

Saimaan ammattikorkeakoulu  
Liiketalous Lappeenranta  
Liiketalouden koulutus  
Yritysjuridiikka

lines Suninen

## **Case-kiinteistön omistajanvaihdoksen verosuunnittelu**

Opinnäytetyö 2019

## Tiivistelmä

lines Suninen

Case-kiinteistön omistajanvaihdoksen verosuunnittelu, 42 sivua

Saimaan ammattikorkeakoulu

Liiketalous Lappeenranta

Liiketalouden koulutus

Yritysjuridiikka

Opinnäytetyö 2019

Ohjaaja: lehtori Jarmo Kemppinen, Saimaan ammattikorkeakoulu

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia case-kiinteistön omistajanvaihdoksen verosuunnittelun eri mahdollisuuksia ja selvittää miten omistajanvaihdos on kannattavinta toteuttaa. Tutkimus oli kvalitatiivinen case tutkimus ja siinä perehdyttiin kiinteistön omistajanvaihdoksiin sekä teorian että käytännön näkökulmasta todellisen casen avulla. Tutkimuksessa käsiteltiin tapausta, jossa vanhemmat haluavat siirtää kiinteistön omistusoikeuden ainoalle rintaperilliselleen. Tarkoituksena oli kuitenkin luoda myös yleispätevää tietoa kiinteistöjenomistajanvaihdokista kaikille sitä tarvitseville.

Opinnäytetyö koostuu teoriaosasta ja empiirisestä osuudesta. Teoriaosassa paneuduttiin kiinteistön omistajanvaihdoksen eri vaihtoehtoihin ja niihin liittyviin veroseuraamuksiin ja kuluihin. Teoriaosassa käsiteltiin myös verosuunnittelua ja siihen liittyviä eri mahdollisuuksia. Empiirisessä osiossa kyseisiä teoriaosassa käsiteltyjä vaihtoehtoja sovellettiin case-kiinteistöön. Osion laskutoimituksiin käytettiin kiinteistön oikeita lukuja ja käypää arvoa. Jokaiselle vaihtoehdolle todettiin kustannus, jonka kyseisen vaihtoehdon soveltaminen tuottaisi kiinteistön saajalle tässä casessa. Lähteinä tässä tutkimuksessa käytettiin aiheeseen liittyvää kirjallisuutta, lakeja ja internetlähteitä.

Tutkimus antoi vastauksen siihen, kuinka omistajanvaihdos on kannattavinta toteuttaa kiinteistön saajan näkökulmasta. Se osoitti, että kiinteistön omistajanvaihdokseen on useita eri toteutusmahdollisuuksia ja niihin liittyy monia eri tekijöitä, jotka vaikuttavat lopullisten verojen määrään. Kyseisiä tekijöitä käytiin läpi tässä opinnäytetyössä. Tutkimus antoi hyvät perusteet ja ymmärryksen omistajanvaihdoksen toteuttamiseen ja siihen liittyviin asioihin, joita esimerkiksi verosuunnittelussa on hyvä ottaa huomioon. Opinnäytetyön lopputuloksena löydettiin kannattavin tapa siirtää kiinteistön omistus vanhemmalta lapselle. Omistajanvaihdos voidaan toteuttaa tämän opinnäytetyön mukaisesti.

Asiasanat: Kiinteistön kauppa, lahja, ennakoperintö, lahjavero, hallintaoikeus

## **Abstract**

lines Suninen

Case: Tax Planning for Change of Ownership of a Property, 42 Pages

Saimaa University of Applied Sciences

Faculty of Business Administration, Lappeenranta

Degree Programme in Business Administration

Specialisation in Business Law

Bachelor's Thesis 2019

Instructor: Mr Jarmo Kemppinen, Senior Lecturer, Saimaa UAS

The purpose of the study was to find out how change of ownership is most profitable to execute for the case property in this research. The goal was also to find ways for tax planning for owner transfer of the property. This thesis is a qualitative case study. It explored change of ownership from a theoretical and practical perspective. The case in this study was a situation where parents wanted to give property's ownership to their only direct heir. Reason of this study was also creating universal information about owner transfers of the property for everyone who needs it.

This thesis consisted of a theory part and an empirical part. Theoretical part investigated different options for an owner transfer of the case property. Alternative taxes, costs and tax planning possibilities were also examined. In empirical part, the alternatives in theoretical part were applied to case property. Sources in this study were literature, laws and internet sources.

The results of the study show how change of ownership is the most profitable to implement from direct heir's perspective. Research showed that there are many ways to do owner transfer in property and there are many different factors involved which can affect the amount of taxes. These factors were reviewed in this thesis. The study gave understanding for change of ownership in properties and all the things involved, such as taxation. The result of this thesis was the answer how to transfer ownership from parents to direct heir.

Keywords: Property transaction, donation, anticipated inheritance, estate and gift tax, tenure

## Sisällys

1	Johdanto .....	5
2	Kiinteistön omistajanvaihdos.....	7
2.1	Kauppa .....	9
2.1.1	Lahjanluonteinen kauppa .....	10
2.1.2	Kiinteistön käypä arvo .....	11
2.1.3	Kauppan verotus .....	12
2.2	Lahja.....	14
2.3	Ennakkoperintö.....	17
3	Verosuunnittelu.....	19
3.1	Hallintaoikeus .....	19
3.2	Lykkäävä ehto lahjoituksessa .....	24
3.3	Kiinteistön myynti alihintaan.....	24
3.4	Lahjan edelleenluovutus .....	25
4	Eri omistajanvaihdoksien veroseuraamukset kiinteistössä .....	26
4.1	Tapauksesta .....	26
4.2	Luovutus kauppana .....	27
4.3	Luovutus lahjana.....	29
4.3.1	Elinikäinen hallintaoikeus .....	29
4.3.2	Määräaikainen hallintaoikeus .....	31
4.4	Luovutus ennakkoperintönä.....	32
4.5	Tulokset .....	33
5	Yhteenveto.....	36
	Lähteet.....	40

# 1 Johdanto

Tässä opinnäytetyössä selvitetään, kuinka kiinteistön omistajanvaihdos on kannattavinta toteuttaa verosuunnittelun ja muiden kustannusten näkökulmasta tutkimuksessa käsiteltävässä esimerkkikohteessa. Lähtökohtana on todelliseen tilanteeseen perustuva tapaus, jossa vanhempien omistuksessa oleva kiinteistö halutaan omistajanvaihdoksen keinoin siirtää heidän lapsensa nimiin. Tutkimus on ennen kaikkea opinnäytetyön tapauksen osapuolille hyödyllinen, mutta aihe on myös yleisesti mielenkiintoinen, koska kiinteistön omistajanvaihdos voi koskettaa ketä tahansa, milloin tahansa.

Kiinteistön omistajanvaihdoksia tehdään vuosittain useita. Maanmittauslaitoksen tilaston mukaan vuonna 2018 kiinteistökauppoja tehtiin sekä kaava-alueella että kaavoittamattomalla alueella yhteensä 62 232 kappaletta. Kiinteistön vaihtoja tehtiin yhteensä 651 kappaletta ja kiinteistön lahjoituksia yhteensä 7 258 kappaletta. Lahjoituksia tehtiin huomattavasti enemmän kaavoittamattomilla alueilla ja yhteismäärästä niitä oli jopa 6 288 kappaletta eli 86,6%. Muiden omistajanvaihdosten lukumäärä yhteensä oli 1 271 kappaletta. (Maanmittauslaitos 2019.)

Tutkimuksen päätavoite ja tutkimuskysymys on löytää vastaus kysymykseen: ”Mikä on kiinteistön uuden omistajan kannalta edullisin vaihtoehto toteuttaa omistajanvaihdos?” Alatutkimuskysymyksiä on kaksi: ”Mitä eri vaihtoehtoja omistajanvaihdokselle on tässä casessa?” ja ”Millaisia veroseuraamuksia näillä vaihtoehtoilta on?” Tässä tutkimuksessa selvitetään kaikkiin edellä mainittuihin kysymyksiin vastaus.

Tässä opinnäytetyössä tutkitaan eri vaihtoehtojen kustannuksia, ennen kaikkea verotuksen näkökulmasta. Tutkimus rajataan käsittelemään vain kiinteistön omistajanvaihdoksia rintaperillisen näkökulmasta. Empiirisessä osiossa käytetään kiinteistön oikeita lukuja, kuten kiinteistövälittäjän arvioimaa käypää arvoa erinäississä laskuissa. Laskutoimituksissa selvitetään, millaisia kuluja kiinteistön saajalle syntyy tässä casessa.

Tämä opinnäytetyö on kvalitatiivinen case-tutkimus. Kvalitatiivisella tutkimuksella pyritään ymmärtämään tiettyä tutkittavaa ilmiötä tai tapausta. Tavoitteena on saada kokonaisvaltainen ja syvä käsitys kohteesta ja pyrkiä ymmärtämään sen

ominaisuuksia, laatua ja merkityksiä. (Jyväskylän yliopisto 2015.) Tässä opinnäytetyössä on käsittelyssä case, jota tutkitaan mahdollisimman perustavanlaatuisesti eri näkökulmista. Tämän vuoksi opinnäytetyö on myös tapaustutkimus. Kvalitatiivinen tutkimusmenetelmä on ainoa tapa toteuttaa tämä opinnäytetyö, koska kiinteistön omistajanvaihdoksen verotusta olisi lähes mahdotonta käsitellä kvantitatiivisesta näkökulmasta.

Tässä opinnäytetyössä perehdytään case-kiinteistön omistajanvaihdokseen teoriassa ja käytännössä. Tutkimus paneutuu vain yhteen caseen, jota tarkastellaan eri näkökulmista. Alan kirjallisuuden ja eri viranomaistahojen internetsivujen avulla selvitetään casen teoriaa, johon kuuluu sekä eri omistajanvaihdoksen vaihtoehtojen läpikäymistä ja verosuunnittelun eri keinojen tutkimista. Empiirisessä osiossa sovelletaan tutkittua teoriaa käytäntöön laskujen ja pohdinnan avulla.

Työn toisessa luvussa käsitellään kiinteistön omistajanvaihdoksia ja sen eri vaihtoehtoja. Tässä luvussa tarkastellaan myös tilastoja kiinteistön omistajanvaihdoksien määrästä Suomessa. Tämän casen eri vaihtoehtojen tarkastelu tapahtuu alaluvuissa. Vaihtoehtoja ovat tässä casessa kauppa, lahja ja ennakkoperintö.

Kaikista kolmesta vaihtoehdosta kerrotaan, miten ne käyttäytyvät kiinteistön omistajanvaihdoksessa ja minkälaisia veroseuraamuksia jokaisella näistä on. Omistajanvaihdos lukuun sisältyy myös osio kiinteistön käyvän arvon määrittämisestä, joka liittyy olennaisesti jokaiseen tässä tutkimuksessa käsiteltävään vaihtoehtoon.

Kolmannessa luvussa käsitellään verosuunnittelua. Verosuunnittelu on keskeinen osa kiinteistön omistajanvaihdoksessa, koska useat eri tekijät vaikuttavat lopullisen veron määrään esimerkiksi lahjaverotuksessa. Tärkeimpänä tekijänä verosuunnittelu kappaleessa käsitellään hallintaoikeutta ja sen vaikutusta lahjan ja ennakkoperinnön tilanteessa. Myös esimerkiksi lahjanluonteinen kauppa ja lahjan edelleenluovutus sen saannon jälkeen ovat mahdollisuuksia toteuttaa verosuunnittelua.

Neljännessä luvussa esitellään tutkimuksen case sekä esitetään, minkälaisia veroseuraamuksia ja kuluja syntyy jokaisesta eri omistajanvaihdoksen vaihtoeh-

dosta. Tapauksen esittelyyn lukeutuu yleistiedot kiinteistöstä, sen käyvästä arvosta sekä muut tarvittavat tiedot, joita tässä tutkimuksessa otetaan huomioon. Muita tietoja ovat esimerkiksi kiinteistön tämän hetkisten omistajien iät, jotka vaikuttavat keskeisesti hallintaoikeuden hyödyn määrään lahjaverotuksessa.

Jokainen omistajanvaihdon vaihtoehto testataan esimerkki kiinteistön luvuilla, tarvittavien laskujen avulla. Tähän lukuun liittyy myös tulokset ja toteamus siitä, mikä omistajanvaihdon tyyppi on kannattavin toteuttaa tässä esimerkkitapauksessa.

Yhteenvedossa tiivistetään koko opinnäytetyön olennaisimmat asiat sekä käydään läpi työssä opittuja asioita ja sen hyödyllisyyttä. Yhteenvedossa myös pohditaan jatkotutkimuksien mahdollisuuksia ja sitä, millaisia toimenpiteitä casen suhteen tehdään opinnäytetyön jälkeen.

## **2 Kiinteistön omistajanvaihdos**

Kiinteistö määritellään Suomen laissa kiinteäksi esineeksi. Oikeudelliselta merkitykseltä esine tarkoittaa rajoitettua aineellista kappaletta, johon ihmisellä voi olla määräämisvaltaa. Kiinteisiin esineisiin lukeutuu kiinteistöt, sekä muut rekisteriyksiköt. Kiinteistöt ovat kuitenkin ylivoimaisesti yleisin ja tärkein kiinteiden esineiden ryhmä. (Tepora ym. 2010, 11–13.) Kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 2§ määrittää kiinteistön itsenäiseksi maanomistuksen yksiköksi, joka on Kiinteistörekisterilain (392/1986) perusteella merkittävä kiinteistöksi kiinteistörekisteriin (Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995).

Kiinteistörekisterilain (392/1986) 2§:n mukaan kiinteistöinä pidetään esimerkiksi tiloja, tontteja, yleisiä alueita, valtion metsämaita ja yleisiä vesialueita. 1§:n mukaan kiinteistön tulee olla merkitty kiinteistörekisteriin. Rekisterissä ylläpidetään tietoa kiinteistöistä sekä muista maa- ja vesialueiden rekisteriyksiköistä Suomen alueella. (Kiinteistörekisterilaki 392/1985.)

Omistusoikeus kiinteistöön saadaan Maakaaren (540/1995) 1§:n mukaan joko kaupalla, vaihdolla, lahjana tai muulla luovutuksella. Näistä säädetään Maaka-

ressa. Testamenttiin, perintöön, lunastukseen, ositukseen tai muuhun kuin luovutukseen perustuvista kiinteistön omistuksenvaihdoista säädetään erikseen. (Maakaari 540/1995.) Tässä tutkimuksessa käsitellään omistajanvaihdoksen vaihtoehtoina kauppaa, lahjaa ja ennakkoperintöä.

Vuosien 2014–2018 aikana kiinteistön omistajanvaihdoksia on tehty kaavoitetulla ja kaavoittamattomalla alueella yhteensä 347 043 kappaletta. Alla olevassa taulukossa (Taulukko 1) esitetään viimeisen viiden vuoden omistajanvaihdoksien määrät eri vaihtoehtoisissa. Valtaosa omistajanvaihdoksista on kiinteistön kauppia. Vuosina 2014–2018 on tehty yhteensä 302 113 kiinteistön kauppaa, joka on 87% prosenttia kaikista omistajanvaihdoksista. (Maanmittauslaitos 2019.) Kuten johdannossa todettiin, kiinteistön lahjoituksia tehdään enemmän kaavoittamattomalla kuin kaavoitetulla alueella. Tästä voidaan päätellä, että suuri osa lahjoituksista kohdistuu esimerkiksi kesämökkeihin ja muihin vapaa-ajan asuntoihin, jotka sijaitsevat useimmiten kaava-alueen ulkopuolella.

Vuosi	Kauppa (kpl)	Lahja (kpl)	Vaihto (kpl)	Muu (kpl)
2014	59 558	7 274	822	1 608
2015	58 038	6 214	690	1 423
2016	59 562	5 187	690	1 335
2017	62 723	8 402	751	1 354
2018	62 232	7 258	651	1 271

Taulukko 1 Omistajanvaihdokset vuosina 2014–2018 (Maanmittauslaitos 2019)

Taulukosta voidaan havaita, että viidessä vuodessa kiinteistön kaupat ovat lisääntyneet jonkin verran, noin muutamalla tuhannella kappaleella vuodessa. Lahjoituksia puolestaan on tehty hyvin vaihtelevasti. Lahjoituksia on ollut jokaisena vuonna 5 000–8 500 kappaleen väliltä, ja ne ovat hieman yleistyneet vuosista 2014–2015. Kiinteistöjen lahjoitukset eivät ole kuitenkaan selvästi lisääntyneet, vaan vuosittainen kappalemäärä on heitellyt vuosien välillä. Kiinteistön vaihtoja ja muita omistajanvaihdoksia on tehty hyvin vähän suhteessa muihin vaihtoehtoihin. Muita kiinteistön omistajavaihdoksen tyyppisiä on esimerkiksi ositus.

Kiinnostava huomio lahjoituksista ilmenee vuosien 2016 ja 2017 välillä. Vuonna 2016 on lahjoitettu 5 187 kiinteistöä, kun taas vuonna 2017 jopa 8 402 kappaletta, joka on 3 215 lahjoitusta enemmän, kuin edellisvuonna. Tästä voidaan päätellä,



että 2017 vuoden alussa tulleet lahjaveroa alentavat muutokset, ovat saaneet ihmiset odottamaan lahjoitusajankohtaa seuraavaan vuoteen. Tämä on ollut verosuunnittelun näkökulmasta hyvin järkevää. Vuonna 2017 lahjaverotuksessa korkein veroprosentti ensimmäisessä veroluokassa laski 25%:sta 17%:iin ja tällöin myös verovapaan lahjan raja nousi 4 000 eurosta 5 000 euroon (Veronmaksajat 2017).

## **2.1 Kauppa**

Maakaaren (540/1995) 1§:ssä säädetään, että kiinteistöön voidaan saada omistusoikeus sen kaupalla. Kiinteistön kauppa on ylivoimaisesti käytetyin omistajanvaihdostyyppi Suomessa. Kaupat ovat sekä lukumäärältään, että arvomäärältään merkittävimpiä tapoja luovuttaa kiinteistön omistus toiselle henkilölle. (Tepora ym. 2010, 411.)

Kiinteistön kauppa on aina määrämuotoinen toimitus ja se on tehtävä kirjallisesti. Myyjä sekä ostaja tai heidän asiamies allekirjoittavat kauppakirjan, joka vahvistetaan asianomaisten läsnä ollessa virallisen kaupanvahvistajan toimesta. Kiinteistön kauppakirja ei ole sitova, ellei sitä ole tehty Maakaaren 1§:n osoittamalla tavalla. Maakaaren 1§ velvoittaa, että kauppakirjasta tulee käydä ilmi kiinteistön luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä ja ostaja sekä kauppahinta tai muu vastike. (Maakaari 540/1995.)

Olenneisimpia kiinteistön kauppaan liittyviä lakeja ovat Maakaari (540/1995) ja Varainsiirtoverolaki (931/1996). Maakaari sisältää kiinteistön kaupan määrämuotoisuuteen ja yleisiin ehtoihin liittyvät asiat, sekä se säätelee tilanteista, jossa kohteessa tai kaupassa havaitaan virhe. Varainsiirtoverolaki keskittyy kiinteistön luovutuksen verotukseen.

Varainsiirtoverolakiin tuli muutoksia vuoden 2018 alussa. Muutos koski maatilojen yhtiöittämistä. Vuoden 2018 alusta alkaen tavallisten maatilojen muuttaminen osakeyhtiöksi on varainsiirtoverosta vapaa oikeustoimi. Ennen lakimuutosta maatilalan omaisuuden siirtyessä osakeyhtiöön on täytynyt suorittaa varainsiirtovero. (Verohallinto 2017.)

Lakimuutos koskee kuitenkin vain osakeyhtiöksi muuttamista, eikä verovapaus koske tilannetta, jossa maatila muutetaan esimerkiksi henkilöyhtiöksi. Jotta, varainsiirtovapaus on mahdollinen, tulee tuloverolain 24§:n edellytyksien täytyä. Myös metsän siirtäminen osakeyhtiön omaisuudeksi on vapaata varainsiirtoverosta, kunhan kyseiset edellytykset täyttyvät. Tämä varainsiirtoverolakiin tehty muutos on hyvin merkittävä muutos maatalojen sukupolvenvaihdoksiin ja yhtiöittämiseen liittyen. (Verohallinto 2017.) Muutos hyödyttää etenkin henkilöitä, joista tulee maatalatoiminnan jatkajia.

### **2.1.1 Lahjanluonteinen kauppa**

Kiinteistön kaupassa voidaan soveltaa myös alihintaista eli lahjanluonteista kauppaa. Tavallista on, että lahjanluonteisia kauppvoja esiintyy läheisten ihmisten tai sukulaisten välisissä kiinteistökaupoissa. Usein tavoitteena on suosia tuttua henkilöä, myymällä kohde todellista markkina-arvoa alemmalla hinnalla. (Puronen 2006, 132.)

Jos kauppasopimuksen ehdoista selviää, että sovittu vastike kiinteistöstä on enintään kolme neljännestä eli enintään 75% kiinteistön käyvästä hinnasta, vastikkeen ja käyvän hinnan välinen ero katsotaan lahjaksi. Kyseessä on tällöin lahjanluonteinen kauppa. Jos vastike on yli kolme neljäsosaa käyvästä hinnasta eli yli 75%, lahjan osuutta ei oteta lahjaverotuksessa huomioon. (Kasso 2014, 383.)

Talouselämän artikkelissa verojuristi Tuomo Lindholm kertoo, kuinka ja millä hinnalla kiinteistö on mahdollista myydä lapselle niin ettei hän joudu maksamaan lahjaveroa. Lindholmin mukaan kiinteistön käypä hinta selvitetään vertailukauppojen tai kiinteistövälittäjien arvion avulla. Käyvästä hinnasta voidaan poistaa vajaa neljännes, jotta lapsi ei joudu maksamaan lahjaveroa. Lindholm neuvoo myös, että tarvittaessa verottajalta voidaan hakea maksullinen ennakkoratkaisu, jossa arvioidaan, syntyykö kaupassa perustetta lahjaverotukseen. Jos pientalo-kiinteistön käypä hinta on 100 000 euroa, tulee myyjän ja ostajan välisen kauppahinnan olla yli 75 000 euroa, jotta lahjan osuutta ei kaupassa synny. Koska kyseessä on kauppa, tulee muistaa myyjälle syntyvä mahdollinen luovutusvoittovero ja ostajan velvollisuudella oleva varainsiirtovero. (Lindholm 2016.)

### 2.1.2 Kiinteistön käypä arvo

Kiinteistön käyvän arvon määrittämiseksi on mahdollista käyttää kolmea eri tapaa. Ensimmäisenä tapa on pyytää asiantuntijalta, esimerkiksi kiinteistövälittäjältä arviota kohteesta. Tämä on hyvä todistus kiinteistön käyvästä arvosta. Toisena tapana on selvittää vertailukauppojen avulla kohteen käypä arvo. Vertailukauppoja voidaan käyttää käyvän arvon määrittämiseen silloin, kun vastaava kohde on myyty vastaavan kaltaisella sijainnilla tai vertailukauppa ja omistajanvaihdos on tehty ajallisesti lähekkäin. Vertailukauppoihin tukeutuminen voi kuitenkin olla haastavaa, koska harvaan asutuilla alueilla tai maaseudulla ei välttämättä ole tehty vastaavanlaisia kauppoja, joihin verrata kyseessä olevaa kohdetta. (Verohallinto 2018c.)

Jos kumpaakaan edellä mainittua tapaa ei ole käytettävissä, Verohallinto tarjoaa myös syventävän ohjeen varojen arvostamiseen perintö- ja lahjaverotuksessa. Kiinteistön kokonaisarvoon vaikuttaa sekä maapohja että rakennus. Jos ensisijaisesti ei voida käyttää kauppa-arvomenetelmää hinnan määrittämiseen, arvostetaan käytännössä tontin jokainen ominaisuus erikseen. Maapohjan arvoon vaikuttavia tekijöitä ovat esimerkiksi alueen koko ja rakennusoikeus, liikenneyhteydet ja alueen kaavoitus. Haja-asutusalueen kohteiden arvoon vaikuttaa muun muassa alueen yleinen hintakehitys, kunnan asukasmäärä ja rakennuspaikan pinta-ala. Valtakunnallinen sijainti ja esimerkiksi se missä maakunnassa kiinteistö sijaitsee, on myös hyvin tärkeä tekijä. Eri maakunnilla on eri standardi neliöhinnat rakennuksille, sekä eri hinnoittelu maapohjalle hehtaarien mukaan. (Verohallinto 2018c.)

Erilaisten rakennusten arvostamiseen voidaan käyttää kustannusarvomenetelmää, johon kuuluu eri vaiheita. Eri vaiheissa arvioidaan keskimääräisiä rakennuskustannuksia sekä iästä ja kulumisesta johtuvaa arvon alentumista. Näin saadaan rakennuksen tekninen nykyarvo. Kauppa-arvo- ja tuottoarvomenetelmiin vaikuttaa sen hetkinen markkinatilanne. Kauppa-arvolla määrittämistä varten ei välttämättä ole tarpeeksi vertailuluovutuksia ja tuottoarvomenetelmään liittyy paljon epävarmuustekijöitä, esimerkiksi vuokra-arvon määrittämisen suhteen. Mo-

lempiin edellä mainittuihin menetelmiin liittyy vaikeutena vielä se, että sekä kauppahintaan, että vuokraan tulee vielä huomioida maapohjan arvovaikutus. (Verohallinto 2018c.)

Kiinteistön verotusarvo ei ole sallittava käyvän arvon määrittäjä. Verotusarvo on Verohallinnon laskennallinen peruste, joka määrää vain kiinteistöveron suuruuden kohteessa. (Verohallinto 2018g.)

Käyvän arvon arvioiminen voi joissain tilanteissa olla ongelmallista. Verottajan arvio voi ylittää kiinteistön todellisen markkina-arvon, jolloin ratkaisuun tulee haakea muutosta. Tavallisesti verottaja arvioi kiinteistön käyväksi arvoksi noin 70-100 prosentin osuuden kohteen todellisesta markkina-arvosta. Vertailukohteet vaikuttavat kuitenkin paljon verottajan päätökseen. On myös tavallista, että verottajan arvio vastaa täysin markkina-arvoa. Vaikka markkina-arvo laskisi arviointihetken jälkeen, se ei vaikuta enää jälkeenkäin veroratkaisuun. (Kasso 2014, 385–386.)

Tätä lukua kiinteistön käyvästä arvosta sovelletaan monessa tämän tutkimuksen luvussa. Sekä kauppahinnan, lahjan, että ennakkoperinnön arvon määrittämistä varten selvitetään kiinteistön käypä arvo. Tässä opinnäytetyössä käytetään kiinteistön käyvän arvon määrittämiseen kiinteistövälittäjien arviota omistajanvaihdoksen kohteena olevasta kiinteistöstä ja perustetaan kyseiseen lukuun laskelmat verojen määrästä eri vaihtoehdoissa.

### **2.1.3 Kaupan verotus**

Kiinteistön kaupan yhteydessä tulee suorittaa varainsiirtovero, kun varallisuutta siirtyy henkilöltä toiselle. Varainsiirtoverolain (931/1996) 4§:ssä säädetään, että kiinteistön omistuksen saajan tulee suorittaa varainsiirtovero kauppahinnasta. Veroa ei kuitenkaan tarvitse suorittaa kiinteistöstä, jonka saanto perustuu kokonaan tai osittain perintöön, testamenttiin, lahjaan tai yhteisomistuksen purkamiseen. (Varainsiirtoverolaki 931/1996.)

Lain 6§:ssä määrätään varainsiirtoveron määräksi kiinteistöissä 4 prosenttia vastikkeen arvosta eli esimerkiksi kauppahinnasta. Vero tulee suorittaa kuuden kuu-

kauden kuluessa kauppakirjan tai muun sopimuksen allekirjoittamisesta. Varainsiirtoveron määrä lasketaan käyvästä arvosta luovutushetkellä. (Varainsiirtoverolaki 931/1996.)

Vanhempi voi myydä kiinteistön lapselleen käypään hintaan tai maksimissaan 25% alennetulla hinnalla. Tällöin lapsi maksaa pelkän varainsiirtoveron normaalisti. Toisaalta, jos lapsi ostaa vanhemmiltaan kiinteistön tai asunto-osakkeen ensiasunnoksi, hänen ei tarvitse maksaa siitä varainsiirtoveroa. Ensiasunnonostajat on vapautettu varainsiirtoverosta, sillä perusteella, että kiinteistön omistuksesta on hankittu vähintään puolet, kohdetta aletaan käyttää omana vakituisena asuntona, ostaja ei ole aikaisemmin omistanut vähintään puolta asuinrakennuksesta ja ostaja on täyttänyt 18, mutta ei 40 vuotta (Varainsiirtoverolaki 931/1996). Kiinteistö, joka on ostettu vanhemmilta vapaa-ajan asunnoksi ei ole vapautettu varainsiirtoverosta. (Verohallinto 2019.)

Jos vanhemman ja lapsen välinen kauppa on lahjanluonteinen eli omistajanvaihdos sisältää sekä vastikkeellista osuutta ja vähintään 25% vastikkeetonta osuutta, sekä lahjaveron, että varainsiirtoveron määrä muodostuu erikseen. Varainsiirtoveron peruste syntyy kaupan vastikkeen osuudesta eli kauppahinnasta. Lahjavero määräytyy lahjan osuuden perusteella. (Verohallinto 2019.)

Kun kiinteistön kauppa on lahjanluonteinen, siitä syntyy maksettavaksi lahjaveroa. Lahjan osuus lasketaan vähentämällä kiinteistön käyvästä arvosta maksettu kauppahinta. Erotus on lahjanarvo, josta maksetaan lahjaveroa voimassa olevan lahjaverosteikon mukaisesti. (Verohallinto 2018e.)

Esimerkkinä, jos kiinteistön käypä hinta on 100 000 euroa, mutta vanhempi myy sen lapselleen 50 000 euron kauppahinnalla, syntyy omistajanvaihdoksessa 25% eli 25 000 euroa lahjan osuutta. Tämä sen vuoksi, että 25 prosentin alennus kiinteistön käyvästä hinnasta on sallittu, ilman että lahjan osuutta otetaan huomioon. 25 prosentin alennettu käypä hinta esimerkissä olisi 75 000 euroa, jolloin vähennettäessä myyntihinta 50 000 euroa jää jäljelle vastikkeetonta osuutta 25 000 euroa. Tällöin ostaja maksaa varainsiirtoveroa 50 000 euron osuudesta ja lahjaveroa 25 000 osuudesta.

## 2.2 Lahja

Lahjan käsitteellä tarkoitetaan omaisuuden antamista toiselle vastikkeetta. Rintaperilliselle annettu lahja on automaattisesti ennakkoperintöä, jollei toisin ole määrätty. (Rehn 2008, 25).

Kiinteän omaisuuden lahjoittamisesta on Maakaassa tiukat säännökset. Kiinteistön lahjoittaminen on tehtävä kirjallisesti määrämuotoisella lahjakirjalla ja joka allekirjoitetaan sekä antajan että saajan toimesta. Lahjakirjassa tulee lukea luovutuksen tarkoitus, luovutettava kiinteistö, lahjanantaja ja lahjansaaja. Kiinteistö voidaan lahjoittaa kokonaisuutena tai vain tietty määräosa siitä. Kaupanvahvistaja vahvistaa lahjan, kaikkien osapuolien läsnä ollessa. (Lindholm 2013, 16–17.)

Tyypillinen lahjoitettava kiinteistö sijaitsee haja-asutusalueella ja on usein vapaa-ajan kiinteistö tai pelkkä tontti. On tyypillistä, että lahjanantajat pidättävät näissä hallintaoikeuden lahjoittaessaan kohteen, koska se vähentää saajan lahjaveron määrää. Kiinteistön lahja on erittäin merkittävä omistajanvaihdoksen muoto sukulaisten välisenä oikeustoimena. Lahja on joko vastikkeeton tai lahjanluontoinen luovutus. Lahjanluonteisessa luovutuksessa vastike on niin vähäinen, että sopimusta voidaan pitää lahjana. (Tepora ym. 2010, 412.)

Lahja arvostetaan verotusta varten käypään arvoon, joka toisin sanoen tarkoittaa varallisuuden todennäköistä luovutus- ja myyntihintaa kyseisellä verovelvollisuuden alkamishetkellä. Verottaja voi tukeutua arvostamisessa aikaisempaan samanlaisen varallisuuden hintatasoon, jos sellaista on saatavilla. Verovelvollinen voi joutua perustelemaan arviota esimerkiksi kauppahintatilastoilla, kiinteistöväliittäjän arviokirjoilla tai muulla puolueettomalla näytöllä. (Lindholm 2013, 101.)

Lahjan vastikkeettomuudesta johtuen, antajan ja saajan oikeudet ja velvollisuudet ovat kiinteistön kaupan verrattuna heikommat. Lahjaan liittyviä sopimusrikkomuksia ja seuraamuksia, ei voida soveltaa samalla tavalla kuin kiinteistön kaupassa. Lahjansaaja ei esimerkiksi voi vedota kaupanvastuuseen, eikä lahjanantajalla ole normaalia myyjän virhevastuuta, joka kuuluu keskeisesti kiinteistön kauppaan. (Tepora ym. 2010, 416.)

### Lahjan verotus

Saadusta lahjasta maksetaan lahjaveroa lahjoitushetkessä voimassa olevan lahjaveroasteikon mukaan. Kolmen vuoden välein samalta lahjoittajalta saadut alle 5 000 euron arvoiset lahjat ovat saajalleen verovapaita. Lahjaveroa maksetaan kaikenlaisista lahjoista. Tällaisia ovat esimerkiksi arvopaperi, auto, asunto-osake tai kiinteistö. (Verohallinto 2018e.)

Verovapaan lahjan raja on 5 000 euroa. 4 999 euron arvoisesta lahjasta saajan ei tarvitse maksaa lahjaveroa, mutta 5 000 euron lahjasta tarvitsee. Alle 5 000 euron lahjoja voi antaa haluamalleen henkilölle joka kolmas vuosi. Halutessaan henkilö voi lahjoittaa toiselle useita yli 5 000 euron lahjoja, mutta saaja joutuu suorittamaan niistä lahjaveroa. Jos lahjoittaa lapselleen 4 999 euroa 1.5.2019, voi seuraavan verovapaan lahjoituksen samalle henkilölle tehdä vasta 1.5.2022. Kaikki samalta henkilöltä saadut lahjat lasketaan yhteen. Lahjan verovapauden raja on kuitenkin lahjoittajakohtainen. Tällöin monelta lahjanantajalta voi saada verovapaita lahjoja, joita ei lasketa yhteen, eikä niistä tarvitse maksaa lahjaveroa. Sama lapsi voi esimerkiksi saada sekä vanhemmilta, että toiselta henkilöltä 4 999 arvoisen lahjan ilman veroseuraamuksia. (Veronmaksajat 2018.)

Perintö- ja lahjaverolain (378/1940) kolmannen luvun 18§:n mukaan lahjaveroa tulee suorittaa silloin, kun lahjanantaja tai -saaja asui lahjoitushetkellä Suomessa. Veroa suoritetaan myös silloin, kun lahjoitettava kiinteä omaisuus sijaitsee Suomessa. 19§:n mukaan lahjaveroa ei tarvitse suorittaa tavanomaisesta koti-irtaimistosta, jos se on tarkoitettu lahjansaajan tai hänen perheensä omaan käyttöön. Koti-irtaimiston lahjoittamiseen pätee kuitenkin muutama huomioon otettava seikka. (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940.)

Jos yksittäisen koti-irtaimiston esineen arvo on yli 4 000 euroa tai enemmän, se otetaan lahjaverotuksessa huomioon, kun lasketaan kolmen vuoden ajalta kertyneet samalta lahjoittajalta saadut lahjat. Alle 4 000 euron arvoisia koti-irtaimisto lahjoja ei kuitenkaan oteta verotuksessa huomioon ja niitä voi saada useita kertoja kolmen vuoden sisällä. (Verohallinto 2018h.)

Alla on lahjaverotaulukko (Taulukko 2), joka koskee vuoden 2017 jälkeen annettuja lahjoja, jotka on annettu 1. veroluokan henkilölle eli lähimmälle sukulaiselle. Suoraan alenevassa tai ylenevässä polvessa oleva perillinen esimerkiksi lapsi tai

vanhempi kuuluu tähän luokkaan. Tässä tutkimuksessa käsitellään lahjaverotusta vain 1. veroluokan näkökulmasta. Mainittavaa kuitenkin on, että 2. veroluokan lahjaverotuksen vakioerä alarajan kohdalla, sekä veroprosentti ylimenevästä osasta ovat huomattavasti suurempia kuin 1. luokassa.

Lahjan arvo euroina	Vero alarajan kohdalla (€)	Veroprosentti ylimenevästä osasta (%)
5 000 – 25 000	100	8
25 000 – 55 000	1 700	10
55 000 – 200 000	4 700	12
200 000 – 1 000 000	22 100	15
1 000 000 –	142 100	17

Taulukko 2 Lahjaveroasteikko (Verohallinto 2018g)

Lahjaveron määrä muodostuu lahjan käyvän arvon perusteella. Erilaisiin lahjoihin pätee erilaiset menetelmät, joilla käypä arvo määritetään. Myös lahjoitusmahdollisuudet ovat erilaiset. Esimerkiksi asunto-osakkeista tai kiinteistöistä ei voi lahjoittaa tietyn euromäärän suuruista osaa. Ei siis ole mahdollista lahjoittaa kiinteistöstä 4 999 euron suuruista osuutta, vaan lahjoituksen täytyy aina kohdistua joko koko kiinteistöön tai määräosaan. Määräosa voi olla esimerkiksi ¼ kiinteistöstä. (Verohallinto 2018f.)

Kiinteistön lahjoituksessa ei voida välttyä lahjaverotukselta siten, että kohteesta lahjoitettaisiin kolmen vuoden välein 4 999 euron suuruinen osuus. Vaikka tämä olisikin mahdollista, ei sen toteuttaminen käytännössä olisi kovin kannattavaa, koska se olisi todella aikaa vievää. Varsinkin arvokkaiden kiinteistöjen lahjoittamisessa tällä tavalla kuluisi kymmeniä vuosia. Toki kiinteistöstä voidaan lahjoittaa pieniä määräosia kerrallaan, joka myös saattaa olla kovin hidasta, jos kiinteistö on arvokas.

Eri antajilta saadut lahjat verotetaan erikseen. Tämä on hyvin merkittävä tekijä veron progressiivisuuden kannalta. (Kasso 2014, 383.) Esimerkiksi tilanteessa, jossa vanhemmat omistavat kiinteistöstä molemmat 50 prosenttia, he lahjoittavat omat osuutensa erikseen ja osuudet myös verotetaan erikseen. Tällöin myös koko kiinteistön käypä arvo puolittuu. Tällöin molempien osuuksien arvot voivat



alittaa esimerkiksi 200 000 euron tai 55 000 euron progressiorajat, jolloin lahjaverotuksen vakioerä pienenee huomattavasti.

Lahjakirjaan merkitty päivämäärä on hyvin ratkaiseva ajankohta, koska se määrittää saannon ajankohdan ja omistuksen alkamisen hetken (Ossa 2007, 157). Velvollisuus lahjaveron maksamiseen syntyy, kun lahjan saaja saa omaisuuden haltuunsa. Lahjoitukseen voi liittyä lykkäävä ehto. Tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että kiinteistön omistusoikeus siirtyy vasta vuoden kuluttua lahjoituksen tekemisestä. Tällöin lahjaverotuksen toimittaminen siirtyy reilulla vuodella eteenpäin. Lykkäävä ehto on yksi tärkeimmistä poikkeuksista, liittyen lahjaverotukseen. (Lindholm 2013, 93.)

### **2.3 Ennakkoperintö**

Ennakkoperintö tarkoittaa lahjaa, joka huomioidaan perinnönjättäjän kuollessa. Taustalla pätee vainajan elinaikanaan jättämät aikaisemmat lahjat perillisilleen. Aikaisemmat lahjat otetaan perinnönjaossa huomioon, jotta jokainen perillinen saa tasapuolisen osan perintöä. Ennakkoperintöjärjestelmä mahdollistaa kuitenkin sen, että aikaisemmin annettuja lahjoja ei ole pakko pitää ennakkoperintönä, jos perinnön jättäjä haluaa, että toinen perillinen ei saa perinnönjaossa vähemmän omaisuutta kuin toinen. (Verohallinto 2015.)

Rintaperilliselle annettua lahjaa pidetään ennakkoperintöolettaman nojalla automaattisesti ennakkoperintönä. Rintaperillisiä ovat lapset ja lapsenlapset. Jos lahja annetaan ainoalle rintaperilliselle, voidaan toisaalta olettaa, että lahjaa ei ole tarkoitettu ennakkoperinnöksi. Myös tilanteessa, jossa kaikki rintaperilliset ovat saaneet samansuuruiset lahjat, esimerkiksi rahaa tai tietyn määrän kiinteistöä, voidaan olettaa, etteivät lahjat ole ennakkoperintöä. Lahjakirjassa voidaan määrätä, että lahjaa ei pidä ottaa huomioon ennakkoperintönä. (Verohallinto 2015.)

Omistajanvaihdon näkökulmasta ennakkoperintö, joka on annettu rintaperilliselle, on aina lahja. Jos kuitenkin perittävä myy käyvällä hinnalla omaisuuttaan rintaperilliselle, kyseessä ei ole ennakkoperintö. Tällöin kyseessä on normaali

kiinteistön kauppa. Ennakkoperintö voi olla joko kokonaan tai osittain vastikkeeton. Vastikkeetonta ennakkoperintöä kutsutaan ”puhtaaksi lahjaksi” ja osittain vastikkeellista ”lahjanluontoiseksi”. (Kangas 2017, 439.)

Ainoan rintaperillisen näkökulmasta ei siis juurikaan ole merkitystä, onko lahja pelkkä puhdas lahja, vai merkitäänkö se lahjakirjaan myös ennakkoperinnöksi. Perinnönjako tilanteessa, olettaen, että ainoa rintaperillinen perii kaiken eikä perinnönjättäjä ole testamentannut omaisuuttaan mihinkään muualle, rintaperillinen saa kaiken perinnön. Tällöin aikaisemmin annetuilla lahjoilla ei ole merkitystä koska perintöosuuksien ei tarvitse jakaantua tasapuolisesti useiden perillisten välillä.

### **Ennakkoperinnön verotus**

Ennakkoperinnöstä maksetaan lahjaveroa voimassa olevan lahjaverosteikon mukaisesti samalla tavalla kuin normaalista lahjasta sen saanto hetkellä. Ennakkoperintö otetaan kuitenkin lahjasta poiketen huomioon myös perintöverotuksessa. Ennakkoperintönä annettu omaisuus lisätään kuolinpesän varoihin ja perukirjan perusteella omaisuuden ja ennakkoperintöjen yhteissumma jaetaan tasan kaikkien perillisten kesken. Kyseisistä jaetuista osuuksista määrätään perintövero. (Verohallinto 2015a.)

Niiden perillisten perintöverosta, jotka ovat saaneet aiemmin ennakkoperintöä, vähennetään lahjaveron määrä. Tällöin perillinen, joka on aikaisemmin maksanut ennakkoperinnöstään lahjaveroa, saa hyvitystä perintöveroonsa. Lahjaveron määrä määrätään kuolinhetkellä voimassa olevan lahjaverosteikon mukaisesti. Jos maksetun lahjaveron määrä olisi suurempi kuin määrätty perintövero, Verohallinto ei maksa erotusta takaisin. (Verohallinto 2015a.)

Lahjaa käsittelevän luvun yhteydessä olevasta taulukosta (Taulukko 2) käy ilmi sama 1. veroluokan lahjaverotaulukko, jota sovelletaan myös ennakkoperintöön. Jos ennakkoperintöä annetaan jostain syystä muulle kuin läheiselle henkilölle, tulee soveltaa 2. veroluokan lahjaverotaulukkoa.

### 3 Verosuunnittelu

Verosuunnittelun tarkoituksena on pyrkiä mahdollisimman pieniin veroseuraamuksiin laillisin keinoin. Tämä on yleistä esimerkiksi silloin, kun omaisuutta siirretään jälkipolville. Hyvä verosuunnittelu toteutuu yleensä pitkällä aikavälillä ja perheiden kannattaa alkaa suunnitella omaisuuden mahdollista siirtämistä vielä perinnönjättäjien eläessä. Kun omaisuutta siirretään jo elinaikana esimerkiksi lahjoituksen muodossa, ei kaikki rysähdä perintönä verotettavaksi kerralla, jolloin veroprosentti voi olla suurempi, kuin etukäteen lahjoitettaessa. (Lindholm 2013, 39.)

Verosuunnittelua varten on tärkeää tuntea perhe- ja perintöoikeutta, verolakeja sekä siviilioikeutta. Myös verotuskäytännön ja yleisen oikeuskäytännön tunteminen on tärkeää. Verosuunnittelua voi toteuttaa esimerkiksi lahjoittamalla pieniä verovapaita osuuksia omaisuudesta tietyin aikaväleihin tai pidättämällä hallintaoikeuden lahjoittamaansa kiinteistöön tai asunto-osakkeeseen. Euromääräiset verovapaat osuudet eivät tosin päde kiinteistöön, mutta ne ovat yleisiä keinoja lahjoittaa muuta omaisuutta tai esimerkiksi rahaa tai irtainta omaisuutta. (Lindholm 2013, 39–40.)

#### 3.1 Hallintaoikeus

Kun varallisuutta siirtyy henkilöltä toiselle, saadaan sen arvosta vähentää erilaisen velvoitteiden arvo. Velvoitteista yleisin on hallintaoikeus. Hallintaoikeuden pidättäminen on tyypillistä lahjoitusten yhteydessä. Hallintaoikeuden arvon perusta määräytyy sen keston, omaisuuden tuottokertoimen ja lahjoitettavan omaisuuden käyvän arvon mukaan. (Ossa 2007, 161.)

Lahjanantaja voi halutessaan pidättää lahjoitettavaan omaisuuteen hallintaoikeuden, joka tulee merkitä lahjakirjaan. Lahjansaajan tehtävänä on merkitä hallintaoikeuden pidätys lahjaveroilmoitukseen. Hallintaoikeus tarkoittaa sitä, että lahjanantajalla on oikeus käyttää lahjoittamaansa omaisuutta, vaikka onkin jo lahjoittanut sen toiselle henkilölle. Hän saa omaisuudesta saatavat tuotot, esimerkiksi vuokratulot, sekä hän vastaa kiinteistä kustannuksista, kuten kiinteistöveroista. Hän ei voi kuitenkaan myydä omaisuutta tai esimerkiksi siihen liittyvää vuokraoikeutta ilman lahjansaajan lupaa. (Verohallinto 2018a.)

Hallintaoikeuden voi pidättää joko määräajaksi tai eliniäksi. Tämä vähentää lahjaveron määrää. Lahjaveron määrä on pienempi, koska lahjanantaja pidättää itsellään hallintaoikeuden ja se rajoittaa lahjansaajan oikeutta käyttää lahjaa. Verottaja laskee hallintaoikeudelle arvon tietyllä kaavalla, joka vähennetään lahjan arvosta. Määräaikaiseen ja elinikäiseen hallintaoikeuteen pätee hieman erilaiset laskukaavat. (Verohallinto 2018a.)

Hallintaoikeuden arvo määräytyy sen mukaan, kuinka pitkäksi ajaksi omaisuuden hallintaoikeus on pidätetty. Kun hallintaoikeus pidätetään eliniäksi, sen arvo lasketaan seuraavalla kaavalla:

$$\text{Ikäkerroin} \times \text{Lahjan tuottokerroin} \times \text{Lahjan käypä arvo} = \text{Hallintaoikeuden arvo}$$
(Verohallinto 2018b).

Tuottokerroin määräytyy lahjoitettavan omaisuuden lajin mukaan. Vapaa-ajan asunnossa tuottokerroin on 3%. Muussa omaisuudessa, kuten tässä tapauksessa omakotitalo kiinteistössä tuottokerroin on 5%. Hallintaoikeuden pidättäjän ikä vaikuttaa sen määrään. Mitä vanhempi oikeuden saaja on, sitä pienempi kerroin on. Jos taas esimerkiksi vanhemmat lahjoittavat lapselleen omaisuutta hyvin nuorena ja pidättävät siihen hallintaoikeuden, kerroin on hyvin suuri ja hallintaoikeuden hyöty lahjaverotukseen on merkittävä. Alla olevassa taulukossa (Taulukko 3) käy ilmi ikäkertoimet hallintaoikeuden saajan iän perusteella. (Verohallinto 2018b.)

Hallintaoikeuden saajan ikä	Ikäkerroin
alle 44 vuotta	12
44 – 52 vuotta	11
53 – 58 vuotta	10
59 – 63 vuotta	9
64 – 68 vuotta	8
69 – 72 vuotta	7
73 – 76 vuotta	6
77 – 81 vuotta	5
82 – 86 vuotta	4
87 – 91 vuotta	3
92 tai enemmän	2

Taulukko 3 Hallintaoikeuden ikäkerroin (Verohallinto 2018b)

Määräaikaisen hallintaoikeuden laskutapa eroaa hieman elinikäisen oikeuden kaavasta. Kun hallintaoikeus pidätetään määräajaksi, sen arvo lasketaan seuraavalla kaavalla:

Lahjan tuottokerroin x Määräaikaisen hallintaoikeuden kerroin x Lahjan käypä arvo = Hallintaoikeuden arvo (Verohallinto 2018b).

Omaisuuksien tuottokertoimet ovat määräaikaisessa hallintaoikeudessa samat kuin elinikäisessä hallintaoikeudessa. Alla (Taulukko 4) on kertoimet määräaikaiselle hallintaoikeudelle. Vuosien määrällä tarkoitetaan sitä, kuinka monta vuotta hallintaoikeus on voimassa lahjoituksen jälkeen. Jos määräaikaisen oikeuden kerroin on suurempi kuin elinikäisen hallintaoikeuden ikäkerroin, käytetään siinä tapauksessa elinikäisen oikeuden kerrointa. (Verohallinto 2018b.)

Vuosien määrä	Pääoma-arvo
1	0,93
2	1,78
3	2,58
4	3,31
5	3,99
6	4,62
7	5,21
8	5,75
9	6,25
10	6,71
11	7,14
12	7,54
13	7,90
14	8,24
15	8,56
16	8,85
17	9,12
18	9,37
19	9,60
20	9,82

Taulukko 4 Määräaikaisen hallintaoikeuden kerroin (Verohallinto 2018b)

Määräaikaisen hallintaoikeuden pidätyksessä ei vaikuta oikeuden saajien ikä, vaan se kuinka pitkäksi aikaa hallintaoikeus heillä on. Hallintaoikeus kiinteistössä voidaan pidättää esimerkiksi viideksi tai kymmeneksi vuodeksi, jonka jälkeen hallintaoikeus raukeaa. Kiinteistön käypä arvo vaikuttaa kummankin hallintaoikeuden arvon suuruuteen. Verohallinto tarjoaa määräaikaiselle hallintaoikeudelle vuosikertoimet aina sataan vuoteen saakka. Tässä opinnäytetyössä realistisia kertoimia ovat kuitenkin luvut vuosilta 1–20.

Useimmissa tapauksissa hallintaoikeudesta sovitaan yleisesti, määrittelemättä juurikaan tarkemmin sen sisältöä. Tarkoituksena voi kuitenkin olla, että hallintaoikeuden pidättäjä pitää itsellään oikeuden kiinteistön hallintaan jostain tietystä syystä. Tällaisia syitä voivat olla esimerkiksi asuminen, maanviljely, metsän hakkaaminen tai jokin muu toimenpide. Näissä tilanteissa on tarkoituksenmukaista määritellä, minkälaisia käyttöoikeuksia hallintaoikeuden pidättäjälle jää. On myös mahdollista sopia, että oikeuden saajalle jää määräajaksi täydellinen, omistajanhallintaan rinnastettava hallintaoikeus. Siltä osin, kun hallintaoikeuden sisällöstä

ei ole tarkemmin sovittu, oletetaan että oikeudet määräytyvät nykyisin Maakaaren säännösten mukaisesti. (Niemi 2016, 184.)

Elinikäinen hallintaoikeus voi myös loppua ja veroseuraamukset voivat yllättää lahjansaaneen henkilön. Hallintaoikeuden pidättäjä voi halutessaan luopua oikeudestaan, milloin tahansa. Jos hallintaoikeuden haltija luopuu oikeudestaan elinaikanaan, voi verottaja katsoa, että kyseessä on lahja. Tällöin lahjansaaja on uudestaan verovelvollinen saman kohteen lahjoituksesta, tällä kertaa tosin vain hallintaoikeuden arvon osuudesta. (Lindblad 2015.)

### **Hallintaoikeuden vaikutus metsä- ja kiinteistöverotukseen**

Määräaikaisen tai elinikäisen hallintaoikeuden saaneella henkilöllä voi olla metsänhakkuu- ja puunmyyntioikeus kirjattuna hallintaoikeuden sisältöön. Tällöin hän joutuu metsäverotuksen kohteeksi puun myynnistä. Jos puun myynnistä saatuja tuloja ohjataan kuitenkin jostain syystä metsätilan lahjansaajalle, tulkitaan tämä usein lahjaksi. Tällöin myynnistä saadusta rahasta lahjansaajan tulee suorittaa lahjaveroa. On kuitenkin hyvä muistaa, että pelkällä metsäkiinteistön hallintaoikeudella ei voi saada tuloverolaissa mainittua metsävähennystä, joka koskee vain maatilana pidettäviä kiinteistöjä. (Lindholm 2013, 82.)

Henkilö, jolla on metsätilan hallintaoikeus, on varsinainen metsätalouden harjoittaja. Hän saa puukauppatulot ja maksaa metsäverot sekä metsänhoitokulut. Hallintaoikeuden pidättävällä henkilöllä on oikeus hakata metsää vain sen vuotuisen kasvun verran. Tämä tarkoittaa sitä, että metsäomaisuuden arvoa ei saada alen-taa ”ylihakkaamalla” tilaa. Metsäkiinteistön käyvän arvon tulee olla hallintaoikeu-den päättymishetkellä sama, kuin sen alkamishetkellä. On myös hyvä muistaa, että hallintaoikeuden pitäjällä on oikeus olla suostumatta metsäkiinteistön myyn-tiin. (Metsäkeskus 2019.)

Hallintaoikeuden pidättäminen vaikuttaa kiinteistöverotukseen. Kiinteistön lahjoit-tajia pidetään omistajan veroisina, jolloin verotus määrätään heille. Jos esimer-kiksi vanhemmat kuitenkin myyvät kiinteistön lapselleen, kiinteistövero siirtyy lap-sen maksettavaksi, vaikka vanhemmat pidättäisivät elinikäisen hallintaoikeuden kohteeseen. (Lindholm 2013, 84.)

Kiinteistövero voi kohteen verotusarvosta riippuen olla hyvinkin suuri, jolloin on hyvin olennaisessa osassa kuka veron maksaa. Esimerkiksi tuhannen euron vero erä kerran vuodessa voi olla todella suuri kulu lahjansaajalle. Hallintaoikeus antaa hyvän mahdollisuuden pidättää kiinteistöveron maksu vielä kiinteistön lahjoittajilla, jolloin lahjansaajalla menee luultavasti paljon kuluja esimerkiksi lahjaveroon. Toisaalta kiinteistövero on suhteessa koko lahjaveroon hyvin pieni kulu isossa kiinteistössä.

### **3.2 Lykkäävä ehto lahjoituksessa**

Omaisuuksien lahjoittaminen voi olla ehdollinen ja sisältää lykkäävän ehdon. Tämä siirtää lahjan ”täytäntöönpanoa” tuonnemmaksi. Lykkäävä ehto lahjakirjassa siirtää lahjan omistuksen alkamisen johonkin määrättyyn hetkeen. Lahjan saaja saa tällöin vasta omistusoikeuden lahjaan. Kiinteistön lahjasta ei voida määrätä veroa ennen määräajan päättymistä. (Puronen 2011, 366–367.) Lykkäävän ehdon avulla lahjan saaja voi saada tarvitsemaansa veron maksuaikaa itselleen, jolloin hän voi esimerkiksi säästää rahaa tulevia veroja varten ja parantaa maksukykyään (Lindholm 2013, 93).

Kun kumpikin vanhempi omistaa kiinteistöstä 50% he voisivat myös lahjoittaa osuutensa eri aikaan. Esimerkiksi äiti voisi lahjoittaa osuutensa kiinteistöstä lapselle heti ja isä vasta viiden vuoden päästä. Tällöin lahjansaaja joutuisi maksamaan veroja ensin vain puolikkaasta kiinteistöstä, joka helpottaa verojen maksua.

### **3.3 Kiinteistön myynti alihintaan**

Kun kyseeseen tulee kiinteistön kauppa vanhemmalta lapselle, voidaan kohde myydä käypää arvoa alemmalla hinnalla. Tässä kannattaa kuitenkin verosuunnittelun näkökulmasta toteuttaa  $\frac{3}{4}$  kauppahintasääntöä. Jos kiinteistö myydään liian halvalla, saajalle syntyy lahjaveroa. Kiinteistön hinta tulee siis asettaa sellaiseksi, että lahjan osuutta ei synny, mutta kiinteistön hintaa kuitenkin lasketaan sopivasti suhteessa täyteen käypään arvoon. (Lindholm 2013, 72–73.)

Alihintainen kauppa antaa kiinteistön saajalle mahdollisuuden ostaa kiinteistö todellista markkinahintaa alemmalla hinnalla, joka vähentää saajan kuluja. Suun-



nittelemalla alihintainen kauppa oikein, voidaan kiinteistön kaupassa säästää tuhansia euroja. Ostajalla säästyy rahaa sekä asuntolainassa, että varainsiirtoverossa, koska kauppahinta on pienempi.

### **3.4 Lahjan edelleenluovutus**

Lahja on mahdollista myydä sen jälkeen, kun se on saatu. Lahjan hankintameno tulee arvioida tulevan myyntivoiton verotusta varten. Normaalisti hankintamenoiksi katsotaan lahjan lahjaverotusarvo. (Verohallinto 2014a.)

Poikkeuksena, jos lahja myydään tai luovutetaan edelleen ennen vuoden täyttymistä lahjoittamisesta, katsotaan lahjan hankintahinnaksi sen lahjoittajan alkupe räinen hankintameno. Jos lahjoituksesta on kulunut yli vuosi, hankintameno on lahjaverotusarvo, joka on kirjattu lahjakirjaan. Tarkka päivämäärä, jolloin vuoden määräaika täyttyy, voidaan tarkistaa lahjakirjasta. (Verohallinto 2014a.) Oman vakituisen asunnon luovutusvoitto on verovapaa, kun asuntoa on käytetty vähintään kahden vuoden ajan omana tai perheen vakituisena asuntona (Verohallinto 2014b).

Esimerkkinä, lahjana saadussa kiinteistössä tai asunnossa kannattaa asua kaksi vuotta, jonka jälkeen kohteen myyntivoitot saa verovapaina itselleen. Jos lahja myydään ennen kahden vuoden määräajan täyttymistä esimerkiksi puolentoista vuoden kuluttua lahjoituksesta, syntyy myyntivoittoveroa. Myyntivoiton määrä lasketaan vähentämällä kauppahinnasta kohteen hankintameno, eli tässä tapauksessa lahjaverotusarvo. (Verohallinto 2014b.)

Jos lahjana saatuun kiinteistöön on pidätetty hallintaoikeus, tulee muutamia seikkoja ottaa huomioon. Henkilöllä, jolla hallintaoikeus on, ei ole oikeutta myydä tai muuten luovuttaa omaisuutta eteenpäin. Hallintaoikeuden alaista omaisuutta voidaan myydä, mutta hallintaoikeus pysyy omaisuuden rasiitteena. Tilanteissa, jossa on kyse testamenttiin perustuvasta käyttöoikeudesta tai lesken hallintaoikeudesta, omaisuuden myynti ei ole mahdollista ilman hallintaoikeuden haltijan suostumusta. (Lindblad 2015.)

Jos kiinteistön käypä arvo on arvioitu alihintaiseksi lahjan luovutusta varten, se lisää myyntivoiton määrää. Lahjan arvoa ei siis kannata arvioida liian alakanttiin,

jos tarkoituksena on myydä kiinteistö seuraavan kahden vuoden sisällä. Liian alhaiseksi arvioitu käypä arvo alentaa kohteen hankintahintaa, jolloin myyntivoitto on suurempi. Mitä suurempi myyntivoitto on, sitä enemmän siitä maksetaan myyntivoittoveroa.

Kahden vuoden kuluttua tällä ei kuitenkaan ole enää merkitystä. Verosuunnittelun näkökulmasta lahjansaaneen henkilön kannattaisi myydä kiinteistö vasta kahden vuoden kuluttua, jolloin saisi itselleen verovapaata rahaa myyntivoitoista. Jotta hän saa myyntivoitot verovapaana, saajan tulee virallisesti asua kiinteistössä tuon kahden vuoden ajan.

## **4 Eri omistajanvaihdoksien veroseuraamukset kiinteistössä**

Tässä luvussa käydään läpi caseen liittyvät tiedot ja käsitellään sitä, millaisia kuluja syntyy, jos omistajanvaihdos toteutetaan kauppana, lahjana tai ennakkoperintönä esimerkkikohteessa. Kuluja on käsitelty lähinnä verotuksen näkökulmasta. Jokaiselle vaihtoehdolle on laskettu kiinteistön oikean käyvän arvon ja muiden lukujen perusteella veroseuraamusten määrä. Lopussa esitetään tulokset kannattavimmasta vaihtoehdosta.

### **4.1 Tapauksesta**

Tämän tutkimuksen casessa on kyse kiinteistön omistuksen siirtämisestä vanhemmilta lapselle. Molemmat vanhemmat omistavat kiinteistöstä  $\frac{1}{2}$ . Tarkoituksena on lahjoittaa kiinteistö kokonaisuudessa ainoalle tyttärelle. Vanhemmat ovat iältään 58 ja 63 vuotta. Kiinteistön tämän hetkisten omistajien iät vaikuttavat hallintaoikeuden arvoon. Tässä casessa vanhemmat haluavat säilyttää hallintaoikeuden kiinteistöön.

Kiinteistö sijaitsee Taipalsaaren kunnassa. Kiinteistöön kuuluu oma maapohja, pientalo rakennus ja talous/autotallirakennus. Rakennelmat tontille ovat valmistuneet vuonna 1991. Maapohjaan kuuluu jonkin verran metsää.

Kiinteistön käypä arvo on määritetty kiinteistövälittäjän toimesta. Siihen vaikuttaa markkinatilanne, kohteen koko, laatu ja sijainti. Hinta-arvio on arvioitu kaupp-arvo menetelmällä ja kyseisen kiinteistön käypä arvo rakennuksineen on 600 000

euroa. Arviolausuntoon on myös kirjattu mahdollinen 5 %:n käyvän arvon lasku tai nousu, mutta tässä opinnäytetyössä käytetään 600 000 euron käypää arvoa. Arvio perustuu kiinteistövälittäjän suorittamaan katselmukseen kohteesta ja omistajan antamiin tietoihin. Käypään arvo perustuu myös tällä hetkellä myynnissä oleviin kohteisiin ja myytyihin kiinteistöihin.

## 4.2 Luovutus kauppana

Kyseessä olevan kiinteistön luovutus kauppana olisi mahdollista toteuttaa eri tavoilla. Vaihtoehtoja ovat käyvällä arvolla myyminen tai lahjanluonteinen kauppa. Kauppa voidaan toteuttaa myös maksimissaan 25 %:n alennetulla kauppahinnalla, jotta lahjaverotettavaa osuutta ei synny. Nämä vaihtoehdot eroavat jonkin verran toisistaan ja ne aiheuttavat suhteellisen suuria kustannuksia kauppahinnan osalta ostajalle, vaikka veroseuraamuksia ei näistä vaihtoehdoista juurikaan tule.

Ensimmäisessä vaihtoehdossa vanhemmat myyvät kiinteistön lapselleen täyden käyvän arvon hinnalla. Käyvän arvon ollessa 600 000 euroa ostaja maksaa kauppahinnan kokonaisuudessaan myyjälle. Tässä tapauksessa ostaja olisi ensiasunnon ostaja, joten varainsiirtoveroa ei tarvitse suorittaa.

Näin ollen veroseuraamukset normaalissa kiinteistökaupassa ja täyden käyvän arvon hinnalla ovat nolla. Jos kiinteistön saaja ei olisi ensiasunnon ostaja, hän suorittaisi varainsiirtoveroa 4 % kauppahinnasta, eli 24 000 euroa. Ottaen kuitenkin huomioon muut kulut, tämä vaihtoehto on kiinteistön saajalle hyvin kallis. Muita kuluja ovat asuntolaina ja sen mukana tuleva korko, olettaen, että ostajan täytyisi ottaa lainaa kiinteistön ostoa varten.

Alennetulla hinnalla vanhemmat voisivat myydä kiinteistön 25 %:n alennuksella. Tässä tapauksessa alennettu myyntihinta olisi 450 000. Se määräytyisi seuraavasti:

$$600\,000 \times 25\% = 150\,000$$

$$600\,000 - 150\,000 = 450\,000$$

Kun 600 000 eurosta vähennetään alennuksen määrä, jää 450 000 euroa. Varainsiirtoveroa ei ensiasunnon ostajan tilanteessa tässäkään vaihtoehdossa tarvitsisi suorittaa, mutta jos se suoritettaisiin, vero olisi 18 000 euroa. Myöskään lahjan osuutta ei synny, joten ostajan ei tarvitse maksaa lahjaveroa. Asuntolainakustannukset puolestaan tässäkin ovat isot.

Lahjanluonteinen kauppa puolestaan laskee kauppahintaa, mutta voi tuoda lahjaveroseuraamuksia ostajalle. Lahjanluonteisessa kaupassa 25 %:n alennuksesta ylimenevä osuus on lahjan osuutta. Tässäkin tilanteessa lainan kustannukset olisivat suuret, mutta varainsiirtoveroa tai lahjaveroa ei tarvitsisi suorittaa.

Jos kuitenkin vanhemmat myisivät kiinteistön esimerkiksi 60 %:n alennetulla kauppahinnalla, jolloin myyntihinta olisi 240 000 euroa, lainan määrä olisi pienempi, mutta tästä syntyisi lahjaveroa. Lahjan osuus määräytyisi seuraavasti esitetyllä tavalla.

Ensin lasketaan 60 %:n alennus todelliselle käyvälle arvolle:

$$600\,000 \times 60\% = 360\,000$$

$$600\,000 - 360\,000 = 240\,000$$

Kauppahinta olisi siis lahjanluonteisessa kaupassa 240 000 euroa. Kun 25 %:n sallittu alennus käyvästä arvosta otetaan huomioon ja vähennetään alennetusta hinnasta, jää lahjan osuudeksi 210 000 euroa. 25 %:n alennetusta käyvästä arvosta vähennetään 60 %:n alennettu kauppahinta seuraavasti:

$$450\,000 - 240\,000 = 210\,000$$

Lahjan osuuden ollessa 210 000 euroa siitä maksetaan veroa lahjaverosteikon mukaisesti. Lahjan osuus ylittää juuri lahjaverosteikon 200 000 euron alarajan. Tällöin veron vakio osan määrä on 22 100 euroa ja ylimenevästä 10 000 euron osuudesta maksetaan lahjaveroa 15 prosentin mukaan. 15 prosenttia 10 000 eurosta on 1 500 euroa. Tällöin lahjaveron määrä tässä esimerkissä olisi kokonaisuudessaan 23 600 euroa.

Tässä esimerkissä ostajan kokonaiskuluiksi tulisi 263 600 euroa, kun kauppahinta ja lahjaveron määrä lasketaan yhteen. Tosin asuntolainan korkoa ei ole otettu huomioon, joka nostaisi lopullisia kuluja jonkin verran lisää.

Kiinteistön kauppaan voi liittyä myös hallintaoikeuden pidätys. Myyjälle jäävä hallintaoikeus voi laskea kauppahintaa ja velvoitteen arvo voidaan määrittellä kaupan osapuolien välillä vapaasti. Kauppahintaa ei kuitenkaan kannata alentaa yli 25 %:n, jolloin ostajalle syntyy peruste lahjaverolle.

### **4.3 Luovutus lahjana**

Kun kiinteistö luovutetaan lahjana, lahjan arvo määräytyy kohteen käyvän arvon mukaan. Tässä tapauksessa lahjoituksen kokonaisarvo on 600 000 euroa. Koska eri lahjanantajilta saadut lahjat verotetaan erikseen, tulee kummankin vanhemman lahjoituksen osuudeksi 300 000, koska he omistavat molemmat 50 %:n kiinteistöstä. Lahjaveroa maksetaan lahjaverosteikon mukaisesti molemmista osuuksista erikseen.

300 000 euron arvoinen lahja asettuu lahjaverosteikossa 200 000–1 000 000 luokkaan. Alarajan kohdalla veroa maksetaan 22 100 euroa ja ylimenevästä osasta 15 %. Lahjan arvosta 100 000 euroa on ylimenevää osuutta, joten siitä maksetaan veroa 15 000 euroa. 300 000 euron lahjasta maksetaan siis veroa 37 100 euroa. Koska molemmat vanhemmat lahjoittavat 300 000 euron arvoisen osuuden, täytyy veron määrä kertoa kahdella. Tällöin koko kiinteistöstä maksettavan lahjaveron määräksi tulisi 74 200 euroa.

Kiinteistön luovuttamiseen lahjana liittyy olennaisena tekijänä hallintaoikeuden pidätys. Seuraavassa luvussa lasketaan sekä elinikäisen että määräaikaisen hallintaoikeuden vaikutus lahjan arvoon ja sen verotukseen.

#### **4.3.1 Elinikäinen hallintaoikeus**

Lahjan yhteydessä otetaan huomioon hallintaoikeuden pidätys, jonka vanhemmat haluavat tässä tapauksessa jättää itselleen. Hallintaoikeuden pidätys vähentää lahjaveron määrää, koska lahjoitukseen jää rasitteeksi vanhempien hallinta kiinteistöön, eikä lahjansaaja saa täyttä omistusoikeutta kohteeseen. Hallintaoikeuden määrä lasketaan tietyllä Verohallinnon kaavalla.

Lahjan tuottokerroin on sekä määräaikaisessa että elinikäisessä hallintaoikeuden laskukaavassa sama 5 %, joka koskee esimerkiksi omakotitalo kiinteistöjä. Elinikäisen hallintaoikeuden hyödyn määrä on molemmilla vanhemmilla erilainen, koska he ovat eri ikäisiä. Ikä vaikuttaa hallintaoikeuden ikäkertoimeen ja kertoimesta riippuen sillä voi olla suuri tai pieni vaikutus hallintaoikeuden arvoon. Hallintaoikeuden arvon laskemisessa käytetään puolitettua käypää arvoa eli 300 000 euroa, koska vanhempien hallintaoikeuden arvot ovat eri suuruiset.

Nuorempi vanhempi on 58 vuotta. Hänen kohdallaan elinikäisen hallintaoikeuden ikäkerroin on 10. Hän kuuluu kolmanneksi suurimpaan ikäkertoimen ryhmään, koska hänen ikänsä osuu 53–58-vuotiaiden luokkaan. Toinen vanhempi puolestaan on 63-vuotias, jolloin hänen ikäkertoimensa on 9. Hän kuuluu 59–63-vuotiaiden luokkaan. Tässä casessa vanhemmat ovat lahjoittajina vielä suhteellisen nuoria, ja heidän ikäkertoimensa ovat suuret.

Nuoremman vanhemman kohdalla hallintaoikeuden arvo laskettaisiin seuraavalla tavalla:

$$10 \times 5 \% \times 300\,000 = 150\,000.$$

lökkäämmän vanhemman kohdalla hallintaoikeuden arvo olisi seuraava:

$$9 \times 5 \% \times 300\,000 = 135\,000.$$

Hallintaoikeuden arvo vähennetään lahjan arvosta. Koko kiinteistön käypä arvo on jaettu puoliksi vanhempien kesken. Koska he molemmat lahjoittavat omat osuutensa erikseen, on kummankin lahjan arvo 300 000. Kun lahjan arvosta vähennetään hallintaoikeus, lahjan arvo pienenee.

Nuoremman vanhemman lahjasta vähennetty hallintaoikeus:

$$300\,000 - 150\,000 = 150\,000.$$

lökkäämmän vanhemman lahjasta vähennetty hallintaoikeus:

$$300\,000 - 135\,000 = 165\,000.$$

Tällöin ensimmäisen ja nuoremman vanhemman lahjan arvoksi jää 150 000 euroa ja toisen vanhemman 165 000 euroa. Molemmat lahjat verotetaan erikseen. Lahjaveron määrä määräytyy seuraavana esitettävien laskutoimitusten mukaan.

Kummankin vanhemman lahja kuuluu lahjaverasteikon keskimmäiseen luokkaan, jossa lahjan arvo on 55 000–200 000 euroa. Tässä luokassa veron määrä alarajan, eli 55 000 euron kohdalla on 4 700 euroa. Ylimenevästä osasta maksetaan 12 % lahjaveroa. Vanhempien lahjoitusten verotus määräytyy seuraavalla tavalla:

Kummankin vanhemman lahjassa veroasteikon ylimenevä osuus lasketaan vähentämällä lahjan arvosta alarajan määrä eli 55 000 euroa. Ensimmäisen vanhemman tapauksessa ylimenevä osuus on 95 000 euroa, josta maksetaan veroa 12 % eli 11 400 euroa. Tähän lisätään alarajan vakioerä, joka on 4 700 euroa. Yhteensä siis nuoremman vanhemman lahjasta saaja maksaa veroa 16 100 euroa.

lökkäämmän vanhemman tapauksessa ylimenevä osuus on 110 000 euroa. Tästä 12 % on 13 200 euroa. Veron vakioerä on sama 4 700 euroa, joten molemmat verot yhteen laskettuna iäkkäämmän vanhemman lahjan osuudesta maksetaan veroa 17 900 euroa.

Jos omistajanvaihdos toteutetaan lahjana ja molemmat vanhemmat pidättävät kiinteistössä elinikäisen hallintaoikeuden, tulee lahjaveroa maksettavaksi 16 100 euroa ja 17 900 euroa. Kiinteistön saaja suorittaa siis yhteenlaskettuna 34 000 euroa lahjaveroa.

#### **4.3.2 Määräaikainen hallintaoikeus**

Tavanomainen aika määräaikaisen hallintaoikeuden pidätykseen on esimerkiksi viisi tai kymmenen vuotta. Määräaikaisen hallintaoikeuden laskemiseen ei vaikuta vanhempien ikä, vaan vuosikerroin. Kymmenen vuoden hallintaoikeuden kerroin on 6,71. Kummankin vanhemman hallintaoikeus on siis tässä tilanteessa saman arvoinen, koska omaisuuden tuottokerroin, vuosikerroin ja käypä arvo ovat samoja. Laskutoimitus on seuraavanlainen:

$$5 \% \times 6,71 \times 300\,000 = 100\,650$$

Määräaikaisten hallintaoikeuksien arvo olisi siis kummankin vanhemman kohdalla 100 650 euroa. Kun tämä vähennetään koko lahjan arvosta, jää 199 350 euron arvoinen lahja. Verotuksessa lahjan arvo jää juuri alle 200 000 euron ylärajan. Ylimenevä osuus on kuitenkin suuri. Se on molemmissa lahjoituksissa 144 350, josta maksetaan veroa 12 %.

Vero alarajan kohdalla on 4 700 euroa, johon lisätään 12 %:n ylimenevä vero. Ylimenevä vero tässä tapauksessa on 17 322 euroa. Kun sekä ylimenevä osuus, että veron vakio-osuus kerrotaan kahdella, jotta saadaan kummankin vanhemman lahjasta yhteensä maksettava veron määrä, tulee veroseuraamuksiksi yhteensä 44 044 euroa. Tämä on 10 044 euroa enemmän, kuin elinikäisen hallintaoikeuden tapauksessa.

Mitä pidemmäksi aikaa hallintaoikeus pidätetään, sitä suurempi arvo hallintaoikeudella on. Esimerkiksi 20 vuoden hallintaoikeuden pidätyksen arvo tässä tapauksessa olisi 147 300, joka on jo hyvin lähellä elinikäisen hallintaoikeuden hyötyä. Jos määräaikaisen hallintaoikeuden vuosikerroin ylittää elinikäisen hallintaoikeuden ikäkertoimen, käytetään elinikäisen hallintaoikeuden arvoa. Ottaen myös tässä tapauksessa huomioon vanhempien iät, voidaan pohtia, onko sillä juurikaan eroa, pidätetäänkö hallintaoikeus seuraavaksi 20 vuodeksi vai loppueliniäksi. Ainakaan kulujen kannalta sillä ei juurikaan ole merkitystä.

#### **4.4 Luovutus ennakkoperintönä**

Kiinteistön luovutus ennakkoperintönä rintaperilliselle tässä tapauksessa on käytännössä sama asia kuin lahjoitus, koska kyseessä on ainoalle lapselle annettava lahja. Molempien vanhempien lahjoittama osuus kiinteistöstä verotetaan erikseen omistajanvaihdoksen tapahduttua, voimassa olevan lahjaverosteikon mukaisesti. Koska lahjoituksen kohteena on ainoa rintaperillinen, ei lahjakirjassa ole tarvetta mainita, että kyseessä on ennakkoperintö, mutta haluttaessa sen voi kuitenkin tehdä.

Jos kuitenkin muita rintaperillisiä olisi, lahjakirjassa olisi tarpeen mainita, että lahjoitettu kiinteistö on ennakkoperintö. Tällöin perinnönjaossa huolehditaan, että kaikki perilliset saavat tasapuoliset osuudet perintöä. Maksetun lahjaveron määrä



34 000 euroa vähennettäisiin perinnönjaossa lahjansaaneen perintöveron määrästä. Ennakkoperinnön mainitseminen lahjakirjassa voi tietysti olla olennaista, jos on syytä olettaa, että olisi esimerkiksi syntymässä vielä toinen tai useampia rintaperillisiä.

Kiinteistön luovutukseen ennakkoperintönä pätee myös hallintaoikeuden mahdollisuus. Hallintaoikeus vähentää lahjaveron määrää ennakkoperinnössä samalla tavalla kuin lahjassa. Hallintaoikeus purkautuu perinnönjättäjän kuollessa. Lahjakirjaan tulee kirjata hallintaoikeuden pidättäminen.

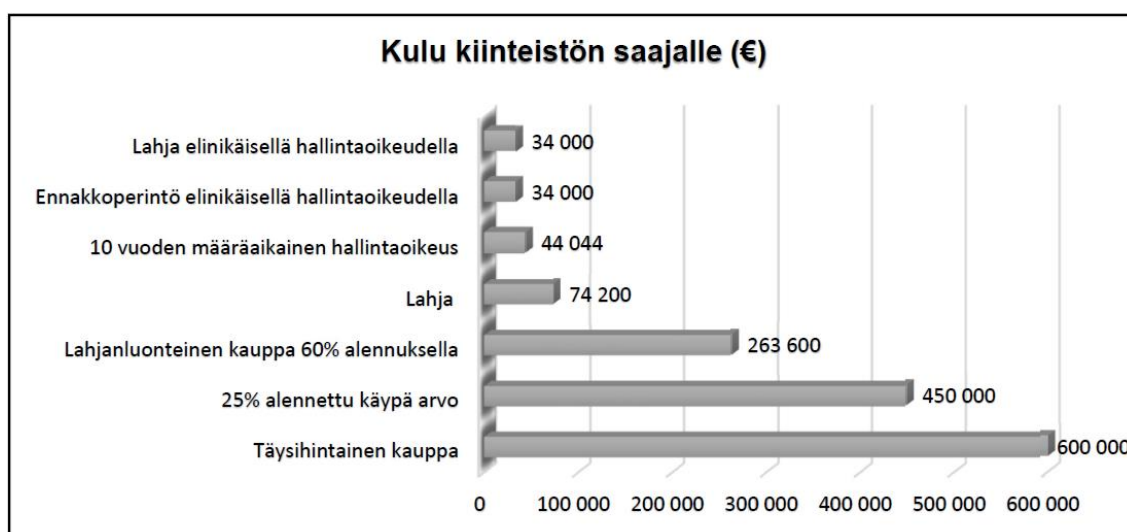
#### **4.5 Tulokset**

Tässä casessa on monia eri vaihtoehtoja, joilla omistajanvaihdos voidaan toteuttaa. Eri vaihtoehtoilla on myös hyvin erilaiset kustannukset ja niiden määrää voidaan muunnella erilaisten tekijöiden, kuten hallintaoikeuden avulla. Kiinteistön omistajanvaihdosta toteuttaessa pitää ottaa monia eri asioita huomioon ja kustannuksiin voidaan vaikuttaa paljon, kun oikeustoimi suunnitellaan huolellisesti.

Taulukosta 5 käy ilmi kaikkien eri vaihtoehtojen vero- ja kuluseuraamukset kiinteistön saajalle. Taulukossa vaihtoehdot on esitelty tämän tutkimuksen käsittelyjärjestyksessä ja niitä on yhteensä seitsemän kappaletta. Ohessa olevassa pylväsdiagrammissa (Kuva 1) eri vaihtoehtojen kulut ovat puolestaan esitetty pienimmästä suurimpaan.

Omistajanvaihdoksen toteutus	Kulu saajalle (€)
Täysihintainen kauppa	600 000
25% alennettu käypä arvo	450 000
Lahjanluonteinen kauppa 60% alennuksella	263 600
Lahja	74 200
Lahja elinikäisellä hallintaoikeudella	34 000
Lahja 10 vuoden määräaikaisella hallintaoikeudella	44 044
Ennakkoperintö	34 000

Taulukko 5 Vaihtoehtojen kustannukset



Kuva 1 Kulu kiinteistön saajalle

Taulukko eri vaihtoehtojen kuluista luo selkeän kuvan siitä, mitä eri vaihtoehdot kustantavat saajalle. Tämä taulukko myös palauttaa mieleen sen, mitä kaikkia eri omistajanvaihdoksen vaihtoehtoja tässä luvussa on käsitelty. Kaikki vaihtoehdot, joihin on jollain tavalla kytketty jokin vastike, ovat hyvin kalliita saajalle. Puolestaan ne vaihtoehdot, joissa ei ole vastiketta, ovat hyvin edullisia, mutta tuottavat saajalle veroa, toisin kuin kiinteistön kauppa.

Pylväsdiagrammista voidaan huomata, että volyyymi halvimmän ja kalleimman omistajanvaihdosvaihtoehdon välillä on todella suuri. Halvin vaihtoehto on lahjoitus ja ennakkoperintö elinikäisellä hallintaoikeudella ja kallein täysihintainen kauppa. Verrattuna täysihintaiseen kauppaan esimerkiksi pelkkä lahja ilman hallintaoikeuden pidätystä ei ole kovin suuri kulu, vaikka yli 70 000 euron veroseuraamus voi kuulostaa suurelta. Ero kalleimman ja halvimmän vaihtoehdon välillä on 566 000 euroa.

Pelkkien verotuksellisten kustannusten näkökulmasta katsottaessa, täydellä käyvällä arvolla tai maksimissaan 25 % alennuksella kiinteistön myyminen lapselle on kannattavinta. Tällöin kustannuksina on vain asuntolaina ja sen korko, koska varainsiirtovero ei ensiasunnon ostajan tarvitse suorittaa. Näissä vaihtoehdoissa kuitenkin asuntolainan määrä on suuri. Koska tavoitteena on selvittää, mikä on kiinteistön saajalle pienikulisin keino saada kiinteistö omistukseensa, ei kiinteistön kauppaa oikein tue tätä tavoitetta.

Kannattavimmaksi vaihtoehdoksi tulee toteuttaa omistajanvaihdos lahjana. Lahjoitukseen sisällytetään vanhempien toivoma elinikäisen hallintaoikeuden pidätys, joka vähentää lahjaveron määrää. Hallintaoikeus on kannattavinta pidättää eliniäksi eikä määräaikaisena esimerkiksi seuraavalle kymmenelle tai kahdellekymmenelle vuodelle.

Lahjan arvo kokonaisuudessaan on 600 000 euroa, ja kun se jaetaan vanhemmille puoliksi, kummankin osuus on 300 000. Kun elinikäisten hallintaoikeuksien vaikutukset otetaan huomioon, nuoremman vanhemman lahjan arvoksi tulee 150 000 euroa ja vanhemman 165 000 euroa. Ensimmäisen vanhemman lahjan osuudesta maksetaan lahjaveroa 16 100 euroa ja toisen 17 900 euroa eli yhteensä 34 000 euroa.

Veron määrä ei tässä vaiheessa ole enää valtavan suuri, kiinteistön koko ja sen täysi käypä arvo huomioon ottaen. Verrattuna myös kiinteistön kauppaan 34 000 euron lahjaveron suhteessa monen sadan tuhannen euron asuntolainaan on todella pieni summa kiinteistön saannosta. Tässä tapauksessa lahjakirjaan voitaisiin tarvittaessa ottaa mukaan lykkäävä ehto, jossa määrätään omistuksen siirtymisen esimerkiksi vuoden päähän. Tällöin kiinteistön saaja saisi aikaa valmistautua verojen maksumuutoksiin.

Tarvittaessa kumpikin vanhempi voisi lahjoittaa osuutensa kiinteistöstä eri aikoina, esimerkiksi muutaman vuoden erolla, jotta verotaakka puolittuisi, eikä rysähtäisi kerralla saajan maksettavaksi. Toisaalta, mitä vanhempia vanhemmat ovat, sitä pienempi hyöty syntyy hallintaoikeuden pidättämisestä. Muutaman vuoden lahjoittamisen ”säätely” ei siis lopulta ole niin kannattavaa, että niin kannattaisi tehdä, verojen ollessa muutenkin jo kohtuulliset.

Omistajanvaihdoksena ennakkoperintö reagoi kustannuksien osalta samalla tavalla tässä casessa kuin lahja. Lahjakirjaa tehdessä ei ole tarvetta kirjata, että kyseessä on ennakkoperintö, koska ainoan rintaperillisen tapauksessa sillä ei ole merkitystä. Ennakkoperintöoletettaman nojalla oletetaan, että lahja on joka tapauksessa ennakkoperintöä. Käytännössä ennakkoperintö on siis kulujen näkökulmasta yhtä kannattava kuin pelkkä puhdas lahja.

## 5 Yhteenveto

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää, mikä on kannattavin tapa siirtää kiinteistön omistusoikeus vanhemmilta heidän ainoalle lapselleen. Tämä oli myös päätutkimuskysymys. Tutkimuksessa saavutettiin asetetut tavoitteet ja se onnistui hyvin. Tutkimuskysymykseen löydettiin vastaus ja todettiin, että kannattavin tapa toteuttaa kiinteistön omistajanvaihdos on antaa se lahjana lapselle ja pidättää kohteessa hallintaoikeus, jolloin lahjaveron kokonaismäärä on 34 000 euroa.

Tutkimuksessa päästiin syventymään omistajanvaihdoksen eri vaihtoehtoihin ja tekijöihin, jotka vaikuttavat veroihin ja kuluihin. Maanmittauslaitoksen tilastojen mukaan kiinteistön kauppa ja lahja ovat yleisimpiä tapoja suorittaa omistuksen siirto henkilöltä toiselle. Lahjoitusta voidaan olettaa tapahtuvan paljon sukulaisten välisissä omistajanvaihdoksissa. Myös kiinteistön kauppaa käydään läheisten ihmisten kesken, mutta suurin osa kaupoista tapahtuu kuitenkin toisilleen tuntemattomien ihmisten välillä. Oletettavasti ihmiset kuitenkin haluavat jotain vastiketta luopuessaan kiinteistöstään, joten kauppaa tehdään paljon. Tässä opinnäytetyössä perehdyttiin kumpaankin vaihtoehtoon. Varsinkin lahjaan perehdyttiin hyvin yksityiskohtaisesti, koska se oli olennaisin vaihtoehto tässä tapauksessa.

Kiinteistön lahjassa on enemmän verotukseen liittyviä asioita, joita tulee huomioida. Tällaisia ovat esimerkiksi hallintaoikeuden vaikutus tai lahjan lykkäävä ehto. Kaupassa puolestaan verotuksellisia tekijöitä on vähemmän mutta kauppahintaan voidaan vaikuttaa eri tavoin. Eri tapoja ovat esimerkiksi alennettu kauppahinta tai lahjanluonteinen kauppa. Myös hallintaoikeuden mahdollisuus pätee kiinteistön kauppaan. Kiinteistön kaupassa, jossa vanhemmat myyvät kohteen rintaperilliselleen, voi tulla kuitenkin veroseuraamuksia perinnönjakotilanteessa.

Jos lapsi esimerkiksi ostaa äidiltään osuuden kiinteistöstä 300 000 eurolla, tulevat nuo äidille siirtyvät 300 000 euroa perintöverotettavaksi äidin kuoltua. Toisaalta vanhempi voi käyttää osuutensa myynnistä saamansa rahat johonkin. Toisaalta, jos omaisuutta käytetään kiinteään omaisuuteen, se tulee ainoalle rintaperilliselle perintöverotettavaksi joka tapauksessa jossain vaiheessa. Myös irtain omaisuus, kuten autot ja asunto-osakkeet siirtyvät perinnönjättäjän kuollessa lapselle perintöverotettavaksi.

Tässä tutkimuksessa opinnäytetyön kirjoittaja pääsi käyttämään osaamista perhe- ja perintöoikeuden saralla ja syventymään siihen tarkemmin. Tutkimuksen tekeminen opetti perehtymään syvällisesti tähän aiheeseen. Kirjoittajan tavoitteena oli myös saada asiantuntijuus kiinteistön omistajanvaihdoksissa ja niiden verotuksellisissa tekijöissä, jotta tarvittaessa voisi auttaa ja opastaa muitakin samassa tilanteessa olevia. Tämä tavoite toteutui myös tutkimusta tehdessä. Tutkimuksen tekeminen oli kirjoittajalle mielenkiintoista ja se antoi paljon tietoa kiinteistöistä, omistajanvaihdoksista, perhe- ja perintöoikeudesta sekä omistajanvaihdosten verotuksesta. Verotukseen syventyminen kasvatti osaamista ja ymmärrystä erilaisiin verotyyppeihin ja niiden perusteisiin. Näitä olivat tässä työssä esimerkiksi lahjavero ja sen määräytyminen.

Tutkimuksessa saatiin ratkaisu päätutkimuskysymykseen kyseisen case-kiinteistön osalta, mutta käytiin läpi myös teoriaa, jota voidaan soveltaa mihin tahansa kiinteistöön. Käytännössä siis kuka tahansa omistajanvaihdoksesta kiinnostunut henkilö voisi tämän työn teoriaosan pohjalta luoda omat laskelmansa kulu- ja veroseuraamuksille.

Myös alatutkimuskysymyksiin löydettiin vastaukset. Ensimmäisessä kysymyksessä pohdittiin, mitä eri omistajanvaihdosvaihtoehtoja voidaan tässä tapauksessa soveltaa. Tässä casessa vaihtoehtoja ovat kauppa, joko täysihintaisena, alihintaisena tai lahjanluonteisena, sekä lahja ja ennakkoperintö. Vaihto, ositus, lunastus tai perintö ja testamentti eivät ole sopivia tapoja toteuttaa tämän casen omistajanvaihdos. Nämä vaihtoehdot eivät sovi casen osapuolien tämän hetkiin elämäntilanteeseen, joten niitä on turha käsitellä ja soveltaa mahdollisina vaihtoehtoina.

Toisena alatutkimuskysymyksenä tarkoituksena oli selvittää, millaisia veroseuraamuksia ja kustannuksia kustakin vaihtoehdosta syntyy. Kaikkiin vaihtoehtoihin löydettiin kulujen määrä, joista tehtiin yhteenveto tuloksissa. Kannattavin tapa kiinteistön saajan näkökulmasta on lahjoittaa kiinteistö. Vähiten kannattavinta saajalle on vastaanottaa kiinteistö täysihintaisena kauppana, jolloin kustannukset ovat yli puoli miljoonaa euroa enemmän kuin halvimmassa vaihtoehdossa.

Tuloksista voidaan päätellä, että käytännössä lähes aina kiinteistön saajalle halvin tapa on vastaanottaa se lahjana, johon on pidätetty hallintaoikeus. Kauppa on veroseuraamuksien kannalta järkevä vaihtoehto. Kauppa tai lahjanluonteinen kauppa ovat kuitenkin välttämättömiä vaihtoehtoja, jos vanhemmat haluavat kiinteistön luovutuksesta itselleen jotain vastiketta.

Tutkimusta voitaisiin jatkaa myös sillä, että perehdyttäisiin siihen, miten omistajanvaihdos käytännössä toteutetaan. Käytännön toteutuksesta kirjoittaminen ei toisaalta luo uutta tietoa, koska esimerkiksi kiinteistön lahjakirjan tekeminen tai lahjoituksesta ilmoittaminen verottajalle ovat niin määrämuotoisia toimituksia, että niiden tekemisessä ei voida soveltaa. Tästä kertominen olisi kuitenkin ollut luontainen jatkumo ainakin tälle opinnäytetyölle, koska seuraava vaihe on käytännön toteutus.

Tutkimuksen tulokset ovat luotettavia käytetyn esimerkkikohteen osalta. Jos tätä opinnäytetyötä sovelletaan johonkin toisen kiinteistön omistajanvaihdokseen, täytyy ottaa huomioon, että tämä tutkimus ei toimi täydellisesti mallina muihin tapauksiin. Kaikissa kiinteistöissä on omia tekijöitä, jotka tulee ottaa huomioon. Tällaisia tekijöitä voivat olla esimerkiksi se, haluavatko kiinteistöstä luopuvat henkilöt pitää itsellään hallintaoikeuden tai haluavatko he luovutuksesta jotain vastiketta itselleen.

Jatkotutkimusideoita ajatellen voitaisiin esimerkiksi tutkia omistajanvaihdoksen kuluja ei-rintaperillisen näkökulmasta tai erilaisten esimerkkien valossa. 2. veroluokan lahjansaajat joutuvat suorittamaan huomattavasti enemmän veroja kuin ensimmäiseen luokkaan kuuluvat henkilöt, jolloin tulos verojen määrään on hyvin erilainen.

Tästä aiheesta voitaisiin myös tutkia, miten kiinteistön kauppa ja lahjoitus reagoivat, jos kyseessä on useita rintaperillisiä ja miten se vaikuttaa esimerkiksi perinnönjakoon. Myös kiinteistön lahjoittamista määräaloina esimerkiksi monelle henkilölle olisi mielenkiintoista tutkia. Määräaloina lahjoittamisesta voitaisiin tutkia, miten paljon siinä on mahdollista toteuttaa verosuunnittelua ja kuinka pieniä osuuksia kiinteistöstä on mahdollista lahjoittaa kerralla sekä kauan lahjoituksissa kuluisi. Näissä tutkimusideoissa tulee mukaan useamman henkilön näkökulmaa, jota ei tässä opinnäytetyössä ollut.

Tämä opinnäytetyö antaa hyvän pohjan ja ymmärryksen kiinteistön omistajanvaihdoksen eri vaihtoehtoista ja niiden kuluista. Se voi toimia ohjeena omistajanvaihdoksista kiinnostuneille tai sellaista suunnitteleville. Seuraava askel tämän tutkimuksen jälkeen on omistajanvaihdoksen toteuttaminen. Omistajanvaihdos toteutetaan mitä luultavimmin kesällä 2019.

## Lähteet

Jyväskylän yliopisto 2015. Laadullinen tutkimus. [www.koppa.jyu.fi/avoimet/hum/menetelmapolkuja/menetelmapolku/tutkimusstrategiat/laadullinen-tutkimus](http://www.koppa.jyu.fi/avoimet/hum/menetelmapolkuja/menetelmapolku/tutkimusstrategiat/laadullinen-tutkimus). Luettu 7.5.2019.

Kangas, U. 2017. Perhevarallisuus oikeus. Helsinki: Alma Talent.

Kasso, M. 2014. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum.

Kiinteistörekisterilaki 392/1985.

Lindholm, T. 2013. Lahjaverokirja. Helsinki: Verotieto Oy.

Maakaari 540/1995.

Maanmittauslaitos 2019. Tilastotietoa kiinteistökaupoista. Koko maata koskevat tilastot. Erilaisten luovutusten lukumäärä ja yhteispinta-ala. [khr.maanmittauslaitos.fi/tilastopalvelu/rest/API/kiinteistokauppojen-tilastopalvelu.html?v=1.2.0#t11g1\\_x\\_2018\\_x\\_Maakunta](http://khr.maanmittauslaitos.fi/tilastopalvelu/rest/API/kiinteistokauppojen-tilastopalvelu.html?v=1.2.0#t11g1_x_2018_x_Maakunta).

Metsäkeskus 2019. Hallintaoikeus. [www.metsakeskus.fi/hallintaoikeus](http://www.metsakeskus.fi/hallintaoikeus). Luettu 3.5.2019.

Niemi, M. 2016. Maakaaren järjestelmä I. Kiinteistönkauppa ja muut luovutukset. Helsinki: Talentum Pro.

Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940

Puronen, P. 2011. Perintö- ja lahjaverotus. Helsinki: Talentum.

Rehn, O. 2008. Perintö, lahja ja verotus. Johdatus verosuunnitteluun. Helsinki: Schildts Kustannus Oy.

Lindblad 2015. Hallintaoikeus. <https://lindblad.fi/hallintaoikeus/>. Luettu 3.5.2019.

Lindholm, T. 2016. Millä hinnalla voin myydä kiinteistön pojalleni? [www.taloustaito.fi/koti/milla-hinnalla-voin-myyda-kiinteiston-pojalleni/](http://www.taloustaito.fi/koti/milla-hinnalla-voin-myyda-kiinteiston-pojalleni/). Luettu 24.3.2019.

Tepora, J. & Kartio, L. & Koulu, R. & Lindfors, H. 2010. Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. Helsinki: Talentum.

Varainsiirtoverolaki 931/1996.

Verohallinto 2014a. Omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot luonnollisen henkilön tuloverotuksessa. [www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-haku-sivu/48935/omaisuuden\\_luovutusvoitot\\_ja\\_tappiot\\_lu/#4.1-luonnollinen-henkil%C3%B6](http://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-haku-sivu/48935/omaisuuden_luovutusvoitot_ja_tappiot_lu/#4.1-luonnollinen-henkil%C3%B6). Luettu 14.4.2019.



Verohallinto 2014b. Verovapaa oman asunnon luovutus. [www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48921/verovapaa\\_oman\\_asunnon\\_luovutu/](http://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48921/verovapaa_oman_asunnon_luovutu/). Luettu 14.4.2019.

Verohallinto 2015. Perinnönjättäjältä saadut lahjat. [www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/perinto/perinnonjattajalta\\_saadut\\_lahja/](http://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/perinto/perinnonjattajalta_saadut_lahja/). Luettu 8.3.2019.

Verohallinto 2017. Varainsiirtovero on poistumassa maatilán yhtiöittämisestä. [www.vero.fi/tietoa-verohallinnosta/verohallinnon\\_esittely/uutiset/uutiset/2017/varainsiirtovero-on-poistumassa-maatilan-yhti%C3%B6itt%C3%A4mist%C3%A4/](http://www.vero.fi/tietoa-verohallinnosta/verohallinnon_esittely/uutiset/uutiset/2017/varainsiirtovero-on-poistumassa-maatilan-yhti%C3%B6itt%C3%A4mist%C3%A4/). Luettu 3.5.2019.

Verohallinto 2018a. Lahja ja hallintaoikeus. [www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/hallintaoikeuden\\_pidattaminen\\_lahjavero/](http://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/hallintaoikeuden_pidattaminen_lahjavero/). Luettu 7.3.2019.

Verohallinto 2018b. Hallintaoikeuden arvo lahjaverotuksessa. [www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/hallintaoikeuden\\_pidattaminen\\_lahjavero/hallintaoikeuden-arvo-lahjaverotuksessa/](http://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/hallintaoikeuden_pidattaminen_lahjavero/hallintaoikeuden-arvo-lahjaverotuksessa/). Luettu 7.3.2019.

Verohallinto 2018c. Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa. [/www.vero.fi/contentassets/4563142b96904a9abd12157252523f18/varojen-arvostaminen-perint%C3%B6--ja-lahjaverotuksessa-1.1.2019-lukien.pdf](http://www.vero.fi/contentassets/4563142b96904a9abd12157252523f18/varojen-arvostaminen-perint%C3%B6--ja-lahjaverotuksessa-1.1.2019-lukien.pdf). Luettu 8.3.2019.

Verohallinto 2018d. Lahjanluonteinen kauppa. [www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/lahjanluonteinen\\_kaupp/](http://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/lahjanluonteinen_kaupp/). Luettu 14.3.2019.

Verohallinto 2018e. Verollinen vai verovapaa lahja. [www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/verollinen-vai-verovapaa-lahja/](http://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/verollinen-vai-verovapaa-lahja/). Luettu 21.3.2019.

Verohallinto 2018f. Lahjan käypä arvo – näin sen voi määrittää. [www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/lahjan\\_arvostamine/](http://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/lahjan_arvostamine/). Luettu 21.3.2019.

Verohallinto 2018g Lahjaveron määrä. [www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/lahjaveron\\_maar/](http://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/lahjaveron_maar/). Luettu 21.3.2019.

Verohallinto 2018h. Koti-irtaimisto tai kasvatusta tai koulutusta varten annettu lahja. [www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/verollinen-vai-verovapaa-lahja/koti-irtaimisto-tai-kasvatusta-tai-koulutusta-varten-annettu-lahja/](http://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/verollinen-vai-verovapaa-lahja/koti-irtaimisto-tai-kasvatusta-tai-koulutusta-varten-annettu-lahja/). Luettu 27.3.2019.

Verohallinto 2019. Varainsiirtoverotuksen yhtenäistämisohe. [www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48214/varainsiirtoverotuksen-yhten%C3%A4ist%C3%A4misohje2/](http://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48214/varainsiirtoverotuksen-yhten%C3%A4ist%C3%A4misohje2/). Luettu 24.3.2019.

Veronmaksajat 2017. Veromuutoksia 2017. [www.veronmaksajat.fi/Palkka-ja-elake/verotus-2017/](http://www.veronmaksajat.fi/Palkka-ja-elake/verotus-2017/). Luettu 16.4.2019.

Veronmaksajat 2018. Lahjaverot: veroasteikot ja -luokat. [www.veronmaksajat.fi/Perinto-ja-lahja/Lahjaverot/](http://www.veronmaksajat.fi/Perinto-ja-lahja/Lahjaverot/). Luettu 5.5.2019.