

Aleksandra Silén

TUHKATKIN PESÄSTÄ?
VEROSUUNNITTELUMAHDOLLISUUDET KUOLINPESÄN
OMAISUUDEN TAPPIOLLISSA MYYNNISSÄ

Liiketalouden koulutusohjelma
2017

TUHKATKIN PESÄSTÄ?

VEROSUUNNITTELUMAHDOULLISUUDET KUOLINPESÄN OMAISUUDEN TAPPIOLLISESSA MYYNNISSÄ

Silén, Aleksandra
Satakunnan ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
Marraskuu 2017
Ohjaaja: Lehtonen, Suvi
Sivumäärä: 51
Liitteitä: 1

Asiasanat: kuolinpesä, pääomatulo, luovutusvoittoverotus, luovutustappio

Työssä tutkitaan miten kuolinpesä ja sen osakkaat voivat verotuksessaan hyödyntää kuolinpesän omaisuuden myynnistä syntyvät tappiot. Erilaisia luovutustappion muodostumistilanteita kuvataan käytännön esimerkkien kautta. Materiaali esimerkkeihin on kerätty Verohallinnossa toteutetuissa asiantuntijan ja kahden verosihteerin teema-haastatteluissa. Aihe on ajankohtainen tuloverolain 1.1.2016 voimaan astuneen muutoksen myötä. Työ on laadullinen ja oikeusdogmaattinen oppinäytetyö, joka kuvaa voimassa olevaa oikeutta ja sen soveltamista.

Kuolinpesä muodostuu kuolleen henkilön tilalle. Ennen perinnönjakoa, kuolinpesä omistaa vainajalta jääneen omaisuuden. Tässä työssä kuolinpesä tarkoittaa samalla sekä vainajan jäämistöä että kuolinpesän osakkaiden muodostamaa henkilöpiiriä. Kuolinpesä on erillinen verovelvollinen, jonka veroista osakkaat yhdessä vastaavat. Tuloverolain muutos laajensi luovutustappioiden hyödyntämismahdollisuuksia luonnollisen henkilön ja kuolinpesän verotuksessa. Muutos uudisti luovutustappioiden vähennysjärjestelmää. Tappiot ovat nykyään vähennyskelpoisia luovutusvoittojen lisäksi myös muista pääomatuloista.

Kuolinpesän ja sen osakkaiden verotus ei pääty perintöveron maksamiseen, tämän vuoksi jäämistöverosuunnittelussa kannattaa huomioida myös kuolinpesän ja perintönä saadun omaisuuden mahdollinen myynti. Työssä etsittiin verotuksen näkökulmasta edullisia ratkaisuja tilanteisiin, joissa kuolinpesän omaisuutta myydään tappiollisesti. Työn tuloksena kävi ilmi, että kaiken kattavia malleja ja ohjeita luovutustappioiden hyödyntämiseen ei voida luoda. Varmistuttiin myös siitä, että jokainen omaisuuden luovutustilanne on omanlaisensa, jonka lopputulokseen vaikuttavat monet tekijät. Perukirjaan merkittävällä omaisuuden arvolla on suuri merkitys kuolinpesän omaisuuden luovutukseen tappion syntymisen kannalta. Myös yksityisoikeudellisilla oikeustoimilla on vaikutusta siihen, kuka on verovelvollinen ja miten suuri luovutustappio omaisuuden myynnistä muodostuu. Työn tulosten valossa voidaankin sanoa, että ennen perinnönjakoa tapahtuvassa osituksessa on syytä huolellisesti pohdita, saadaanko tasingon maksamisella leskelle tai kuolinpesälle todellista verohyötyä omaisuuden myyntiä silmällä pitäen. Samoin kannattaa huomioida osakkaiden omat intressit ja miettiä onko kuolinpesän jakaminen aiheellista ennen omaisuuden myyntiä.

ALL GONE? THE TAX PLANNING OF ESTATES' CAPITAL LOSSES

Silén, Aleksandra

Satakunta University of Applied Sciences

Degree Programme in Business Administration, Option of Business Law

November 2017

Supervisor: Lehtonen, Suvi

Number of pages: 51

Appendices: 1

Matter word: estate, capital income, capital gains taxation, capital loss

The topic of this thesis is capital loss by estates and the way estates and its shareholders can find benefits from capital loss in taxation. Different types of situations creating capital loss are showcased by concrete examples. The examples have been gathered in theme interviews conducted by the author in Finnish Tax Administration. The object of the thesis is relevant taking into account the reforms made in Finnish income law which came into effect 1.1.2016. This thesis is a qualitative and a legal dogmatic research studying the nature of income law in effect and the application of this law.

Before the distribution of inheritance, the estate is in possession of the wealth of the deceased person. In this study, the term estate refers to all the property of the deceased as well as to the shareholders of the estate. The estate is a separate taxable entity from its shareholders, but the shareholders have a joint responsibility of the estate's taxes. The income tax reform broadened the benefit system of capital losses concerning natural persons and estates. Due to this tax reform, capital losses can be deducted not only from capital gains but from other capital income in general.

The shareholders of the estate pay inheritance tax. To plan estate's taxing is important: in addition to the inheritance tax, the interested parties should also take into account the possible capital gains and losses from selling estate property. Finding ways for the estate and for its shareholders to benefit from capital loss in taxation was in the core of this study. As a result, it can be said that it is only possible to give large-scale guidelines for such situations, rigorous instructions are difficult to map out as every estate and every property is singular and unique. However, some clear-cut points can be made. First, the value of the property must be truthful in the estate's inventory deed. Second, legal actions like partition and distribution of inheritance have an effect on the fact who is the taxable entity i.e. the beneficiary of the tax deductions, as well as on the total sum of capital loss. Third, the outcome of this study argues that it is recommended to carefully find out if for example the partition truly benefits the taxable entities regarding the selling of the property later. And last, the shareholders' own interests in receiving tax exemptions should be taken into account and therefore whether to distribute the inherited wealth before or after the sales is also an important question to be asked.

SISÄLLYS

LYHENTEET	6
KÄSITTEET	6
1 JOHDANTO	9
2 TUTKIMUKSEN NÄKÖKULMA	10
2.1 Teoreettinen viitekehys.....	11
2.2 Verosuunnittelua vai veron kiertämistä?	12
3 KUOLINPESÄ	13
3.1 Perilliset kuolinpesän osakkaina.....	13
3.2 Perunkirjoitus ja perukirja	15
3.3 Perinnöstä luopuminen	17
3.4 Kuolinpesän hallinta	18
3.5 Lesken asema kuolinpesässä	18
3.5.1 Avio-oikeus.....	19
3.5.2 Lesken suoja.....	20
3.6 Perinnönjako, ositus ja kuolinpesän lakkaaminen.....	20
4 PERINNÖN JA KUOLINPESÄN VEROTUS.....	22
4.1 Omaisuuden arvostaminen perintöverotuksessa.....	22
4.2 Perintöveroluokat.....	23
4.3 Kuolinpesän tuloverokohtelu ja osakkaiden verovastuu	24
5 LUOVUTUSVOITTOVEROTUKSEN PÄÄPIIRTEET	26
5.1 Omaisuuden hankintahetki	27
5.2 Omistusajan pituus	29
5.3 Omaisuuden hankintameno ja hankintameno-olettama.....	29
5.4 Hankintamenoon lisättävät kulut ja voiton hankkimisesta olleet menot	31
6 LUOVUTUSTAPPIOT	32
6.1 Tuloverolain muutos.....	33
6.2 Luovutustappioiden vähentäminen.....	34
6.3 Vähennyiskelvottomat luovutustappiot	35

7	KUOLINPESÄN OMAISUUDEN TAPPIOLLINEN MYYNTI JA SEN VEROHYÖDYT	36
7.1	Omaisuu den arvo perukirjassa.....	37
7.2	Luovutuksen yhteydessä huomioitavat kulut	38
7.3	Myynti ennen perinnönjakoa	39
7.4	Myynti perinnönjaon jälkeen.....	43
7.5	Muutosverotus	45
8	JOHTOPÄÄTÖKSET JA YHTEENVETO.....	46
	LÄHTEET.....	50
	LIITTEET	

LYHENTEET

AL	avioliittolaki 13.6.1929/234
HE	hallituksen esitys
KHO	korkein hallinto-oikeus
PerVL	perintö- ja lahjaverolaki 12.7.1940/378
PK	perintökaari 5.2.1965/40
TVL	tuloverolaki 30.12.1992/1535
VML	laki verotusmenettelystä 18.12.1995/1558

KÄSITTEET

<i>Ansiotulo</i>	Tulo, joka kertyy esimerkiksi tehdystä työstä. Myös sosiaalietuus ja eläke ovat ansiotuloa.
<i>Avioehtosopimus</i>	Sopimus, jolla aviopuolisot voivat sulkea pois avio-oikeuden ja määrätä esimerkiksi siitä, miten heidän yhteinen omaisuutensa jaetaan avioliiton purkauduttua.
<i>Avio-oikeus</i>	Oikeus, jonka johdosta varakkaampi puoliso maksaa tasinkoa vähävaraisemmalle puolisolle, jotta molempien omaisuuserät ovat yhtä suuret. Avio-oikeus toteutuu vasta avioliiton purkauduttua avioeron tai kuoleman myötä.
<i>Epäjatkuvuusperiaate</i>	Periaate, jonka mukaan omaisuuden hankintahetki määräytyy. Perintönä saadun omaisuuden hankintahetki noudattaa epäjatkuvuussääntöä, sillä vainajan omistus katkeaa kuolemaan ja kuolinpesän/osakkaiden omistusaika vuorostaan alkaa vainajan kuolinpäivänä.
<i>Hankintameno</i>	Omaisuuden hankintahinta, joka siitä on ostohetkellä maksettu.
<i>Hankintameno-olettama</i>	Hankintahinta, joka omaisuudelle lasketaan omistusaajan pituuden mukaan ja jolla voidaan korvata omaisuuden todellinen hankintameno, jos todellista hankintahintaa ei tiedetä tai jos luovutuslaskelma on näin verovelvolliselle edullisempi.

<i>Jatkuvuusperiaate</i>	Periaate, jonka mukaa omaisuuden hankintahetki määräytyy. Esimerkiksi osituksessa siirtyneen omaisuuden hankintahetki noudattaa jatkuvuusperiaatetta, jolloin omaisuuden hankintahetki lasketaan ositushetkeä edeltäneestä saannosta eikä ositushetkestä.
<i>Jäämistö</i>	Vainajan jälkeensä jättämä omaisuus, joka siirtyy perillisille.
<i>Kuolinpesä</i>	Vainajan jälkeensä jättämä omaisuusjäämistö sekä osakkaiden muodostama henkilöpiiri.
<i>Käypä arvo</i>	Omaisuuden todennäköinen myyntihinta.
<i>Legaatti</i>	Eriyisjälkisäädös, jolla perinnön jättäjä voi määrätä esimerkiksi tietystä esineestä, tietystä rahamäärästä tai tietystä sijoituksen tuotosta jonkun henkilön hyväksi.
<i>Lesken suoja</i>	Lesken oikeus kieltäytyä tasingon maksamisesta ja oikeus hallita vainajan jäämistöä jakamattomana.
<i>Lesken vähimmäissuoja</i>	Lesken mahdollisuus pidättää hallintaoikeus puolisoiden yhteisenä käyttämään kotiin sekä sen irtaimistoon, siinä tapauksessa, että vainajan rintaperilliset vaativat perinnöstä lakiosaansa.
<i>Luovutustappio</i>	Omaisuuden myynnistä koituva tappio, kun sen myyntihinta on matalampi kuin hankintahinta. Luovutustappio on vähennyskelpoinen verotuksessa.
<i>Luovutusvoitto</i>	Omaisuuden myynnistä koituva tuotto, kun sen myyntihinta on suurempi kuin hankintahinta. Luovutusvoitto on veronalaista tuloa.
<i>Oikeusdogmatiikka</i>	Oikeusdogmatiikka on oikeustieteen ala, joka tutkii voimassa olevaa oikeutta, sen sisältöä ja sen soveltamista.
<i>Oikeustoimi</i>	Esimerkiksi kauppa, avioliitto ja sopimuksen muuttaminen ovat oikeustoimia. Oikeustoimi on tahdonilmaisuuksia, toimenpide jolla perustetaan, kumotaan tai luodaan oikeuksia. Oikeustoimi voi olla yksipuolinen, kaksipuolinen tai kolmannen hyväksi tehty.
<i>Osakas</i>	Osakas on yleensä perintöön oikeutettu henkilö. Kuolinpesän osakkaita ovat perilliset, yleistestamentin saaja sekä elonjäänyt puoliso (PK18:1).
<i>Ositus</i>	Avio-oikeuden alaisen omaisuuden jakaminen.

<i>Parenteeli</i>	Perimysjärjestelmän osa, josta perintökaari säätelee. Parenteeli on ryhmä perillisiä, jotka polveutuvat vainajasta. Parenteelijärjestelmä sisältää kolme eri tasoista parenteelia.
<i>Perillinen</i>	Henkilö, joka saa perinnön sukulaisuuden tai testamentin nojalla.
<i>Perintö</i>	Kts. jäämistö.
<i>Perukirja</i>	Perunkirjoitustilaisuudessa laadittava asiakirja, joka sisältää tiedot vainajan perillisistä sekä vainajan ja lesken omaisuudesta. Perukirja on myös vainajan veroilmoitus perintöveron määräämistä varten.
<i>Perunkirjoitus</i>	Perunkirjoitus on tilaisuus, jossa vainajan varat ja velat luetteloidaan ja jossa varmistetaan kuolinpesän osakkaista. Perunkirjoitus on pidettävä 3 kuukautta vainajan kuolemasta.
<i>Pääomatulo</i>	Tulo, joka kertyy varallisuudesta. Esimerkiksi omaisuuden myyntitulo tai vuokratulo.
<i>Rintaperillinen</i>	Kuolleen henkilön perillinen suoraan alenevassa polvessa, esimerkiksi lapsi tai lapsenlapsi.
<i>Saanto</i>	Omaisuuden siirtyminen omistajalta toiselle esimerkiksi perinnön tai myynnin kautta.
<i>Tasinko</i>	Osituksessa varakkaamman puolison vähävaraisemmalle puolisolalle suorittama varallisuuserä, jolla molempien puolisoitten varallisuudet saatetaan yhtä suuriksi.
<i>Tasinkoprivilegi</i>	Lesken oikeus olla suorittamatta tasinkoa kuolinpesän osakkaille.
<i>Verovelvollinen</i>	Taho (luonnollinen henkilö, kuolinpesä tai yhteisö), jolle vero määräytyy maksettavaksi.
<i>Yleistestamentti</i>	Jälkisäädös, jolla perinnön jättäjä määrää omaisuudestaan jonkun henkilön hyväksi. Yleistestamentti koskee aina määrääosaa vainajan koko omaisuudesta, mutta sillä ei voi määrätä esimerkiksi mistään tietyistä esineistä.

1 JOHDANTO

Omaisuu­den luovutuksesta syntyneet tappiot on mahdollista käyttää verotuksessa hyödyksi. Verohallinto pitää kirjaa luovutustappioista ja vähentää ne luovutusvoitosta ja puhtaasta pääomatulosta verovelvollisen puolesta, mutta verovelvollisella on mahdollisuus vaikuttaa luovutustappioiden määrään. Luovutustappioiden verosuunnittelullisen roolin ymmärtäminen tarjoaa verovelvolliselle mahdollisuuksia pääomatuloistaan maksettavan veron pienentämiseen. Pääomatuloveron määrä on 30% 30 000 euroon asti ja 34 % 30 000 euroa ylittävältä osalta, näin ollen luovutustappion vähennyskelpoisuuden mukanaan tuoma laskennallinen verohyöty on vähintään 30 % luovutustappion määrästä. Tämä työ kuvaa tavanomaisimpia tilanteita, joita kuolinpesän osakkaat kohtaavat myydessään kuolinpesän varallisuutta tappiollisesti. Työn lähtökohtana on kuolinpesän osakkaan näkökulma. Tarkoituksena on perehtyä osakkaan mahdollisuuksiin vaikuttaa kuolinpesän omaisuuden myynnistä koituvien luovutustappioiden määrään ja niiden hyödyntämiseen verotuksessa. Työn idea kumpuaa omasta kiinnostuksestani jäämistöverosuunnitteluun sekä asuntokauppaan.

Kuolinpesällä voi olla omaisuutta hyvin monipuolisesti, kuten arvopaperiomistuksia, kiinteää ja irtainta omaisuutta ja osakehuoneistoja. Arvopaperit ovat pörssi­yhtiöiden osakkeita ja muita sijoitusinstrumentteja. Kiinteää omaisuutta ovat esimerkiksi metsä-, maatala- ja omakotitalokiinteistöt. Irtainta omaisuutta ovat vaikkapa vainajan kodissa olevat huonekalut. Suomalaisen kuolinpesät omistavat yleensä vain vainajan elinaikanaan kotina käyttämän kiinteistön tai osakehuoneiston. Tässä työssä keskitytään ainoastaan kuolinpesän omistamiin osakehuoneistoihin ja niiden tappiollisiin luovutuksiin. Raja­us on perusteltu, sillä aihe on monihaarainen, joten omaisuuslajin tiukalla rajaamisella pyritään työn selkeyteen. Kuolinpesän luovutuksia tarkastellaan tuloverolain (1535/1992) alaisena tulona eikä syvennytä tilanteisiin, joissa luovutus verotetaan muulla kuin henkilökohtaisella tulolähteellä elinkeinoverolain (360/1968) mukaisesti.

Työ alkaa johdannolla, jossa esittelen työn. Työn toisessa luvussa selitän ja perustelen teoreettista viitekehystä, esitän tutkimuskysymykseni sekä pohdin verosuunnittelun ja veronkierron rajanvetoa. Kolmannessa luvussa määrittelen kuolinpesän perintöoikeudellisen käsitteen sekä avaan kuolinpesän olemusta ja osakkaiden asemaa kuolinpesän hallinnossa. Kerron myös perunkirjoituksen toimittamisesta ja perukirjan roolista. Sen jälkeen katse käännetään leskeen ja lesken asemaan kuolinpesän osakkaana. Luvun lopuksi selitän, mikä vaikutus osituksella ja perinnönjaolla on kuolinpesään. Neljännessä luvussa esittelen perintöverotuksen perusperiaatteet, tavallaan, jolla varat yleisimmin arvostetaan perintöverotuksessa ja kerron, mitä tarkoittaa kuolinpesän erillinen verovelvollisuus. Viidennessä luvussa esittelen vuorostaan luovutusvoittoverotuksen pääpiirteet painottaen omaisuuden hankintahetken ja hankintamenon määräytymisperiaatteita. Listaankin mitkä ja minkälaiset kulut omaisuuden myyntiin ja säilyttämiseen liittyvät verovelvollisen kannattaa ilmoittaa Verohallinnolle, kun omaisuuden luovutusta käsitellään. Kuudennessä luvussa syvennyttään luovutustappioihin. Ensin selvitän tuloverolain muutoksen vaikutuksia luovutustappioiden vähennyskelpoisuuteen ja sen jälkeen kerron minkälaiset luovutustappiot ovat vähennyskelpoisia ja minkälaiset taas vähennyskelvottomia. Seitsemännessä luvussa kuvaan esimerkkien kautta miten erilaiset kuolinpesään ja sen omaisuuteen kohdistuvat yksityisoikeudelliset oikeustoimet vaikuttavat luovutustappioiden syntymiseen ja sitä myötä verotuksen lopputulokseen. Esimerkeissä perehdyn yksinkertaisimpiin omaisuuden luovutustapauksiin, joissa luovutuksen kohde on aina sama osakehuoneisto. Esimerkkien selittämisessä hyödynnän Verohallinnossa toteutetuissa haastatteluissa saamiani vastauksia. Työn viimeisessä, kahdeksannessa luvussa esitän työni johtopäätökset ja kokoan työn pääkohdat yhteen.

2 TUTKIMUKSEN NÄKÖKULMA

Työn näkökulma on laadullinen. Laadullisessa tutkimuksessa päätavoitteena eivät ole tilastolliset yleistykset vaan tarkoitus on kuvata, ymmärtää ja tulkita ilmiötä. Laadullisessa tutkimuksessa on tärkeää, että lähteet tai henkilöt, joilta tietoa kerätään, ovat

tutustuneet tutkittavaan asiaan ennakkoon ja tietävät siitä mahdollisimman paljon. (Pitkäranta 2009, 79.)

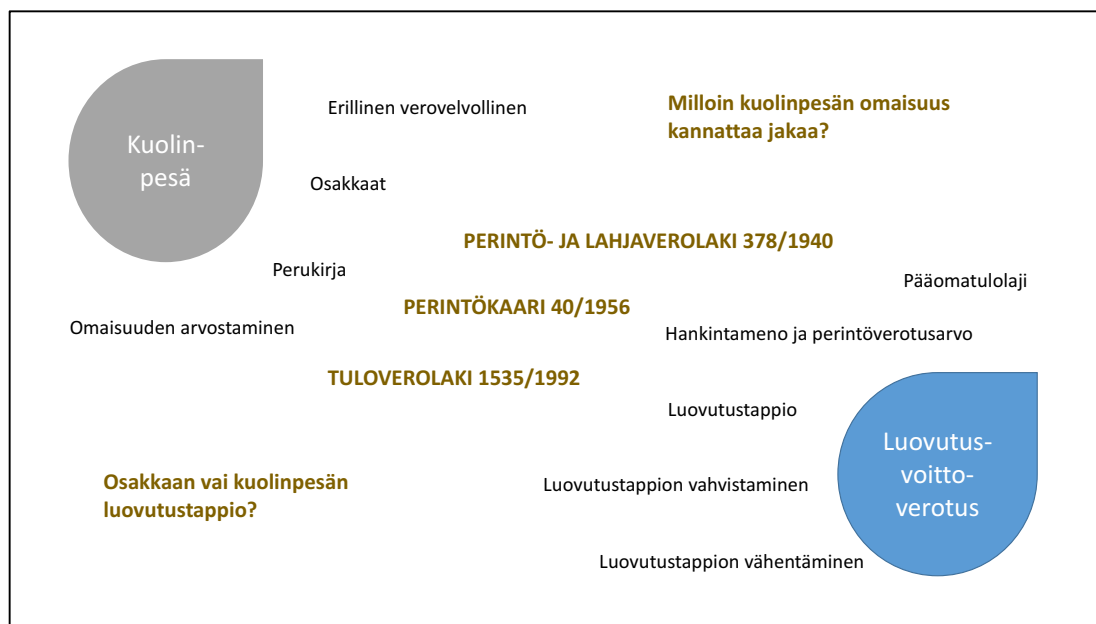
Tutkimukseni tavoitteena on vastata seuraaviin kysymyksiin:

- Vaikuttaako varojen arvostaminen perukirjassa ja perintöverotuksessa luovutustappioiden syntymiseen?
- Miten kuolinpesät voivat hyödyntää kuolinpesän omaisuuden luovutustappioita?
- Miten osakkaat voivat hyödyntää kuolinpesän luovutustappioita?
- Missä vaiheessa kuolinpesä kannattaa jakaa?

Kuolinpesän osakkaan pitää pystyä arvioimaan omaisuuden myynnin veroseuraukset etukäteen voidakseen pohtia eri vaihtoehtoja. Verohallinnon rooli verosuunnittelussa on pieni, sillä Verohallinnon tietoon verotusperusteen aiheuttava oikeustoimi tulee vasta sen toteutumisen jälkeen. Tästä huolimatta Verohallinto on hyvä tietolähde, kun selvitetään vaihtoehtoja ja mahdollisuuksia vaikuttaa verotuksen lopputulokseen. Tutkimuksen empiirinen aineisto onkin kerätty Verohallinnossa kahden verosihteerin ja yhden asiantuntijan teemahaastatteluilla. Haastattelujen päämäärä oli saada käytännön esimerkkejä ja tukea teorian avulla tekemiini oletuksiin ja löydöksiin. Teemahaastattelussa aihepiiri eli teema on selkeä, mutta kysymyksiä on mahdollista muokata haastattelun edetessä. Haastattelun suurin etu aineiston keruutapana on sen joustavuus: haastateltujen antamiin vastauksiin perustuen, haastattelua voi ohjata uuteen mielenkiintoiseen suuntaan ja haastattelijalla on mahdollisuus myös esittää lisäkysymyksiä ja pyytää tarkennusta asioihin. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2010, 204–205, 208–209.)

2.1 Teoreettinen viitekehys

Tämä opinnäytetyö on lainopillinen ja oikeusdogmaattinen tutkimus. Oikeusdogmatiikka tutkii voimassa olevaa oikeutta, sen sisältöä ja sen soveltamista tietyssä tilanteessa. Oikeusdogmaattisessa tutkimuksessa pääasiallisina lähteinä käytetään voimassa olevia oikeuslähteitä.



Kuva 1. Työn käsittekartta

Tutkimus selittää ja kuvaa kuolinpesää ja luovutusvoittoverotusta ilmiöinä sekä selvittää verotuksen näkökulmasta kuolinpesän osakkaiden valinnanmahdollisuuksia omaisuuden tappiollisessa myynnissä. Luovutusvoittoverotus on tutkittu aihe, mutta luovutustappioista löytyy melko niukasti materiaalia. Tutkimuksen tärkein lähdeaineisto muodostuu perintökaaresta (40/1965) ja tuloverolaista. Näiden lähteiden selittämiseen haen tukea oikeusteoreettisesta kirjallisuudesta, joista tärkeimpiä ovat Nykäsen ja Rabinän (2013) Yksityishenkilöiden luovutusvoittojen verotus -teos, Aarnion ja Kankaan (2016) Suomen jäämistöoikeuden ensimmäinen osa ja Ossan (2013) Tuloverolaki käytännössä. Muina lähteinä käytän Verohallinnon ohjeita, lakien valmisteluaineistoa eli hallituksen esityksiä sekä oikeuskäytäntöä.

2.2 Verosuunnittelua vai veron kiertämistä?

Työn verosuunnittelullinen näkökulma tuo mukanaan eettisiä kysymyksiä. Verosuunnittelu on verotuksessa ja oikeuskäytännössä hyväksyttyä toimintaa, jolla pyritään saavuttamaan veroetua ja pienentämään maksettavan veron määrää. Veron kiertämisen lähtökohta ja tavoite ovat samat kuin verosuunnittelussa, mutta lopputulokseen pääsemiseen käytetään usein laittomia keinoja. Verotusmenettelylain 28 § mukaan veron kiertämisessä olosuhteelle tai toimenpiteelle annetaan sellainen oikeudel-

linen muoto, joka ei vastaa todellisuutta. (Verohallinto 2014, Veron kiertämissääntöksen soveltaminen A126/200/2014.)

Jäämistöverosuunnittelu tulisi nähdä perintö- ja lahjaverosuunnittelua laajempana kokonaisuutena, joka ottaa huomioon veroseuraamukset myös perintönä saatua omaisuutta luovutettaessa. Leskellä ja perillisillä on mahdollisuus saavuttaa veroetuja ottamalla huomioon yksityisoikeudellisten oikeustoimien aiheuttamat verovaikutukset. Vainajan omaisuus voidaan esimerkiksi jakaa tai osittaa tavalla, joka tuottaa veroetua leskelle tai perillisille. Osituksen ja perinnönjaon aiheuttaman verohyödyn katsominen veronkiirroksi ei ole yleistä. Verotusmenettelylain veronkiertopykälää ei herkästi sovelleta, sillä verovelvollisen ei useinkaan ole mahdollisuus välttyä ositus- tai perinnönjakotilanteeseen joutumiselta. Kun taas veronkiertäminen on useimmissa tapauksissa verovelvollisen kokonaan suunnittelema tapahtumaketju. (Nykänen & Rabinä 2013, 197–204.)

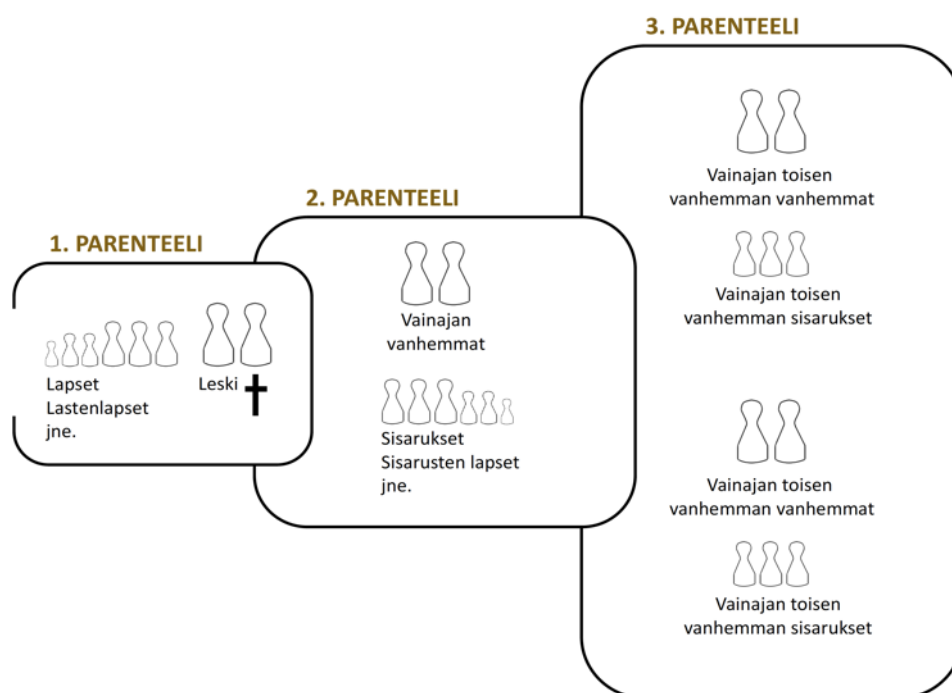
3 KUOLINPESÄ

Kuolinpesä syntyy, kun perinnönjättäjä kuolee ja hän jättää omaisuutensa useammalle kuin yhdelle henkilölle. Perinnönjako lakkauttaa kuolinpesän. Kuolinpesä on jäämistö eli vainajan omaisuuden – varojen ja velkojen kokonaisuus. Kuolinpesä on myös henkilöpiiri, joka hallinnoi vainajalta jäänyttä omaisuutta. Kuolinpesällä on osakkaita, joiden vastuulla on jäämistön hoitaminen. Perintökaaren 18 luvun 1 § nojalla kuolinpesän osakkaita ovat lakisääteiset perilliset, yleistestamentin saajat sekä leski. (Aarnio, Kangas, Puronen & Rabinä 2016; Koponen 2015, 13; Ossa 2009, 133–135.) Jos kuolinpesän osakkuus määräytyy lakisääteisen perillisaseman mukaan, ketkä ovat vainajan perillisiä?

3.1 Perilliset kuolinpesän osakkaina

Vainajan kuoleman jälkeen omistusoikeus hänen omaisuuteensa siirtyy lakisääteisen perintöoikeuden tai testamentin kautta. Perintökaareissa (1:1) säädetään, että kaiken

perimyksen lähtökohta on se, että vain elossa oleva henkilö tai ennen vainajan kuolinhetkeä siitetty lapsi voi periä omaisuutta. Perimysjärjestys perustuu sukulaisuussuhteeseen, niin että lähimmällä perillisellä on etusija perintöön. Perimysjärjestyksen määräävässä parenteelijärjestelmässä on kolme porrasta. Siirtymä portaasta toiseen tapahtuu vain siinä tapauksessa, että lähimpään portaaseen kuuluvia perillisiä ei ole. (Ossa 2009, 81; Puroinen 2015, 16.)



Kuvio 2. Kolmiportainen perimysjärjestelmä

Ensimmäisen parenteelin perillisiä ovat rintaperilliset eli vainajan lapset, lasten lapset ja niin edelleen, suoraan alenevassa polvessa (PK 2:1). Vainajan lasten osuus perintöön on keskenään yhtä suuri. Ensimmäisessä parenteelissa on rajaton sijaantulo-oikeus. Edesmenneen rintaperillisen sijaan perinnön saajaksi tulevat edesmenneen rintaperillisen rintaperilliset. Rintaperillisillä on vainajan tekemästä testamentista huolimatta oikeus lakiosaan vainajan omaisuudesta (PK 7:5). Jos vainaja oli kuollessaan naimisissa, mutta hänellä ei ollut lapsia, perii eloonjäänyt aviopuoliso hänet (PK 3:1). (Aarnio & Kangas 2016, 75–77, Koponen 2015, 13–14, 55; Ossa 2009, 81–82.)

Vainajan vanhempien eli toisen parenteelin perillisten perintöoikeus toteutuu, jos vainaja ei ollut kuollessaan naimisissa eikä häneltä jäänyt rintaperillisiä (PK 2:2). Myös toisessa parenteelissa on rajaton sijaantulo-oikeus. Jos perinnönjättäjän toinen

vanhempi tai molemmat ovat kuolleet, heidän sijaansa perinnön saa heidän rintaperillensä. Nämä rintaperilliset ovat perinnönjättäjän sisaruksia tai heidän lapsiaan ja niin edelleen. Kolmannen parenteelin perinnönsaajia ovat vainajan isovanhemmat sekä vainajan tädit, sedät ja enot (PK 2:3). Kolmannessa parenteelissa sijaantulo-oikeutta on rajoitettu niin, että vainajan serkut eivät peri häntä. (Aarnio & Kangas 2016, 75–77, Koponen 2015, 13–14, 55; Ossa 2009, 81–82.)

Esimerkki 1 Albert kuoli vuonna 2014. Albert oli naimisissa Annan kanssa, heillä ei ollut avioehtoa. Albertilla ja Annalla on kaksi yhteistä aikuista lasta Mikko ja Maija. Albertilla on myös yksi aikuinen lapsi aiemmasta suhteestaan, Matti. Mikko kuoli vuonna 2010, häneltä jäi yksi lapsi. Albertin perillisiä ovat Mikon lapsi, Maija ja Matti. Albertin kuolinpesän osakkaita ovat Anna-leski, Mikon lapsi, Maija ja Matti.

Tilanteessa, jossa avioparilla ei ole lapsia ja leski perii kaiken, jäävät toissijaiset perilliset kuolinpesän ulkopuolelle (PK 3:2.1). Ensiksi kuolleen puolison vanhemmat ja sisarukset rintaperillisineen ovat toissijaisia perillisiä. He ovat leskenä kuolleen henkilön kuolinpesän osakkaita. Heidän perintöoikeutensa realisoituu vasta lesken kuollessa ja se antaa heille oikeuden vaatia pesän jakoa. (Aarnio & Kangas 2016, 113–115).

Lakimääräisten perillisten lisäksi myös yleistestamentin saaja tulee kuolinpesän osakkaaksi (PK 18:1). Häntä sitovat samat pesänosakkaan oikeudet ja velvollisuudet kuin muita perillisiä ja hän osallistuu yhtäläisesti kuolinpesän hallintoon. Yleistestamentilla perinnönjättäjä määrää kaiken omaisuutensa, tai määräosan siitä, testamentin saajalle. Erityistestamentilla eli legaatilla perinnönjättäjä määrää saajalle siirrettäväksi tietyn esineen, rahasumman, hallinta- tai käyttöoikeuden tai vaikkapa tuotto-oikeuden. Legaatti ei tuo saajalleen kuolinpesän osakkuutta. Jos vainajalla ei ole elossa ketään perintöön tai testamenttiin oikeutettuja, perii valtio vainajan omaisuuden. (Koponen 2015, 15; Puronen 2015, 20.)

3.2 Perunkirjoitus ja perukirja

Perunkirjoituksessa luetteloidaan kuolinpesään kuuluvat varat ja velat sekä selvitetään kuolinpesän osakkaat perinnönjakoa varten. Perintökaarella (20:4) säädetään,

että kuolinpesän varat ja velat tulee merkitä perukirjaan sen suuruisina kuin ne vainajan kuolinhetkellä olivat. Perunkirjoitus on järjestettävä jokaisen Suomessa vakituisesti asuneen henkilön jälkeen, kolmen kuukauden sisällä kuolemasta. Perunkirjoituksen toimituttamisvelvollisuus on pesää hoitavalla tai sen omaisuutta hallinnoivalla osakkaalla, useimmiten leskellä. Verohallinto voi myöntää lisääikää perunkirjoituksen toimittamiseen vain erityisestä syystä. (Aarnio, Kangas, Puronen & Rabinä 2016; Koponen 2015, 15, 33–36; Ossa 2009, 105; PK 20:1-2.)

Aikaraja perunkirjoituksen toimittamiselle on säädetty estämään vainajan omaisuuden katoaminen. Perintökaaren (21:2) sisältyy erityinen säännös perunkirjoituksen toimitusajan noudattamisesta. Jos perunkirjoitus toimitetaan kolmen kuukauden kuluessa kuolemasta, osakas ei ole henkilökohtaisessa vastuussa kuolinpesän veloista. Velkavastuun kantamisessa tehdään poikkeus siinä tapauksessa, että perunkirjoituksen järjestäminen laiminlyödään tai se tarpeettomasti viivästyy. Vaikka pesässä ei olisi ollenkaan varoja vaan ainoastaan velkaa, pitää perunkirjoitus silti toimittaa. (Aarnio, Kangas, Puronen & Rabinä 2016; Koponen 2015, 15, 33–36; Ossa 2009, 105.)

Toimituttamisvelvollinen osakas valitsee kaksi uskottua miestä, joiden kanssa perunkirjoituksen aika ja paikka sovitaan. Uskotut miehet laativat perukirjan ja näin esittävät arvionsa vainajan omaisuuden arvosta. Uskotuiksi miehiksi valittavilla henkilöillä ei ole pätevyysvaatimuksia, mutta heidän tulisi olla puolueettomia osakkaiden kannalta. Perunkirjoitustilaisuuteen kutsutaan kuolinpesän osakkaat. Myös legaatin-saajien kutsuminen on suotavaa, vaikka laki ei sitä velvoita. Kenenkään ei tarvitse vastoin tahtoaan osallistua perunkirjoitustilaisuuteen. Jos perunkirjoituksen pitämisen jälkeen ilmestyy kuolinpesään kuuluvia, aiemmin luetteloimattomia varoja tai velkaa, ilmoitetaan ne täydennysperunkirjoitusmenettelyllä kuukauden kuluessa niiden tietoon tulemisesta (PK 20:10). (Aarnio, Kangas, Puronen & Rabinä 2016; Koponen 2015, 15, 33–36; Ossa 2009, 105.)

Perunkirjoitustilaisuudessa valmistettava perukirja on toimitettava Verohallintoon kuukauden kuluessa perunkirjoituksen pitämisestä. Vainajan jättämästä omaisuudesta määrättävä perintövero perustuu perukirjassa omaisuuslajeittain listattuihin varoihin. Perukirja on ensisijaisesti veroilmoitus. Perukirjalla on muitakin tehtäviä ja veroil-

moituksen lisäksi se on esimerkiksi vainajan jälkeensä jättämän omaisuuden luettelo, sillä perukirjassa ilmoitetaan pesän varallisuustilanne. Jos vainajalta jäi leski ja heillä oli avio-oikeus toistensa omaisuuteen, tulee myös lesken varat luetella perukirjassa (PK 20:4.2). (Aarnio, Kangas, Puroinen & Rabinä 2016; Koponen 2015, 33, 35–37.)

Perintökaassa (20 luku) säädetään tarkemmin perukirjan vaaditusta sisällöstä ja rakenteesta. Oikein laadittu perukirja antaa kuolinpesän osakkaille arvokasta tietoa vainajan omaisuuden sisällöstä ja laajuudesta sekä siitä, oliko vainaja esimerkiksi tehnyt testamentin tai avioehdon. Myös kuolinpesän osakkaat tulee käydä ilmi perukirjasta. Perukirjan osakasluettelo voidaan vahvistaa maistraatissa. Osakasluettelon vahvistaminen ei ole pakollista, mutta se helpottaa asioiden hoitamista. Esimerkiksi kuolinpesän omaisuuden myynti käy helpommin, kun paksujen sukuselvitys- ja virkatodistusnippujen sijaan oikeudenomistajuuden voi todistaa pelkällä perukirjalla. Tästä huolimatta, perukirja ei voi toimia saantokirjana vainajan jättämälle omaisuudelle. (Aarnio, Kangas, Puroinen & Rabinä 2016; Koponen 2015, 33, 35–37.)

3.3 Perinnöstä luopuminen

Perintöä ei ole pakko ottaa vastaan. Tehokas perinnöstä ja testamentista luopuminen vapauttaa saannosta luopuvan verovelvollisen perintöverosta. Perinnöstä luopuminen tulee tehdä kirjallisesti ja luopuminen pitää ilmaista selvästi ja kiistattomasti. Perillinen ja testamentinsaaja voivat luopua oikeudestaan perinnönjättäjän eläessä, ennen perunkirjoitusta, perunkirjoitustilaisuudessa tai perunkirjoituksen jälkeen. Tehokas luopuminen perinnöstä edellyttää, ettei perillinen ole ottanut vastaan perintöä ja ettei luopumisen yhteydessä ole määrätty erillistä edunsaajaa vaan perintö siirtyy perintökaaren mukaisesti sijaan tuleville perillisille. Perinnöstä tai testamentista luopuminen sitoo perillisen velkojia, kunhan perillinen on tehnyt luopumisilmoituksen maistraattiin ennen kuin ulosmittauspäätös on tehty. (Koponen 2015, 151–153; Ossa 2009, 97–100; PK 17:2 a.)

3.4 Kuolinpesän hallinta

Osakkaat hallitsevat yhdessä jäämistöä. Osakkaat eivät omista jäämistöä ennen perinnönjakoa. Kuolinpesää voidaan hallita jakamattomana tai se voidaan jakaa osittain. Perinnönjaon yhteydessä kuolinpesä lakkaa olemasta. Jäämistöön liittyvät päätökset pitää tehdä yksimielisesti, kaikkia osakkaita kuullen. Jokaisen osakkaan suostumus tarvitaan asunto-osakkeiden ja kiinteistöjen luovutukseen sekä esimerkiksi puun myyntiin kuolinpesän omistamasta metsästä. Osakas voi myydä oman osuutensa kuolinpesästä. Jos kuolinpesäosuus myydään ulkopuoliselle, katsoo Verohallinto, että kuolinpesän tilalle on muodostunut yhtymä, mikä muuttaa verotuskäytäntöä. Yhtymä on verotuksessa käytetty laskentasubjekti. (Koponen 2015, 21–24, 140; Ossa 2009, 135.)

Kuolinpesän käytännön hallinnon kannalta helpointa on valtuuttaa yksi henkilö osakkaiden keskuudesta hoitamaan kuolinpesän asioita. Jos leski on elossa, useimmiten hän hoitaa pesän asioiden hallinnon. Toinen vaihtoehto on järjestää kuolinpesän hallinto osakkaiden välisellä sopimuksella. Jos kuolinpesä on riitaisa, voi vainajan kotipaikan käräjäoikeus hakemuksesta määrätä pesänselvittäjän hoitamaan jäämistöä ja sen asioita. (Koponen 2015, 21–24, 140; Ossa 2009, 135.)

3.5 Lesken asema kuolinpesässä

Vainajan solmima avioliitto purkautuu hänen kuollessaan (Avioliittolaki 13.6.1929/234, 3 §). Eloonjäänyt puoliso eli leski on yleensä kuolinpesän osakas. Lesken osakkuus toteutuu, jos avioliitto oli lapseton ja leski perii puolisonsa. Puolisoitten välinen avio-oikeus toistensa omaisuuden tekee niin ikään leskestä kuolinpesän osakkaan. Yleistestamentilla omaisuutta perivä leski tulee myös kuolinpesän osakkaaksi. Jos taas puolisoilla oli avioehtosopimus, leski ei ole osakas. Perinnönjättäjä ei voi sulkea leskeä kokonaan pois kuolinpesästä testamentilla. Omistusoikeuden pidättävä testamentti jonkun muun kuin lesken hyväksi, antaa silti leskelle oikeuden hallita edesmenneen puolisonsa jäämistöä jakamattomana. Lesken osakkuus puolisonsa kuolinpesään päättyy, kun ositus on tehty ja avio-oikeuden alainen omaisuus jaettu (AL 86 §). (Aarnio & Kangas 2016, 105–107; Koponen 2015, 16–18, 53.)

3.5.1 Avio-oikeus

Mitä on avio-oikeus? Avioliittolaissa (35 §) säädetään aviovarallisuusjärjestelmästä. Järjestelmän nojalla kummallakin puolisoilla on avio-oikeus toisen omaisuuteen, mikäli tätä oikeutta ei ole avioehtosopimuksella, testamentilla tai esimerkiksi lahjakirjalla suljettu pois. Avio-oikeutta ei tule tulkita liian laajasti, sillä ennen avioliiton solmimista hankittu omaisuus sekä sen aikana yksin hankittu omaisuus, kuuluu edelleen omistajalleen (AL 34 §). Avio-oikeus toteutuu vasta ositusperusteen synnyttyä. Ositusperuste syntyy avioliiton purkautumisen myötä. (Aarnio & Kangas 2010, 79–81; Koponen 2015, 54–55; Lohi 2016; Nykänen & Rabinä 2013, 127.)

Kun avioliitto on purkautunut, avio-oikeus antaa puolisoille oikeuden vaatia varallisuuden tasaamista eli avio-oikeuden alaisen omaisuusmäärän puolittamista. Jos omaisuuteen kohdistuu avio-oikeus, jakamisesta käytetään termiä ositus. Avio-oikeudesta vapaata omaisuutta ei ositeta vaan se erotellaan. Useimmiten osituksen lopputulos on se, että varakkaampi puoliso luovuttaa tasinkoa vähävaraisemmalle puolisolle, näin myös toisen puolison kuoltua. Tasinko on avio-oikeuden alaisesta omaisuudesta vähävaraisemmalle puolisolle luovutettava tasausera. (Aarnio & Kangas 2010, 79–81; Koponen 2015, 54–55; Lohi 2016; Nykänen & Rabinä 2013, 127.)

Ositus pitää toimittaa, jos vainajan perilliset sitä vaativat (AL 85 §). Joskus perillisten esittämä ositusvaatimus johtaa lesken kannalta epäedulliseen tilanteeseen. Ositusvaatimustilanteessa leski voi vedota niin kutsuttuun tasinkoprivilegiin ja kieltäytyä luovuttamasta tasinkoa kuolleen puolisonsa kuolinpesän osakkaille (AL 103.2 §). Lesken käyttäessä tasinkoprivilegiään, jäämistö käsittää enää vain vainajan omistaman omaisuuden. (Aarnio & Kangas 2010, 79–81; Koponen 2015, 54–55; Lohi 2016; Nykänen & Rabinä 2013, 127.)

Esimerkki 3 Albert kuoli vuonna 2014. Albert oli naimisissa Annan kanssa, heillä ei ollut avioehtoa. Albertin omaisuuden nettoarvo on 140 000 euroa ja Annan 260 000 euroa, yhteensä 400 000 euroa. Osituksen jälkeen molempien omaisuuden arvon tulee olla 200 000 euroa, joten Annan pitäisi maksaa kuolinpesälle tasinkoa 60 000 euroa. Jos Anna kieltäytyy tasingon maksamisesta, kuolinpesän omaisuuden arvoksi jää 140 000 euroa.

Albertin jäämistö	140 000	Annan omaisuus	260 000
Tasinko	+ 60 000	Tasinko	- 60 000
Osituksen jälkeen	200 000	Osituksen jälkeen	200 000

3.5.2 Lesken suoja

Lesken suoja ei tarkoita ainoastaan edellä esitettyä tasinkoprivilegiä vaan se merkitsee myös lesken oikeutta hallita vainajan jäämistöä jakamattomana. Rintaperilliset voivat rajoittaa lesken hallintaoikeutta vaatimalla lakiosaansa vainajalta jääneestä omaisuudesta, tällöin lesken oikeus supistuu vähimmäissuojaksi. Vähimmäissuoja tarkoittaa, että leskellä on oikeus säilyttää avioparin yhteisenä kotina käytetty asunto hallinnassaan siihen kuuluva asuinirtaimisto mukaan lukien. Leski voi tosin valita asunnokseen myös jonkun muun kuin puolisoiden yhteisen asunnon, jos vainajan jäämistöön kuuluu muitakin asuntoja. (PK 3:1a, 12:3, 12:6; Aarnio & Kangas 2016, 105, 109–113, Koponen 2015, 55; Ossa 2009, 86–87.)

Lesken hallintaoikeus tarkoittaa muun muassa sitä, että hän vastaa omaisuudesta johtuvista kustannuksista ja saa omaisuudesta kertyvän tuoton. Lesken vähimmäissuoja myös estää kuolinpesän osakkaita määräämästä, myymästä ja panttaamasta kuolinpesän omaisuutta ilman lesken suostumusta. Verotuksellisesta näkökulmasta katsoen lesken hallintaoikeus on edullinen kuolinpesän muille osakkaille, sillä se pienentää vainajan omaisuudesta määrättävää perintöveron määrää. (PK 3:1a, 12:3, 12:6; Aarnio & Kangas 2016, 105, 109–113, Koponen 2015, 55; Ossa 2009, 86–87.)

3.6 Perinnönjako, ositus ja kuolinpesän lakkaaminen

Kuolinpesän omaisuuden jakamista eli perinnönjakoa ei pidetä erillisenä luovutuksena. Perinnönjaossa kuolinpesän osakkaiden oikeudet toteutetaan ja vainajan omaisuus jaetaan perintöoikeuden, mahdollisen testamentin ja avio-oikeuden mukaisesti. Kuolinpesä lakkaa olemasta, kun sen koko omaisuus on jaettu osakkaiden kesken. Niin ikään kuolinpesän verotus päättyy perinnön jakohetkeen. Perinnönjako voi olla sopimusjako tai toimitusjako. Sopimusjaossa pesän osakkaat sopivat yhdessä perin-

tönä saadun omaisuuden jakamisesta. Toimitusjako saattaa olla tarpeellinen riittäessä kuolinpesässä, jolloin perinnönjaon toimittaa ulkopuolinen pesänjakaja. Perinnönjaosta laaditaan jakokirja, jonka kaikki osakkaat tai pesänjakaja allekirjoittavat. (Nykänen & Rabinä 2013, 44; Koponen 2015, 65–66; Ossa 2009, 129, 158; PK 23:3, 23:9.)

Jos vainaja oli naimissa, pitää ennen perinnönjakoa suorittaa ositus (PK 23:1). Osituksessa selvitetään kuka omistaa mitään. Osituksen kohde on avio-oikeuden alainen omaisuus, jollei avio-oikeutta ole avioehtosopimuksella suljettu pois. Lesken ja vainajan varojen ja velkojen erotus lasketaan yhteen, tämä summa jaetaan tasan lesken ja kuolinpesän kesken (katso Esimerkki 3). Harvoin puolisoitten omaisuus on saman suuruinen ja siksi jompikumpi joutuu maksamaan tasinkoa toiselle, jotta omaisuuserät saatetaan saman suuruisiksi. Osituksessa on mahdollista siirtää omaisuutta osapuolten välillä ilman veroseuraamuksia. Esimerkiksi lesken omistama 150 000 euron kesämökkikiinteistö voidaan siirtää kuolinpesän omaisuuteen ja vastaavasti kuolinpesän 130 000 euron osakehuoneisto ja 20 000 euron arvoiset arvopaperit voidaan siirtää lesken omistukseen. (Koponen 2015, 66–67; Nykänen & Rabinä 2013, 136.)

Jos puolisoilla oli avioehto, ei ositusta suoriteta vaan molempien omaisuudet erotellaan ja näin selviää mikä kuuluu kuolinpesälle ja mikä leskelle. Ositus ja omaisuuden erottelu voidaan lesken ja osakkaiden päätöksestä tehdä vain osittain, kuten perintökin voidaan jakaa osittain. Osittainen perinnönjako perustuu osakkaiden väliseen sopimukseen. Kuolinpesästä voidaan jakaa ainoastaan jonkun osakkaan osuus pesän varoista tai vain tietty osa omaisuutta esimerkiksi pankkitilillä olevat rahavarat. Usein kuolinpesän ainut merkittävä varallisuuserä on vainajan kotinaan käyttämä asunto. Jos osakkaat eivät tahdo omistaa asuntoa yhdessä, voidaan se myydä ja jakaa siitä saadut rahat. (Koponen 2015, 66–67, 236–237; Nykänen & Rabinä 2013, 186–189, 219; Verohallinnossa toteutetut haastattelut 2017.)

Pesän omaisuutta ei pidä jakaa ennen kuin on tiedossa, että kuolinpesällä ei enää ole velka- ja verovastuita. Esimerkiksi pesän omaisuuden myynnistä aiheutuva luovutusvoittovero saattaa yllättää osakkaat. Perinnönjaon jälkeen omaisuuden myyntivoitosta verotetaan henkilöä, jolle omaisuus on perinnönjaon kautta siirtynyt. Jos perinnön-

jaossa käytetään ulkopuolisia varoja, myynnistä kertyvä luovutusvoitto katsotaan veronalaiseksi tuloksi kuolinpesän osakkaille. Tällaisia omaisuuden luovutustilanteita ei käsitellä tässä työssä. (Koponen 2015, 66–67, 236–237; Nykänen & Rabinä 2013, 186–189, 219; Verohallinnossa toteutetut haastattelut 2017.)

4 PERINNÖN JA KUOLINPESÄN VEROTUS

Yhteiskunta puuttuu omaisuuden siirtymiseen ja perimykseen ensisijaisesti verotuksen kautta. Suomessa verotuksen toimittaa Verohallinto, jonka tehtävänä on verovalvonta, verojen maksu ja kanto, perintä ja tilitys sekä veronsaajien oikeudenvallvonta. (Laki Verohallinnosta 503/2010, 2.1 §). Verovelvollisuus koskee jokaista perinnönsaajaa ja perintöverovelvollisuus alkaa vainajan kuolinpäivästä (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940, 1 §, 5 §). Perintöverotuksen perustana käytetään perukirjassa annettuja tietoja. Jos kuolinpesän omaisuutta ei ole jaettu, Verohallinto tekee laskennallisen osituksen ja perinnönjaon, minkä jälkeen perillisille määrätään perintövero perukirjassa mainitun perillisaseman ja perintöosuuden mukaan. Tämä työ ei syvenny perintöverotukseen, joten tässä luvussa ainoastaan sivutaan perintöverotusta mainitsemalla tavat, jolla vainajan varat arvostetaan perintöverotuksessa ja esittelemällä perintöverotuksen veroluokat ja -asteikot. (Aarnio & Kangas 2016, 3; Koponen 2015, 88–90; Puronen 2015, 15, 259–264.)

4.1 Omaisuuden arvostaminen perintöverotuksessa

Perintö- ja lahjaverolain 9.1 §:n mukaan perintöveron perusteena on omaisuuden käypä arvo verovelvollisuuden alkamishetkellä. Käyvällä arvolla tarkoitetaan omaisuuden todennäköistä luovutushintaa (HE 144/2005, 27). Varojen arvonmäärittäminen perintöverotuksessa on yksilöllistä ja kertaluonteista ja varojen saama arvo kiinnittyy verovelvollisuuden alkamishetkeen ja omaisuuden sijaintiin. Verovelvollisen on annettava kaikki tarpeellinen tieto Verohallinnolle omaisuuden arvon määrittämiseksi. (Aarnio, Kangas, Puronen & Rabinä 2016; Verohallinto 2016, Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa A221/200/2016, 1–7.)

Osakehuoneistojen ja kiinteistöjen arvon määrittämisessä voidaan käyttää kolmea eri tapaa: kaupp-arvomenetelmää, tuottoarvomenetelmää tai kustannusarvomenetelmää, joista kaupp-arvomenetelmä on yleisin. Kaupp-arvomenetelmässä käypä osakehuoneiston tai kiinteistön arvo määritetään vertailemalla vapaassa markkinatilanteessa, samassa paikassa sijaitsevien, saman tasoisten ja samaan aikaan luovutettujen kohteiden arvoa perinnöllä saatuun kohteeseen. Usein osakehuoneistosta tai kiinteistöstä pyydetään kiinteistövälittäjän laatima hinta-arvio, jonka pohjana ovat vertailutiedot alueen muista samantyyillisistä kohteista. (Aarnio, Kangas, Puronen & Rabinä 2016; Verohallinto 2016, Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa A221/200/2016, 1–7.)

Koska omaisuuden myynnistä aiheutuneesta luovutusvoitosta maksetaan pääomatuloveroa, on vainajan omaisuus perukirjassa syytä arvostaa niin lähelle käypää arvoa kuin mahdollista. Perinnöstä maksettava vero ensimmäisessä veroluokassa on alhaisempi kuin luovutusvoitoista maksettava vero. Ensimmäisen perintöveroluokan mukaan perintövero on korkeimmillaankin vain 19 %, kun taas pääomatulovero on aina vähintään 30 % tulon määrästä. Näin ollen osakkaat säästyvät maksamasta suurempaa veroa, jos perintöverotuksessa vainajan omaisuus on arvostettu vastaamaan sen tulevaa myyntihintaa. (Aarnio & Kangas 2016, 6.)

4.2 Perintöveroluokat

Perintö on verovapaata 20 000 euroon asti (PerVL 13 §). Perintöveroluokkia on kaksi, sen mukaan mikä on perillisten sukulaisuus- tai avioliittosuhde perinnönjättäjään. PerVL:n 11 § nojalla ensimmäiseen veroluokkaan kuuluvat perinnönjättäjän avio puoliso, suoraan ylenevässä tai alenevassa polvessa olevat perilliset ja jälkeläiset sekä aviopuolison alenevassa polvessa olevat perilliset. Toiseen veroluokkaan kuuluvat kaikki muut sukulaiset esimerkiksi perinnönjättäjän sisarukset. Toisen veroluokan mukaan verotetaan myös henkilöitä, joilla ei ole sukulaisuussuhdetta vainajaan kuten suvun ulkopuoliset testamentin saajat. (Koponen 2015, 88–90; Puronen 2015, 15, 259–264).

Vuonna 2015 toimitettiin 147 000 perintöverotusta, joiden perusteella arvioitiin, että maatalojen ja muiden yritysten sukupolvenvaihdosten helpottamiseksi perintöveroa- teikkaa tulisi keventää (HE 175/2016, 10, 13). Lakimuutos astui voimaan 1.1.2017 ja koskee kaikkia perinnönsaajia, kun perinnönjättäjä on kuollut 1.1.2017 tai sen jäl- keen. Perintö- ja lahjaverolain 14 §:n mukaiset veroasteikot ovat:

Taulukko 1. I veroluokan veroasteikko

Verotettavan osuuden arvo	Vero alarajan kohdalla	Veroprosentti ylimenevästä osasta
20 000 - 40 000 €	100	7
40 000 - 60 000 €	1 500	10
60 000 - 200 000 €	3 500	13
200 000 - 1 000 000 €	21 700	16
1 000 000 € -	149 700	19

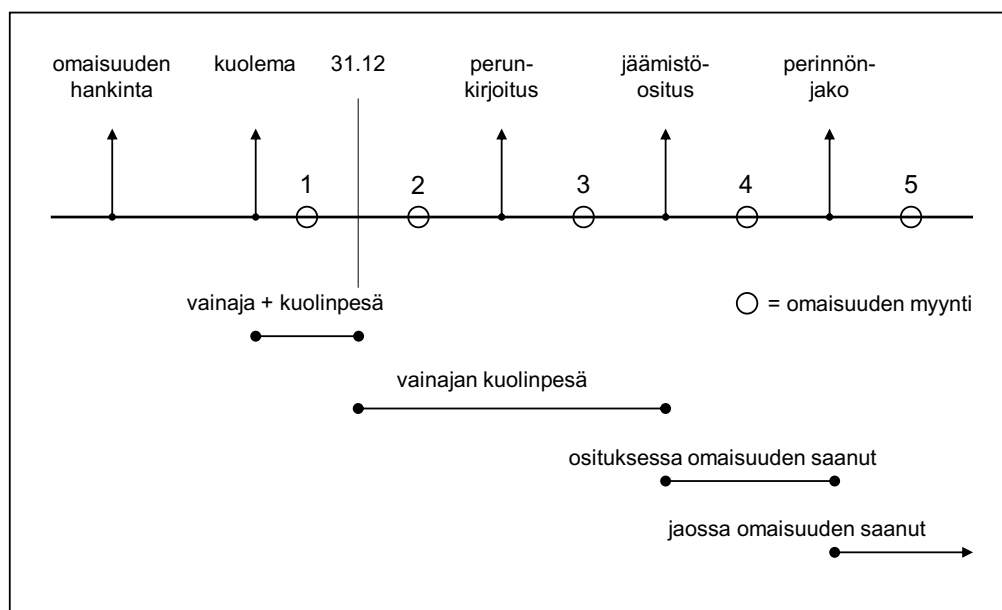
Taulukko 2. II veroluokan veroasteikko

Verotettavan osuuden arvo	Vero alarajan kohdalla	Veroprosentti ylimenevästä osasta
20 000 - 40 000 €	100	19
40 000 - 60 000 €	3 900	25
60 000 - 200 000 €	8 900	29
200 000 - 1 000 000 €	49 500	31
1 000 000 € -	297 500	33

4.3 Kuolinpesän tuloverokohtelu ja osakkaiden verovastuu

Verolainsäädännöstä ei löydy kuolinpesän määritelmää, mutta vero-oikeudellisesta näkökulmasta tärkeänä pidetään kuolinpesään kuuluvan omaisuuden tarkkaa rajausta. Tuloverolain (17.2 §) mukaan kuolinpesä on itsenäinen ja erillinen verovelvollinen. Poikkeuksen tähän sääntöön tekee vainajan kuolinvuoden verotus, jolloin vainaja ja kuolinpesä eivät vielä ole erillisiä verovelvollisia. Vainajan kuolinvuonna hänen an- sio- ja pääomatuloistaan maksetaan tuloveroa, kirkollisveroa seurakunnalle ja muun muassa yleisradioveroa valtiolle. Kuolinvuoden jälkeen, kuolinpesää verotetaan eril- lisenä verovelvollisena aikarajatta, kunnes kuolinpesä on jaettu. (Koponen 2015, 96– 100, 183–184; Ossa 2009, 127–128; Rabinä & Myllymäki 2016, 585; Verohallinnon www-sivut 2017; Verohallinto 2016, Kuolinpesien luovutusvoitot ja -tappiot vero- tuksessa A183/200/2015.)

Ansiotuloa kuolinpesällä ei voi kuolinvuoden jälkeen olla, pois lukien kuolinpesän harjoittamasta elinkeinosta tai maataloudesta saatu tulo, joka rajautuu tämän työn käsittelypiirin ulkopuolelle. Pääomatulona kuolinpesällä voi olla esimerkiksi vuokratuloja, puun myyntituloja tai luovutusvoittoja. Jos kuolinpesä myy omaisuuteensa kuuluvan kiinteistön voitolla, luovutusvoittoveron suorittamisesta on vastuussa kuolinpesä. Osakkaat ovat yhteisvastuussa kuolinpesän veroista. Jos kuolinpesä on yli-velkainen tai varaton, osakkaat vastaavat omaisuuden myyntivoitosta määräytyvästä verosta omilla henkilökohtaisilla varoillaan. Kuten aiemmin on mainittu, kuolinpesää ei synny, jos osakkaita on vain yksi, vaan tällöin vainajan varallisuus siirtyy ainoalle osakkaalle ja perunkirjoituksen jälkeen häntä verotetaan suoraan myös vainajan omaisuudesta. (Koponen 2015, 96–100, 183–184; Ossa 2009, 127–128; Rabinä & Myllymäki 2016, 585; Verohallinnon www-sivut 2017; Verohallinto 2016, Kuolinpesien luovutusvoitot ja -tappiot verotuksessa A183/200/2015.)



Kuvio 3. Verovelvollisuuden määräytyminen (Nykänen & Rabinä 2013, 121)

5 LUOVUTUSVOITTOVEROTUKSEN PÄÄPIIRTEET

Omaisuu- den luovutuksesta kertyvä tulo katsotaan pääomatuloksi ja sitä verotetaan tuloverolain mukaisesti (TVL 45 §). Luovutusvoittoa syntyy, kun omaisuuden myyntihinta on sen hankintahintaa korkeampi. Luovutustappiota sen sijaan syntyy, jos omaisuuden kaupasta saatava hinta on sen hankintahintaa matalampi. Luovutusvoittoverotuksessa tärkeintä on tietää miten ja milloin omaisuus on hankittu. Omaisuuden hankintahinta määrittää onko verovelvollisen luovutus voitollista vai tappiollista. Tuloverolaki ei määrittele luovutuksen käsitettä, mutta luovutuksena pidetään tilannetta, jossa omistaja luovuttaa omaisuuttaan vastikkeellisesti toiselle osapuolelle. (Nykänen & Rabinä 2013, 11, 38; Ossa 2013, 121, 272, TVL 110 §.)

Verotettaviksi luovutuksiksi luetaan rahaa vastaan tehdyt luovutukset eli kaupat ja rahanarvoista vastinetta vastaan toimitetut luovutukset eli vaihdot. Vaihtamalla tehdyn luovutuksen veroseuraamuksia ei käsitellä tässä työssä. Luovutusvoittoverotuksessa kaupantekohetki määrittää voiton tai tappion syntymisen ja samoin sen minä verovuonna voitto tai tappio verotetaan. Jos kauppakirja on allekirjoitettu 15.12.2016 ja kauppahinta omaisuudesta maksetaan 3.1.2017, verotetaan luovutuksen voitto tai tappio verovuoden 2016 puolella. (Nykänen & Rabinä 2013, 11, 38; Ossa 2013, 121, 272, TVL 110 §.)

Luovutusvoittoa verotetaan pääomatuloveroasteikon mukaisesti: 30 000 euroon asti pääomatuloista maksetaan 30 % veroa, ja 30 000 euroa ylittävältä osalta 34 % (TVL 124.2 §). Omaisuuden myyntivoittovero määrätään maksettavaksi omaisuuden omistajalle eli myyjälle. Omistajuus määräytyy nimiperiaatteen mukaan. Omaisuus kuuluu sille, jonka nimiin se on laillisella saannolla tullut. Kuolinpesässä omistuksen muoto on jakamatonta yhteisomistusta kuolinpesän osakkaiden kesken. Jakamattoman kuolinpesän osakkaat omistavat tietyn osuuden kuolinpesästä, mutta eivät tiettyä määräosaa kuolinpesän omaisuusesineistä tai mitään tiettyä yksilöityä esinettä. (Nykänen & Rabinä 2013, 11, 38; Ossa 2013, 121, 272.)

Luovutusvoitto tai -tappio lasketaan seuraavan kaavan mukaisesti. Omaisuuden myyntihinnasta vähennetään omaisuuden poistamatta oleva hankintameno, omaisuuden myynnistä ja voiton kerryttämisestä koituneet kulut.

Luovutushinta

– Poistamaton hankintameno

– Voiton hankkimisesta olleet menot

= LUOVUTUSVOITTO/-TAPPIO

Kuvio 4. Luovutusvoiton/-tappion laskentakaava

5.1 Omaisuuden hankintahetki

Omaisuuden omistusaika määritetään eri tavoin riippuen saannon luonteesta. Tavallisin tilanne on, että henkilö on omistanut omaisuutensa kaupantekopäivästä kaupantekopäivään. Henkilön kuoleman jälkeen hänen omaisuutensa omistaja on kuolinpesä. Kuolinpesän omaisuuden omistusaika alkaa vainajan kuolinpäivästä eli varallisuuden omistusaika ikään kuin katkeaa vainajan kuolinhetkeen ja alkaa alusta kuolinpesän omaisuutena. Tätä kutsutaan epäjatkuvuusperiaatteeksi. Huomionarvoista on, että vero-oikeudellinen ja siviilioikeudellinen näkökulma omistusajankohdan alkamiseen eroavat toisistaan – siviilioikeudellisesti katsoen henkilö saa omaisuuden haltuunsa vasta perinnönjaon saadessa lainvoiman, kun taas vero-oikeus katsoo omaisuuden omistukseen liittyvän verovelvollisuuden siirtyvän vainajan kuolinhetkellä. Perintöverotus toimitetaan kuoleman jälkeen perukirjaan perustuen eikä perinnönjaolla tai sen ajankohdalla ole vaikutusta perintöverotukseen. (Nykänen & Rabinä 2013, 99; Ossa 2013, 123, 158.)

Esimerkki 4 Albert kuoli 1.10.2014. Kun Albertin kuolinpesä myy Albertin vuonna 1983 hankkineen osakehuoneiston, sen hankintahetkeksi katsotaan 1.10.2014.

Poikkeuksina yllä mainittuun vero-oikeudelliseen epäjatkuvuussääntöön ovat ositussaanto, erityisehtoja sisältävä testamenttisaanto ja perinnönjako ulkopuolisia varoja käyttäen. Ositussaannossa omaisuuden hankintahetki määritellään jatkuvuusperiaatteen mukaan. Jatkuvuusperiaate tarkoittaa, että omaisuuden hankintahetki määräytyy jäämistöerottelussa sen mukaan, kuka tasinkoa luovuttaa. Kattavaa oikeuskäytäntömateriaalia ei ositussaantojen osalta ole olemassa, joten tässä työssä noudatetaan Nykäsen ja Rabinän (2013) esittelemiä Verohallinnon verotuskäytäntöjä. Jos leski maksaa kuolinpesälle tasinkoa, vainajan jäämistön määrä kasvaa. Peruste tällaisen omaisuuden siirtymiselle on jäämistöositus, joka ei olisi ilman toisen puolison kuolemaa toteutunut, joten ensiksi kuolleen puolison kuolinhetki katsotaan varallisuuden hankintahetkeksi. Jos taas tasingon maksaja on kuolinpesä, katsotaan lesken osituksella saaman omaisuuden hankintahetkeksi se hetki, jolloin vainaja oli omaisuuden hankkinut. (Nykänen & Rabinä 2013, 143–153.)

Esimerkki 5 Albert kuoli 1.10.2014. Anna-leski maksaa kuolinpesälle tasinkoa. Kuolinpesä sai osituksessa 100% kuolinpesän ja Annan yhdessä omistamista osakehuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista. Kun Albertin kuolinpesä myy tämän vuonna 1983 hankitun osakehuoneiston hankintahetkeksi katsotaan 1.10.2014. (Nykänen & Rabinä 2013, 144–146.)

Esimerkki 6 Albert kuoli 1.10.2014. Kuolinpesä maksaa Anna-leskelle tasinkoa. Anna sai osituksessa 100% kuolinpesän ja Annan yhdessä omistamista osakehuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista. Kun Anna myy tämän 1980-luvulla hankitun osakehuoneiston, sen hankintahetkeksi katsotaan päivä, jolloin he yhdessä ostivat huoneiston vuonna 1983. (Nykänen & Rabinä 2013, 152–153.)

Tiettyjä ehtoja sisältävä testamentti antaa omistusoikeuden, joka alkaa vasta kun nämä kyseiset ehdot täyttyvät. Yleisin tällainen ehto lienee täysi-ikäisyysvaatimus: henkilö saa omaisuuden haltuunsa 18 vuotta täytettyään. Perinnönjaon ajankohtaa pidetään sellaisen omaisuuden hankintahetkenä, jonka saantoon on käytetty pesän ulkopuolisia varoja. (KHO:1990-B-536; Nykänen & Rabinä 2013, 139; Ossa 2013, 159.) Tässä työssä ei perehdytä testamenttisaantoihin eikä sellaisiin kuolinpesän omaisuuden luovutuksiin, joissa käytetään ulkopuolisia varoja.

5.2 Omistusajan pituus

Omaisuu­den omistusajan pituudella ei luovutusvoittoverotuksessa lähtökohtaisesti ole merkitystä. Omistusaika otetaan huomioon kolmessa eri tilanteessa: kun laske­taan hankintameno-olettaman suuruutta, kun verovelvollinen luovuttaa vastikkeelli­sesti asuntonsa, jossa on asunut vakituisesti vähintään kaksi vuotta tai kun kyseessä on sukupolvenvaihdosluovutus. Jos kuolinpesän perillisasemassa oleva osakas on käyttänyt omana tai perheensä asuntona kuolinpesän omistamaa asuntoa vähintään kaksi vuotta, ei vahvistuskelpoista tappiota hänen osaltaan asunnon myynnistä synny. Hyödynnettävien luovutustappioiden syntymiseen omistusajan pituus ei vaikuta. (Ossa 2013, 123.)

5.3 Omaisuu­den hankintameno ja hankintameno-olettama

Omaisuu­den hankintamenoksi kutsutaan omaisuu­den ostohetkellä siitä maksettua hintaa. Perintösaannon hankintameno noudattaa samaa epäjatkuvuusperiaatetta kuin edellä selitetty perintösaannon hankintahetki. Perintönä tai testamentilla siirtyvän omaisuu­den hankintamenona pidetään omaisuu­den arvoa vainajan kuolinhetkellä. Toisin sanoen kuolinpesässä olevan omaisuu­den hankintahinta määritellään sen pe­rintöverotuksessa vahvistetun verotusarvon mukaiseksi. Ositussaannon hankintame­non osalta noudatetaan niin ikään edellä esiteltyä jatkuvuusperiaatetta, jota sovelle­taan ositussaannon hankintahetkeen. Verotusta toimitettaessa hankintamenon määri­tyksessä ei huomioida inflaatiota. Hankintamenoa ei myöskään muunneta sen nyky­arvoa vastaavaan summaan. Jos perukirjaan tai perintöverotuspäätökseen omaisuu­den arvo on merkitty Suomen markkoina, muunnetaan hankintahinta euroiksi kiinte­ällä muuntokurssilla 5,94573. (Nykänen & Rabinä 2013, 70–73, 99, 132; Ossa 2013, 272; Verohallinnon 2016: Omaisuu­den luovutusvoitot ja -tappiot luonnollisen henki­lön tuloverotuksessa A192/200/2016.)

Esimerkki 7 Albert hankki osakehuoneiston 90 000 eurolla vuonna 2012. Albert kuoli vuonna 2014. Albertin perukirjaan osakehuoneiston arvoksi merkittiin 105 000 euroa ja perintöverotus toimitettiin perukirjan mukaan. Kun Albertin kuolinpesä myi huoneiston vuonna 2016, katsottiin huoneiston hankintahin­naksi 105 000 euroa.

Kirjanpitovelvollisuus henkilökohtaisen tulolähteen toiminnasta ei koske kuolinpesää tai luonnollista henkilöä ja siksi pitkän omistusaajan jälkeen omaisuuden todellisen hankintamenon selvittäminen voi olla vaikeaa. Todellisen hankintamenon sijaan verovelvollinen voi luovutusvoittolaskelmassaan käyttää hankintameno-olettamaa. Hankintameno-olettamaa voidaan käyttää myös siinä tilanteessa, että omaisuuden todellista hankintamenoa ei ole mahdollista arvioida luotettavalla tavalla. Verohallinto käyttää hankintameno-olettamaa viranpuolesta automaattisesti, jos se on verovelvolliselle edullisempaa eli johtaa maksettavan veron vähenemiseen. (Nykänen & Rabinä 2013 91–92, 543; Verohallinto 2016, Omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot luonnollisen henkilön tuloverotuksessa A192/200/2016)

Hankintameno-olettamaa voidaan käyttää, jos luovutus verotetaan tuloverolain mukaisesti. Hankintameno-olettaman soveltaminen luovutuslaskelmassa on aina mahdollista, riippumatta siitä onko omaisuuden saanto ollut vastikkeeton tai vastikkeellinen. On tärkeää huomata, että luovutusvoittoa laskettaessa hankintameno-olettamalla, verovelvollisen ei ole mahdollista vähentää omaisuuden luovutushinnasta enää muita menoja esimerkiksi välittäjän myyntipalkkiota. Tämän säännön johdosta on melko harvinaista, että lyhyen aikaa omistetun omaisuuden luovutuksessa olisi edullisempaa käyttää hankintameno-olettamaa kuin omaisuuden todellista hankintamenoa, johon on lisätty esimerkiksi myynnistä aiheutuneita kuluja. (Nykänen & Rabinä 2013 91–92, 543; Verohallinto 2016, Omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot luonnollisen henkilön tuloverotuksessa A192/200/2016)

Hankintameno-olettama omaisuudelle lasketaan tiettyinä prosenttiosuutena kyseisen omaisuuden luovutushinnasta. Olettaman laskemisessa käytetty prosentti määräytyy omaisuuden omistusaajan pituuden mukaan. Alle 10 vuotta omistuksessa olleen omaisuuden hankintamenoksi lasketaan 20 % sen luovutushinnasta. Kun omaisuus on ollut myyjän omistuksessa yli 10 vuotta, muodostuu hankintameno-olettamaksi 40 % sen myyntihinnasta. Esimerkiksi yli 10 vuotta omistetun ja 100 000 eurolla myydyin osakehuoneiston myynnin voittolaskelmassa voidaan käyttää 40% hankintameno-olettamaa. Näin huoneiston hankintahinnaksi laskelmassa tulee 40 000 euroa. Luovutustappioita hankintameno-olettamaa käyttämällä ei voi muodostua. (Nykänen & Rabinä 2013 91–92, 543; Omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot luonnollisen henkilön tuloverotuksessa A192/200/2016.)

5.4 Hankintamenoon lisättävät kulut ja voiton hankkimisesta olleet menot

Luovutuksen tuloa laskettaessa, verovelvollinen saa lisätä hankintamenoon omaisuuden hankinnasta ja säilyttämisestä hänelle välittömästi aiheutuneet kustannukset. Tällaisiksi menoiksi luetaan muun muassa varainsiirtoverot, entiset leimaverot ja lainhuudatuskustannukset. Jos omaisuutta on korjattu tai omistajalle on koitunut rakentamiskuluja ennen omaisuuden käyttöönottoa, saa myös ne menot lisätä hankintamenoon. Tuloverolain 47 § mukaan myös verovelvolliselle omistusaikana koituneet perusparannusmenot voidaan lisätä hankintamenoon. (Nykänen & Rabinä 2013, 75; Verohallinto 2016, Omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot luonnollisen henkilön tuloverotuksessa A192/200/2016.)

Kuolinpesän omaisuuden hankintamenoon ei voi lisätä omaisuuden hankinnasta koituneita kustannuksia, näin ollen esimerkiksi kuolinpesän osakkaiden maksama perintövero ei ole lisäyskelpoinen kuluerä omaisuuden hankintamenoon. Kuolinpesän omaisuuden hankintamenoon ei myöskään saa lisätä perusparannusmenoja ja remonttikuluja ajalta ennen vainajan kuolemaa, sillä nämä kustannukset on jo huomioitu omaisuuden perintöverotusarvossa. Osakehuoneistoon luovutushetkellä kohdistuvaa yhtiölainaosuutta ei lueta mukaan luovutushintaan. (Nykänen & Rabinä 2013, 75; Verohallinto 2016, Omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot luonnollisen henkilön tuloverotuksessa A192/200/2016.)

Huoneiston omistaja voi maksaa pois yhtiölainaosuutta omistusaikanaan vastikkeiden kautta kuukausittain tai kertasuorituksena. Kertasuorituksena maksettu yhtiölainaosuus luetaan osaksi huoneiston hankintamenoa. Vastikkeiden kautta maksetut lyhennykset sen sijaan katsotaan osaksi hankintamenoa vain siinä tapauksessa, että vastikkeet ovat rahastoitu asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa. Harvoin kuolinpesä lyhentää omistamaansa huoneistoon kohdistuvaa yhtiölainaosuutta kertasuorituksena, sillä vainajan varallisuudesta ei aina ole selvyyttä ja usein huoneisto joudutaan myymään muiden kulujen kattamiseksi. Yhtiövastikkeeseen sisällytetty, rahastoitu yhtiölainaosuus voidaan huomioida hankintamenon lisäyksenä vain siltä osin kun vastikkeita on maksettu vainajan kuoleman jälkeen. (Nykänen & Rabinä 2013, 418–419; Verohallinnossa toteutetut haastattelut 2017.) Tästä syystä yhtiölainaosuutta osake-

huoneiston hankintamenon lisäyskelpoisena eränä ei käsitellä työssä tämän syvemmin.

Hankintamenon lisäksi luovutushinnasta saa vähentää voiton hankkimisesta koituneita kuluja eli myyntikuluja (TVL 46.1 §). Nämä kulut liittyvät omaisuuden myyntiin ja sen valmisteluun, joista myyjä vastaa. Tällaisia menoja ovat esimerkiksi myynnin välityspalkkio, myyntiä varten tehdyt kuntotarkastukset, omaisuuden arvioinnin kulut, kauppakirjan laatimispalkkiot, erilaisten asiakirjojen hankkimisesta johtuvat kulut kuten isännöitsijäntodistus, kiinteistörekisteriote, lainhuutotodistus tai rasiustodistus, myynti-ilmoituskulut. Jos verovelvollinen remontoi omaisuutta saattaakseen sen myyntikuntoon, ovat myös nämä kulut vähennyskelpoisia luovutushinnasta. Vaikka vähennykset usein tehdään luovutusvoiton ja siitä määrättävän veron pienentämiseksi, voidaan nämä kulut vähentää myös luovutuksen ollessa tappiollista. (Nykanen & Rabinä 2013, 88–91; Verohallinto 2016, Omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot luonnollisen henkilön tuloverotuksessa A192/200/2016.)

Esimerkki 8 Albertin kuolinpesä omistaman osakehuoneiston arvoksi katsottiin perintöverotuksessa 105 000 euroa. Albertin kuolinpesä myi osakehuoneiston 120 000 eurolla. Pankki laati huoneiston myyntiä koskevan kauppakirjan (300 euroa). Kauppaa varten kuolinpesän piti hankkia isännöitsijäntodistus (100 euroa). Kiinteistönvälittäjän palkkio oli 6 000 euroa. Verotusta toimitettaessa kuolinpesälle koitui luovutusvoittoa 8 600 euroa ($120\,000 - (105\,000 + 300 + 100 + 6\,000)$).

Albertin jäämistö	Verotusarvo	Luovutushinta	Voitto/tappio
Osakehuoneisto	105 000	120 000	15 000
			Tulos
Myyntikulut		6 400	8 600

6 LUOVUTUSTAPPIOT

Tuloverolain 50 § säätelee luovutustappioista ja niiden vähentämisestä. Luovutustappiota syntyy, kun omaisuutta myydään hankintahintaa matalammalla arvolla tai kun

omaisuuden hankintamenon ja hankintamenon lisäykseen oikeuttavien kulujen summa on luovutushintaa korkeampi. Luovutustappioksi katsotaan niin ikään joidenkin arvopaperien arvonmenetykset. Omaisuuden luovutuksesta koituneet tappiot ovat vähennyskelpoisia verotuksessa, jos niitä ei ole erikseen säädetty vähennyskelvottomiksi. Luovutustappioiden vähennyskelpoisuus tarkoittaa sitä, että verovelvollinen voi pääomatulostaan vähentää omaisuuden myyntitappioita ja näin pienentää maksettavan pääomatuloveron määrää. Luovutustappion konkreettinen verohyöty on vähintään 30 % tappion määrästä, sillä pääomatulovero on 30% 30 000 euroon asti ja 34 % siltä osin, kun tulo ylittää 30 000 euroa. Luovutustappiot kannattaa siis nähdä verosuunnittelutyökaluna. (Nykänen & Rabinä 2013, 9–10, 53, 544; Rabinä & Myllymäki 2016, 644–645.)

Esimerkki 9 Albertin kuolinpesä myy omistuksessaan olevan osakehuoneiston 100 000 eurolla vuonna 2016. Huoneiston hankintamenoksi, vuonna 2014 toimitetun perintöverotuksen mukaan, katsotaan 105 000 euroa. Albertin kuolinpesälle kertyy 5 000 euroa tappiota kyseisestä luovutuksesta.

6.1 Tuloverolain muutos

Omaisuuden luovutuksesta syntynyt tappio voidaan vähentää omaisuuden luovutuksesta saadusta voitosta sinä verovuonna, kun tappio muodostuu ja viitenä sitä seuraavana vuonna sitä mukaan kuin luovutusvoittoa kertyy (TVL 50.1 §). Vuodesta 2010 lähtien vähennysmahdollisuus on ollut viisi vuotta, sitä ennen tappioita pystyi vähentämään vain kolmena vuonna tappion syntymisen jälkeen. Luovutustappioiden vähentämismahdollisuutta on rajattu niin, ettei vähennysoikeus ulotu aiempina verovuosina syntyneisiin luovutusvoittoihin. (HE 31/2015, 8; Nykänen & Rabinä 2016, 645–646; Verohallinnossa toteutetut haastattelut 2017; Verohallinto 2016, Omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot luonnollisen henkilön tuloverotuksessa A192/200/2016.)

Ennen vuotta 2016 luovutustappiot oli mahdollista vähentää ainoastaan veronalaisesta luovutusvoitosta. 1.1.2016 astui voimaan luonnollisia henkilöitä ja kotimaisia kuolinpesiä koskeva tuloverolain muutos. Muutoksen myötä pääomatulojen verotus kiristyi mutta luovutustappioiden vähentäminen muustakin pääomatulosta kuin vain luovutusvoitosta tehtiin mahdolliseksi. 2016 alusta lähtien omaisuuden myynnistä

koitunut tappio on ollut vähennyskelpoinen myös verovuoden puhtaan pääomatulon määrästä. Lakimuutos on luonut erikoisen tilanteen, jossa verovelvollisilla on kahdenlaisia vahvistettuja luovutustappioita – ennen vuotta 2016 syntyneet, jotka voi vähentää ainoastaan luovutusvoitoista sekä vuonna 2016 ja sen jälkeen syntyneet, joiden vähennyskelpoisuus on laajempi. (HE 31/2015, 8; Nykänen & Rabinä 2016, 645–646; Verohallinnossa toteutetut haastattelut 2017; Verohallinto 2016, Omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot luonnollisen henkilön tuloverotuksessa A192/200/2016.)

6.2 Luovutustappioiden vähentäminen

Luovutustappiot vähennetään luovutusvoitoista aina siinä järjestyksessä, jossa ne ovat syntyneet, mikä varmistaa tappioiden mahdollisimman tehokkaan hyödyntämisen. Tappiot vähennetään heti, eikä verovellisen ole mahdollisuus valita niiden vähennysajankohtaa tai -vuotta. Ensisijaisesti luovutustappiot vähennetään verovuonna kertyneistä veronalaisista luovutusvoitoista. Jos luovutusvoitot eivät riitä tappioiden kuittaamiseen, voidaan ne vähentää verovuoden veronalaisesta puhtaasta pääomatulosta. Luovutusvoittojen lisäksi pääomatuloa ovat esimerkiksi korkotulot, vuokratulot, osinkotulot, puun myyntitulot, osakaslaina ja vakuutustuotot. Pääomatulo muutetaan puhtaaksi pääomatuloksi tekemällä siitä luonnolliset vähennykset, joita ovat tulojen hankkimisesta ja säilyttämisestä koituneet menot (TVL 30 §). Tällaisia menoja ovat muun muassa erilaiset omaisuuden hoito- ja säilyttämismaksut (TVL 31, 54 §). Jos muut pääomatulot eivät riitä tappioiden vähentämiseen, vähentämättä jäänyt tappio-osuus vahvistetaan verovuoden tappioksi, joka on vähennyskelpoinen viitenä seuraavana verovuonna. Luovutustappioiden perusteella ei vahvisteta pääomatulolajin tappiota, joka olisi vähennyskelpoinen ansiotulojen verotuksessa alijäämähyvityksenä. (Andersson, Linnakangas & Frände 2016, 270–272; HE 31/2015, 8; Nykänen & Rabinä 2013, 554–555; Ossa 2013, 63, 76–77; Verohallinto 2016, Omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot luonnollisen henkilön tuloverotuksessa A192/200/2016.)

Esimerkki 10 Albertin kuolinpesä omistaa osakehuoneiston, autotalliosakkeen sekä kesämökkikiinteistön. Kuolinpesä myy osakehuoneiston ja kesämökkikiinteistön vuonna 2016. Vuonna 2014 toimitetun perintöverotuksen mukaan osake-

huoneiston hankintahinnaksi katsotaan 105 000 euroa ja kesämökkikiinteistön hankintahinnaksi 150 000. Osakehuoneiston myydään 100 000 eurolla ja kesämökkikiinteistö 152 000 eurolla. Kuolinpesän luovutustappiot vuodelta 2016 ovat näin ollen 3 000 euroa. Kuolinpesällä on vuokratuloa autotalli-osakkeesta. Luonnollisten vähennysten jälkeen kuolinpesän puhdas pääomatulo vuodelta 2016 on 960 euroa. Vähennysten jälkeen Albertin kuolinpesälle vahvistetaan 2 040 euron tappio verovuodelle 2016. Tappio pitää vähentää viimeistään vuoden 2021 luovutusvoitoista tai muista pääomatuloista.

Albertin jäämistö	Verotusarvo	Luovutushinta	Voitto/tappio
Osakehuoneisto	105 000	100 000	- 5 000
Kesämökki	150 000	152 000	2 000
			- 3 000

	Vuokratulo	Vahvistettava tappio
Autotalli	960	(960+ (-3 000)) = - 2 040

Perinnönjättäjän kuollessa verosubjekti vaihtuu vainajasta kuolinpesään samoin kuin omaisuuden omistusoikeus siirtyy. Vainajan kuolinvuosi jakaa tappioiden vähennyskelpoisuuden kahtia. Vainajan viiden viimeisen elinvuoden aikana muodostuneet luovutustappiot ovat vähennyskelpoisia viimeistään kuolinvuoden verotuksessa. Kuolinvuonna, ennen tai jälkeen perinnönjättäjän kuolemaa, syntyneet tappiot ovat vähennettävissä kuolinpesän luovutusvoitoista kuolinvuoden ja viiden seuraavan vuoden verotuksessa. Näin ollen, ennen kuolemaa syntyneitä luovutustappioita ei voi vähentää enää kuolinvuoden jälkeisessä verotuksessa. Olennaista myös on, että kuolinpesän osakkailla ei ole mahdollisuutta hyödyntää kuolinpesän luovutustappioita omassa verotuksessaan. Tilanteessa, jossa kuolinpesä ei voi hyödyntää luovutustappioita omassa verotuksessaan, eivät ne myöskään siirry perinnönjaon myötä osakkaiden henkilökohtaiseen verotukseen. (Nykänen & Räbinä 2013, 555–556; Räbinä & Myllymäki 2016, 647–648; Verohallinto 2016, Kuolinpesien luovutusvoitot ja -tappiot verotuksessa A182/200/2015.)

6.3 Vähennyskelvottomat luovutustappiot

Osa luovutustappioista on säädetty vähennyskelvottomiksi. Pääsääntönä on voittojen ja tappioiden välinen symmetria: jos kyseisestä luovutuksesta saatu voitto on verovaapa, ei samanlaisesta luovutuksesta syntynyt tappiokaan ole vähennyskelpoista.

Arvopaperien arvonmenetykset tuottavat vähennyskelpoista tappiota verovelvolliselle, mutta tilanteet, joissa omaisuus menettää arvonsa tai sen arvo laskee esimerkiksi tulipalon seurauksena, eivät johda vähennyskelpoiseen luovutustappioon. (Nykänen & Rabinä 2013, 553, 557.)

Verovelvollisen vähintään kaksi vuotta vakituisena asuntonaan käyttämän osakehuoneiston tai kiinteistön myynnistä syntyvä luovutustappio ei ole vähennyskelpoinen (TVL 50.2 §). Perintösaannon epäjatkuvuusperiaatteen mukaisesti, vaikka perinnönjättäjä olisi käyttänyt kohdetta vakituisena asuntonaan, on sen myynnistä koitua tappio vähennyskelpoista. Mutta jos joku kuolinpesän perillisasemassa olevista osakkaista on asunut kyseisessä asunnossa vakituisesti vähintään kaksi vuotta perinnönjättäjän kuoleman jälkeen, on luovutustappio hänen osaltaan vähennyskeltvontaa. (KHO:2104:85; Nykänen & Rabinä 2013, 558–561; Ossa 2013, 185–186; Verohallinto 2016, Omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot luonnollisen henkilön tuloverotuksessa A192/200/2016.)

Tuloverolain 50.2 § nojalla myöskään tavanomaisen koti-irtaimiston ja henkilökoh-
taiseen käyttöön tarkoitetun omaisuuden luovutustappio tai vähäisen luovutuksen aiheuttama tappio eivät ole vähennyskelpoisia. Vähäisillä luovutuksilla tarkoitetaan myyntejä, joiden yhteenlasketut hankintamenot ovat enintään 1 000 euroa. Jos luovutushinta on tarkoituksella käypää arvoa alempi, katsotaan luovutustappio keinotekoiseksi ja näin vähennyskeltvottomaksi. Alihintainen luovutus on silloin, kun luovutushinta alittaa $\frac{3}{4}$ omaisuuden käyvästä arvosta. (KHO:2104:85; Nykänen & Rabinä 2013, 558–561; Ossa 2013, 185–186; Verohallinto 2016, Omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot luonnollisen henkilön tuloverotuksessa A192/200/2016.)

7 KUOLINPESÄN OMAISUUDEN TAPPIOLLINEN MYYNTI JA SEN VEROHYÖDYT

Yleisin tapa myydä kuolinpesän omaisuutta on vastikkeellinen luovutus pesän ulkopuolelle, jossa myyjänä on molempien puolisoiden jakamattomat kuolinpesät. Usein perinnönjättäjä on niin iäkäs, että perillisillä on jo omaa varallisuutta, jolloin perintö-

nä saatu omaisuus päädytään myymään. Omaisuuden myymisessä ulkopuoliselle taholle etuna on luovutuksen kohteesta saatava reaalihintaa. Jos kauppa tehdään kuolinpesän osakkaiden kesken, on usein paineita myydä omaisuutta käypää arvoa alempaan hintaan. Tavallisimmin tappiota omaisuuden myynnistä muodostuu muutaman vuoden vanhoille kuolinpesille sekä sellaisille kuolinpesille, joiden omaisuus sijaitsee arvonnousun kannalta epäedullisella seudulla. Kun taas luovutusvoittoa kertyy lähes väistämättä sellaisten kuolinpesien omaisuuden myynnistä, joiden perintöverotus on toimitettu ennen Suomen siirtymistä euroon. (Verohallinnossa toteutetut haastattelut 2017.)

Seuraavaksi esittelen muutamia esimerkkejä kuolinpesän omaisuuden myynnistä. En käsittele tilanteita, joissa avioehtosopimus sulkee pois avio-oikeuden, sillä avioehtosopimuksen myötä verotus toimitetaan aina omistussuhteiden mukaisesti. Myöskään testamenttisaantoja ei käsitellä. Oletuksena esimerkeissä on, että aiemmin tapahtuneesta omaisuuden myynnistä on syntynyt luovutusvoittoa, jossain vaiheessa myydään omaisuutta voitollisesti tai omaisuuden luovuttajalla on muita pääomatuloja ja näin ollen luovutustappion syntyminen on toivottua. Esimerkit on koottu Verohallinnossa toteutettujen haastattelujen yhteydessä. Esimerkit on muokattu tähän työhön sopiviksi ja niiden taustalla on todelliset kuolinpesän omaisuuden luovutustilanteet ja verotuskäytännöt.

Lähtötilanne:	<i>Albert on kuollut 1.10. 2014</i>
Kuolinpesän osakkaat:	<i>Anna-leski, Maija-tytär, Matti-poika ja Mikko-pojan aikuinen lapsi</i>
Luovutettava omaisuus:	<i>Osakehuoneisto, perintöverotusarvo 105 000 euroa, ei käytetty vakituisena asuntona, hankittu 1983</i>

7.1 Omaisuuden arvo perukirjassa

Henkilön kuollessa hänen varansa ja velkansa merkitään perukirjaan. Perukirja on tärkeä asiakirja, joka ilmoittaa vainajan omaisuuden arvon kuolinpäivänä. Varat tulee arvostaa käypään arvoon, jotta perukirja on luotettava tiedon lähde. Houkutuksia varojen aliarvostamiseen voi olla, sillä Verohallinto toimittaa perintöverotuksen ja

määrää maksettavan perintöveron perukirjaan merkittyjen tietojen mukaan. Tilannetta kannatta kuitenkin arvioida kokonaisuutena ja ottaa huomioon myös kuolinpesän omaisuuden mahdollinen myynti. Vanhojen kuolinpesien omaisuuden myynti aiheuttaa lähes väistämättä luovutusvoittoa. Jos vainajan kuolemasta on kulunut yli 10 vuotta, Verohallinto käyttää automaattisesti omaisuuden hankintahintana hankintameno-olettamaa, elleivät kuolinpesän osakkaat esitä perukirjaa tai perintöveropäätöstä verotuksen toimittamista varten. Perintöveron maksaminen omaisuuden käyvästä arvosta vähentää myöhemmin maksettavan luovutusvoittoveron määrää ja mahdollistaa myös luovutustappion syntymisen. Tässä oletuksena on, että omaisuuden arvo säilyy suurin piirtein samana tai että omaisuus myydään parin vuoden sisällä perinönjättäjän kuolemasta. (Verohallinnossa toteutetut haastattelut 2017.)

Esimerkki 11 Huoneiston arvoksi on perukirjaan merkitty 105 000 euroa, joka on kiinteistönvälittäjän esittämä arvio huoneiston arvosta. Perintöverotus toimitettiin perukirja-arvon mukaan. Albertin kuolinpesä myy osakehuoneiston 100 000 eurolla. Osakehuoneiston mynnistä koitui luovutustappiota 5 000 euroa, joka on vähennyskelpoinen kuolinpesän pääomatuloista.

Esimerkki 12 Huoneiston arvoksi on perukirjaan merkitty 80 000 euroa. Arvo on kuolinpesän osakkaiden esittämä arvio. Osakkaat ovat aliarvostaneet huoneiston, jotta maksettavaksi tuleva perintövero olisi pienempi. Albertin kuolinpesä myy osakehuoneiston 100 000 eurolla. Osakehuoneiston mynnistä koitui luovutusvoittoa 20 000 euroa, joka on veronalaista pääomatuloa. Kuolinpesä joutuu maksamaan voitosta veroa 6 000 euroa.

7.2 Luovutuksen yhteydessä huomioitavat kulut

Useimmissa kuolinpesän omaisuuden luovutustapauksissa pyritään nollaverotilanteeseen. Verohallinto katsoo perintöverotusarvoksi omaisuuden kauppahinnan automaattisesti, jos omaisuus myydään ennen perintöverotuksen toimittamista ja osakkaat toimittavat luovutusilmoituksen ohessa kauppakirjan Verohallintoon. Jos omaisuuden myyntihinta on sama kuin perintöverotusarvo, ei luovutusvoittoa tai -tappiota synny. Jos luovutustappiota toivotaan, jotta luovutusvoitot tai muut pääomatulot pienenisivät, voi verovelvollinen ilmoittaa Verohallinnolle luovutuksesta aiheutuneita todellisia kuluja, jotka synnyttävät tappiota luovutuksesta. (Verohallinnossa toteutetut haastattelut 2017.)

Esimerkki 13 Albertin kuolinpesä omistaman osakehuoneiston arvoksi katsottiin perintöverotuksessa 105 000 euroa. Albertin kuolinpesä myi osakehuoneiston 105 000 eurolla. Pankki laati huoneiston myyntiä koskevan kauppakirjan (300 euroa). Kauppaa varten kuolinpesän piti hankkia isännöitsijäntodistus (100 euroa). Kiinteistönvälittäjän palkkio oli 6 000 euroa. Verotusta toimitettaessa kuolinpesälle koitui luovutustappiota (105 000 – (105 000 + 300 + 100 + 6 000)) 6 400 euroa.

Albertin jäämistö	Verotusarvo	Luovutushinta	Voitto/tappio
Osakehuoneisto	105 000	105 000	0
Tulos			
Myyntikulut		6 400	- 6 400

7.3 Myynti ennen perinnönjakoa

Jäämistöön kuuluva omaisuus katsotaan perinnöllä saaduksi omaisuudeksi ennen ositusta. Samoin lesken omaisuus on nimiperiaatteen mukaan hänen omaansa, kunnes ositus on tehty. Leski ei osituksen jälkeen ole enää kuolinpesän osakas. Osituksen kautta saatu omaisuus tulee ymmärtää laajasti eli sillä ei tarkoiteta vain tasingon maksamista vaan myös mahdollisuutta siirtää avio-oikeuden alaista omaisuutta osapuolten välillä. Vaikka ositusta ei olisi tehty, pääomatulot verotetaan aina nimiperiaatteen sekä omistussuhteen mukaan. Yleensä omaisuuden luovutuksen ja verosuunnittelun lähtökohtana pidetään sitä, että ositusta ei kannata ennen omaisuuden myyntiä tehdä, jotta on mahdollista hyötyä omaisuuden perintöverotuksessa vahvistetusta arvosta. (Nykänen & Rabinä 2013, 127, 137, 153, 160; Verohallinnossa toteutetut haastattelut 2017.)

Ei ositusta

Kun Albertin kuolinpesän ja hänen Anna-leskensä välillä ei toimiteta jäämistöositusta, jakautuu osakehuoneiston myynnistä syntyvä tappio ja voitto molemmille omistajille omistussuhteiden mukaisesti.

Esimerkki 14 Albertin kuolinpesä ja Anna-leski myyvät yhdessä omistamansa osakehuoneiston 100 000 eurolla. Huoneiston kuolinpesän osuuden hankintamenoksi katsotaan vuonna 2014 toimitetun perintöverotuksen mukaan 52 500 euroa ja Annan osuuden hankintamenoksi alkuperäinen hankintahinta (120 000 mk) 20 183 euroa. Kuolinpesälle syntyy luovutustappiota osakehuoneiston

myynnistä (50 000 – 52 500) 2 500 euroa ja leskelle 29 817 euroa veronalaista luovutusvoittoa.

Albertin jäämistö	Verotusarvo	Luovutushinta	Voitto/tappio
Osakehuoneisto 1/2	52 500	50 000	-2 500

Annan omaisuus	Hankintameno	Luovutushinta	Voitto/tappio
Osakehuoneisto 1/2	20 183	50 000	29 817

Verosubjekti ja verotuksen lopputulos eroavat edellä olevasta, jos Albertin kuolinpesä omistaa osakehuoneiston kokonaan yksin. Tällöinkin verotus toimitetaan todellisten omistussuhteiden mukaisesti.

Esimerkki 15 Albertin kuolinpesä omistaa huoneiston kokonaan. Hankintameno katsotaan huoneiston perintöverotusarvo. Kuolinpesälle syntyy luovutustappiota (100 000 – 105 000) 5 000 euroa.

Leski maksaa tasinkoa

Oletetaan, että Anna on varakkaampi puoliso ja osakehuoneisto on yhteisomistuksessa. Jos hän ei vetoa tasinko-oikeuteensa, tulee hänen suorittaa tasinkoa Albertin kuolinpesälle. Tällöin Albertin kuolinpesän omaisuus kasvaa. Lesken luovuttaman tasinkon saanto on perintösaanto ja näin ollen hankintameno katsotaan Albertin kuolinpäivän arvosta ja hankintahetkeksi katsotaan Albertin kuolinpäivä. Albertin perunkirjoitusta varten osakehuoneiston arvoa kysytään kiinteistönvälittäjältä. Osakehuoneiston arvoksi määritellään 105 000 euroa. Albertin kuolinpesän puoliosuuden arvo on näin ollen 52 500 euroa, samoin kuin Anna-lesken puoliosuuden arvo. Osituksessa selviää, että Annan pitää maksaa tasinkoa 60 000 euroa. Osakehuoneiston omistus kannattaa siirtää kokonaisuudessaan kuolinpesälle, sillä tällöin myös koko luovutustappio siirtyy kokonaisuudessaan kuolinpesän hyödynnettäväksi. (Nykänen & Rabinä 2013, 143–146; Verohallinnossa toteutetut haastattelut 2017.)

Esimerkki 16 Anna maksaa kuolinpesälle tasinkoa 60 000 euroa niin, että osakehuoneisto siirtyy kokonaisuudessaan kuolinpesälle. Huoneiston kuolinpesän osuuden hankintameno katsotaan 52 500 euroa. Myös leskeltä tasinkona saadun

osuuden hankintameno on 52 500 euroa. Osakehuoneisto myydään 100 000 eurolla. Luovutustappiota osakehuoneiston myynnistä kuolinpesälle syntyy 5 000 euroa.

Albertin jäämistö		Annan omaisuus	
Osakehuoneisto 1/2	52 500	Osakehuoneisto 1/2	52 500
Kesämökki	100 000	Maatila	220 000
	152 500		272 500
Tasinko	+ 60 000	Tasinko	- 60 000

Osituksen jälkeen	212 500	Osituksen jälkeen	212 500
Osakehuoneisto	1/1	Osakehuoneisto	0/0

Albertin jäämistö	Verotusarvo	Luovutushinta	Voitto/tappio
Osakehuoneisto 1/1	105 000	100 000	-5 000

Kuolinpesä maksaa tasinkoa

Jos puoliset omistavat osakehuoneiston yhdessä ja Albert oli varakkaampi puoliso, joutuu kuolinpesä maksamaan tasinkoa leskelle. Osakkaat eivät voi kieltäytyä tasinkon luovuttamisesta leskelle. Leski voi kuitenkin kieltäytyä vastaanottamasta tasinkoa. Jos tasinko maksetaan niin, että osakehuoneiston koko omistus siirtyy leskelle, on hankintameno huoneistosta 1983 suoritettu kauppasumma ja hankintahetki edellinen saanto eli vuosi 1983. Tällöin ei luovutustappiota osakehuoneiston myynnistä synny. (Verohallinnossa toteutetut haastattelut 2017.)

Esimerkki 17 Kuolinpesä maksaa Anna-leskelle tasinkoa 60 000 euroa niin, että osakehuoneisto siirtyy kokonaisuudessaan leskelle. Huoneiston hankintamenoksi katsotaan (120 000 mk + 120 000 mk) 40 365 euroa. Osakehuoneisto myydään 100 000 eurolla. Luovutusvoittoa muodostuu 59 635 euroa.

Albertin jäämistö		Annan omaisuus	
Osakehuoneisto 1/2	52 500	Osakehuoneisto 1/2	52 500
Arvopapereita	220 000	Kesämökki	100 000
	272 500		152 500
Tasinko	- 60 000	Tasinko	+ 60 000

Osituksen jälkeen	212 500	Osituksen jälkeen	212 500
Osakehuoneisto	0/0	Osakehuoneisto	1/1

Annan omaisuus	Hankintameno	Luovutushinta	Voitto/tappio
Osakehuoneisto 1/1	40 365	100 000	59 635

Jos Albert omisti elinaikanaan osakehuoneiston kokonaan yksin ja osituksessa Annaleski saa sen kokonaan, on lopputulos sama kuin esimerkissä 17, sillä lesken osuuden hankintahetki ja -meno lasketaan sen hetken mukaan, jolloin Albert alun perin osakehuoneiston hankki. (Nykänen & Rabinä 2013, 152–153; TVL 46.2 §.)

Molemmat puoliset kuolleet

Molempien aviopuolisoiden ollessa kuolleet ja heillä oli avio-oikeus toistensa omaisuuteen ja kuolinpesien osakkaat ovat samat, ei ositusta ole yleensä tarpeen toimittaa. Omaisuuden hankintamenoa käytetään tällöin perintöverotuksessa vahvistettuja arvoja tai hankintameno-olettamaa. Valinta perintöverotusarvon ja hankintameno-olettaman välillä tehdään sen mukaan, kumpi vaihtoehto tuo verovelvolliselle edullisimman lopputuloksen. Näin menetellään, kun molemmat aviopuolisot ovat kuolleet, vaikka toinen puolisoista olisi omistanut osakehuoneiston yksin (KHO:2007:21; Nykänen & Rabinä 2013, 162–167; Verohallinto 2016, Kuolinpesien luovutusvoitot ja -tappiot verotuksessa A182/200/2015; Verohallinnossa toteutetut haastattelut 2017.)

Esimerkki 18 Albert ja Anna omistivat yhdessä osakehuoneiston, joka myydään vasta molempien kuoleman jälkeen 100 000 eurolla vuonna 2016. Albertin kuolinpesän osuuden hankintamenoiksi katsotaan vuonna 2014 toimitetun perintöverotuksen mukaan 52 500 euroa ja Annan kuolinpesän osuuden hankintamenoiksi vuonna 2016 toimitetun perintöverotuksen mukaan 50 000 euroa. Albertin kuolinpesälle syntyy luovutustappiota osakehuoneiston myynnistä 2 500 euroa ja Annan kuolinpesä säästyy luovutusvoitolta sekä -tappiolta.

Albertin jäämistö		Annan jäämistö	
Osakehuoneisto 1/2	52 500	Osakehuoneisto 1/2	50 000
Luovutushinta 1/2	50 000	Luovutushinta 1/2	50 000
Luovutustappio	2 500	Luovutusvoitto/-tappio	0

Jos molemmat puoliset ovat kuolleet tai jos kuolinpesällä ja leskellä on yhteistä omaisuutta, ei osituksen toimittamisella juurikaan ole merkitystä, sillä omaisuuden hankintahetki ja hankintameno tutkitaan jokaisen omistajan kohdalla erikseen ja verotus toimitetaan omistussuhteiden mukaan.

7.4 Myynti perinnönjaon jälkeen

Osituksessa omaisuus saattaa vaihtaa omistajaa ja omaisuuden luovutuksesta verotetaan uusien omistussuhteiden mukaan. Perinnönjaossa verosubjekti vaihtuu aina. Perinnönjaossa kuolinpesä lakkaa olemasta ja kuolinpesän osakkaat vaihtuvat verosubjekteiksi. Verosubjektin vaihtuminen tarkoittaa tässä sitä, että luovutusvoitosta verotetaan kuolinpesän sijaan osakkaita ja omaisuuden myynnistä koituneet mahdolliset luovutustappiot ovat vähennyskelpoisia kuolinpesän sijaan osakkaiden henkilökohtaisessa verotuksessa. (Nykänen & Rabinä 2013, 128–129; Verohallinnossa toteutetut haastattelut 2017.)

Osittainen perinnönjako

Perintö voidaan jakaa osittain. Jos esimerkiksi yksi perillisistä on luovuttamassa voitollisesti omaisuuttaan tai hänellä on veronalaista pääomatuloa, voidaan hänelle jakaa hänen osansa kuolinpesästä jo ennen kuolinpesän omaisuuden tappiollista myyntiä. Näin kyseinen osakas voi hyödyntää omaisuuden luovutustappion omassa verotuksessaan ja vähentää maksettavien verojen määrää. (Koponen 2015, 67–68; Verohallinnossa toteutetut haastattelut 2017.)

Esimerkki 19 Osakehuoneisto myydään 100 000 eurolla. Kuolinpesä omistaa osakehuoneiston kokonaan ja sen perintöverotusarvo on 105 000 euroa. Maija harjoittaa asuntojen vuokraustoimintaa ja hänen verotettavat pääomatulonsa vuonna 2016 ovat 17 000 euroa. Maija haluaa, että hänen osuutensa kuolinpesästä jaetaan hänelle ennen kyseisen osakehuoneiston myyntiä. Osittaisen perinnönjaon seurauksena kuolinpesälle koituu luovutustappiota (66 667 - 70 000) 3 333 euroa ja Maijalle henkilökohtaisessa verotuksessa luovutustappiota (33 333 - 35 000) 1 667 euroa. Näin ollen Maijan verotettavat pääomatulot vuonna 2016 ovat 15 333 euroa.

Albertin jäämistö		Maija	
Osakehuoneisto 1/1	105 000	Vuokratulot	17 000
Perinnönjako			
Osakehuoneisto 2/3	70 000	Osakehuoneisto 1/3	35 000
Luovutushinta	66 667	Luovutushinta	33 333
Luovutustappio	3 333	Luovutustappio	1 667
		Verotettava pääomatulo	15 333

Jos Albertin kuolinpesä omistaa osakehuoneiston Anna-lesken kanssa puoliksi, on Maijan osittaisessa perinnönjaossa saaman osuuden arvo 1/3 kuolinpesän puoliosuudesta eli 17 500 euroa. Maijan luovutustappioksi osakehuoneiston myynnistä tulisi tässä tapauksessa 833 euroa. Osakkaiden ja hyödynnettävien luovutustappioiden näkökulmasta olisi edullisempää, että osakehuoneisto olisi osituksessa siirretty kokonaan kuolinpesän omistukseen.

Perinnönjako kokonaan

Kun halutaan mahdollisimman tarkkaan ennakoida eri oikeustoimien veroseuraukset, on suositeltavaa laatia ositus- ja perinnönjakosopimukset niin, että molemmat oikeustoimet ovat selvästi toisistaan erotettuja. Perintöä jaettaessa omaisuudesta käytetään yleensä käyviä arvoja, jotka saattavat erota perukirjan tiedoista ja perintöverotuksessa vahvistetuista arvoista. Tästä huolimatta omaisuuden hankintamenona perinnönjaon jälkeenkin käytetään omaisuuden perintöverotusarvoa. Samoin perinnönjaossa siirtyneen omaisuuden hankintahetki on vainajan kuolinhetki. (Nykänen & Rabinä 2013, 187.)

Esimerkki 20 Osakehuoneisto myydään 100 000 eurolla. Ennen perinnönjakoa kuolinpesä omisti osakehuoneiston kokonaan, jonka arvoksi perintöverotuksessa katsottiin 105 000 euroa. Osakehuoneiston omistus siirtyy perinnönjaossa Maijalle, Matille ja Mikon lapselle. Osakehuoneiston myynnistä koitui tappiota jokaiselle perilliselle pyöristettynä 1 667 euroa.

Maija, Matti ja Mikon lapsi voivat hyödyntää osakehuoneistosta koituneen myyntitappion henkilökohtaisessa verotuksessaan tappion syntymisvuonna sekä viitenä seuraavana verovuonna.

Erilaiset kuolinpesään kohdistuvat yksityisoikeudelliset oikeustoimet vaikuttavat siihen, miten verotus toimitetaan kuolinpesän omaisuutta myydessä ja sen myötä siihen, kenen verotuksessa omaisuuden myynnistä koituneet luovutustappiot voi vähentää. Seuraavassa taulukossa on tiivistetty osituksen ja perinnönjaon vaikutus kuolinpesään sekä niiden vaikutus verovelvollisuusasemaan ja luovutustappioihin.

Taulukko 3. Osituksen ja perinnönjaon vaikutukset (mukaillen Nykänen & Rabinä 2013, 130–131)

Oikeustoimi	Vaikutus kuolinpesään	Vaikutus luovutustappioihin
Ositus	- osituskirjan laatimishetki ratkaiseva osituksessa kuolinpesän omaisuus täsmentyy - leski ei ole enää kuolinpesän osakas	- osituksen jälkeen luovutustappiot hyödynnettävissä kuolinpesän ja lesken omistussuhteiden mukaisesti
Perinnönjako	- perinnönjakokirjan laatimishetki ratkaiseva - kuolinpesä lakkaa	- perinnönsaaja voi hyödyntää perintönä saamansa omaisuuden luovutustappiot omassa verotuksessaan

7.5 Muutosverotus

Lähtökohtaisesti verotettavan luovutusvoiton tai -tappion syntyminen on sidottu omaisuuden perintöverotuksessa vahvistettuun arvoon. Joissain tapauksissa omaisuuden perintöverotusarvo ei kuitenkaan vastaa omaisuuden käypää hintaa, joka saadaan omaisuuden luovutuksesta. Joskus kuolinpesässä ei ole kuin yksi omaisuserä, joka voi synnyttää luovutusvoittoa tai -tappiota. Useimmiten tällainen omaisuus on vainajan vakituksena asuntonaan käyttämä osakehuoneisto tai kiinteistö. Jos kyseisen omaisuuden luovutuksesta kertyy tappiota jakamattomalle kuolinpesälle, muun realisoitavan omaisuuden puuttuessa, ei syntynyttä luovutustappiota ole mahdollista hyödyntää. Perintöverotukseen voi hakea oikaisua osakehuoneiston tai kiinteistön toteutuneen kauppahinnan perusteella. Tämänkaltaisissa tilanteissa kuolinpesän osakkaille palautetaan osa heidän jo maksamastaan perintöverosta. Perintöverotukseen haetaan oikaisua siihen tarkoitettulla lomakkeella, johon tulee eritellä oikaisuvaatimus ja vaatimuksen perustelut. Jos oikaisuvaatimus perustuu johonkin tiettyyn asiakirjaan esimerkiksi kauppakirjaan, tulee sen jäljennös liittää vaatimuksen mukaan. Oikaisuvaatimus tulee tehdä käynnissä olevan verovuoden jälkeisen viiden vuoden kuluessa.

Verovuodesta 2017 eteenpäin määräaika lyhenee viidestä vuodesta kolmeen vuoteen. (Nykänen & Rabinä 2013, 108; Verohallinnon www-sivut 2017.)

8 JOHTOPÄÄTÖKSET JA YHTEENVETO

Lähiomaisen kuolema on usein koko perheen arkeen vaikuttava asia. Käytännön asioita tulee hoidettavaksi, jolloin esimerkiksi verosuunnittelulle ei ole aikaa eikä ehkä kiinnostustakaan. Juuri näistä syistä jäämistöverosuunnittelua ja sen eri muotoja kannattaa tutkia varhain etukäteen. Tämän työn päämääränä oli perehtyä kuolinpesän omaisuuden tappiollisiin myyntitilanteisiin ja selvittää miten näissä tilanteissa syntyvät luovutustappiot voi käyttää mahdollisimman hyvin hyödyksi verotuksessa.

Työ on jaettu kolmeen pääosaan, jotka ovat johdanto, teoriaosuus ja erilaisia luovutustilanteita käsittelevä empiirinen osuus. Johdannossa esittelin mitä työssä käsitellään, missä järjestyksessä ja selvitin aiheen alustavaa rajausta. Johdanto-osaan kuuluu myös työn teoreettisen viitekehyksen esittely, jossa toin esiin työn oikeusdogmaattisen luonteen ja esitin työn tukirankana toimivat tutkimuskysymykset. Työn toisessa osassa on kaksi teemaa: kuolinpesä ja luovutusvoittoverotus. Teoriaosuus keskittyy kuolinpesästä ja luovutusvoittoverotuksesta säätävien lakien pääkohtien esittelyyn, joita olen selittänyt oikeusteoreettisen kirjallisuuden avulla. Kuolinpesää ja perimystä säätelevä laki on perintökaari. Luovutusvoittoverotuksesta ja luovutustappioista on säädetty tuloverolaissa. Lakitekstien ja oikeusteoreettisen kirjallisuuden lisäksi työssä on käytetty lähteinä Verohallinnon syventäviä vero-ohjeita, lain esitöitä ja oikeuskäytäntöä. Työn kolmas osa koostuu empiriasta. Empiriassa esittelin esimerkkien kautta, miten omaisuuden luovutustappiot syntyvät ja miten kuolinpesän omaisuuteen kohdistuvat yksityisoikeudelliset oikeustoimet vaikuttavat luovutustappioiden syntymiseen ja sitä myötä verotuksen lopputulokseen. Esimerkeissä käsitelin yksinkertaisimpia omaisuuden luovutustapauksia, joissa luovutuksen kohde on aina sama osakehuoneisto. Esimerkit kerättiin Verohallinnossa keväällä 2017 ja niiden selittämisessä hyödynsin Verohallinnossa toteutetuissa haastatteluissa saamiani vastauksia.

Tutkimuskysymyksiä oli neljä: Vaikuttaako varojen arvostaminen perukirjassa ja perintöverotuksessa luovutustappioiden syntymiseen? Miten kuolinpesät voivat hyödyntää kuolinpesän omaisuuden luovutustappiota? Miten osakkaat voivat hyödyntää kuolinpesän luovutustappioita? Missä vaiheessa kuolinpesä kannattaa jakaa?

Varojen totuudenmukainen arvostaminen perukirjaan on kaiken perusta. Perintöverotus toimitetaan yleensä perukirjaan merkittyjen tietojen perusteella mikä tarkoittaa sitä, että perukirjaan merkitty osakehuoneiston arvo siirtyy suoraan perintöverotukseen, jossa se vahvistetaan ja sen perusteella maksetaan perintöveroa. Kun kyseinen huoneisto jossain vaiheessa myydään, katsotaan sen hankintahinnaksi perintöverotusarvo. Omaisuuden luovutuksen lopputulos on varmaa vasta hetkellä, jolloin omaisuutta jo ollaan myymässä. Omaisuuden arvoon vaikuttaa niin sijainti, ikä kuin markkinatilannekin, joten pitkälle meneviä ennusteita ja arvioita varallisuuden realisointiarvosta on mahdotonta tehdä. Näin ollen on hyvä arvostaa vainajan omaisuus perukirjaan oikein, jotta omaisuuden luovutuksen veroseuraamukset ovat mahdollisimman ennustettavissa. Luovutustappiota ei juuri synny, jos osakehuoneiston arvo esitetty liian matalana perukirjassa perintöveron määrän pienentämiseksi, koska tällöin omaisuuden hankintameno harvoin on sen luovutushintaa korkeampi.

Luovutustappiot jäävät usein hyödyntämättä kuolinpesän tuloverotuksessa, sillä suomalaisissa kuolinpesissä on keskimäärin vähän varallisuutta. Luovutustappio on hyödyntämiskelpoinen ainoastaan verovelvollisen omassa verotuksessa. Luovutustappiota ei voi siirtää toiselle verovelvolliselle eikä kuolinpesän luovutustappio siirry missään tilanteessa kuolinpesän osakkaille. Kuolinpesälle muodostunut luovutustappio on mahdollista vähentää vain kuolinpesälle syntyneestä luovutusvoitosta tai puhtaasta pääomatulosta. Työssä käsiteltyjen esimerkkien kautta kävi ilmi, että jos kuolinpesällä on muutakin realisoitavaa omaisuutta, jonka luovutusta verotetaan tuloverolain mukaan, kannattaa kuolinpesä jättää jakamatta ja hyödyntää tappiot tulevissa pääomatuloissa, sillä osakkaat kuitenkin ovat yhteisvastuussa kuolinpesän veroista. Kuolinpesän osakkaiden näkökulmasta katsoen taas on tärkeä tiedostaa, että osakkaat voivat hyödyntää kuolinpesän luovutustappioita ainoastaan siinä tilanteessa, että perinnönjako on tehty.

Työssä analysoitujen esimerkkien valossa näyttää myös siltä, että tasingon maksamista leskelle tai omaisuuden siirtämistä osituksessa leskelle kannattaa tarkoin harkita ainakin silloin, kun kyseessä ei ole puolisoiden yhteisenä vakituksena asuntonaan käyttämä osakehuoneisto. Verotussyistä useinkaan ei ole edullista, että lesken omaisuuden hankintameno ja hankintahetki määräytyvät ositusta edeltävän saannon mukaan. Hankintahetken ja hankintamenon siirtyminen edeltävään saantoon nimittäin aiheuttaa suuremman luovutusvoiton kuin jos omaisuuden myisi kuolinpesä tai perinnönjaon jälkeen osakkaat. Luovutustappiota leskelle maksetun tasingon kautta syntyy harvoin. Tällaisissa tilanteissa kuolinpesän osakkaiden ja lesken onkin syytä pohtia voisiko osituksessa siirtää jotain omaisuutta kokonaan kuolinpesälle tai leski maksaa tasinkoa, jotta omaisuuden perintöveroarvosta hankintamenona saisi mahdollisimman suuren verohyödyn. Tämä toimintatapa on lähes poikkeuksetta edullisin, jos omaisuus myydään nopeasti kuoleman jälkeen.

Tämän työn tuloksena voidaan todeta, että hyödyllisintä kuolinpesän osakkaille on olla hyvin perillä siitä, mitä omaisuutta kuolinpesä omistaa ja pitää huoli, että sen arvo merkitään perukirjaan mahdollisimman lähelle käypää hintaa. Opinnäytetyön edetessä huomatiin, että on mahdoton laatia tyhjentäviä ohjeita ja antaa neuvoja siitä, miten menetellä kuolinpesän luovutusten kanssa, jotta luovutustappiot tulisi mahdollisimman hyvin hyödynnettyä. Selvää on ainoastaan se, että jokainen tapaus on erillainen ja jokaisen myynti- ja perinnönjakotilanteen verovaikutukset tulee arvioida erikseen. Suomalaisten kuolinpesien ollessa melko vähävaraisia, on tuloverolain muutoksen myötä lähes aina edullisempaa jakaa kuolinpesä ennen omaisuuden myyntiä, jotta jokaisen osakkaan on mahdollista hyödyntää luovutustappiot omassa verotuksessaan.

Tutkimuksen tekemisen ja työn koostamisen haasteena oli aiheen monihaavaisuus ja päällekkäisyys muiden aiheiden kanssa. Esimerkiksi kuolinpesästä ja kuolinpesän verotuksesta puhuttaessa pitää huomioida kuolinpesän juridinen luonne, erillinen verovelvollisuus, kuolinpesän osakkaat ja perintöverotus. Työn edetessä mieleeni nousi ajatuksia siitä, miten tekemääni tutkimusta voisi laajentaa ja syventää. Esimerkiksi uusperheet saattavat kohdata tilanteita, joissa kuolinpesän osakkaiden intressit poikkeavat toisistaan eivätkä kaikki perheenjäsenet edes ole kuolinpesän osakkaita. Uusperheiden yleistymisen myötä ennakkoperinnön, lahjan ja testamentin roolit jäämis-

tösuunnittelussa korostuvat. Olisi mielenkiintoista tarkastella lähemmin, minkälainen vaikutus jaetulla ennakkoperinnöllä tai vainajan laatimalla testamentilla on kuolinpesän omaisuuden luovutuksessa ja sen verotuksessa.

Perehtyminen kuolinpesien luovutustappioihin opinnäytetyön kautta on osoittautunut hyödylliseksi ja olen voinut ammentaa oppimastani työelämässä. Tutkimukseni antoisin tulos onkin se, että tässä opinnäytetyössä käsittelemäni ja esittämäni asiat ovat olleet sovellettavissa osakehuoneistojen luovutusten käsittely- ja verotustilanteisiin omissa työtehtävissäni Verohallinnossa.

LÄHTEET

Aarnio, A. & Kangas, U., 2010. Perhevarallisuusosoikeus. Helsinki: Talentum. Viitattu 8.8.2017. <https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.lillukka.samk.fi/teos/JACBIXBTEB#>

Aarnio, A. & Kangas, U., 2016. Suomen jäämistöoikeus: I, Perintöoikeus. Helsinki: Alma Talent. Viitattu 8.8.2017. <https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.lillukka.samk.fi/teos/HABBXXBUAGDF#>

Aarnio, A., Kangas, U., Puronen, P. & Rabinä, T., 2016. Perunkirjoitus ja perinnön veroseuraamukset. Helsinki: Talentum Pro. Viitattu 8.8.2017. <https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.lillukka.samk.fi/teos/JADBHXHUG#>

Andersson, E., Linnakangas, E. & Frände, J., 2016 Tuloverotus. Helsinki: Talentum Pro. Viitattu 22.8.2017. <https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.lillukka.samk.fi/teos/JAFBFXHUG#>

Avoliittolaki 13.6.1929/234 muutoksineen.

HE 144/2005 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi varallisuusverolain kumoamisesta ja laiksi varojen arvostamisesta verotuksessa sekä eräiksi niihin liittyviksi laeiksi.

HE 31/2015 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle vuoden 2016 tuloveroasteikkolaiksi sekä laeiksi eräiden muiden lakien muuttamisesta.

HE 175/2016 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi perintö- ja lahjaverolain sekä tuloverolain 47 §:n muuttamisesta.

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2010. Tutki ja kirjoita. Helsinki: Tammi.

KHO:1990-B-536

KHO:2007:21

KHO:2014:85

Koponen, J., 2015. Kuolinpesän osakkaan opas. Helsinki: Verotieto Oy.

Laki elinkeinotulon verottamisesta 24.6.1968/360 muutoksineen.

Laki Verohallinnosta 11.6.2010/503 muutoksineen.

Laki verotusmenettelystä 18.12.1995/1558 muutoksineen.

Lohi, T. 2016. Aviovarallisuusosoikeus. Helsinki: Talentum Media Oy. Viitattu 22.8.2017. <https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.lillukka.samk.fi/teos/GACBBXXTBBAEC#>

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

Ossa, J., 2009. Perinnön ja lahjan verokohtelu. Helsinki: WSOYpro.

Ossa, J., 2013. Tuloverolaki käytännössä. Helsinki: Sanoma Pro.

Perintö- ja lahjaverolaki 12.7.1940/378 muutoksineen.

Perintökaari 5.2.1965/40 muutoksineen.

Pitkäranta, A. 2009. Työkirja laadullisen tutkimuksen tekijälle. PDF.

Puronen, P. 2015. Perintö- ja lahjaverotus. Helsinki: Talentum Pro.

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

Tuloverolaki 30.12.1992/1535 muutoksineen.

Verohallinto 2017, Perintö- ja lahjaverotuksen oikaisuvaatimus, täyttöohje. https://www.vero.fi/tietoa-verohallinnosta/yhteystiedot-ja-asiointi/lomakkeet/tayttoohjeet/perinto_tai_lahjaverotuksen_oikaisuvaat/. Viitattu 20.8.2017.

Verohallinto 2017. Verohallinnon verkkosivut: www.vero.fi. Viitattu 20.8.2017

Verohallinnon syventävä vero-ohje: Kuolinpesien luovutusvoitot ja -tappiot verotuksessa A183/200/2015.

Verohallinnon syventävä vero-ohje: Omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot luonnollisen henkilön tuloverotuksessa A192/200/2016.

Verohallinnon syventävä vero-ohje: Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa A221/200/2016.

Verohallinnon syventävä vero-ohje: Veron kiertämissäännöksen soveltaminen A126/200/2014.

Verohallinnossa toteutetut haastattelut 19.4.2017 ja 29.5.2017. Hirvonen P. ym. Lounais-Suomen Verotoimisto. Haastattelijana Aleksandra Silén. Muistiinpanot haastattelijan hallussa.

LIITE 1

TEEMAHAASTATTELU
VEROHALLINTO kevät 2017

1. Minkälaista omaisuutta suomalaiset kuolinpesät yleisimmin omistavat?
2. Millaisia vaihtoehtoisia tilanteita kuolinpesän omaisuuden myynnille on?
 - myynti osakkaalle? myynti ulkopuoliselle?
 - myynti ennen ositusta? myynti osituksen jälkeen?
 - myynti ennen pesän jakoa? vasta sen jälkeen?
 - pesän jako osittain?
3. Millainen rooli perukirjalla on kuolinpesän omaisuuden myynnissä Verohallinnon näkökulmasta?
4. Miten hyvin osakkaat ovat perillä kuolinpesän verotusta koskevista asioista?
5. Miten hyvin kuolinpesän osakkaat tuntevat luovutusvoittoverotuksen perusteet?
 - osaavatko hyödyntää kaikkia hankintamenon lisäykseen oikeuttavia kuluja?
6. Ovatko asiakkaat tietoisia 1.1.2016 voimaan tulleesta lakimuutoksesta luovutus-tappioiden vähentämisoikeudesta?
7. Onko yleistä, ettei luovutuksen verovaikutuksia ole arvioitu ollenkaan ennen myyntiä?
8. Sisältyykö työhösi paljon ennakoivaa ohjausta kuolinpesien omaisuuden myynnin luovutusvoittoihin ja -tappioihin liittyen?
9. Minkälaisessa tapauksessa kuolinpesä pystyy hyödyntämään luovutustappionsa verotuksessa?
10. Minkälaisessa tilanteessa kuolinpesän luovutustappiot ovat vähennyskelvottomia?
11. Voivatko osakkaat hyödyntää kuolinpesän luovutustappiot omassa henkilökohtaisessa verotuksessaan?
12. Osaatko antaa muutaman esimerkin keinoista, joilla osakkaat voivat minimoida luovutustappion tai päästä mahdollisimman lähelle nollaverotilannetta?
13. Mitä, jos perintöverotuspäätöstä ei ole vielä tehty ja kuolinpesän osakkaat myyvät kuolinpesän omaisuutta? Miten omaisuuden arvo silloin määritellään?