eri laskentakaavalla. Voidaan käyttää joko hankintameno-olettamaa tai poistamatonta hankintamenoa. Näistä tavoista voit valita kuolinpesälle edullisimman vaihtoehdon.

MARKAT EUROIKSI

Voit muuntaa markkamääräiset summat euroiksi käyttämällä muuntokerrointa:

5,94573

HANKINTAMENO-OLETTAMA

- Omistusaika alle 10 vuotta, on hankintameno-olettama **20 %** myyntihinnasta.
- Omistusaika vähintään 10 vuotta, on hankintameno-olettama **40 %** myyntihinnasta.

Käyttäessäsi hankintameno-olettamaa, et voi vähentää luovutusvoitosta sen hankintahintaa tai myynnistä aiheutuneita kuluja.

POISTAMATON HANKINTAMENO

Käyttäessäsi poistamatonta hankintamenoa, voit vähentää kiinteistön myyntihinnasta hankintahinnan ja myyntikulut. Hankintahinta on perintöverotuksessa vahvistettu verotusarvo. Jotta poistamatonta hankintamenoa voidaan käyttää, täytyy markat muuttaa euroiksi.

NÄIN LASKET LUOVUTUSVOITON

Esimerkki 1.

Henkilö A menehtyi vuonna 1975. Hänen jäämistöönsä jäi kiinteistö. Perukirjaan on merkitty kiinteistön arvoksi 150 000 markkaa. Kuolinpesä myy kiinteistön vuonna 2024 hintaan 85 000 euroa. Myyntikuluja oli yhteensä 3 000 euroa.

POISTAMATON HANKINTAMENO

- Muunna ensin markat tulee euroiksi muuntokertoimella:
 $150\,000\text{ mk} / 5,94573 = 25\,228,19\text{ €}$
- Myyntihinnasta vähennetään hankintahinta ja myyntikulut, jotta saadaan verotettavan luovutusvoiton osuus.
- $85\,000\text{ €} - 25\,228,19\text{ €} - 3\,000\text{ €} = 56\,771,81\text{ €}$
- Verotettava luovutusvoitto on tässä tapauksessa **56 771,81 €**.

HANKINTAMENO-OLETTAMA

- Kuolinpesä on omistanut kiinteistön yli 10 vuotta, jolloin käytetään 40 % hankintameno-olettamaa.
- $85\,000\text{ €} \times 40\% = 34\,000\text{ €}$
 $85\,000\text{ €} - 34\,000\text{ €} = 51\,000\text{ €}$
- Verotettava luovutusvoitto on tässä tapauksessa **51 000 €**.

NÄIN LASKET LUOVUTUSVOITON

Esimerkki 2.

Henkilö B menehtyi 1995. Hänen kiinteistönsä arvo perukirjaan merkittynä oli 315 000 markkaa. Kuolinpesä myy kiinteistön vuonna 2024 hintaan 78 000 euroa. Myyntikuluja kuolinpesälle tuli yhteensä 3500 euroa.

POISTAMATON HANKINTAMENO

- Muunna ensin markat tulee euroiksi muuntokertoimella:
 $315\ 000\ \text{mk} / 5,94573 = 52\ 979,20\ \text{€}$
- Myyntihinnasta vähennetään hankintahinta ja myyntikulut, jotta saadaan verotettavan luovutusvoiton osuus.
- $78\ 000\ \text{€} - 52\ 979,20\ \text{€} - 3\ 500\ \text{€} = 21\ 520,80\ \text{€}$
- Verotettava luovutusvoitto on tässä tapauksessa **21 520,80 €**.

HANKINTAMENO-OLETTAMA

- Kuolinpesä on omistanut kiinteistön yli 10 vuotta, jolloin käytetään 40 % hankintameno-olettamaa.
- $78\ 000\ \text{€} \times 40\ \% = 31\ 200\ \text{€}$
 $78\ 000\ \text{€} - 31\ 200\ \text{€} = 46\ 800\ \text{€}$
- Verotettava luovutusvoitto on tässä tapauksessa **46 800 €**.



NÄIN LASKET LUOVUTUSVOITON

Esimerkki 1.

Poistamaton hankintameno:

Verotettava luovutusvoitto on **56 771, 81€**

$30\,000\text{ €} \times 0,30 = 9\,000\text{ €}$.
 $56\,771,81\text{ €} - 30\,000\text{ €} = 26\,771,81$
 $26\,771,81\text{ €} \times 0,34 = 9\,102,42\text{ €}$
 $9\,000\text{ €} + 9\,102,42\text{ €} = \mathbf{18\,102,42\text{ €}}$ on
 maksettavan veron määrä.

Hankintameno-olettama:

Verotettava luovutusvoitto on **51 000 €**

$30\,000\text{ €} \times 0,30 = 9\,000\text{ €}$.
 $51\,000\text{ €} - 30\,000\text{ €} = 21\,000\text{ €}$
 $21\,000\text{ €} \times 0,34 = 7\,140\text{ €}$
 $7\,140\text{ €} + 9\,000\text{ €} = \mathbf{16\,140\text{ €}}$ on maksettavan
 veron määrä.

Tässä esimerkissä hankintameno-olettaman
 käyttäminen on kuolinpesälle edullisempää.

Esimerkki 2.

Poistamaton hankintameno:

Verotettava luovutusvoitto on **21 520, 80 €**
 $21\,520,80\text{ €} \times 0,30 = \mathbf{6\,456,24\text{ €}}$ on
 maksettavan veron määrä.

Hankintameno-olettama:

Verotettava luovutusvoitto on **46 800 €**

$30\,000\text{ €} \times 0,30 = 9\,000\text{ €}$
 $46\,800\text{ €} - 30\,000\text{ €} = 16\,800\text{ €}$
 $16\,800\text{ €} \times 0,34 = 5\,712\text{ €}$
 $9\,000\text{ €} + 5\,712\text{ €} = \mathbf{14\,712\text{ €}}$ on maksettavan
 veron määrä.

Tässä esimerkissä poistamattoman
 hankintameno-olettaman käyttäminen on kuolinpesälle
 edullisempää.

Luovutusvoiton ilmoittaminen

- Ilmoita luovutusvoitto käyttämällä lomaketta **9 Luovutusvoitto tai -tappio**. Lomakkeen täyttämiseen löydät täyttöohjeen vero.fi sivuilta.
- Voit ilmoittaa luovutusvoiton heti myynnin jälkeen kalenterivuoden aikana, jolloin saat ennakkoverot maksettavaksi.
- Voit ilmoittaa luovutusvoiton myös lopulliseen verotukseen, jolloin verot tulevat maksuun jäännösveroina.

