



Mika Peltoniemi

KUOLINPESÄN VEROSUUNNITTELUMAHDOLLISUUDET LUOVUTUSVOITTOVEROTUKSESSA



KUOLINPESÄN VEROSUUNNITTELUMAHDOLLISUUDET LUOVUTUSVOITTOVEROTUKSESSA

Mika Peltoniemi
Opinnäytetyö
Kevät 2012
Liiketalouden koulutusohjelma
Oulun seudun ammattikorkeakoulu



TIIVISTELMÄ

Oulun seudun ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma, oikeuden ja hallinnon suuntautumisvaihtoehto

Tekijä: Mika Peltoniemi
Opinnäytetyön nimi: Kuolinpesän verosuunnittelumahdollisuudet luovutusvoittoverotuksessa
Työn ohjaaja: Leena Yrttiaho
Työn valmistumislukukausi ja -vuosi: Kevät 2012 Sivumäärä: 49+1 liitesivu

TIIVISTELMÄ

Opinnäytetyön aihe nousi esiin ammattiharjoittelun seurauksena verohallinnon henkilöverotuksen yksikössä kesällä 2010. Työn toimeksiantajana on verohallinto.

Opinnäytetyössä käsitellään kuolinpesien suorittamia asunto-osakkeiden myyntejä. Työn tarkoituksena on selvittää millä edellytyksillä kuolinpesien osakkaat voivat vaikuttaa verotettavan tulon määrään ja osakkaiden mahdollisuuksia saada kokonaisveron määrä mahdollisimman alhaiseksi. Tämän selvittämiseksi käydään läpi eri oikeustoimien vaikutukset kokonaisverotukseen luovutusvoittoverotuksen ja perintöverotuksen suhteessa. Työssä pyritään perehtymään siihen, mitä eri vaihtoehtoja kuolinpesällä ja leskellä on asunto-osakkeiden myynnissä. Työn näkökulmana on nimenomaan verovelvollisen näkökulma.

Työ on laadullinen opinnäytetyö ja tutkimus on lainopillinen. Opinnäytetyössä on lähdehierarkian mukaisesti käytetty ensisijaisena lähteenä voimassaolevaa lainsäädäntöä sekä hallituksen esityksiä. Lähteinä on käytetty myös oikeuskirjallisuutta sekä artikkeleita. Käytännön näkökulmaa työhön on tuonut verohallinnon asiantuntijahaastattelu.

Tutkimuksen johtopäätöksenä voidaan todeta, että kuolinpesien luovutusvoiton verotukseen vaikuttaa moni asia. Pääsääntöisesti verosuunnittelumahdollisuuksia tulee eri oikeustoimien, kuten osituksen ja perinnönjaon yhteydessä. Näitä mahdollisuuksia voidaan käyttää hyväksi esimerkiksi suorittamalla ositus ennen tai jälkeen osakkeen myynnin riippuen siitä, kumpi on verotuksellisesti kannattavampaa tai jakamalla asunto-osake sille osakkaalle, joka pystyy hyödyntämään luovutusvoittoverotuksen verovapaussäännöksiä.

Asiasanat: *Kuolinpesä, Luovutusvoittoverotus, Ositus*

ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences
Degree Programme in Business Economic, Option of Law and Administration

Author(s): Mika Peltoniemi

Title of thesis: Estate tax planning in capital gains taxation

Supervisor(s): Leena Yrttiaho

Term and year when the thesis was submitted: Spring 2012 Number of pages: 49 + 1

The topic came as a result of the professional training in the Tax Administration of Personal Tax Department in the summer of 2010. The thesis was commissioned by Tax Administration.

This thesis deals with the sales of apartments carried out by estates. The point of the work was to clarify the conditions under which shareholders of the estate can affect the taxation and different possibilities to make the total amount of taxes as low as possible. In order to clarify, thesis examined the impacts of various legal actions on to the overall taxation in relation to capital gains tax and inheritance tax. The thesis aimed to familiarize one self with the various options that the estate shareholders and the surviving spouse might have when on selling the apartment. Focus of this work was on the taxpayer.

The thesis was a qualitative study and the research approach was juridical. According to the source hierarchy, the primary source of this study was consolidated legislation and the government proposals. In addition legal literature and articles were referred. The practical aspect of the study was conducted by interviewing an authority and expert in tax administration.

As a result can be conducted that several issues affect the taxation of an estate capital gains. As a rule, the tax planning opportunities emerge from the various legal actions such as partition and the division of inheritance. These opportunities can be exploited, for example by performing partition before or after the sale of the apartment, whichever is more profitable for tax purposes, or by dividing the housing stock to the shareholder who is able to take advantage of the capital gains tax exemption provisions.

Keywords: Estate, capital gains taxation, partition

LYHENTEITÄ

PerVL	Perintö- ja lahjaverolaki (12.7.1940/378)
PK	Perintökaari (5.2.1965/40)
TVL	Tuloverolaki (30.12.1992/1535)
AL	Avoliittolaki (13.6.1929/234)

TIIVISTELMÄ
ABSTRACT
SISÄLLYS

1 JOHDANTO	7
2 KUOLINPESÄ.....	9
2.1 Perunkirjoitus	10
2.2 Testamentti	12
2.2.1 Testamenttiehdot	13
2.2.2 Yleis- ja erityisjälkisäädös.....	14
2.3 Ositus ja perinnönjako	14
3 LUOVUTUSVOITTOVEROTUS.....	17
3.1 Hankintamenon lisäykseen oikeuttavat kulut ja voiton hankkimisesta aiheutuneet kulut	20
3.2 Omaisuuden arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa.....	24
3.3 Muutosverotus	26
3.4 Myynti perinnönjättäjän kuolinvuonna	27
3.5 Myynti ennen ositusta.....	27
3.6 Myynti ennen perinnönjakoa	28
3.7 Myynti perinnönjaon jälkeen.....	31
3.8 Verovapaat luovutusvoitot.....	32
4 LUOVUTUSVOITON VEROSUUNNITTELU.....	34
5 JOHTOPÄÄTÖKSET	43
6 POHDINTA.....	47
LÄHTEET	49
LIITTEET.....	51

1 JOHDANTO

Ajatus tämän opinnäytetyön tekemiseen muodostui ammattiharjoittelusta verohallinnon henkilöverotuksen yksikössä kesällä 2010. Harjoittelun aikana kävi ilmi, että perinnönsaajien tietämys perintö- ja luovutusvoittoverotuksesta on keskimäärin heikolla tasolla. Tämä johtaa siihen, että ihmiset maksavat luovutusvoittoveroja enemmän kuin heidän tarvitsisi. Liian suuri verojen maksu olisi vältettävissä, jos heillä olisi hieman enemmän tietämystä asiasta.

Opinnäytetyössä käsitellään kuolinpesien luovutusvoittoverotusta ja kuolinpesien sekä osakkaiden mahdollisuuksia vaikuttaa maksettavan veron kokonaismäärään. Opinnäytetyö tehdään siis veronmaksajien näkökulmasta. Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää vastaukset tutkimusongelmiin millaisia keinoja on käytettävissä kuolinpesien maksettavan luovutusvoittoveron pienentämiseksi? Miten luovutusvoittoveron määrä on mahdollista saada mahdollisimman alhaiseksi? Tämän lisäksi keskeisiä tutkimusongelmia ovat missä vaiheessa kuolinpesän varoja kannattaa myydä? Miten omaisuus kannattaa jakaa avio-oikeuden, perintöoikeuden ja tasinko-oikeuden suhteessa? Kannattaako kuolinpesä jakaa ennen omaisuuden myyntiä? Opinnäytetyön ulkopuolelle rajautuu kiinteistöjen luovutusvoittoverotus, sekä osakkeiden ja metsämyynnin luovutusvoittoverotus.

Opinnäytetyö toteutetaan laadullisena tutkimuksena, jonka tutkimusmenetelmänä käytetään teemahaastatteluja. Teorian taustalla oleva käytännön hahmottamiseksi haastatellaan verohallinnon luovutusvoittoverotuksen asiantuntijaa. Teemahaastattelun tulokset esitetään vetoketjumallia hyödyntäen tietoperustan ja käytännön vuoropuheluna.

Opinnäytetyö on lainopillinen. Keskeisin teoriaperusta on tuloverolaki (30.12.1992/1535). Muita keskeisiä lakeja ovat perintökaari (5.2.1965/40) sekä perintö- ja lahjaverolaki (12.7.1940/378). Lisäksi teoriaperustassa on käytetty oikeuskirjallisuutta, verohallinnon sisäisiä koulutusmateriaaleja, internet-lähteitä sekä elektronisia julkaisuja.

Kuolinpesällä tarkoitetaan tässä työssä sekä henkilöpiiriä, joka omistaa vainajan oikeudet, että vainajalta jäänyttä omaisuutta. Osituksella tarkoitetaan tässä työssä puolisoiden omaisuuden tasaamista puoliksi vainajan kuoleman jälkeen. Termiä tasinko käytetään kumman tahansa ositustahon, lesken tai kuolinpesän, maksamasta taloudellisesta hyvityksestä vähemmän varakkaalle taholle. Luovutusvoittoverotuksella tarkoitetaan omaisuuden myynnistä syntyvän voiton verottamista.

Opinnäytetyö alkaa johdannosta, jossa kerrotaan työn taustaa, tavoitteet ja aiheen raja-
aus. Toisessa kappaleessa otetaan esittelyyn kuolinpesän oikeudellinen asema, ja siihen vaikuttavat tekijät, kuten testamentti ja ositus. Lisäksi toisessa kappaleessa käydään läpi kuolinpesän eri hallintomuodot. Kolmannessa kappaleessa kerrotaan luovutusvoittoverotuksesta yleisesti ja kuolinpesän elinkaaren aikaisista erilaisten oikeustoimien vaikutuksista luovutusvoittoverotukseen. Näiden jälkeen syvennyttään verosuunnittelumahdollisuuksiin, joita syntyy eri oikeustoimista kuolinpesän hallinnassa. Neljännen kappaleen lopussa esitetään käytännön esimerkein, miten verotus muuttuu erilaisilla ratkaisuilla kuolinpesän elinkaaren aikana. Esimerkeistä käy ilmi verotuksen kannalta parhaat vaihtoehdot omaisuuden myynnistä. Työn päättävät johtopäätökset ja pohdinta, joissa pyritään tiivistämään vastausvaihtoehdot tutkimusongelmiin.

2 KUOLINPESÄ

Kuolinpesällä tarkoitetaan henkilöpiiriä, joka omistaa vainajan jälkeen jääneen omaisuuden oikeudet. Kuolinpesä syntyy henkilön kuoleman jälkeen. Kuolinpesä syntyy vain, jos vainajalla on enemmän kuin yksi oikeudenomistaja. Kuolinpesä henkilöpiirinä on perintökaaren 18 luvun 1 §:n 1 momentin mukaisesti kuolinpesän osakkaat, joita ovat perilliset, yleisjälkisäädöksen saajat, sekä eloonjäänyt puoliso. Yleisjälkisäädöksen saajalla tarkoitetaan henkilöä, joka saa testamentin nojalla yleisen osuuden kuolinpesästä, ei siis tiettyä esinettä tai omaisuuserää. Tietyn omaisuuserän testamentin perusteella saanutta henkilöä kutsutaan legataariksi tai legaatinosaajaksi, mutta hän ei ole kuolinpesän osakas. Eloonjäänyt puoliso on pesän osakas ositukseen saakka, jos hänellä on avio-oikeus puolisonsa omaisuuteen. Puolisolla ei kuitenkaan ole yleistä perintöoikeutta. Riidanalaisuussäännön mukaan perillisen ja yleisjälkisäädöksen saajan katsotaan olevan kuolinpesän osakkaita silloinkin, kun heidän oikeutensa on riidanalainen. Osakkaalla, jonka oikeus on riidanalainen, on samat oikeudet kuin muillakin osakkailla siihen saakka, kunnes kysymys osakkuudesta on ratkaistu lainvoimaisesti. Oikeuden päätös osakkuuden puuttumisesta riidanalaisen osakkaan kohdalla ei vaikuta aiemmin yhteishallinnossa tehtyjen ratkaisujen ja päätösten sitovuuteen. (Aarnio & Kangas 2011, 329.)

Kuolinpesällä voidaan henkilöpiiriin lisäksi tarkoittaa vainajan jäämistöä. Jäämistöön kuuluu vainajan varallisuus, eli vainajan varallisuuden ja velkojen kokonaisuus. Jäämistö voidaan ilmaista joko euromääräisenä arvona tai yksityiskohtaisella luettelolla omaisuuden määrästä ja laadusta. (Aarnio, Kangas, Puronen & Rabinä 2011, 292.) Lähtökohtaisesti vainajan jäämistöön kuuluu se, ja vain se omaisuus, jonka vainaja kuolinhetkellään omisti. Tietyissä tilanteissa tämä voi muuttua. Esimerkiksi ositustilanteessa voidaan vainajan ja lesken omaisuutta vaihtaa keskenään. Vaihdettavan omaisuuden arvon ollessa eri, katsotaan omaisuuksien erotuksen olevan kuulumaton kuolinpesän omaisuuteen ja siten olevan normaali luovutus, josta tulee maksaa luovutusvoittovero TVL 45.1 §:n momentin mukaisesti.

Kuolinpesän käsite verotuksessa pohjautuu yksityisoikeuden vastaavaan käsitteeseen. Sekä henkilöpiiriä ja jäämistöä koskevat yksityisoikeudelliset näkökohdat ovat keskeisessä asemassa kuolinpesän verotuksellisessa asemassa. (Räbinä & Nykänen 2009, 109.) Kuolinpesän elinkaaren aikana tehdyt erilaiset oikeustoimet, kuten ositus ja perinnönjako muokkaavat kuolinpesän suhdetta osakkaisiin ja leskeen hyvin merkittävällä tavalla. Näillä oikeustoimilla tai niiden tekemättä jättämisellä on suuria vaikutuksia verovelvollisasemiin ja verotuksen määrään.

Kuolinpesän hallinto voidaan jakaa neljään vaihtoehtoon. Ensimmäisenä on lakiin perustuva yhteishallinto, jossa osakkaat hallitsevat kuolinpesää yhteisesti pesänjakoon saakka. Yhteishallinnossa osakkaat päättävät asioista yksimielisesti. He edustavat kuolinpesää kolmatta osapuolta vastaan sekä ovat kantajina ja vastaajina kuolinpesää koskevissa asioissa. (PK 18 luku) Toiseksi on lakiin perustuva lesken oikeus hallita jäämistöä jakamattomana, ellei rintaperillinen vaadi pesää jaettavaksi. (PK 3.1a §) Kolmanneksi on sopimukseen perustuva yhteishallinto perintökaaren 24 luvun mukaisesti. Sopimus kuolinpesän yhteishallinnosta voidaan tehdä heti perittävän kuoltua. Osakkaat voivat vapaasti päättää sopimuksessa miten pesää hallitaan. Neljäs vaihtoehto on pesänselvittäjän tai testamentin toimeenpanijan hallitsema kuolinpesä. (PK 19 luku.) Kun jäämistön hallintomuotoa ratkaistaan, ei ratkaisun tarvitse olla pysyvä. Hallintomuoto voidaan muuttaa myöhemmin, jos siihen on tarvetta. Tällaisena tarpeena voi ilmetä esimerkiksi pesänselvittäjän tarpeellisuus riittaisan, tai muuten monimutkaisen pesän saattamiseksi jakokuntoon. (Aarnio & Kangas 2009, 327.)

Kuolinpesä ei ole erillinen oikeushenkilö, vaikka sitä tuloverotuksessa verotetaankin erillisenä verovelvollisena. (TVL 17 §) Kuolinpesä on vastuussa kuolinpesään kuuluvilla varoilla vainajan verosta; jos kuolinpesä on jaettu, osakas on vastuussa pesäosuutensa määrällä osuuttaan vastaavasta osasta vainajan verosta (Laki verotusmenettelystä 52 § 3.k) Lesken ja perillisten välisiin sopimuksiin perustuvia uusia tai lisähallintaoikeuksia ei voida vähentää velvoitteina pesän arvosta.

2.1 Perunkirjoitus

Perunkirjoitus tulee toimittaa jokaisen Suomessa vakinaisesti asuvan henkilön jälkeen jäämistön suuruudesta riippumatta. Poikkeuksia ei tunneta. (Aarnio & Kangas 2011, 311.) Perunkirjoitus on toimitettava kolmen kuukauden kuluessa kuolemantapauksesta, jollei asianomainen verohallinnon toimipiste saman ajan kuluessa tehdystä hakemuksesta pesän laatuun katsoen tai muusta erityisestä syystä tätä aikaa pidennä (PK 20:1 §).

Perukirjalla on kaksi päätehtävää. Se on omaisuusluettelo, eli antaa kuvan pesän varoista ja veloista, sekä toimii osakasluettelona ja perintöverotuksen perustana. Perunkirjoituksen toimituttamisvelvollisuus on sillä pesän osakkaalla, jonka tosiasiallisessa hoidossa jäämistöomaisuus on. (PK 20:2.1 §) Toimituttamisvelvollisuudella viitataan siihen seikkaan, että perunkirjoituksen laiminlyömisestä tulee rangaistus. Osakkaan kannalta merkittävin rangaistus on henkilökohtainen velkavastuu kuolinpesän veloista. (PK 21:2.2 §) Perunkirjoituksen toimituttamisvelvollisen tulee valita kaksi uskottua miestä perunkirjoitusta varten. (PK 20:2.1 §) Uskottujen miesten tehtävänä on päättää perunkirjoituksen ajankohdasta yhdessä sen osakkaan kanssa, joka on uskotut miehet tehtävänsä valinnut. (Aarnio ym. 2011, 86.)

Pesän varat ja velat merkitään perukirjaan sellaisina, kuin ne olivat kuoleman tapahtuessa. Perukirjassa tulee mainita myös varojen arvo (PK 20:4.1 §.) Varat tulee arvostaa käypään arvoonsa. Käyvällä arvolla tarkoitetaan omaisuuden todennäköistä luovutushintaa kyseisellä hetkellä (PerVL 9.1 §.) Perukirjaan merkitään myös lesken varat ja velat, jos vainajan jälkeen jää elämään leski. Jos toisella puolisoilla on varoja, joihin toisella ei ole avio-oikeutta, tulee perukirjassa mainita, mihin tämä seikka perustuu. (PK 20:4.2 §) Tällaisia varoja voivat ovat esimerkiksi avioehdolla poissuljettu omaisuus ja testamentilla saatu omaisuus, josta testamentintekijä on määrännyt, ettei tämän puolisoilla ole siihen avio-oikeutta. Perukirjassa tulee lisäksi mainita annetut ennakkoperinnöt sekä muu pesään kuulumaton omaisuus, joka tulee ottaa huomioon perillisen lakiosasuuruutta määriteltäessä. Tällainen muu omaisuus voi olla esimerkiksi vainajan kolmen vuoden sisällä ennen kuolemaansa antama normaalista poikkeava lahja. (Aarnio & Kangas 2009, 318.)

Perukirjassa on aina mainittava, onko perittävä tehnyt testamentin. Perukirjaan laitetaan liitteeksi oikeaksi todistettu kopio testamentista, tai testamentti voidaan kirjoittaa kokonaisuudessaan perukirjaan. Liitteeksi laitettava testamentti on suositeltavampi tapa (Lindholm 2011, 31). Jäljennös ensiksi kuolleen puolison perukirjasta on aina liitettävä perukirjaan mukaan. Aiemman kuolemantapauksen johdosta suoritettujen osituksen tai perinnönjaon takia tulee perukirjaan liittää jäljennös asiakirjoista. Siinä tapauksessa, että perinnönjättäjä on osakkaana jakamattomassa kuolinpesässä, tulee myös sen pesän perukirjasta liittää jäljennös perukirjaan. (Lindholm 2011, 32.)

2.2 Testamentti

Testamentti on kuolemanvarainen, vastikkeeton sekä yksipuolinen (Aarnio & Kangas 2011, 486). Kuolemanvaraisuus tarkoittaa sitä, että testamentti ei voi tulla voimaan testamentin tekijän elinaikana. Vastikkeettomuudella tarkoitetaan sitä, ettei testamentilla saadun omaisuuden vastaanottaminen edellytä mitään tekoja. Testamentin tekijä voi tehdä testamentin kenen tahansa luonnollisen henkilön hyväksi ilman kyseisen henkilön suostumusta tai tietämystä. Testamentti on siis yksipuolinen.

Testamentti on laadittava tarkkojen muotovaatimusten mukaisesti. Testamentti tulee tehdä kirjallisesti ja henkilökohtaisesti. Testamentilla tulee olla kaksi todistajaa ja heidän tulee olla läsnä yhtä aikaa. Todistajien tulee tietää, että heidän allekirjoittamansa asiakirja on testamentti, vaikka itse testamentin sisältöä heille ei tarvitse näyttää. Molempien todistajien tulee olla esteettömiä. Testamentti on todistajan esteellisyyden takia pätemätön. (Aarnio & Kangas 2009, 493.) Jotta testamentti tulee pätemättömäksi, on siihen kuitenkin reagoitava testamentin moitteella (PK 13:1 §, 2k, PK 14:5 §). Testamentin moitteella tarkoitetaan sitä, että perillinen väittää testamentin olevan pätemätön (Asianajotoimisto Legistum 2012, hakupäivä 3.5.2012). Muussa tapauksessa testamentti on pätevä. Myöhemmin syntynyt esteellisyys, kuten avioliitto testamentin saajan kanssa ei aiheuta testamentin moittimiseen oikeuttavaa muotovirhettä. Todistelun helpottamiseksi on olemassa ohjesisältöinen määräys, jossa annetaan lisätietoja sekä todistajista, testamentin tekijästä, että itse todistamistapahtumasta. Tällaisesta lisätietoa antavasta tekstissä puhutaan todistuslausuulina. Todistuslausuuli ei siis kuulu pakollisiin määrämuotoihin, mutta on hyvin suositeltava, jotta jälkikäteen todistajat

voidaan yksilöidä, jos siihen tulee tarvetta. Tarve voi ilmetä, jos joku riitauttaa testamentin kelpoisuuden. Toisin sanoen sillä on vain todistelua helpottava merkitys. (Aarnio & Kangas 2011, 497.)

Testamenttia on tulkittava siten, kuin tulkinnan voidaan olettaa vastaavan testamentintekijän tahtoa. Testamentti voidaan tehdä joko luonnollisen henkilön tai oikeushenkilön hyväksi. Oikeushenkilön tulee olla olemassa testamentintekijän kuollessa. Testamentilla voidaan kuitenkin myös määrätä uuden oikeushenkilön, kuten säätiön perustamisesta. (Aarnio & Kangas 2011, 511.)

2.2.1 Testamenttiehdot

Testamenttiin voidaan liittää ehtoja ja rajoituksia. Niiden tarkoituksena on asettaa testamentin saajalle erilaisia oikeuksia ja velvollisuuksia. Testamentin ehdot jaetaan tavallisesti lykkääviin ja purkaviin ehtoihin. Tavallisin lykkäävä ehto on toissijaisen testamentin saajan määrääminen. Tällöin testamentattu omaisuus menee lopulliselle omaisuuden saajalle vasta ensisaajan oikeuden lakattua. Myös siinä tapauksessa, että testamentin tekijä on määrännyt testamentin saajan saavan omaisuuden hallintaansa esimerkiksi täytettyään 21 vuotta, on kysymys lykkäävästä ehdosta. Siihen asti, että perinnönsaaja täyttää määrätyn ikävuoden, on omaisuus niin sanotussa omistamattomassa tilassa ja sen hallinta on pesänhoitajalla. Pesänhoitaja ei kuitenkaan saa tehdä merkittäviä oikeustoimia omaisuuden suhteen ilman perillisen tai tämän huoltajan hyväksyntää. (Aarnio & Kangas 2011, 517.)

Purkava ehto on kyseessä silloin, kun testamentissa tarkoitettujen oikeuden pysyvyys riippuu jonkin toisen seikan toteutumisesta. (Em.) Kiellettyjä ehtoja testamentissa ovat sellaiset ehdot, jotka velvoittaisivat testamentin saajan hyvän tavan vastaiseen toimintaan tai muuten rajoittaisivat kohtuuttomasti hänen normaalia toimintaansa. Tavallisin esimerkki kielletystä ehdosta on Aarnio & Kangas (2011, 517) mukaan määräys, jonka mukaan testamentin saaja menettää oikeutensa, jos hän menee naimisiin tietyn henkilön kanssa. Tällainen ehto ei nyky-yhteiskunnassa ole hyväksyttävissä, vaikka toisella aikakaudella se onkin voinut olla jopa aivan normaali ehto. Kiellettyinä

ehtoina voidaan pitää myös sellaisia ehtoja, jotka ovat joko mahdottomia täyttää tai ne ovat testamentin saajan kannalta kohtuuttomia.

2.2.2 Yleis- ja erityisjälkisäädös

Kuolinpesän osakkaita ovat perillisten ja lesken lisäksi myös kaikki yleistestamentin saajat. Yleisjälkisäädöksen, eli yleistestamentin saajaa pidetään kuolinpesän jäsenenä myös silloin, kun hänen oikeutensa on saatettu riidanalaiseksi. (PK 18:1.2 §) Yleistestamentiksi on määritelty testamentti, joka antaa sen saajalle samantyyppisen aseman kuin tavallisella perijällä on. Jos testamentin saaja on saamassa koko omaisuuden omistusoikeustestamentin muodossa, määräosan omaisuudesta tai sen, mitä siitä muiden määräysten jälkeen on jäljellä, on kysymyksessä yleistestamentti. Omistusoikeustestamentissa testamentinsaaja saa täyden omistus- ja määräämisoikeuden kaikkeen vainajan omaisuuteen. Toisin kuin omistusoikeustestamentissa, erityisjälkisäädöksellä tarkoitetaan tietyn legaatn saajaa. Legaatteja ovat testamenttimääräykset, joilla annetaan legataarille tietty esine, mutta ei yleistä perijän asemaa. Legaatn saaja ei siis ole kuolinpesän osakas. (Aarnio ym. 2011, 301.)

2.3 Ositus ja perinnönjako

Osituksen tarkoituksena on määrittää vainajan jäämistö. Ositus on suoritettava ennen pesänjakoa jos vainaja oli naimisissa (PK 23:1 §). Omaisuuden osituksessa puretaan puolisoitten välillä vallinnut aviovarallisuussuhde. Jos puolisoit ovat tehneet poissulkevan avioehtosopimuksen, eikä sen myötä heillä ole avio-oikeutta toistensa omaisuuteen, suoritetaan osituksen sijaan omaisuuden erottelu. Ositus voidaan suorittaa vain jos on olemassa ositusperuste. Ositusperuste syntyy vain avioerosta tai puolison kuolemasta. Puolison kuoleman johdosta syntyy jäämistöositusperuste. (Aarnio & Kangas 2009, 163.)

Jäämistöosituksessa ositustahoina ovat leski ja kuolleen puolison oikeudenomistajat (Aarnio & Kangas 2011, 164). Jäämistöositus on aina suoritettava kirjallisesti muotosäännösten mukaisesti. Oikeudenomistajia ovat joko perilliset, testamentinsaajat

tai molemmat. (PK 18:1 §) Kummallakin ositustaholla on oikeus vaatia ositusta itsenäisesti. Ositus on suoritettava, jos puoliso tai kuolleen puolison perillinen sitä vaatii. (AL 85.1 §) Jokaisella kuolinpesän osakkaalla on muista osakkaista riippumatta oikeus vaatia osituksen toimittamista. Jos joku kuolinpesän osakkaista kuolee ennen osituksen lainvoimaisuutta, siirtyy kuolleen osakkaan puhevalta hänen kuolinpesänsä osakkaille. (Aarnio & Kangas 2009, 164.) Viimeksi muodostuneen kuolinpesän osakkaat voivat käyttää puhevaltaa aiemman kuolinpesän hallinnossa vain yhteisesti. (PK 18:2.1 §)

Jäämistöosituksessa selviää, kumpi osapuoli on oikeutettu saamaan tasinkoa varakkaammalta osapuolelta. Tasingolla tarkoitetaan varakkaamman puolison toiselle puolisolle maksamaa hyvitystä siten, että molempien puolisoitten omaisuudet tasataan. Jos tasinkoon oikeutettu osapuoli luopuu oikeudestaan AL 35 §:n ensimmäisen momentin mukaiseen tasinkoon, oikeuskäytännössä on katsottu, ettei kysymys ole lahjoituksesta toiselle osapuolelle (Räbinä & Nykänen 2009, 152).

Jäämistöön kuuluva omaisuus on kokonaisuudessaan perintönä saatua omaisuutta ositukseen saakka. Vastaavasti myös lesken varallisuutta käsitellään hänen omana omaisuutenaan osituksen toimittamiseen saakka. (Räbinä & Nykänen 2009, 139.) Ositustoimituksessa voidaan erottaa kaksi puolta, laskennallinen ja reaalin ositus. Osituslaskelmaa varten tulee selvittää puolisoitten omaisuus- ja velkasuhteet ja määrittää avio-oikeuden alainen omaisuus, sekä siitä vapaa omaisuus. Laskennallisessa osituksessa selvitetään molempien puolisoitten varat ja velat, joiden perusteella katsotaan kumpi puolisoista on oikeutettu saamaan ositusta. Reaalisen laskelman tarkoituksena on taas selvittää tosiasiallisesti maksettava tasinko esine- ja omaisuuskohtaisesti. (Aarnio & Kangas 2009, 173.)

Suomessa toimitettavaan perinnönjakoon sovelletaan aina Suomen lakia (PK 26:15.1 §). Perinnönjaossa voidaan erottaa osituksen tavoin kaksi puolta. Jako-osuuden määrittäminen ja reaalin jakotoimitus. Perinnönjaossa jaetaan kuolinpesän varallisuus. Perinnönjaossa perukirjasta ilmenevä perinnönjättäjältä jäänyt omaisuus jaetaan esinekohtaisesti perillisten ja mahdollisten testamentinsaajien kesken. Perinnönjako voidaan tehdä joko sopimusjakona tai toimitusjakona. Sopimusjako on nimensä mukaisesti perillisten keskenään tekemä sopimus perinnön jakamisesta. Se ei

ole siis sidottu perintökaaren aineellisiin jakoa koskeviin normeihin. Yli 98 % perinnönjaoista on sopimusjakoja. (Aarnio & Kangas 2009, 443.)

Toimitusjako tarkoittaa pesänjakajan tekemää perinnönjakoa. (PK 23:4 §) Tämä tapahtuu kaikilta osin perintökaaren normien mukaan niin sanotun tasajaon periaatetta noudattaen. Toimitusjako on pakko toimittaa, jos jonkun osakkaan pesäosuus on ulosmitattu. Jos osakkaan pesäosuuden ulosmittausvelkoja suostuu, ulosottomies voi antaa osakkaille tai pesänjakajalle luvat suorittaa sopimusjako osakkaiden haluamalla tavalla. (Aarnio & Kangas 2009, 443.) Toimitusjaossa pesänjakaja päättää esinekohtaisesti kuka perillinen saa mitäkin omaisuutta. Toimitusjakoa käytetään yleensä joko mutkikkaiden kuolinpesien jakamisessa tai riitaisten pesien jaossa. Tavallisissa pesissä pesänjakajaa ei käytetä juuri lainkaan, jos osakkaiden kesken ei tule riitaa kesken pesänjaon. Vapaaehtoisesti pesänjakaja yleensä halutaan hoitamaan jako varakkaisissa pesissä, joissa on paljon jaettavaa. (Kinnunen 27.4.2012, haastattelu.)

Perinnönjaosta on laadittava jakokirja perintökaaren 23 luvun 9 §:n mukaisesti. Jakokirjassa tulee mainita jako-osakkaiden nimet ja kuolinpesän osakkuuden perusteet, jako-osuuksien suhteellinen suuruus ja reaalin omaisuuden jako. Eli käytännössä mainitaan esinekohtaisesti mitä omaisuutta kukin osakkaista saa. (Aarnio & Kangas 2009, 459.)

3 LUOVUTUSVOITTOVEROTUS

Luovutusvoitto syntyy, kun omaisuutta myydään ostohintaa suuremmalla arvolla. Luovutusvoiton verotuksesta säädetään tuloverolain 45-50 §:ssä. TVL 45 §:n mukaan omaisuuden luovutuksesta saatu voitto on veronalaista pääomatuloa. Pääomatulosta maksetaan 1.1.2012 alkaen 30 % veroa. Siltä osin kuin verovelvollisen verotettavan pääomatulon määrä ylittää 50 000 euroa, pääomatulosta suoritetaan veroa 32 % (TVL 124.2 §). Veronalaisina luovutuksina pidetään sekä rahaa vastaan tehtyä kauppaa, että muuta vastiketta vastaan tehtyä vaihtoa. Vaihdossa on kyse kahdesta erillisestä kaupasta, eli molempien vaihdon kohteiden erillisistä luovutuksista. Kaupan vapaaehtoista purkamista pidetään yleensä uutena luovutuksena, joka ei poista ensimmäisenä luovutuksen veronalaisuutta. Puretun kaupan veroseuraamukset voidaan jälkikäteen poistaa, jos kaupan purku johtuu luovuttajan oikeustoimikelvottomuudesta tai muusta syystä, jonka perusteella kaupan purku olisi oikeusteitse mahdollista. (Nykänen & Rabinä 2009, 41.)

Verohallinto tutkii asuntojen luovutuksia itsenäisesti, mutta asiakkailta on myös mahdollisuus ilmoittaa myynnit itse toimittamalla luovutusvoittoverotukseen tarkoitetun lomakkeen tarpeellisilla liitteillä varustettuna verohallintoon. Itse toimitettu lomake nopeuttaa luovutuksen käsittelyä ja antaa nopeammin myyjälle tiedon maksuunpannusta luovutusvoittoverosta. Kinnusen mukaan normaalin kuolinpesän myynnin käsittelyyn menee aikaa viidestätoista minuutista useaan päivään riippuen siitä, onko kaikki tarvittavat asiakirjat saatavilla ja toimitettuna. Usein asiakirjoja puuttuu, jolloin asiakkaalta joudutaan pyytämään lisäselvityksiä myynnin osalta. Tämä hidastaa luovutusvoittoveron määräämistä. Joissakin tapauksissa voidaan jättää lisäselvitykset pyytämättä, vaikka asiakirjat olisivatkin jollakin tapaa puuttellisia. Esimerkiksi silloin, kun veroviranomainen katsoo hankintahinnaksi hankintameno-olettaman, jolloin pesänjakokirjat ja muut selvitykset ovat tarpeettomia. (Kinnunen 27.4.2012, haastattelu.)

Luovutusvoiton määrä määräytyy laskemalla luovutushinnan ja hankintamenon erotus. (TVL 46.1 §) Luovutusvoittoa laskettaessa tehdään kaksi laskelmaa. Todellisten kulujen

mukainen laskelma, sekä niin sanottu hankintameno-olettaman mukainen laskelma. Hankintameno-olettama on kaavamainen tapa laskea omaisuuden luovutusvoitto. Näistä kahdesta laskelmasta käytetään aina verovelvollisen kannalta edullisempaa laskelmaa. Muun kuin yhteisön tai henkilöyhtiön, eli luonnollisen henkilön saamasta luovutushinnasta vähennetään myyntitilanteessa joko 20 % hankintamenona, tai jos os omaisuus, joka luovutetaan on ollut luovuttajan omistuksessa vähintään 10 vuotta, voidaan hankintamenona vähentää 40 %. Jos myytävä omaisuus on ollut myyjän omistuksessa yli 10 vuotta, hankintameno-olettamaa käytettäessä myyntihinnasta on 60 % luovutusvoittoa. Tällainen hankintameno on fiktiivinen niin sanottu hankintameno-olettama (TVL 46.1 §.) Hankintameno-olettaman tarkoituksena on vähentää verovelvollisen verotaakkaa tilanteissa, joissa se muutoin olisi kohtuuttoman suuri. Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi 60-luvulla itse rakennetun rivitalon myynti, jonka rakennuskustannukset ja osakkeiden merkintähinnat ovat olleet nykypäivään verrattuna erittäin alhaiset, jolloin ilman hankintameno-olettamaa laskettuna luovutusvoiton suuruudesta tulisi huomattavan suuri. Luovutushinnasta voidaan vähentää vain joko todelliset hankintamenot lisättynä hankintameno- olettamalla, tai pelkkä hankintameno-olettama. Hankintameno-olettamaa käytettäessä mitään muita kuluja ei voida vähentää luovutusvoiton määrästä.

TVL 47 §:n ensimmäisen momentin mukaan perusparannusmenot luovuttajan omistusaikana luetaan hankintameno- olettamaan lisäyksenä. Luovutus voi olla myös verovapaa edellyttäen, että verovelvollinen on omistanut ja asunut asunto-osakkeessa vähintään kahden vuoden ajan yhtäaikaista ja –jaksoista. Kuolinpesän osalta verovapaa luovutus voi tulla kyseeseen vain jokaisen osakkaan osalta erikseen, jos osakas on perintösaannon jälkeen omistusaikanaan käyttänyt asuntoa vakituisena kotinaan kahden vuoden ajan yhtäjaksoisesti. Myös lesken osuus voi olla verovapaa saannosta riippuen. TVL 47.1 §:n mukaan vastikkeetta saadun omaisuuden hankintamenoksi katsotaan perintö- ja lahjaverotuksessa käytetty verotusarvo. Perintö- ja lahjaverotuksessa käytetty verotusarvo rinnastuu luovutusvoittojen verotuksessa TVL 46.1 §:ssä tarkoitettuun todelliseen hankintameno- olettamaan. Perintösaanto on siis epäjatkuvuusperiaatteen mukainen saanto. Epäjatkuvuusperiaate tarkoittaa sitä, että uusi saanto katkaisee omistuksen ja alkaa alusta uudella omistajalla. (Räbinä & Nykänen 2009, 123.)

Ositussaanto sen sijaan on jatkuvuusperiaatteen mukainen saanto, eli hankintameno lasketaan TVL 46.2 §:n mukaan ositussaantoa edeltäneestä saannosta. Ositussaannoissa jatkuvuusperiaatetta noudatetaan niin hankintamenon, kuin omistusajankin suhteen. Jatkuvuusperiaatteen mukainen saanto siirtyy uudelle omistajalle sellaisenaan, kuin se oli edellisellä omistajalla. Tämä tarkoittaa muun muassa sitä, että edellisen omistajan vähennyskelpoiset erät, kuten perusparannukset siirtyvät myös uudelle omistajalle. Tuloverolain 46.2 §:n soveltaminen edellyttää, että omaisuus on saatu osituksessa tasinkona. Ositus on siis tosiasiallisesti pitänyt suorittaa AL 2 luvun 35 §:n 1 momentin mukaisesti. Osituksessa saadun omaisuuden omistusaikaa tarkasteltaessa tulee ottaa huomioon, millainen edellinen saanto on ollut. Perintönä saadun omaisuuden omistusaika alkaa kuolinhetkestä, lahjana saadun omaisuuden omistusaika alkaa omistusoikeuden siirtoajankohdasta. Vastikkeellisen kaupan osalta omistusaika alkaa kauppakirjan tekohetkestä. Jos edellinen saanto on myöskin ollut ositussaanto, pitää tutkia vielä sitäkin edeltävä saanto ja sen perusteella määrittää omistusajankohdan alku. (Räbinä & Nykänen 2009, 122-123.)

Veronalaisena luovutuksena pidetään sekä rahaa vastaan tehtyä kauppaa, että muuta rahanarvoista vastiketta vastaan tehtyä vaihtoa. Eli jos asunto-osakkeen myynti tapahtuu vaihtamalla se toiseen asunto-osakkeeseen ilman konkreettisesti maksettua kauppahintaa, on kyseessä siitä huolimatta molempien asunto-osakkeiden osalta normaali vastikkeellinen luovutus, joista tulee maksaa TVL 45.1 §:n mukainen luovutusvoittovero. Jos vaihdettujen osakkeiden arvo poikkeaa toisistaan huomattavasti, tulee ottaa huomioon myös mahdollinen lahjaverotus, jos asuntojen arvojen erotusta ei makseta muulla tavalla. (Räbinä & Nykänen 2009, 40.)

Jos lesken omaisuuden arvo on suurempi kuin vainajan, on leski periaatteessa velvollinen luovuttamaan tasinkoa perillisille. Lesken suojana on kuitenkin AL 103 §:n toinen momentti, jonka mukaan leski voi kieltäytyä luovuttamasta tasinkoa. Lesken vedotessa tasinkoetuoikeuteensa ei kuolinpesän varallisuusmäärä kasva. Jos taas leski luovuttaa toimitetussa jäämistöosituksessa tasinkoa kuolinpesälle, perillisten katsotaan saaneen sen perintösaantona, eikä ositussaantona. Leski voi itse päättää mitä omaisuutta hän luovuttaa tasinkona kuolinpesälle. Jos kuolinpesä tai perilliset myyvät tasinkona saatua omaisuutta osituksen jälkeen, luovutusvoiton verotuksessa heidän hankintamenaan vähennetään se arvo, joka tasinkona siirtyneelle omaisuudelle on

vahvistettu ensin kuolleen puolison perintöverotuksessa. Sen sijaan, jos perillistaho luovuttaa osituksessa tasinkoa leskelle, lesken saannon katsotaan olevan ositussaanto. (Räbinä & Nykänen 2009, 127.)

Kinnusen (haastattelu 27.4.2012) mukaan harvat kuolinpesien osakkaat kysyvät tulevien myyntiensä mahdollisista verovähennysoikeuksista etukäteen. Useimmiten he kysyvät vain kokonaisuutena paljonko heille tulee veroa maksettavaksi, jos he myyvät asunnon. Syynä tähän voidaan pitää asiakkaiden tietämättömyyttä luovutusvoiton laskennan perusteista.

3.1 Hankintamenon lisäykseen oikeuttavat kulut ja voiton hankkimisesta aiheutuneet kulut

Perintönä saatu omaisuus on epäjatkuvusperiaatteen mukaista omaisuutta, joten hankintamenon lisäykseksi voidaan laskea perusparannuksista vain se osa, jonka perinnönsaaja on maksanut omistusaikanaan. Tämän vuoksi vainajan teettämät perusparannuksia ei voida lisätä hankintamenuon. Ositussaanto on kuitenkin jatkuvusperiaatteen mukainen saanto, jolloin hankinta-ajankohdan lisäksi myös hankintamenuo lasketaan edellisestä saannosta, jolloin vainajan teettämät perusparannukset voidaan laskea hankintamenon lisäykseksi siinä tapauksessa, että leski on asunto-osakkeen myyjänä osituksen jälkeen. (Verohallinnon ohje luovutusvoiton verotuksesta 2011, 3.) Kuolinpesien osakkaat yrittävät hakea paljon erilaisia vähennyksiä, joihin he eivät ole oikeasti oikeutettuja. Esimerkiksi vainajan elinaikanaan teettämät remontteja yritetään hakea vähennyksinä kuolinpesän tekemään myyntiin, vaikka nämä remontit on jo huomioitu, kun asunnon arvo on merkitty perukirjaan vainajan kuolinpäivän mukaisessa arvossa. (Kinnunen 27.4.2012, haastattelu).

Perusparannusmenoiksi lasketaan sellaiset toimenpiteet, joilla asunto-osake saatetaan parempaan tai arvokkaampaan kuntoon. Perusparannusta on myös varustetason parantaminen. (em.) Perusparannusmenoia on esimerkiksi avoimen parvekkeen lasittaminen. Kulut voidaan lisätä hankintamenuon, vaikka niistä olisikin saatu myös kotitalousvähennys. Omaisuuden ylläpitämiseen meneviä kuluja, kuten lattiapinnan uusiminen vastaavaan lattiaan ei pidetä perusparannusmenoina. Perusparannusmenojen

korot eivät ole vähennyskelpoisia eria luovutusvoittoverotuksessa, vaan sen sijaan juoksevassa tuloverotuksessa. (TVL 58 §)

Hankintahinnan lisäyksenä pidetään yhtiöön tehtyjä pääomasijoituksia. Käytännössä näitä ovat omaisuuden haltuunsaannin jälkeen maksetut vastikkeet, jotka yhtiö on kirjanpidossaan rahastoinut tulouttamisen sijaan sekä jäljellä olevan yhtiölainan rahastoidut maksut. Tiedon siitä, miten yhtiö on asian kirjanpidossaan käsitellyt, saa isännöitsijältä. Osakkeita rasittavan yhtiölainaosuuden kertasuoritus ennen myyntiä luetaan osakkeiden hankintamenon lisäykseksi riippumatta siitä, miten yhtiö on käsitellyt kertasuorituksen kirjanpidossaan. (Verohallinnon ohje luovutusvoiton verotuksesta 2011, 3.) Hankintahinnan lisäykseen lasketaan myös heti hankinnan jälkeen tehdyt remontit riippumatta siitä, ovatko ne luonteeltaan perusparannusmenoja tai vuosikorjauksia. Kuolinpesän osalta tämä on hieman mutkikkaampaa. Kinnusen mukaan heti kuolintapauksen jälkeen tehdyn remontin kuluja ei saa automaattisesti vähennyskelpoisiksi, vaan ne pitää vaatia erikseen. Vähennyskelpoisuuteen vaikuttaa se, missä käytössä asunto on kuolintapauksen jälkeen ollut ja kuka remontin on tosiasiallisesti maksanut. Tällaisen remontin vähennyskelpoisuus tarkastetaan aina tapauskohtaisesti (Kinnunen 27.4.2012, haastattelu).

Perinnönsaajan maksettavaksi määrättyä perintöveroa ei voida lukea saadun omaisuuden hankintamenon lisäykseksi. Menettely poikkeaa siis vastikkeellisesta omaisuuden siirrosta määrättävästä varainsiirtoverosta, joka lisätään asunto-osakkeen hankintameroon. Pesänselvittämisestä tai muista kuolinpesän hallintoon kuuluvista asiakirjojen laadinnasta aiheutuneita kuluja ei ole pidetty oikeuskäytännössä omaisuuden hankintameroon luettavina menoina. Vain suoranaisesti omaisuuden myyntiin liittyvät kulut voivat olla myyntikuluja. (Räbinä & Nykänen 2009, 102.)

Hankintamenon laskenta voi mahdollisesti muuttua silloin, kun sama omaisuus on ollut perintöverotuksen kohteena useampaan kertaan perätysten. Pääsääntöisesti hankintamenona käytetään viimeisimmässä perintöverotuksessa vahvistettua perintöverotusarvoa. Poikkeuksia muodostavat aviopuolisoiden peräkkäiset kuolintapaukset, eli rinnakkaiset kuolinpesät, sekä sisäkkäiset kuolinpesät. Sisäkkäinen kuolinpesä muodostuu silloin, kun ensimmäisen kuolinpesän osakas kuolee ennen kuin

perinnönjako on suoritettu. Kuolleen osakkaan jälkeen muodostuva kuolinpesä omistaa vainajan osuuden ensimmäisestä kuolinpesästä.

Rinnakkaisissa kuolinpesissä ensimmäisen puolison kuollessa otetaan normaalisti huomioon sekä vainajan, että lesken varallisuus. Lesken osalta otetaan huomioon vain avio-oikeuden alainen omaisuus, ei esimerkiksi testamentilla saatua omaisuutta joka on testamentissa määrätty avio-oikeudesta vapaaksi omaisuudeksi. Kun leskikin kuolee ja ositusta ei ole suoritettu, avio-oikeuden alainen omaisuus arvostetaan uudelleen lesken kuoleman jälkeen suoritettavassa perintöverotuksessa. (Rantanen 2010, 67.) Lähdetessä myymään molempien puolisoitten kuoleman jälkeen yksistään toisen puolison nimissä ollutta jäämistöomaisuutta ennen ositusta ja perinnönjakoa, hankintameno määräytyy molempien puolisoitten perintöverotusarvoista. Luovutus verotetaan omaisuuden omistaneella kuolinpesällä, mutta hankintameno määräytyy kahdesta eri perintöverotusarvosta.

Esimerkkinä tästä tilanne, jossa puoliso Antti on omistanut yksin asunto-osakkeen ja puoliso Bertta yksin kesämökin. Ensin on kuollut puoliso Antti, ja myöhemmin puoliso Bertta. Antin jälkeen tehdyssä perunkirjoituksessa omaisuuksien arvot ovat olleet asunto-osakkeen kohdalta 100 000 euroa ja kesämökin kohdalta 100 000 euroa. Bertan kuoleman jälkeiset omaisuuksien arvot ovat molempien omaisuuksien osalta nousseet 150 000 euroon. Antilla ja Bertalla on kolme yhteistä lasta, jotka ovat heidän ainoat perillisensä.

			1.1.2010				
Antti †		Bertta †	Antin jäämistö:		Bertan omaisuus:		
			asunto-osake,	100 000,00 €	kesämökki,	100 000,00 €	
			jäämistö yhteensä	100 000,00 €	omaisuus yhteensä	100 000,00 €	
			10.3.2011				
Mikko	Selma	Jussi	Antin jäämistö:		Bertan jäämistö:		
			asunto-osake,	150 000,00 €	kesämökki,	150 000,00 €	
			jäämistö yhteensä	150 000,00 €	omaisuus yhteensä	150 000,00 €	
Jos jäämistöositusta ei toimiteta:							
Asunto-osakkeen luovutusvoitto määrätään Antin kuolinpesälle							
hankintameno 125 000 e (1/2 x 100 000 e + 1/2 150 000 e)							
saantoajankohta: 1/2 kesämökistä Antin kuolinhetki, 1/2 kesämökistä Bertan kuolinhetki							
Kesämökin luovutusvoitto määrätään Bertan kuolinpesälle							
hankintameno 125 000 e (1/2 x 100 000 e + 1/2 150 000 e)							
saantoajankohta: 1/2 kesämökistä Antin kuolinhetki, 1/2 kesämökistä Bertan kuolinhetki							
Jos jäämistöositus toimitetaan alkuperäisten omistussuhteiden mukaisesti:							
Asunto-osakkeen luovutusvoitto määrätään Antin kuolinpesälle							
hankintameno 100 000 e							
saantoajankohta Antin kuolinhetki							
Kesämökin luovutusvoitto määrätään Bertan kuolinpesälle							
hankintameno 150 000 e							
saantoajankohta Bertan kuolinhetki							
Jos jäämistöositus suoritetaan siten, että molemmissa jäämistöissä olisi osituksen jälkeen 1/2 asunto-osakkeesta ja 1/2 kesämökistä:							
Antin kuolinpesä on verovelvollinen 1/2 osuudesta asunto-osakkeen luovutuksesta ja 1/2 kesämökin luovutuksesta							
asunto-osakkeen ja kesämökin hankintamenot on 50 000 e ja 50 000 e							
saantoajankohta on Antin kuolinhetki							
Bertan kuolinpesä on verovelvollinen 1/2 osuudesta asunto-osakkeen luovutuksesta ja 1/2 kesämökin luovutuksesta							
asunto-osakkeen ja kesämökin hankintamenot on 75 000 e ja 75 000 e							
saantoajankohta on Bertan kuolinhetki							

KUVIO 1. Esimerkki osituksen vaikutuksesta.

Koska molemmissa (kuvio 1) kuolinpesissä on samat osakkaat, on osituksen suorittamisella käytännön merkitystä vain saantoajankohdan osalta. Asunto-osakkeen myynti on verovapaa, kun kyseessä on oman vakituisen asunnon myynti, joten omistuksen asumisajan määrittäminen on tärkeää luovutusvoiton määrää laskettaessa. Useita

peräkkäisiä perintöverotuksia toimitetaan myös tilanteissa, joissa perillispolvessa sattuu peräkkäisiä kuolemantapauksia, eikä niiden välissä ole tehty pesänjakoa. Muodostuu siis tilanne, jossa myöhemmin kuolleen henkilön kuolinpesä on ensiksi kuolleen henkilön kuolinpesän osakas.

Eloonjääneellä puolisoilla on oikeus pitää yhteinen koti jakamattomana hallinnassaan huolimatta siitä, että ensin kuollut puoliso on omistanut kyseisen asunnon kokonaan. (PK 3:1a §) Kyseinen hallintaoikeus johtaa perintöverotuksessa huojennukseen. Lesken hallintaoikeuden arvo lasketaan PerVL 10 §:n mukaisella ikäkertoimella. Hallintaoikeuden arvo vähennetään perintöverotuksesta asunto-osakkeeseen tai kiinteistöön kohdistuvana rasituksena. KHO 1998:27 päätöksen mukaisesti asuntoa myydessä ei hallintaoikeuden arvoa vähennetä hankintamenosta, vaan hankintamenona pidetään pelkästään vahvistettua perintöverotusarvoa.

Voiton hankkimisesta aiheutuneet kulut ovat vähennyskelpoisia eriä luovutusvoittoa laskettaessa. Tällaisia kuluja ovat välityspalkkio, myyjän maksama kosteusmittaus myynnin yhteydessä, kulut myynti-ilmoituksista, isännöitsijäntodistus ja muut myyntiä varten tarvittavat asiakirjat. Myös yhtiövastike, joka maksetaan asunnon myyntiajalta ja/tai myyntikuntoon saattamiseksi tehtävän remontin ajalta voidaan laskea myyntikuluksi sillä edellytyksellä, että asunto on ollut tältä ajalta tyhjiillään, eikä asuinkäytössä. (Verohallinto 2012, hakupäivä 14.2.2012.)

3.2 Omaisuuden arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa

Perintöverotuksen toimittava veroviranomainen arvioi omaisuuden sen käyvän arvon perusteella, mikä omaisuuden arvo oli perinnönjättäjän kuolinpäivänä. Ensisijaisesti käytetään perukirjaan merkittyjä arvoja, mutta jos ne poikkeavat huomattavasti veroviranomaisen arviosta, voidaan pyytää lisäselvityksenä esimerkiksi kiinteistönvälittäjän tekemää arviota. Jos ei ole mahdollista saada luotettavaa toisen käden arviota, käytetään viimesijaisena lähteenä verohallinnon arvostamisohjetta. Kinnusen (haastattelu 27.4.2012) mukaan syksyllä 2010 Verohallinto julkaisi valtakunnallisen arvostamisohjeen. Aiemmin oli käytetty kunkin veroviraston alueella omia arvostamisohjeita. Valtakunnallinen arvostamisohje on yhdenmukaistanut veroviranomaisen arvostamisratkaisuja.

Käyvällä arvolla tarkoitetaan omaisuuden todennäköistä luovutushintaa ja ulkopuolisen antama arvio toimii vahvana näyttönä omaisuuden arvosta perukirjassa. Veroviranomaisen apuna asunto-osakkeiden käyvän arvon arvioinnissa on vertailuluovutukset. Vertailuluovutuksia ovat samasta taloyhtiöstä tai sen välittömästä läheisyydestä myytyjen vastaavanlaisten asuntojen luovutushinnat lähiaikoina. Koska asunnot ovat usein erilaisissa kunnossa, käytetään vertailuluovutuksissa maltillista arviota verovelvollisen hyväksi. (Lindholm 2010, 52 ja 57.) Vertailuluovutuksissa tarkastellaan aina myyntihintaa eikä velatonta hintaa, koska myyntihinta on se hinta, joka kertoo kohteen arvon myyjälle. Omaisuuden perintö- ja lahjaverotuksessa vahvistettu käypä arvo toimii ”nivelkohtana” perintö- ja lahjaverotuksen ja luovutusvoittoverotuksen välillä. (Lindholm 2010, 58.)

Perintöverotus on useimmiten luovutusvoittoverotusta kevyempää, joten omaisuuden arvostaminen perintöverotuksessa mahdollisimman lähelle oikeaa arvoa on usein hyödyllistä. Luovutusvoittovero on 1.1.2012 alkaen 30 % omaisuuden luovutusvoiton määrästä, kun luovutusvoiton määrä ei ylitä 50 000 euroa. 50 000 euron ylittävältä osalta veroprosentti on 32 %. (TVL 124.2 §.) Vuoden 2012 alusta voimaan tullut uusi portaikko perintöverotuksen ensimmäisessä luokassa nostaa isojen, yli 200 000 euron perintöjen verotusta. Yli 200 000 euron perintöverotus on 16 %. (PerVL 14.1 §.) Luovutusvoittoverotus on siis huomattavasti raskaampaa perintöverotukseen verrattuna. Asunto-osakkeen arvostaminen oikeaan arvoonsa on lähes aina kannattavaa, kun asunto-osake aiotaan myydä eteenpäin tulevaisuudessa.

Vuodesta 2008 alkaen Suomessa on kaksi veroluokkaa entisten kolmen veroluokan sijaan. I-veroluokkaan kuuluvat lapset ja heidän rintaperillisensä, aviopuoliso, aviopuolison lapsi ja heidän rintaperillisensä, isä, äiti, isovanhemmat sekä avopuoliso, jos tällä on yhteinen lapsi perittävän kanssa tai jos tämä on ollut perittävän kanssa aiemmin avioliitossa. II-veroluokkaan kuuluu kaikki muut - esimerkiksi sisarukset ja heidän jälkeläisensä, perittävän vanhempien sisarukset sekä yleensä avopuoliso.

TAULUKKO1.

Verotettavan osuuden arvo, €	I perintöveroluokka		II perintöveroluokka		
	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla, €	Vero alarajan ylimenevästä osasta, %	Verotettavan osuuden arvo, €	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla, €	Vero alarajan ylimenevästä osasta, %
20 000 - 40 000	100	7	20 000 - 40 000	100	20
40 000 - 60 000	1 500	10	40 000 - 60 000	4 100	26
60 000 - 200 000	3 500	13	60 000 -	9 300	32
200 000 -	21 700	16			

Kun vertaa taulukon 1 mukaista perintöverotaulukkoa luovutusvoittoverotukseen huomaa, että perintöverotus on useimmiten luovutusvoittoverotusta kevyempää, varsinkin I-veroluokassa. Tästä seikasta johtuen asunto-osakkeiden arvostaminen oikeaan arvoonsa on melkein aina järkevää, jos osake on tarkoitus myydä tulevaisuudessa. Käypää arvoa matalammaksi arvostaminen voi olla järkevää tilanteessa, jossa osake on tarkoitus jakaa kokonaisuudessaan yhdelle osakkaalle, joka tulevaisuudessa voi hyödyntää oman asunnon verovapaata myyntiä.

Perintöosuudesta voidaan saada tiettyjä vähennyksiä perinnönsaajan aseman helpottamiseksi. Tällaisia vähennyksiä ovat puoliso vähennys, jossa puoliso saa vähentää perintöosuutensa laskennallisesta määrästä 60000 €. Tämä vähennys tulee kyseeseen silloin, kun puoliso on yleisessä perillisasemassa tai testamentinsaaja. Toinen vähennykseen oikeutettu taho on perinnönjättäjän alaikäiset lapset. He saavat jokainen vähennystä 40 000 €. Lisäksi perinnöstä ei tarvitse maksaa veroa ensimmäisen 20 000 € osalta, kuten yllä olevasta taulukosta käy ilmi. (Aarnio ym. 2011, 266.)

3.3 Muutosverotus

Perintöverotuksessa käytettyyn verotusarvoon on mahdollista hakea muutosta, jos omaisuutta myydään kohtuullisen pian kuolintapauksen jälkeen perintöveroarvoa suuremmalla kauppahinnalla. TVL 47.1 §:n mukaan luovutusvoiton verotuksessa hankintamenona käytetään perintöverotuksessa käytettyä verotusarvoa. Tällöin perintöveron määrä voi nousta, mutta luovutusvoittovero pienenee. Kinnusen mukaan asiakkaita ohjataan hakemaan oikaisua toimitettuun perintöverotuksenn, jos muutos laskee heidän kokonaisverorasitustaan. Näyttötaakka on aina verovelvollisella. Mitä lyhyempi aika kuolinhetkestä on myyntiajankohtaan, sitä helpompi näyttö on todistaa.

Vastaavasti mitä pidempi aika on ehtinyt kulua kuolinhetkestä, sitä vaikeampi on todistaa arvon olleen sama jo kuolinhetkellä. Mitään tarkkaa aikarajaa ei ole olemassa sille, milloin perintöveroarvoon voidaan vielä hakea muutosta. Yksittäistapauksissa kysymys on aina näyttötaakasta. (Räbinä & Nykänen 2009, 96.)

3.4 Myynti perinnönjättäjän kuolinvuonna

Perustilanteessa, jossa vainajalla oli puoliso sekä perillisiä, vainajan kuolinvuoden verotus poikkeaa sitä seuraavien vuosien verotuksesta. Tilanteessa, jossa luovutetaan omaisuutta vainajan kuolinvuonna, verosubjektina ovat molemmat, vainaja sekä kuolinpesä. Kuolinpesän tuloksi lasketaan siis sekä vainajan saamat tulot, että kuolinpesän saamat tulot. (Räbinä & Nykänen 2009, 107) Käytännössä tämä tarkoittaa, että jos vainaja on kuolinvuonnaan realisoinut asunto-osakkeitaan ja kuolinpesä myy myös asunto-osakkeen, lasketaan kaikki luovutusvoitot yhteen kuolinpesän tuloksi. Vuoden vaihtumisen seurauksena verovelvolliseksi muuttuu pelkästään kuolinpesä. Kuolinpesä on erillinen verovelvollinen, eikä kuolinpesän tuloja jaeta kuolinpesän osakkaiden henkilökohtaisena tulona verotettavaksi. Tällä estetään kahdenkertainen verotus. (Aarnio ym. 2011, 297)

3.5 Myynti ennen ositusta

Myytäessä omaisuutta, jonka vainaja omisti yksin tai yhdessä lesken kanssa luovutusvoiton verovelvollisuus määräytyy omistussuhteiden mukaisesti. Myös lesken myydessä yksin omistamaansa omaisuutta verotetaan voitto kokonaisuudessaan leskellä. Vasta konkreettisesti toteutunut avio-oikeus osituksessa voi muuttaa omistussuhteita. (Räbinä & Nykänen 2009, 112.) Ennen ositusta tapahtuneen kuolinpesän myynnin verotuksessa ei ole merkitystä sillä, kumpi osapuoli on velvollinen luovuttamaan tasinkoa tulevassa osituksessa. Jos ositusta ei ole suoritettu ennen myyntiä, jäämistöön kuuluvan omaisuuden hankintamenona käytetään vahvistettua perintöveroarvoa. (Räbinä & Nykänen 2009, 139.)

KHO:n päätöksen 2005:25 mukaan ennen osituksen toimittamista myyty vainajan nimissä ollut asunto ei ole verovapaa pelkästään sillä perusteella, että leski on käyttänyt

asuntoa vakituksena asuntonaan ja hänellä on avio-oikeus vainajan omaisuuteen. Kuolinpesän saama luovutusvoitto on verovapaa vain niiden perillisten osuutta vastaavalta osin, jotka ovat vainajan kuoleman jälkeen asuneet yhtäjaksoisesti asunnossa kahden vuoden ajan.

KHO:n päätös 2007:21 on muuttanut oikeuskäytäntöä tapauksissa, jossa perilliset myyvät omaisuutta, joka on ollut yksin toisen puolison omistuksessa, mutta on otettu huomioon molempien puolisoitten kuolemien jälkeen toimitetuissa perintöverotuksissa. Tapauksessa perillinen on myynyt kiinteistön, johon perillisen äidillä on ollut yksin lainhuuto, eli hän on omistanut kiinteistön yksin. Puolisoilla on ollut avio-oikeus toistensa omaisuuteen, mutta puolisoitten välillä ei ole toimitettu ositusta. Kiinteistön myynti on tapahtunut kolme vuotta jälkimmäisenä kuolleen puolison kuoleman jälkeen. Aiemmin poisnukkunut puoliso on kuollut jo useampi vuosikymmen aiemmin. Hankintamenoksi korkein hallinto-oikeus on määrännyt kiinteistön toisen puolikkaan osalta 50 % luovutushinnasta, eikä ensiksi kuolleen puolison jälkeen vahvistettua perintöveroarvoa. Aiemman verotuskäytännön mukaan rinnakkaisten jakamattomien kuolinpesien myynti on luettu omaisuutta omistaneen puolison jakamattoman kuolinpesän tuloksi.

Tämän tapauksen jälkeen kummankin puolikkaan hankintameno määritetään erikseen siten, että puolikkaalle vahvistettua perintöverotusarvoa verrataan puolikkaalle kohdistuvasta luovutushinnasta laskettavaan hankintameno-olettamaan ja hankintamenoksi katsotaan verovelvolliselle edullisempi vaihtoehto. Luovutusvoitto lasketaan samalla tavalla riippumatta siitä kumpi puolisoista, omaisuuden omistanut puoliso vai toinen puoliso on kuollut ensin. Nykykäytäntö on siis verovelvolliselle edullisempi tapauksissa, joissa aiemmin kuollut puoliso on omistanut kokonaan myytävän omaisuuden ja myytävän omaisuuden arvo on noussut paljon vuosien kuluessa.

3.6 Myynti ennen perinnönjakoa

Jäämistöosituksen vaikutus kuolinpesän ja lesken verovelvollisasemaan on erittäin merkittävä. Osituksen jälkeen leski ei ole enää kuolinpesän osakas, ellei hän ole

yleistestamentin saaja. Kuolinpesä säilyy edelleen erillisenä verovelvollisena, jos kuolinpesän osakkaita on edelleen vähintään kaksi. Osituksen toimittamisen jälkeen täsmentyvät jäämistön ja lesken omaisuudet. Osituksen myötä AL 35.1 §:n mukainen avio-oikeus toteutuu ja vainajan jäämistö saa lopullisen muotonsa. Lesken ollessa varakkaampi puoliso, voi hän vedota AL 103.2 §:n tarkoittamaan oikeuteensa olla luovuttamatta tasinkoa. Jos puolisoilla ei ollut avio-oikeutta toistensa omaisuuteen, suoritetaan omaisuuden erottelu ja vainajan jäämistöön kuuluu vain se omaisuus, jonka hän omisti kuollessaan. Osituksessa saatua omaisuutta voi olla vain avio-oikeuden alainen omaisuus. AL 90 §:n mukaan avio-oikeudesta vapaata omaisuutta voi olla esimerkiksi puolison perintönä, lahjana tai testamentin nojalla toiselle määrätty omaisuus. Avio-oikeudesta vapaan omaisuuden siirtyminen puolisoitten välillä tai omaisuuden erottelun yhteydessä tapahtuvat omaisuuden siirrot katsotaan normaaleiksi luovutuksiksi, joiden seurauksena on siirron luonteesta riippuen luovutusvoittoverotus tai lahjaverotus. (Räbinä & Nykänen 2009, 119.)

Jos lesken omaisuuden arvo on suurempi kuin vainajan ja leski ei vetoa AL 103.2 §:än, vainajan jäämistö kasvaa. Tällöin kysymyksessä on kuolinpesän leskeltä saama tasinko. Jos vainajan omaisuuden arvo on lesken omaisuuden arvoa suurempi, voi leski vaatia tasinkoa maksettavaksi. Tässä tapauksessa kuolinpesän saaman omaisuuden arvo pienenee, ja kuolinpesälle määrättävän perintöveron määrä laskee. (Räbinä & Nykänen 2009, 111.)

Tarkasteltaessa kysymystä siitä, onko tasinkona saatu omaisuus perintö- vai ositussaanto, riippuu se tasingon vastaanottajasta. Vastaanottajalla ja tasingon saantoperusteella on suuri merkitys otettaessa huomioon ositussaannon jatkuvuusperiaate ja perintösaannon epäjatkuvuusperiaate. Räbinän & Nykäsen mukaan (2009, 125) kuolinpesän tasinkona saama omaisuus on osa perintösaantoa ja täten hankintamenoksi tulee vahvistettu perintöveroarvo. Perusteluina Räbinä & Nykänen ovat käyttäneet perillisasemassa olevien näkökulmaa, jossa ositus toimii vain perinnönjaon esivaiheena, jossa lesken ja vainajan jäämistöpiirit erotetaan toisistaan. Lesken saama tasinko katsotaan ositussaannoksi ja siten jatkuvuusperiaatteen mukaiseksi saannoksi. On mahdollista, että osituksessa asunnon saanut leski ei ositussaannon jälkeen asu lainkaan asunnossa, mutta on asunut asunnossa yhtäjaksoisesti kahden vuoden ajan ennen ositusta, siis sellaisena aikana, jolloin hän ei

vielä itse omistanut asuntoa. Myös tässä tilanteessa lesken tekemä myynti on verovapaa TVL 48 §:n 3 momentin perusteella.

Vainajan kuoleman johdosta perillisille siirtyvään omaisuuteen kuuluvat esineet ja oikeudet tulevat osituksessa konkreettisiksi. Perillisen näkökulmasta kyseessä on siis koko ajan vainajalta perintönä siirtyvästä omaisuudesta. Vero-oikeuden näkökulmasta katsottuna saantoperusteen ollessa perintösaanto, on johdonmukaista, että saantoajankohta on omistusaikaa laskettaessa vainajan kuolinhetki epäjatkuvuusperiaatteen nojalla. Perintöverotus toimitetaan myös siten, että tasingon laskennallinen määrä verotetaan perintönä. Näillä perusteilla katsotaan, että myös tasinko on perintösaanto. Omaisuutta myöhemmin myydessä hankintahinta on perintöverotuksessa vahvistettu perintöveroarvo ja hankinta-aika on vainajan kuolinhetki riippumatta siitä, onko kyseessä vainajan omistama omaisuus vai alunperin lesken omistama, mutta osituksessa kuolinpesälle tasinkona siirtynyt omaisuus. (Räbinä & Nykänen 2009, 126.)

Omaisuutta voidaan osituksen sisällä siirtää osapuolelta toiselle ilman veroseuraamuksia. Tämä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi lesken omistama 100 000 euron kesämökki voidaan siirtää vainajan kuolinpesään ja vastavuoroisesti vainajan omistama 100 000 euron kaksio siirretään lesken omistukseen. Siirtämisen edellytyksenä on, että pesässä on tarpeeksi omaisuutta siirron toteuttamiseksi ilman luovutusvoittoveroseuraamuksia. Jos joudutaan käyttämään pesän ulkopuolisia varoja, kyseessä on normaali luovutustilanne josta määrätään luovutusvoittoverot ja varainsiirtovero. Yleensä kysymys on yhteisomistuksessa olevan omaisuuden siirtämisestä jomman kumman osapuolen yksinomistukseen. (Räbinä & Nykänen 2009, 130.)

Verotuskäytännössä on katsottu, että jos joku osituksen osapuolista käyttää osituksen kohteena olevan omaisuusmassan ulkopuolisia varoja saadakseen osituksen piirissä olevaa omaisuutta, on kysymyksessä vastikkeellisesta omaisuuden luovutuksesta. Siihen liittyy normaalit vastikkeellisen oikeustoimen veroseuraamukset, kuten luovutusvoittoverotus ja varainsiirtoverotus. (Räbinä & Nykänen 2009, 158.) Vastikkeellisella oikeustoimella on merkitystä myös myöhemmässä luovutusvoiton verotuksessa. Tulevan myynnin kannalta tällä on merkitystä, koska osa omaisuudesta on

saatu TVL 46.2 §:n jatkuvuusperiaatteen mukaisesti ja osa TVL 47.1 §:n epäjatkuvuusperiaatteen mukaisesti. Saannon vastikkeellisen osan kohdalta hankintameno on normaalisti maksetun vastikkeen määrä ja hankinta-ajankohta on osituskirjan tekohetki. Vastikkeettoman saannon, eli ositussaannon kohdalta hankintameno katsotaan ositusta edeltäneestä saannosta. (Räbinä & Nykänen 2009, 158.)

Vainajan ja lesken yhteisesti omistama koti on sekä yksityisoikeuden että verosuunnittelun näkökulmasta usein järkevää siirtää lesken nimiin ja vastaavan arvoista omaisuutta siirtää kuolinpesän omaisuuspiiriin. Lesken saadessa osituksessa tasinkona yhteisenä kotina pitämänsä asunnon kokonaan itselleen, lasketaan hankinta- ja omistusaika osituksessa saadun puolikkaan osalta ositusta edeltäneestä saannosta, eli useimmiten siitä hetkestä, jolloin leski ja vainaja ovat yhdessä asunnon ostaneet. Luovutusvoittoverotuksessa oman asunnon myynti on verovapaa, kun yhtäaikainen ja –jaksoinen omistus- ja asumusaika on yli kaksi vuotta. Näin asunnon myynti voidaan saada kokonaan verovapaaksi. Jos asunto olisi jäänyt puoliksi leskelle ja kuolinpesälle, olisi vain lesken puolikas asunnosta ollut verovapaa ja kuolinpesän osuus vain niiltä osin, kuin kuolinpesän osakas on asunut asunnossa yli kaksi vuotta vainajan kuolinhetken jälkeen. (Räbinä & Nykänen 2009, 178.)

3.7 Myynti perinnönjaon jälkeen

Perinnönjako lakkauttaa kuolinpesän sekä yksityisoikeudellisessä mielessä että verosubjektina. Tämä tarkoittaa sitä, että perinnönjaon jälkeen myyty omaisuus verotetaan omaisuuden jaossa saaneella perillisellä henkilökohtaisesti. Myös mahdolliset luovutustappiot ovat jaon jälkeen uuden omistajan henkilökohtaisia. Osittainen perinnönjako taas ei lakkauta kuolinpesää, jos jaon jälkeen kuolinpesässä on edelleen osakkaita enemmän kuin yksi. Kuolinpesän katsotaan lakanneen verotuksellisesti sinä päivänä, kun perinnönjakokirja on allekirjoitettu. Osittaisen perinnönjaon ollessa kyseessä, jaossa saatu omaisuus verotetaan perinnönsaajalla henkilökohtaisesti ja jakamattoman omaisuuden luovutus verotetaan edelleen kuolinpesällä nimiperiaatteen mukaisesti. (Räbinä & Nykänen 2009, 113.) Legaatin saajan suojaamiseksi on säädetty, että reaaliset jakotoimet voidaan aloittaa vasta, kun

jakamattomasta pesästä on täytetty legaatti tai legaattiin tarvittava omaisuus on pantu erityiseen hoitoon, jos yksikin pesän osakkaista sitä vaatii (Aarnio & Kangas 2009, 444).

Jos pesästä myydään omaisuutta pesänjakoa varten, kysymys on kuolinpesän suorittamasta luovutuksesta ja luovutusvoittoveron maksaa kuolinpesä. Luovutusvoiton laskennassa on merkitystä sillä, käytettiinkö perinnönjaossa pesän ulkopuolisia varoja vai ei. (Rantanen 2010, 63.) Kun myyjänä on perillinen, omistusaika alkaa kuolinhetkestä ja asumisaika siitä, kun perillinen on muuttanut asuntoon kuolinhetken jälkeen. Lesken saadessa asunnon ositussaantona, omistusaika alkaa edellisestä saannosta ja asumisaika siitä, kun leski on itse aikoinaan muuttanut asuntoon. Lesken saadessa asunnon perintö- tai testamenttisaantona, omistusaika alkaa puolison kuolinhetkestä ja asumisaika siitä, kun leski on alkanut käyttää asuntoa kuolinhetkenä tai sen jälkeen. (Räbinä & Nykänen 2009, 116.)

3.8 Verovapaat luovutusvoitot

TVL 48 §:n mukaan luovutusvoitto on verovapaa, jos verovelvollinen luovuttaa vähintään kahden vuoden ajan omistamansa sellaisen huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osuudet tai sellaisen rakennuksen tai sen osan, jota hän on omistusaikanaan yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan ennen luovutusta käyttänyt omana tai perheensä vakituksena asuntona. Perheeksi lasketaan aviopuoliso ja verotuskäytännössä aviopuolisoon verrattava avopuoliso, sekä alaikäiset lapset. Näyttö asunnon yhtäjaksoisesta käytöstä perustuu muuttoilmoituksella annettuihin tietoihin rekisteriviranomaisille. Tilapäinen poissaolo, kuten hetkellinen työskentely ulkomailla, ei oikeuskäytännön mukaan katkaise vakituista asumista. Tällöin asunnon on kuitenkin oltava varattuna omaan käyttöön, eikä esimerkiksi vuokrattuna ulkopuoliselle. (Huolman-Lakari 2011, 149.)

Asuinhuoneistosta erillisten osakkeiden perusteella omistetun autotalliosakkeen luovutuksen ei katsota kuuluvan oman asunnon verovapaussäännöksen soveltamisalaan. Tässä tapauksessa ei ole merkitystä, myydäänkö autotalliosakkeet yhdessä asuinhuoneiston osakkeiden kanssa vai erikseen. Jos huoneiston hallintaan oikeuttavat

osakkeet antavat oikeuden myös autotallin hallintaan, voidaan TVL 48 §:n 1 momentin 1 kohdan tarkoittamaa verovapautta soveltaa koko kauppahintaan. (Räbinä & Nykänen 2009, 370.)

Kun verovapauden edellytykset ovat kerran täyttyneet, ei niitä menetetä, vaikka asunto laitettaisiinkin esimerkiksi vuokralle (Räbinä & Nykänen 2009, 390). Kuolinpesässä vainajan asumis- ja omistusaikaa ei lueta perillisten hyväksi. Luovutusvoitto ei ole osaksikaan verovapaa pelkästään lesken asumisen perusteella, jos asunto myydään ennen ositusta ja asunto on ollut kokonaan vainajan nimissä. Jos taas leski on itse omistanut asunnon ja se myydään ennen osituksen toimittamista, arvioidaan verovapauden edellytyksiä lesken oman omistus- ja asumisajan perusteella. Jos leski saa vainajan omistaman asunto-osakkeen osituksen tuloksena, myynti on verovapaa, jos vainaja on omistanut osakkeen yli kahden vuoden ajan ja leski on sen aikana myös asunut asunnossa kaksi vuotta yhtäjaksoisesti. Lesken omistusaika katsotaan siis alkaneen epäjatkuvuusperiaatteen mukaisesti edellisestä saannosta, eli siitä kun vainaja on asunnon hankkinut. (Räbinä & Nykänen 2009, 403.)

Luonnollisen henkilön tai kuolinpesän saama omaisuuden luovutusvoitto ei ole veronalaista tuloa, jos verovuonna luovutetun omaisuuden yhteenlasketut luovutushinnat ovat enintään 1 000 euroa. (TVL 48.8 §) Näin pieni luovutushinta ei yleensä koske asunto-osakkeiden myyntiä, mutta on periaatteessa mahdollinen esimerkiksi kuolinpesissä, joissa on paljon osakkaita, joita verotaan luovutuksesta.

4 LUOVUTUSVOITON VEROSUUNNITTELU

Oikeanlaisella verosuunnittelulla voi saada aikaan merkittäviä verohyötyjä. Kaiken pohjana on suunnitella ensin, toimia sitten. Jos tekee oikeustoimia ensin, ei niitä voi enää perua, vaikka niistä olisikin ollut haittaa kuolinpesän kannalta. Verosuunnittelu kannattaa aloittaa perinnönjättäjän toimesta jo hänen elinaikanaan, mutta usein tämä ei ole mahdollista. Kuolintapauksen sattuessa verosuunnittelu pitää aloittaa perintöverotuksesta ja käydä pesän varat sekä velat läpi ja sitä kautta selvittää eri mahdollisuudet. Kinnusen (Haastattelu 27.4.2012) mukaan asiakkaat kysyvät yhä enenevässä määrin verosuunnittelun mahdollisuuksista etukäteen. Veroviranomainen ei kuitenkaan voi suoranaisesti neuvoa mitä kannattaa tehdä, vaan viranomainen voi pelkästään kertoa minkälaisia vaikutuksia erilaisilla oikeustoimilla on asiakkaan verotukseen. Kinnunen kertoo, että asiakkaat tulevat turhan usein kysymään mahdollisuuksistaan verosuunnitteluun vasta kaupanteon jälkeen, eli silloin kun on jo liian myöhäistä.

Suomessa perintöverotuksen perustana on perintöosuusverojärjestelmä. Tämä tarkoittaa sitä, että perintöverotus kohdistetaan siihen omaisuuteen, jonka perillinen saa perinnönjättäjän kuoleman johdosta. Kuolinpesä ei siis ole perintövelvollisasemassa, vaan jokainen perillinen henkilökohtaisesti. Verotuksessa veroviranomainen suorittaa laskennallisen osituksen ja jaon tilanteessa, jossa reaalista eli todellista jakoa ei ole tehty. Verotus kohdistetaan tämän laskennallisen jaon perusteella perillisille. (Aarnio ym. 2011, 246.) Perinnönjaolla, joka usein toimitetaan vasta vuosien kuluttua perinnönjättäjän kuoleman jälkeen, ei siis useimmiten ole merkitystä verotukselliselta kannalta. Vaikutusta voi olla, jos perintöverotuksen toimittamiseksi tehty laskennallinen jako tai ositus myöhemmässä vaiheessa osoittautuu olennaisesti erilaiseksi, kuin reaalinen jako. Tällöin verovelvollinen voi hakea seuraavassa kappaleessa läpi käytyä muutosverotusta. (em.) Perintövero on progressiivinen, eli sen määrä kasvaa suhteellisesti enemmän, kuin saannon määrä.

Verohallinnon kanta myyntiajankohtaa päätettäessä on ohjata asiakkaat suorittamaan ositus ja perinnönjako ennen myyntiä. Tarkoituksena on välttyä kaikilta tulkinnoilta

ongelmilta pohdittaessa tosiasiallista myyjää ja verosubjektia. Ositus ja perinnönjako määrää selkeästi kuka mitäkin omistaa. Ohjeistuksena on myös purkaa kaikki sisäkkäiset kuolinpesät ennen myyntejä. (Kovalainen 2011, 18.)

TVL 48.1 §:n mukaan omana vakituksena kotina käytetyn asunnon myynti on verovapaa. Tämän vuoksi on tärkeää selvittää, kuka asunnon tosiasiallisesti omistaa myyntihetkellä. Myyntihetki on yleensä kauppakirjaan merkitty kauppapäivämäärä. Tästä voidaan tietyin edellytyksin poiketa muiden todisteiden valossa. Vainajan ja lesken yhteisenä kotina käytetyn asunnon myyntiä harkittaessa on suositeltavaa ottaa selvää, onko osituksessa mahdollista pesän varoja käyttäen osittaa asunto kokonaan leskelle ja perillisille saman arvoisesti jotain muuta omaisuutta. Näin tehdessä asunnon omistus- ja asumisaika jatkuvuusperiaatteen mukaisesti lasketaan vainajan saannosta, jolloin useimmiten lesken ei tarvitse maksaa luovutusvoittoveroa oman vakituisen asunnon myynnistä lainkaan. (Räbinä & Nykänen 2009, 360.)

Perintöverotuksessa vahvistettua asunto-osakkeen perintöverotusarvoa voi ja kannattaa vaatia oikaistavaksi siinä tapauksessa, että kyseinen osake myydään myöhemmin perintöverotusarvoa halvemmalla hinnalla. Tällä menettelyllä voidaan saada maksettua perintöveroa pienemmäksi. Luovutushinta voidaan ”palauttaa” hintaindeksin avulla kuolinhetken mukaiseksi todennäköiseksi luovutushinnaksi eli käyväksi arvoksi. Mitä lähempänä kuolinhetkeä luovutus tapahtuu, sitä helpompi on todistaa perukirjaan merkitty arvo liian suureksi. Paljon myöhemmin tapahtuneiden myyntien osalta todistaminen on hankalampaa jo inflaation vuoksi, ja todistustaakka on aina verovelvollisella. Nykyään asiakkaat ovat aiempaa valveutuneempia vaatimaan perintöveron oikaisua sen ollessa heille verotuksellisesti edullisempi vaihtoehto kuin ennen (Kinnunen 27.4.2012, haastattelu).

Kuolinpesän myydessä omistamaansa asunto-osaketta lähisukulaiselle, tulee erityisesti ottaa huomioon PerVL 18.3 §:n määräykset lahjanluonteisesta kaupasta. Pykälän mukaan, jos kauppahinta on korkeintaan 75 % oikeasta arvosta, on kyseessä lahja, jolloin tulee maksaa lahjavero kauppahinnan ja todellisen arvon erotuksesta. Välttääkseen lahjaverotuksen, tulee kuolinpesän osakkaiden arvostaa osake oikeaan arvoonsa, mielellään hankkia kirjallinen todistus välittäjältä ja merkitä kauppahinnaksi vähintään 76 % todellisesta arvosta. Kun kuolinpesän osakas ostaa toisilta osakkailta

heidän osuuksiaan, tarkastetaan myyntien käypä arvo normaalia tarkemmin, ettei luovutukset ole alihintaisia. Kinnusen mukaan kuolinpesien osuuksien myynnit toisille osakkaille ovat vain harvoin alihintaisia. Useimmiten osakkaat osaavat vaatia täyden arvon, tai jopa enemmänkin toiselta osakkaalta (Kinnunen 27.4.2012, haastattelu).

Jäämistöverosuunnittelussa tulee ottaa huomioon myös puoliso- ja alaikäisyvähennykset laskettaessa käypää arvoa. Usein näiden vähennysten jälkeen perintöveroa ei joko tule maksettavaksi ollenkaan tai sitä tulee todella vähän. Tästä syystä asunto-osakkeen käypä arvo kannattaa merkitä mahdollisimman realistisesti, jopa hieman positiivisesti perukirjaan mahdollista tulevaa myyntiä varten.

Aiemmin mainitun KHO:n päätöksen 2005:25 mukainen tilanne olisi ollut verovapaa, jos ositus olisi toimitettu ja leski olisi saanut asunnon kokonaan omistukseensa osituksessa tasinkona. Jos osituksessa olisi tultu siihen tulokseen, että leski saa puolet asunnosta ja kuolinpesä puolet, olisi lesken osuus luovutuksesta siinäkin tapauksessa ollut verovapaa luovutus.

Nykypäivänä, kun suurin osa suomalaisista perinnönsaajista on jo keskimäärin yli 50-vuotiaita, joilla ei välttämättä ole enää tarvetta perinnön tuomalle varallisuudelle, voi perinnöstä luopuminen lapsiensä hyväksi olla vaihtoehto verotaakan keventämiseksi. Jos tarkoitus on luovuttaa omaisuus joka tapauksessa joko kauppana tai perintönä tulevaisuudessa omille perillisille, on perinnöstä luopuminen looginen paikka tehdä se ilman kahdenkertaista perintöverotusta. Perinnöstä luopuminen määräyksittä ja ehdoitta tarkoittaa sitä, että perintö menee suoraan luopujan lakimääräisille sijaisperillisille. Perinnöstä luopuminen tulee tehdä kirjallisesti. Vähimmäisvaatimuksena on allekirjoitettu luopumisilmoitus (PK 17:2a §) Kyseessä ei siis ole omaisuuden luovutus, josta tulisi veroseuraamuksia. Perintövero määrätään sijaisperillisille eikä luopujan tarvitse maksaa luovutusvoittoveroa. Perintöveron ollessa progressiivinen, verotaakan jakaminen usealle sijaisperilliselle johtaa usein kokonaisveron huomattavaan pienentymiseen tai jopa perintöveron poistumiseen. (Aarnio & Kangas 2009, 355.)

Kyseessä on perintöosuuden luovutus, jos perinnöstä luovutaan osaksi tai tiettyjä määräyksiä vastaan. Tällöin tulee maksaa luovutusvoittovero ja saajan tulee maksaa varainsiirtovero. Perinnönjaon yhteydessä on mahdollista jakaa omaisuutta perillisten

kesken omaisuuskohtaisesti ilman veroseuraamuksia, jos jakoon ei käytetä pesän ulkopuolisia varoja, vaan jaossa käytetään pelkästään pesän sisäisiä varoja. Pesän ulkopuolisten varojen käyttö johtaa varainsiirtoveron maksuun ostettavan omaisuuden luonteesta riippuen. (Aarnio & Kangas 2009, 358.)

Yleinen virhe kuolinpesien hoitamisessa on arvostaa asunto-osakkeet liian alhaiseksi pienemmän perintöveron toivossa. Näin ollen toimitaan lyhytnäköisesti, eikä osata ottaa huomioon muita seuraamuksia. Kun perinnöksi saatua asunto-osaketta lähdetään myöhemmin luovuttamaan käypään hintaan, tulee maksettavaksi luovutusvoittoverot perukirjaan merkityn asunnon arvon ja myyntihinnan erotuksesta. Tällöin voi käydä niin, että perintöverotuksessa säästetty raha tulee maksettavaksi moninkertaisesti luovutusvoittoverotuksessa. Kun otetaan vielä huomioon asunnon mahdollinen arvonnousu, voi tuleva luovutusvoittoverotus tulla monelle suurena yllätyksenä. Kinnusen mukaan varsinkin maallikot tekevät suoranaisia virheitä myyntien suhteen ja kärsivät siitä suuremman verotuksen muodossa. Tämä johtuu useimmiten siitä, ettei heillä ole tarpeellista tietämystä siviilioikeuden eikä verotuksen säädöksistä eikä varaa palkata asiantuntija-apua tiedon selvittämiseksi. Kinnusen mukaan maallikot eivät välttämättä tiedosta mahdollisen avun tarvitsemista verotusasioissa. Moni asiakas luulee, että veronmaksuvelvoite on jo hoidettu, kun perintöverot on maksettu. Tuloverotus tulee osalle asiakkaista yllätyksenä.

Vähennyskelpoinen luovutustappio voidaan ottaa huomioon vain luovuttavan osapuolen verotuksessa tuloverolain 50.1 §:n mukaisesti. Luovutustappio on vähennyskelpoinen verovuonna ja sitä seuraavana viitenä vuotena. Aiemmin samana vuonna saatu luovutusvoitto voidaan kattaa myöhemmin samana vuonna saadulla tappiolla. Aiempien vuosien voittoja ei voida kattaa jälkikäteen tulevilla tappioilla. Kinnusen (haastattelu 27.4.2012) mukaan asiakkaat kuitenkin kysyvät aiempien vuosien voittojen vähentämisestä uusien tappioiden takia. Kuolinpesän nimiin vahvistettuja tappioita ei siis voi vähentää osakkaan henkilökohtaisesta verotuksesta. Jos pesän osakkaille on tulossa muita henkilökohtaisia luovutusvoittoja seuraavan viiden vuoden kuluessa, ei tiedossa olevaa tappiollista myyntiä kannata suorittaa kuolinpesän nimissä, vaan tehdä pesänjako ja luovuttaa asunto-osake kuolinpesän osakkaiden henkilökohtaisissa nimissä. Tällä toiminnalla saadaan luovutustappiot jokaiselle henkilökohtaisesti vähennettäväksi muista luovutusvoitoista. Vähennyskelpoisena luovutustappiona ei

pidetä tappiota sellaisen asunnon luovutuksesta, josta saatu luovutusvoitto olisi TVL 48 §:n nojalla verovapaa oman vakituisen asunnon luovutus. (Räbinä & Nykänen 2009, 440.)

Käytännön esimerkkejä:

Jotta luovutusvoiton verotuksesta ja erilaisten oikeustoimien vaikutuksesta saisi kokonaisvaltaisemman ja konkreettisemmän kuvan, seuraavaksi on koottu esimerkkejä erilaisista luovutustilanteista. Esimerkit havainnollistavat miten myynti kannattaa tehdä seuraavanlaisissa tilanteissa verohyödyn maksimoimiseksi.

Esimerkki 1.

Matti perii vuonna 2012 kuolleen äitinsä jälkeen osakehuoneiston. Matti päättää merkitä huoneiston alhaiseen arvoon perukirjaan, mutta verotuksen toimittanut veroviranomainen katsoo huoneiston arvoksi perintöverotuksessa 100 000 euroa. Pesään ei kuulu muuta omaisuutta. Samana vuonna 2012 Matti myy asunnon 120 000 eurolla. Perintöveron määrä 100 000 eurosta on 5200 euroa.

TAULUKKO 2. Esimerkki hankintameno-olettaman ja perintöverotusarvon käytön eroista

Luovutusvoitto:

	hankintameno-olettama	perintöverotusarvo
myyntihinta	120000	120000
hankintameno	24000	100000
luovutusvoitto	96000	20000

Kun luovutusvoittoveroa lasketaan verotuksessa, vähennetään hankintamenona perintöverotusarvo, koska se on suurempi kuin hankintameno-olettama. Matti maksaa voitosta veroa $20\,000 \cdot 30$ prosenttia, eli 6000 euroa. Yhteisvero on siis 11 200 euroa.

Jos Matti olisi ottanut selville huoneiston käyvän arvon ja merkinnyt sen oikea-arvoisena perukirjaan, olisi Matin perintönä saama määrä äidin jälkeen ollut 120 000 euroa ja perintöveron määrä olisi noussut 7800 euroon. Mutta Matin myydessä huoneiston tuohon arvoon, ei luovutusvoittoa synny ollenkaan. Matti olisi näin ollen säästänyt kokonaisveroissa 3400 euroa.

Esimerkki 2.

Matti ja Maija ostivat yhteisen asunnon vuonna 2004 ja käyttivät sitä yhteisenä kotinaan siitä asti. Matti kuoli vuonna 2011, ja osituksessa asunto siirtyi kokonaisuudessaan Maijalle. Maija myy asunnon vuonna 2012 ja saa koko myyntihinnan verovapaana, koska hän on saanut puolisonsa kuoleman jälkeisessä osituksessa heidän vakituisen asuntonsa tasinkona kokonaan haltuunsa. Matilta tulleen osuuden omistusaika lasketaan vuodesta 2004, jolloin omaisuus hankittiin.

Esimerkki 3.

		Antin jäämistö:		Bertan omaisuus:		
Antti †	Bertta					
		asunto-osake, 1/2,	150 000,00 €	asunto-osake, 1/2,	150 000,00 €	
		kesämökki, 1/2,	150 000,00 €	kesämökki, 1/2,	150 000,00 €	
		pörssiosakkeita,	100 000,00 €	pörssiosakkeita,	150 000,00 €	
				talletuksia,	50 000,00 €	
Mikko	Selma	Jussi	jäämistö yhteensä	400 000,00 €	omaisuus yhteensä	500 000,00 €
				↑	tasinko	50 000,00 €

KUVIO 2. Esimerkin alkutilanne ja tasingon vaikutus

Kyseisessä kuviossa ja tilanteessa, jossa aviopuolisoilla on ollut avio-oikeus toistensa omaisuuteen ja heillä on kolme yhteistä rintaperillistä on mahdollista suorittaa ositus ja siihen kuuluva tasinko-oikeus, sekä perinnönjako monella eri tavalla riippuen miten leski ja perilliset asian haluavat toimittaa. Koska lesken omaisuus on suurempi, voi leski päättää vetoaako hän oikeuteensa olla luovuttamatta tasinkoa kuolinpesälle. Kyseisessä tapauksessa leski luovuttaa tasinkoa, jolloin kuolinpesän varallisuus on yhteensä 450 000 euroa. Laskennallinen perintöosuus on siis jokaisen perillisen osalta 150 000 euroa. Tästä määrästä jokainen perillinen suorittaa perintöveroa 15 200 euroa. Jos leski

vetoaisi tasinkoetuoikeuteensa, eikä luovuttaisi tasinkoa kuolinpesälle, tulisi perillisten perintöosuudeksi 133 000 euroa. Tästä summasta menisi veroa 12 990 euroa osakasta kohti.

Ositus voidaan suorittaa usealla erilaisella tavalla. Järkevintä on osittaa asunto-osake ja kesämökki kokonaisuudessaan yhdelle omistustaholle, eli joko leskelle tai kuolinpesälle riippuen lesken ja osakkaiden tahdosta. Kahdella perusteella asunto-osake kannattaa osittaa leskelle. Kesämökin myynissä ei voi käyttää hyväksi oman asumisen perusteella tulevaa verovapautta, joten sen osittaminen kuolinpesälle on järkevää. Kuolinpesä ei olisi voinut hyödyntää verovapaussäännöstä myöskään asunto-osakkeen kohdalla, mutta leski voi. Toinen peruste on se, että usein leski haluaa jäädä asumaan omaan kotiinsa, joten on mahdollista osittaa asunto kokonaisuudessaan leskelle ja kesämökki perillisille. Tällöin lesken asumis- ja omistusaika kodin osalta lasketaan kokonaisuudessaan siitä, kun asunto-osake on alunperin hankittu. Jos leski päättääkin myydä asunnon sen sijaan, että jäisi asumaan siihen, on myynti verovapaa oman asunnon luovutus olettaen, että asunto on alunperin hankittu yli kaksi vuotta aiemmin.

Omaisuuudet osituksen jälkeen:		Antin jäämistö:		Bertan omaisuus:	
		kesämökki, 1/1,	300 000,00 €	asunto-osake, 1/1,	300 000,00 €
		pörssiosakkeita,	100 000,00 €	pörssiosakkeita,	150 000,00 €
		talletuksia	50 000,00 €		
		jäämistö yhteensä	450 000,00 €	omaisuus yhteensä	450 000,00 €

KUVIO 3. Omaisuuudet osituksen jälkeen

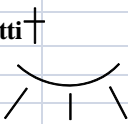
Osituksen jälkeen omaisuudet näyttävät kuvion 3. mukaisilta ja Bertan omaisuus on erotettu kuolinpesän jäämistöstä. Nyt perillisillä Mikolla, Selmalla ja Jussilla on monta eri mahdollisuutta jakaa kuolinpesään jäänyt omaisuus riippuen kaikkien osakkaiden intresseistä. Vaihtoehtoja on joko osittainen perinnönjako, jossa kesämökki jätetään pesän yhteishallintoon ja jokaiselle jaetaan 50 000 euron arvosta talletuksia ja pörssiosakkeita. Toinen vaihtoehto on jakaa koko pesä siten, että jokainen saa 1/3 kesämökistä ja 50 000 euron arvosta muuta omaisuutta. Kolmannessa vaihtoehdossa pesä jaetaan siten, että yksi pesän osakas saa 1/2 kesämökistä, jonka jälkeen osakas ostaa muiden kahden osuudet kesämökistä pesän ulkopuolisilla varoilla.

Siinä tapauksessa, että joku pesän osakas haluaa kesämökin kokonaan itselleen, on järkevää jakaa hänelle siitä koko hänen pesäosuutensa ja loput ostaa ulkopuolisilla varoilla. Näin tehdessä varainsiirtoveroa tarvitsee maksaa vain puolikkaasta kesämökin arvosta. Jaettaessa kaikki tasan ja sen jälkeen ostettaessa muilta heidän osuutensa tulee varainsiirtovero maksaa 2/3 kesämökin arvosta.

Omaisudet pesänjaon jälkeen:	Perilliset	A	B	C	kuolinpesä
Vaihtoehto 1		50 000,00 €	50 000,00 €	50 000,00 €	300 000,00 €
vaihtoehto 2		50 000,00 €	50 000,00 €	50 000,00 €	
		1/3 kesämökistä	1/3 kesämökistä	1/3 kesämökistä	
vaihtoehto 3		1/2 kesämökistä	75 000,00 €	75 000,00 €	
			1/4 kesämökistä	1/4 kesämökistä	

KUVIO 4. Pesänjaon jälkeiset vaihtoehdot.

Esimerkki 4.

			Antin jäämistö:	Bertan omaisuus:
Antti †	Bertta		asunto-osake, 1/1, 200 000,00 €	Ei varallisuutta
			jäämistö yhteensä 200 000,00 €	
Mikko	Selma	Jussi	Antin jäämistö osituksen jälkeen:	Bertan omaisuus osituksen jälkeen:
			asunto-osake, 1/2, 100 000,00 €	asunto-osake, 1/2, 100 000,00 €

KUVIO 5. Myynnin ajoittamisen vaikutus veron määrään.

Antti ja Bertta ovat asuneet vuokralla, mutta Antti on omistanut asunto-osakkeen jota hän on vuokrannut. Antti on ostanut asunnon kymmenen vuotta aiemmin hintaan 80 000 euroa. Berta saa avio-oikeutensa perusteella puolet asunto-osakkeesta. Kunkin perillisen perintöosaksi muodostuu 33 333 euroa. Koska Bertta saa puolet asunto-osakkeesta osituksessa, lasketaan sen hankintameno Antin alkuperäisestä ostosta.

Bertta ja perilliset päättävät myydä asunnon pian Antin kuoleman jälkeen. Mikon, Selman ja Jussin hankintamenoksi katsotaan vahvistettu perintöverotusarvo, eikä heille määräydy luovutusvoittoa myynnistä lainkaan. Bertan hankintameno taas lasketaan

Antin alkuperäisestä ostosta, jolloin hänen osaltaan myyntivoittoa tulee $100\,000 - 40\,000 = 60\,000$ euroa ja luovutusvoittoveroa maksettavaksi 18 000 euroa. Jos myynti olisi tehty ennen ositusta, vähennettäisiin hankintamenona koko asunto-osakkeen perintöverotuksessa käytetty arvo 200 000 euroa, jolloin luovutusvoittoveroa ei olisi mennyt lainkaan. Myynnin jälkeen ositus olisi voitu tehdä normaalisti. Verosäästöä olisi kertynyt 18 000 euroa.

Yllä olevaa tilannetta tarkasteltaessa huomataan, että on ensiarvoisen tärkeää selvittää kannattaako ositus tehdä ennen vai jälkeen omaisuuden realisoinnin. Vastaavasti jos Bertan verotuksessa voitaisiin hyödyntää oman asunnon luovutuksen verovapautta, olisi järkevää tehdä ositus ensin ja siirtää puolet asunnosta osituksessa Bertan yksityisomistukseen ja sen jälkeen vasta myydä asunto.

Kuten esimerkeistä huomataan, on kuolinpesien myyntitilanteissa huomattavan paljon eroavaisuuksia erilaisten kuolinpesien kohdalla. Tilanteet vaihtelevat merkittävästi kuolinpesäkohtaisesti riippuen kuolinpesän osakkaiden määrästä ja kuolinpesän varallisuudesta. Parhaiten verosuunnittelua pystyy tekemään kuolinpesissä, joissa on paljon varallisuutta.

5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Luovutusvoittoverotus tulee melkein kaikkien kohdalle jossakin vaiheessa elämää. Varsinkin kuolintapausten jälkeen perillisten kohdalle osuu usein kuolinpesän haltuun jääneen vainajan kodin myynti. Tästä syystä on varsin ilmeistä, että jokaisen tulisi olla ainakin jollain tapaa tietoinen luovutusvoiton verotuskäytännöistä ja mahdollisista sudenkuopista myyntien yhteydessä.

Opinnäytetyössä haettiin vastausta tutkimusongelmiin: millaisia keinoja on käytettävissä kuolinpesien maksettavan luovutusvoittoveron pienentämiseksi ja miten luovutusvoittoveron määrä on mahdollista saada mahdollisimman alhaiseksi. Tämän lisäksi keskeisiä tutkimusongelmia ovat missä vaiheessa kuolinpesän varoja kannattaa myydä, miten omaisuus kannattaa jakaa perintöoikeuden ja tasinko-oikeuden suhteessa ja kannattaako kuolinpesä jakaa ennen omaisuuden myyntiä.

Kappaleessa kaksi käsitellään kuolinpesää, sen eri vaiheita ja hallintoa. Tällä pyrittiin hahmottamaan taustaa kuolinpesän tekemien oikeustoimien vaikutuksista kuolinpesän omaisuuden omistussuhteisiin. Kolmannessa kappaleessa käsitellään luovutusvoittoverotuksen periaatteet sekä kuolinpesän eri vaiheissa tehtyjen myyntien vaikutukset verovelvolliseen. Eri vaiheissa suorittujen myyntien erilaiset vaikutukset luovutusvoittoverotukseen on tärkeää selvittää etukäteen, koska myynnin ajankohdalla on suuri vaikutus verosubjektiin ja vielä enemmän sillä voi olla vaikutusta maksettavan veron kokonaismäärään. Verosuunnittelun mahdollisuuksia käydään läpi neljännessä kappaleessa sekä teoriassa, että käytännön esimerkkien kautta. Verosuunnittelun kannalta on tärkeää tunnistaa eri oikeustoimien merkitykset.

Verosuunnittelu kannattaa aloittaa jo hyvissä ajoin. Varsinkin siinä tapauksessa, että omaisuutta on kertynyt huomattava määrä, korostuu hyvän suunnittelun tuoma taloudellinen etu perillisille ja leskelle. Testamentin teon ja ennakkoperintömahdollisuuden tuomaa etua ei voi liiaksi korostaa.

Kun perintötilanne osuu omalle kohdalle, ei päällimmäisenä mielessä usein ole raha ja verosuunnittelu. Se ei kuitenkaan tarkoita, ettei sitä pidä ajatella. Monelle voi tulla mieleen myös jakaa kaikki mahdollisimman nopeasti pesästä pois ja sitä kautta poissa mielestä. Perunkirjoituksessa ja perinnönjaossa ei kuitenkaan kannata hätäillä, vaan rauhassa miettiä, mikä on tarkoituksenmukaista ja mitä pesän osakkaat haluavat nyt ja mitkä ovat pitkän tähtäimen intressit.

Tutkimus toteutettiin tutustumalla ensin teoriaan, jonka avulla hahmotettiin luovutusvoittoverotukseen liittyvät keskeiset asiat. Haastattelut olivat teemahaastatteluja. Teorian pohjalta luotiin alustavat haastattelukysymykset, joilla pyrittiin saamaan käytännön näkökulmaa lainsäädäntöpohjaisen teorian vastapainoksi. Verohallinnon asiantuntijan Katja Kinnusen haastattelulla saatiin myös käytännön esimerkkejä, jotka helpottavat hahmottamaan erilaiset myyntitilanteet. Haastattelujen tulokset on esitetty työssä vetoketjumallia hyödyntäen siten, että teoria ja empiria esitetään rintarinnan läpi opinnäytetyön.

Opinnäytetyötä tehdessä kävi ilmi, ettei tutkimusongelmiin ole mahdollista antaa yleispäteviä suoria vastauksia. Opinnäytetyössä annetaan kuitenkin erilaisia vaihtoehtoja, tarjotaan tietoa ja selvitetään millaisia vaikutuksia eri oikeustoimilla on luovutusvoittoverotukseen. Koska kuolinpesät ovat usein erilaisia ja kuolinpesien osakkailla on erilaisia intressejä, ei ole mahdollista antaa suoraa vastausta tuntematta kuolinpesän tilaa ja sen osakkaiden tahtoa. Joillakin osakkailla voi olla paljon tärkeämpää esimerkiksi säilyttää lapsuudenkoti perhepiirissä, kuin saada vain yksinkertaisesti mahdollisimman paljon rahaa. Kun osakkailla on tiedossa heidän intressinsä, antaa opinnäytetyö sen jälkeen heille tietoa miten myynti kannattaa järjestää, jotta veroseuraamukset pysyvät mahdollisimman pieninä.

Tutkimusongelmat ovat monisyisiä ja niihin ei ole olemassa suoria vastauksia, koska kuolinpesät ovat aina erilaisia ja perinnönjättäjän jälkeen jääneiden tavoitteet riippuvat monista tekijöistä. Opinnäytetyössä kuitenkin löydettiin erilaisia ratkaisumahdollisuuksia tutkimusongelmiin tarkastelemalla keskeisintä lainsäädäntöä eli tuloverolakia, perintökaarta, perintö- ja lahjaverolakia, lakien esitöitä, oikeuskäytäntöä ja aihetta käsittelevää oikeuskirjallisuutta. Lisäksi verohallinnon

sisäisen koulutuksen materiaalit olivat suuressa roolissa vastausten etsinnässä ja tulkinnassa.

Tutkimusongelmiin esitetään mahdolliset ratkaisuvaihtoehdot neljännessä kappaleessa käytännön esimerkkien avulla. Esimerkeissä on huomioitu erilaisia kuolinpesien myyntitilanteita ja niihin esitetään puhtaasti verohyödyn kannalta parhaita ratkaisuja tilannekohtaisesti.

Kuolinpesän osakkaiden ja lesken on mahdollista vaikuttaa luovutusvoittoveron jo perunkirjoitusvaiheessa arvostamalla asunto-osake oikeaan arvoonsa, jolloin luovutusvoittoa ei synny. Toinen mahdollisuus on käyttää hyväkseen ositustilanteessa mahdollisesti lesken verovapaussäännöstä oman asunnon myymisestä. Käyttämällä hankintamenon lisäykseen oikeuttavat kulut ja myyntikulut oikealla tavalla hyväksi, on mahdollista pienentää myyntivoittoa.

Kuolinpesän varojen myynti kannattaa kohdistaa oikeaan ajankohtaan. Jos myy omaisuutta väärällä hetkellä, voi veroseuraamuksia tulla kymmeniä tuhansia euroja liikaa. Osituksen vaikutus myyntiin on suuri jo ositussaannon ja perintösaannon suurella erolla omistusaikaan ja hankintahintaan. Jos vainaja on omistanut asunto-osakkeen yksin, eikä lesken ole mahdollista käyttää hyväksi oman asunnon myynnin verovapautta, kannattaa myynti tehdä ennen ositusta. Tällöin myynnin hankintahinta on perintöverotusarvo, eikä vainajan alkuperäinen ostohinta. Jos osituksessa on mahdollista jakaa vainajan ja lesken puoliksi omastama koti kokonaan leskelle, kannattaa ositus tehdä ennen myyntiä, jotta verovapaussäännöstä voidaan käyttää.

Kuolinpesän jakaminen lopettaa kuolinpesän olemassaolon ja verovelvollissubjektiksi muuttuu omaisuuden jaossa saava osakas. Tällä on merkitystä myyntien osalta lähinnä luovutustappioiden osalta. Jos osakkailla on henkilökohtaisia luovutustappioita aiemmilta viideltä vuodelta ja kuolinpesän omistaman asunto-osakkeen myynnistä on tulossa voittoa, kannattaa pesä jakaa ennen myyntiä. Myös siinä tapauksessa, että kuolinpesän omistaman asunto-osakkeen myynnistä on tulossa tappiota, kannattaa pesä jakaa ennen myyntiä, jotta luovutustappiot saadaan osakkaille henkilökohtaiseksi. Kuolinpesä ei voisi käyttää tappioita jakamisen jälkeen mitenkään, joten on järkevää saada luovutustappiot jokaiselle osakkaalle henkilökohtaisesti käytettäväksi. Jos

kuolinpesän nimissä on paljon luovutustappioita ja tulevasta myynnistä on tulossa luovutusvoittoa, kannattaa myynti siinä tapauksessa suorittaa ennen pesänjakoa.

Verovelvollisia voivat olla leski, kuolinpesä ja osakkaat henkilökohtaisesti. Verovelvollisaseman määrittää myynnin ajankohta. Ennen osituksen tekoa myyjänä ja siten myös verovelvollisena on kuolinpesä tai leski. Osituksen jälkeen omaisuuden omistussuhteet tarkentuvat ja leski ei ole enää kuolinpesän osakas. Osituksessa omaisuuden saanut taho, kuolinpesä tai leski on verovelvollinen myynnistä. Pesänjaon jälkeen kuolinpesä purkautuu ja verovelvollisena on tästä eteenpäin omaisuuden pesänjaossa omistukseensa saanut osakas henkilökohtaisesti.

Omaisuuden luovutuksesta saatu voitto on veronalaista pääomatuloa. Voiton määrä lasketaan siten, että luovutushinnasta vähennetään hankintamenon ja voiton hankkimisesta syntyneiden menojen yhteismäärä. Kuitenkin luovutushinnasta vähennetään aina vähintään 20 % hankintameno-olettamana. Yli kymmenen vuotta omistuksessa olleen omaisuuden myynnistä vähennetään aina vähintään 40 % hankintameno-olettamana. Tämän hankintameno-olettamapykälän on tarkoitus antaa verovelvolliselle helpotusta luovutusvoittoveron määrään, sillä muutoin hankintameno olisi niin pieni, että melkein koko myyntihinta olisi voittoa.

Mahdollisuus lisätä perusparannusmenot omaisuuden hankintahintaan antaa verovelvolliselle tavan siirtää asunnon parantamisesta aiheutuneet kulut alkuperäiseen ostohintaan, jolloin asunnon kunnan parantamisesta ei verotuksellisesti rangaista luovutusvoittoveron lisäämisellä.

Poikkeukset luovutusvoiton verollisuuteen on esitetty kappaleessa 3.7. Poikkeuksena verovelvollisuuteen asunto-osakkeen myynnin osalta on verovapaa oman asunnon luovutus, kun verovelvollinen on käyttänyt sitä omana tai perheensä asuntona kaksi vuotta yhtäjaksoisesti omistusaikanaan. Verovapaussäännös helpottaa normaalin perheen uuden asunnon hankkimista, kun aiempi koti käy liian pieneksi. Jos tällaista pykälää ei olisi, voisi uuteen isompaan kotiin muuttaminen tulla liian kalliiksi perheelle veroseuraamusten myötä.

6 POHDINTA

Opinnäytetyö käsittelee luovutusvoiton verosuunnittelumahdollisuuksia perinnönsaajan näkökulmasta. Valitsin luovutusvoittoverotuksen ja sen suunnittelumahdollisuuksien taustalla olevan teorian opinnäytetyöni aiheeksi käytännön kokemuksen vuoksi. Tarkempaan käsittelyyn otettiin lisäksi kuolinpesän luovutusvoitot ja mahdollisuudet verosuunnitteluun. Tähän on syynä niiden monimutkaisuus ja mielenkiintoisuus verrattuna tavallisiin luonnollisten henkilöiden suorittamiin myynteihin. Suoritin ammattiharjoittelun Verohallinnon Oulun henkilöverotuksen yksikössä kesällä 2010. Käsitellessäni kuolinpesien suorittamien myyntien luovutusvoittojen verotusta huomasin, että kuolinpesien myyntejä ei usein ole osattu järjestää parhaiden mahdollisuuksien mukaan. Myyntejä on tehty joko suoranaisesti väärin, tai sitten verotuksen kannalta epäjohdonmukaisesti. Paremmalla suunnittelulla verotus olisi usein voinut olla huomattavastikin kevyempää sekä leskelle että kuolinpesälle.

Opinnäytetyö toteutettiin lainsäädännön, lain esitöiden, oikeuskirjallisuuden sekä verohallinnon asiantuntijahaastattelun perusteella. Opinnäytetyössä oli tarkoitus käyttää myös veronmaksajien liiton edustajan haastattelua, mutta kävi ilmi ettei se ole tarpeellista saadessani kaikki tarpeelliset empiiriset tiedot muuta kautta. Luovutusvoittoverotusta käsittelevää oikeuskirjallisuutta löytyi reilusti, mutta useimmat teokset oli suunnattu pääasiassa ammattilaisille, tai ne käsitelivät aihetta liian suppeasti ja pintapuolisesti veronmaksajan näkökulmasta. Sekä luovutusvoittoverotus, että perintöverotus on opinnäytetyöprosessin aikana kiristynyt ja tämä lisää veronmaksajien tarvetta saada ajankohtaista tietoa eri mahdollisuuksista luovutusvoittojen verosuunnittelusta.

Aikataulullisesti opinnäytetyö ei onnistunut täydellisesti. Aloitusseminaarissa esitetty aikataulut oli erittäin tiukka ja osoittautui toimimattomaksi johtuen useista eri tekijöistä. Ohjausseminaarin yhteydessä aikataulutusta muutettiin joustavammaksi, jonka jälkeen aikataulusta on ollut helppo pitää kiinni. Opinnäytetyö valmistui alustavan aikataulun mukaan myöhässä, mutta muutetun löysemmän aikataulun mukaan jopa hieman edellä aikataulua. Alkuperäisen aikataulun venyminen auttoi työn

ajankohtaisuutta, koska vuoden 2012 alusta voimaan tulleet korotettu luovutusvoittoverotus ja uusi suurien perintöjen korkeampi verotusasteikko ensimmäisessä perintöveroluokassa johtavat siihen, että opinnäytetyölle on entistä suurempi tarve.

Jotta opinnäytetyöstä ei olisi tullut liian laaja ja pintapuolinen, jätettiin siitä pois kiinteistöjen, metsämyynnin ja pörssiosakkeiden luovutusvoittoverotus. Työssä keskitytään pelkästään asunto-osakkeiden luovutusvoittoverotukseen. Koska kiinteistöjen, metsämyynnin ja osakkeiden luovutukset on rajattu tässä työssä pois, ovat nämä tutkimattomat asiat potentiaalisia jatkotutkimusaiheita. Näiden aiheiden tutkimiselle on tarvetta, koska usein kuolinpesissä on asunto-osakkeiden lisäksi myös kiinteistöjä ja metsää.

Alunperin opinnäytetyön lisäksi oli tarkoitus tehdä myös lyhyt opas avuksi kuolinpesän osakkaille, mutta koska verohallinnolta saadun tiedon mukaan he eivät voisi käyttää opasta hyväkseen asiakasohjauksessa, jätettiin oppaan teko kokonaan työstä pois. Opas olisi todennäköisesti kuitenkin hyödyllinen kuolinpesän osakkaille, joten se voisi olla hyvä kehittämisidea.

Koska verohallinto toimi opinnäytetyön toimeksiantajana, opinnäytetyön tulokset tullaan esittämään verohallinnossa pidettävässä tilaisuudessa. Tilaisuudesta on toivottavasti hyötyä virkamiehille, jotka eivät ole käsitelleet luovutusvoittoverotusta aiemmin.

LÄHTEET

Aarnio, A & Kangas, U. 2011. Perhevarallisuusosoikeus. Talentum, Helsinki

Aarnio, A & Kangas, U & Puronen, P & Rabinä, T. 2011. Perunkirjoitus ja perinnön veroseuraamukset. Helsinki. Talentum.

Asianajotoimisto Legistum. 2012. Hakupäivä 3.5.2012

<http://testamentti.fi/testamentin-moite.html>

Avoliittolaki 13.6.1929/234

Hallinto-oikeuden päätös 04/0026/3

Huolman-Lakari, M-L. 2011. Asunnon verot. Vantaa. Verotieto.

KHO 1998:27

KHO 2007:21

Kinnunen, K. Asiantuntija, Verohallinto, Verohallinto. 2012. Haastattelu 27.4.2012.

Tekijän hallussa.

Kovalainen, M. 2011. Kuolinpesän ja sen osakkaan luovutusvoiton verotuksesta. Oulu. Verohallinto

Laki verotusmenettelystä 18.12.1995/1558

Lindholm, T. 2010. Perintöverokirja. Vantaa. Verotieto.

Perintökaari 5.2.1965/40

Perintö- ja lahjaverolaki 12.7.1940/378

Rantanen, T-R. 2010, Verohallinnon koulutus. Tampere. Verohallinto

Rabinä, T. 2001 Vastikkeeton saanto ja luovutusvoiton verotus. Tampere. Väitöskirja.

Räbinä, T & Nykänen, P. 2009, Yksityishenkilöiden luovutusvoiton verotus. Helsinki. Talentum

Tiedote perintö- ja lahjaverotuksesta: Perunkirjoituksesta leskenä kuolleen henkilön jälkeen. 2010. Verohallinto

Tuloverolaki 30.12.1992/1535

Verohallinnon ohje: Omaisuuden luovutusvoiton verotus. 2011.

Verohallinnon ohje: Jakamaton kuolinpesä, lesken asuminen ja oman asunnon luovutusvoitto. 2011.

Verohallinto 2012. Hakupäivä 4.4.2012. [http://vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_myyminen/Muun_kuin_oman_vakituisen_asunnon_myymin\(9177\)](http://vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_myyminen/Muun_kuin_oman_vakituisen_asunnon_myymin(9177))

Verohallinnon syventävä ohje luovutusvoiton verotuksesta. 2011.

Veronmaksajat. 2011. hakupäivä 4.4.2012.
<http://www.veronmaksajat.fi/omatveroasiat/perinnot/>

LIITTEET

Liite 1: Haastattelukysymykset verohallinnon asiantuntija

Haastattelukysymykset Verohallinnon asiantuntijalle

Haastateltavan nimi:

Virka:

1. Kauanko kestää keskimäärin kuolinpesän myynnin tarkastaminen ja verojen määrääminen?
2. Kuinka usein verovelvolliseen joudutaan olemaan yhteydessä lisäselvitysten pyytämiseksi?
3. Millaisilla tilanteissa pitää pyytää lisäselvitystä?
 - a. Milloin voidaan jättää pyytämättä, vaikka joku asia(kirja) onkin puutteellinen?
4. Kuinka paljon tulee vastaan ”huonosti” hoidettuja kuolinpesän myyntejä?
 - a. Sellaisia joista näkee heti, että veroissa olisi voitu säästää pienellä suunnittelulla?
5. Osataanko kuolinpesien kauppakirjat tehdä oikein? Onko myyjänä oikea verosubjekti?
6. Osaavatko ihmiset vaatia heille kuuluvia vähennyksiä?
7. Kuinka paljon ihmiset kysyvät etukäteen vähennettävistä kuluista?
8. Voiko luovutustappioita vähentää aiempien vuosien voitoista takautuvasti?
9. Kuinka paljon ihmiset kysyvät verosuunnittelun mahdollisuuksista?
 - a. kysyvätkö he etukäteen vai jälkikäteen?
10. Kuinka paljon käytetään pesänjakajia?
11. Jos on yhteishallinnossa oleva kuolinpesä, pitääkö valtakirjan käytöstä mainita erikseen vai osataanko se huolehtia etukäteen?
12. Kuinka usein pesän osakas ostaa muiden osakkaiden osuuksia?

13. Aiheuttiko luovutusvoittoveron nosto piikkiä asuntojen myynneissä loppuvuodesta 2011?
14. Onko omaisuuden arvostamisessa millaisia eroja aluekohtaisesti?
- a. Onko verohallinnon rakenneuudistus vaikuttanut positiivisesti aluekohtaisten erojen poistamiseen?