

Marja Uusitalo

## **HUONEISTON KORJAUSKULUJEN KÄSITTELY HENKILÖVEROTUKSESSA**

# **HUONEISTON KORJAUSKULUJEN KÄSITTELY HENKILÖVEROTUKSESSA**

Marja Uusitalo  
Opinnäytetyö  
Kevät 2013  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Oulun seudun ammattikorkeakoulu

## TIIVISTELMÄ

Oulun seudun ammattikorkeakoulu  
Liiketalouden koulutusohjelma, oikeuden ja hallinnon suuntautumisvaihtoehto

---

Tekijä: Marja Uusitalo

Opinnäytetyön nimi: Huoneiston korjauskulujen käsittely henkilöverotuksessa

Työn ohjaaja: Katja Sankala

Työn valmistuslukukausi ja –vuosi: Kevät 2013

Sivumäärä: 54 + 1

---

Opinnäytetyön aiheena on tarkastella huoneiston korjauskulujen käsittelyä henkilöverotuksessa. Opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää perusparannus- ja vuosikorjausmenojen käsittelyä verotuksessa omistuksen eri vaiheissa sekä myyntitilanteissa että vuokraustoiminnassa. Lisäksi tarkoituksena on tarkastella korjauskulujen vaikutusta kotitalousvähennykseen asunto-osakeyhtiössä asuvan henkilön verotuksessa. Työn toiminnallisena osana oli koota taulukoiksi perusparannus- ja vuosikorjausmenojen jaottelua. Näitä taulukoita opinnäytetyön toimeksiantaja Pohjois-Pohjanmaan verotoimisto Oulusta voi käyttää henkilökuntansa apuna.

Opinnäytetyö on laadullinen aineistopohjainen tutkimus ja menetelmänä on lainoppi. Keskeisiä lähteitä opinnäytetyössä ovat tuloverolaki ja asunto-osakeyhtiölaki. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuilla on ollut erittäin suuri merkitys opinnäytetyön tavoitteiden saavuttamiseksi. Tietoperustassa lähteinä on käytetty lisäksi hallituksen esityksiä, olemassa olevaa oikeus- ja verotuskirjallisuutta, alan lehtiä sekä Verohallinnon internetsivuja.

Henkilöverotusta on käsitelty ansio- ja pääomatulojen kautta. Itse korjauskulujen käsittely sisältää sekä kotitalousvähennyksen että perusparannus- ja vuosikorjauskulujen osuuden. Kotitalousvähennyksen saa oman asunnon kunnossapito- ja perusparannustyöstä. Korjauskulujen jaottelulla perusparannus- ja vuosikorjausmenoiksi on merkitystä luovutusvoittoverotuksessa tai vuokratuloista tehtävinä vähennyksinä. Vuokranantajalla on mahdollisuus vähentää vuosikorjauskulut vuosikuluina tai perusparannuskulut tasapoistoin vuokratuloista. Oman asunnon sekä joissakin tapauksissa vuokra-asunnon perusparannusmenot lisätään hankintamenoon, joka realisoituu vasta huoneiston luovutustilanteessa. Vuosikorjausten ollessa kyseessä korjauksien ajankohta omistuksen eri vaiheissa vaikuttaa verotuskäsittelyyn. Myönnettyä kotitalousvähennystä ei vähennetä korjauskulujen määrästä. Opinnäytetyö käsittelee sekä vuokralaisen että taloyhtiön tekemät korjaukset ja niiden verotuskäsittely.

---

Asiasanat: perusparannus, vuosikorjaus, kotitalousvähennys, henkilöverotus, vuokratulo, luovutusvoitto

## ABSTRACT

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

---

Author: Marja Uusitalo

Title of thesis: Flats repair expenses proceedings in personal taxation

Supervisor: Katja Sankala

Term and year when the thesis was submitted: Spring 2013      Number of pages: 54 + 1

---

The aim of this thesis was to treat flats repair expenses proceedings in personal taxation. The purpose of this thesis was to clarify fundamental improvement and annual repair expenses proceedings in taxation at different stages of ownership both in sales situations and in rental activity. Furthermore, the purpose was to treat repair expenses influence on household deduction in the taxation of person who lives in a housing association. A functional part of this thesis was to collect classification of fundamental improvement and annual repair into a table form. The principal of this thesis, the Local Tax Office in Oulu, can use these tables to assist the office personnel.

The thesis was qualitative data based study and the primary research method of the thesis was jurisprudence. Essential source materials in the thesis comprised Income Tax Act and Limited Liability Housing Companies Act. The decisions given by the Supreme Administrative Court also had great significance in accomplishing the goals of this thesis. The theory section included the government proposals, contemporary legal and taxation literature, articles and information from Tax Administrations websites.

Personal taxation proceedings were dealt with through earned and capital income. The proceeding of the actual repair expenses included the section of household deduction, fundamental improvement and annual repair expenses. The household deduction is granted a maintenance and fundamental improvement work of one's own flat. The classification of repair expenses for fundamental improvement and annual repairs is relevant in profit on sale taxation or in deduction of rental income. The lessor has the possibility to reduce annual repair expenses as an annual expense or fundamental improvement expenses as a straight-line depreciation from rental incomes. Fundamental improvement expenses are added in acquisition cost in the case of own or in some cases in rental flats, and it is realizable only in sale situation of a flat. Especially in the case of annual repairs, there is influence on taxation at which stage of the ownership repairs are made. The household deduction, which is granted, is not reduced from the amount of repair expenses. This thesis deals with repairs made by both tenants and housing associations together with the taxation proceedings of these repairs.

---

Keywords: fundamental improvement, annual repair, household deduction, personal taxation, rental income, profit on sale

# SISÄLLYS

SISÄLLYS.....	5
LYHENTEET.....	6
1 JOHDANTO.....	7
2 HENKILÖVEROTUS.....	10
2.1 Tuloverotus.....	10
2.2 Pääomatulot.....	13
2.2.1 Vuokratulot.....	15
2.2.2 Luovutusvoitto ja -tappio.....	18
3 KOTITALOUSVÄHENNYS.....	25
3.1 Kotitalousvähennykseen oikeuttava työ.....	25
3.2 Kotitalousvähennys asunto-osakeyhtiöissä.....	29
4 HUONEISTON KORJAUSKULUJEN JAOTTELU JA VEROTUSKÄSITTELY.....	33
4.1 Perusparannusmenot ja niiden verotuskäsittely.....	33
4.2 Vuosikorjausmenot.....	36
4.2.1 Vuosikorjauskustannusten käsittely heti oston jälkeen.....	37
4.2.2 Vuosikorjauskustannusten käsittely omistusaikana.....	38
4.2.3 Vuosikorjauskustannusten käsittely ennen myyntiä.....	38
4.3 Vuokralaisen tekemät korjaukset.....	39
4.4 Taloyhtiön tekemät korjaukset.....	40
5 JOHTOPÄÄTÖKSET.....	43
6 POHDINTA.....	48
LÄHTEET.....	50
LIITE.....	55

## LYHENTEET

ALVL	Arvonlisäverolaki (30.12.1993/1501)
AOYL	Asunto-osakeyhtiölaki (22.12.2009/1599)
EPL	Ennakkoperintälaki (20.12.1996/1118)
EVL	Laki elinkeinotulon verottamisesta (24.6.1968/360)
HAO	Hallinto-oikeus
HE	Hallituksen esitys
KHO	Korkein hallinto-oikeus
Kuntal	Kuntalaki (17.3.1995/365)
KVL	Keskusverolautakunta
TVL	Tuloverolaki (30.12.1992/1535)

# 1 JOHDANTO

Asuntojen korjaaminen on aina ajankohtaista, ja se koskettaa monia meistä. Asuntoja korjataan monella eri tapaa, mutta korjauksia tehdessä ei välttämättä tule mietittyä korjauskulujen verotuskysymyksiä. Opinnäytetyöni käsittelee huoneiston korjauskulujen käsittelyä henkilöverotuksessa. Huoneisto on sellainen rakennuksen tai kiinteistön osa, jonka hallintaan osakkeet tuottavat oikeuden (Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599, 1:3.1 §). Asunto-osakeyhtiössä jokainen osake yksin tai yhdessä muiden osakkeiden tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa (AOYL 1:2.2 §). Tämän huoneiston sisäosia osakkeenomistajan tulee pitää kunnossa. Hänen tulee hoitaa huoneistoaan huolellisesti ja kunnostettava sitä niin, etteivät yhtiön vastuulle kuuluvat huoneiston osat rikkoudu. (AOYL 4:3 §.) Henkilöverotuksen piiriin kuuluvat luonnollisten henkilöiden ja kuolinpesien saamat ansio- ja pääomatulot (Tuloverolaki 30.12.1992/1535, 29.2 §). Myös varainsiirto-, perintö- ja lahjaverotus sekä korkotulon lähdevero ovat henkilöverotusta (Valtionvarainministeriö 2012, hakupäivä 18.12.2012). Näihin jälkimmäisiin verotuksen osaluokkiin en opinnäytetyössäni keskity. Tuloverotuksesta puolestaan säädetään tuloverolaissa (30.12.1992/1535), laissa elinkeinotulon verottamisesta (24.6.1968/360) ja maatilatalouden tuloverolaissa (15.12.1967/543) (Myrsky & Rabinä 2012, 7). Opinnäytetyössäni keskityn vain tuloverolakiin.

Asuntojen korjausten verotuskysymyksiä ei huomioida korjauksia tehdessä, koska moni korjaa omaa vakituista asuntoaan, joka myytäessä on verovapaa verovapausedellytysten täytyessä. Tilanne voi kuitenkin muuttua yllättäen ja asuminen asunnossa päättyäkin ennen kuin kaksi vuotta yhtäjaksoista asumista tulee täyteen. Tässä vaiheessa asuntoa myytäessä tai vuokratessa tulee vastaan tehdyt korjaustoimenpiteet sekä niiden jaottelu vuosikorjauksiin ja perusparannuksiin. Lisäksi taloyhtiössä asuvan tulee myös ottaa huomioon taloyhtiön suorittamien korjaustoimenpiteiden kirjanpidollinen käsittely. Kaikkia maksettuja korjauksia ei oteta huomioon esimerkiksi asuntoa myytäessä, jolloin myyjälle tulee suurempi luovutusvoitto kuin hän oli ajatellut. Myös kuolinpesien myydessä omaisuuttaan voi oikea-aikaisesti tehdyillä korjauksilla vaikuttaa asunnon arvoon sekä asunnosta mahdollisesti maksettavaan luovutusvoiton veromäärään. Mielestäni sijaitustoimintana huoneistojen vuokrausta harjoittavat henkilöt ovat korjaustoimenpiteiden suhteen tietoisempia niiden verotuksellisesta käsittelystä, koska korjaustoimenpiteet ovat vähennyskelpoisia heidän saamastaan vuokratulosta ja ne vaikuttavat sitä kautta maksettavien verojen määrään vuositasona, ei ainoastaan myyntihetkellä.

Opinnäytetyöni toimeksiantajana toimii Pohjois-Pohjanmaan verotoimisto, jossa suoritin opintoihini liittyvän ammattiharjoittelun. Pohjois-Pohjanmaan verotoimisto kuuluu henkilöverotuksen toimintayksikköön (Verohallinto 2013a, 25 §, hakupäivä 1.4.2013). Verotoimiston pääpaikka on Oulussa ja sillä on toimipiste myös Kuusamossa (Verohallinto 2013b, hakupäivä 1.4.2013). Pohjois-Pohjanmaan verotoimiston asiantuntijatiimi toivoi opinnäytetyötä perusparannus- ja vuosikorjausmenojen käsittelystä verotuksessa omistuksen eri vaiheissa sekä myyntitilanteissa että vuokraustoiminnassa. Lisäksi tavoitteena oli löytää, mikäli mahdollista, jaottelut kyseisille korjausmenoilta; mikä on perusparannusta ja mikä on vuosikorjausta. Nämä asiat ovat melkeinpä jokapäiväisiä mietinnän aiheita verotoimistossa varsinkin luovutusvoittoverotuksessa. Opinnäytetyön näkökulmaksi on rajattu henkilöasiakkaan asunto-osakkeiden korjauskulujen käsittely. Korjauskulut vaikuttavat myös ansiotulosta tehtäviin vähennyksiin kotitalousvähennyksen muodossa (TVL 127c.1 §). Kotitalousvähennyksen saa muun muassa oman asunnon kunnossapito- ja perusparannustyöstä (TVL 127a.1 §).

Opinnäytetyön tutkimuskysymykset ovat:

- 1) Miten korjauskulut vaikuttavat asunto-osakeyhtiössä asuvan kotitalousvähennykseen ansiotuloverotuksessa?
- 2) Mitä pidetään perusparannus- ja vuosikorjauskuluina?
- 3) Minkälaisia vaikutuksia korjauskulujen syntyajankohdalla on pääomatuloverotuksessa?
- 4) Kuinka vuokratun huoneiston korjauskulujen käsittely eroaa omassa käytössä olevan huoneiston korjauskulujen käsittelystä?

Työn toiminnallisena osuutena oli saada koottua listaus verotoimiston henkilökuntaa varten siitä, mikä on perusparannusta ja mikä on vuosikorjausta. Näiden korjauskulujen koonti taulukkomuotoon helpottaa verotoimiston henkilökuntaa työssään.

Opinnäytetyö on laadullinen aineistopohjainen tutkimus ja menetelmänä on lainoppi. Aihe on verotukseen liittyvä ja pohjautuu tuloverolakiin. Asunto-osakeyhtiölaki (22.12.2009/1599) säätelee taloyhtiössä asuvan henkilön kunnossapitovastuulle kuuluvat asiat. Kyseistä lakia on käytetty lähteenä kotitalousvähennyistä käsittelevässä luvussa. Muita keskeisiä tutkimuslähteitä ovat hallinto-oikeuksien ja korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisut. Nämä ratkaisut toimivat myös esimerkeinä teoriaosuudelle. Opinnäytetyön tärkeinä lähteinä ovat myös hallituksen esitykset sekä oikeus- ja verokirjallisuus, joita tutkimalla löytyi käytännön esimerkkejä vuosikorjaus- ja perusparannusmenojen jaottelusta työn toiminnallisen osan toteutusta varten sekä siitä kuinka korjausmeno-



ja käsitellään verotuksessa. Myös Verohallinnon internet-sivut antavat paljon hyvää koottua tietoa.

Opinnäytetyössä on johdantoluvun lisäksi viisi lukua. Luvussa kaksi käydään läpi kokonaiskuvan ymmärtämiseksi henkilöverotuksen tulolajeja ansio- ja pääomatuloa. Pääomatuloja käsitellään tarkemmin, sillä huoneiston myynti vaikuttaa luovutusvoittoverotukseen ja vastaavasti huoneiston vuokraus vuokratuloihin. Molemmissa tapauksissa korjauskuluilla on oma osuutensa pääomatuloista tehtävinä vähennyksinä. Luvussa kolme keskitytään kotitalousvähennykseen, joka on pääasiassa ansiotulojen verosta tehtävä vähennys. Kotitalousvähennykseen oikeuttavaa työtä ovat muun muassa asunnon kunnossapito- ja perusparannustyöt. Jos tällaisen kunnossapito- ja perusparannustyön teettää ulkopuolisella toimijalla omaan asuntoon tai vapaa-ajan asuntoon, on oikeutettu kotitalousvähennykseen. Tässä luvussa käsitellään kotitalousvähennys myös asunto-osakeyhtiössä asuvan henkilön kannalta. Asunto-osakeyhtiössä asuvan kotitalousvähennystä käsitellään sekä omistusasunnon että vuokralaisen näkökulmasta. Luvussa neljä käsitellään oikeuskäytäntöä ja -kirjallisuutta tutkien perusparannus- ja vuosikorjausten jaottelua ja näiden korjausmenojen käsittelyä omistuksen eri vaiheissa. Varsinkin vuosikorjausten osalta remontin ajankohdalla on merkitystä, oli asunto sitten oma tai vuokrauskäytössä. Perusparannusmenojen käsittely on verotuksellisesti yksinkertaisempaa, vain vuokranantajilla on mahdollisuus vähentää perusparannusmenot todennäköisen taloudellisen vaikutusaikansa mukaisesti poistoina vuokratulosta. Luvussa neljä käsitellään oman huoneiston ja vuokrahuoneiston korjauskulujen lisäksi myös vuokralaisen ja taloyhtiön tekemät korjaukset. Taloyhtiön tekemien korjaustoimenpiteiden henkilöverotuskäsittely eroaa siten, että taloyhtiön tekemien remonttien kirjanpidollinen käsittely määrittelee verotusmenettelyn, ei niiden jaottelu vuosikorjauksiin ja perusparannuksiin. Luvuissa viisi ja kuusi ovat johtopäätökset ja pohdinta, jotka tiivistävät tutkimuskysymysten tuomat vastaukset. Opinnäytetyön lopussa on liitteenä taulukot perusparannus- ja vuosikorjausten jaottelusta.

## 2 HENKILÖVEROTUS

### 2.1 Tuloverotus

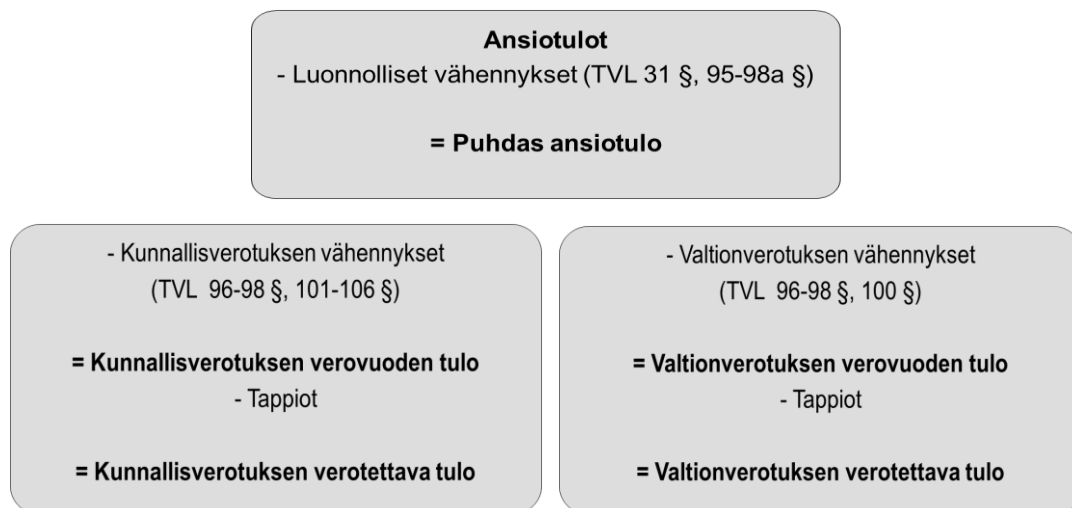
Tuloverotuksessa tulot jaetaan ansio- ja pääomatuloihin. Ansiotuloista suoritetaan veroa valtiolle, kunnille ja seurakunnille. Pääomatuloista veroa maksetaan vain valtiolle. (TVL 1.1-2 §.) Yleinen verovelvollisuus on Suomessa asuvalla luonnollisella henkilöllä, kotimaisella yhteisöllä, yhteis-etuudella ja kuolinpesällä (TVL 9.1 §). Henkilö asuu Suomessa, jos hänellä on Suomessa vakituinen asunto ja koti tai hän oleskelee Suomessa jatkuvasti yli puoli vuotta. Myös ulkomailla asuva henkilö, joka on palvelussuhteessa Suomen valtioon, katsotaan Suomessa asuvaksi. (TVL 11 §.) Kotimainen yhteisö on rekisteröity Suomessa (HE 155/1994, 3) ja kuolinpesä on kotimainen, kun vainaja on asunut kuolinhetkellään Suomessa (TVL 17.4 §). Yhteisetuus on yhteenliittymä, jollaisia ovat muun muassa yhteismetsä, tiekunta tai kalastuskunta (TVL 5 §). Rajoitettu verovelvollisuus on ulkomaisella yhteisöllä sekä henkilöllä, joka ei asu Suomessa, Suomessa saadusta tulostaan (TVL 9.1 §).

Puolisoita verotetaan erikseen sekä valtion- että kunnallisverotuksessa (TVL 14 §). Puolisoiksi katsotaan tuloverolain mukaan henkilöt, jotka ovat avioituneet ennen verovuoden päättymistä (TVL 7.1 §). Myös rekisteröidyn parisuhteen osapuolet katsotaan puolisoiksi (Laki rekisteröidystä parisuhteesta 9.11.2001/950, 3:8 §). Puolisoiksi katsotaan myös yhteisessä taloudessa asuvat avoparit, jotka ovat olleet aikaisemmin naimisissa keskenään, tai joilla on tai on ollut yhteinen lapsi. Avioparien, jotka ovat muuttaneet erilleen verovuoden aikana tai asuneet koko verovuoden erillään, ei katsota olevan puolisoita tuloverolain mukaan. Myöskään rajoitetusti verovelvollisia aviopareja ei katsota puolisoiksi. (TVL 7.2-3 §.) Kuolinpesä, jonka osakkaita ovat perilliset, leski ositukseen saakka sekä yleistestamentin saajat, syntyy henkilön kuoltua (Myrsky & Rabinä 2010, 19). Kuolinvuodelta kuolinpesää verotetaan sekä vainajan että kuolinpesän tulosta (TVL 17.1 §). Kuolinpesälle myönnetään samat vähennykset kuin vainajallekin olisi myönnetty, jos hän olisi elänyt verovuoden loppuun. Kun kuolinpesä jaetaan, sen erillinen verovelvollisuus päättyy. Jos pesään kuuluu vain yksi osakas, siirtyy omaisuus hänelle perunkirjoituksen jälkeen. Tämän jälkeen saatua tuloa verotetaan osakkaan tulona. (Myrsky & Rabinä 2010, 19-20.)

Tuloverolaissa erikseen säädetyin rajoituksin kaikki tulot, jotka on saatu rahana tai rahanarvoisena etuutena, ovat verotettavaa tuloa. Tulostaan verovelvollisella on oikeus vähentää tulojensa hankkimisesta tai säilyttämisestä aiheutuneet menot. Näitä kutsutaan luonnollisiksi vähennyksiksi. (TVL 29.1 §.) Tuloverolain hallituksen esityksessä vuonna 1992 esitettiin, että eriytyessä tuloverojärjestelmässä pääomatulojen määrittely on tärkeämpää kuin ansiotulojen (HE 200/1992 vp, 12). Tästä syystä tuloverolaissa ansiotuloksi katsotaan kaikki muu tulo, joka ei ole pääomatuloa. Ansiotuloa ovat muun muassa palkka, eläke, etuus tai korvaus. (TVL 61 §.) Koko-  
us-, luento- ja esitelmä-, toimitusjohtajan sekä hallintoelimen jäsenyydestä saatu palkkio kuin myös avoimen ja kommandiittiyhtiön yhtiömiehen palkka ja luottamustoimesta saatu korvaus ovat palkkaa (Ennakkoperintälaki 20.12.1996/1118, 2:13.1 §). Tuloverolain 61-92 §:ssä on esimerkkejä, mitkä tulot ovat veronalaisia tai verovapaita ansiotuloja. Veronalaisia tuloja ovat muun muassa työsuhteen perusteella saatu palkka, eläke, yritystulon ja osingon ansiotulo-osuus, lasten yksityisen hoidon tuki sekä luontoisedut. Verovapaita ansiotuloja ovat esimerkiksi kansanedustajille maksettavat kulukorvaukset, työnantajalta työmatkasta saatu matkustamiskustannusten korvaus, päiväraha, ateriakorvaus ja majoittumiskorvaus. (TVL 61-92 §.)

Ansiotuloista ensin tehtävät luonnolliset vähennykset on määritelty tuloverolain 31 ja 93-95a §:ssä. Näitä ovat matkakustannukset kodin ja työpaikan välillä, moottorisaha- ja metsuri- ja työasuntovähennys sekä tulonhankkimisvähennys (TVL 93-95a §). Tuloverolain 31 §:ssä on mainittu muun muassa työmarkkinajärjestöjen jäsenmaksut ja työttömyyskassamaksut sekä ammattikirjallisuuden hankkimisesta aiheutuneet menot (TVL 31.1 § 4 ja 6 k.). Ansiotuloista tehtävien luonnollisten vähennysten jälkeen saadaan puhdas ansiotulo (TVL 30.3 §).

Valtionverotuksessa verovuoden ansiotulo saadaan vähentämällä puhtaasta ansiotulosta valtionverotuksessa tehtävät vähennykset. Kunnallisverotuksessa verovuoden tulo saadaan puolestaan vähentämällä kunnallisverotuksessa tehtävät vähennykset puhtaasta ansiotulosta. (TVL 30.3 §.) Tällaisia vähennyksiä ovat esimerkiksi ansiotulo- (TVL 105a §), eläketulo- (TVL 100-101 §), opintoraha- (TVL 105 §), invalidi- (TVL 104 §), perus- (TVL 106 §) ja erityisvähennys (TVL 97 §). Vähennykset tehdään sen vuoden tulosta, jolloin vähennettävät menot on suoritettu (TVL 113 §). Vahvistetut tappiot on vähennettävissä niiden syntymisjärjestyksessä (TVL 117 §). Luonnollisen henkilön ansiotulolajin tappio on vähentämiskelpoinen 10 vuoden ajan valtion- ja kunnallisverotuksen verovuoden tulosta (TVL 118.1 §). Tappiota syntyy, kun verovuonna ansiotuloista tehtävien vähennysten yhteismäärä ylittää veronalaisten ansiotulojen määrän (TVL 118.2 §). Seuraava kuva havainnollistaa vähentämisyjärjestystä.



KUVA 1. Vähentämisjärjestys ansiotuloista (TVL 30.3 §).

Valtionverotuksessa verotettavasta tulosta luonnollisen henkilön ja kuolinpesän on maksettava tuloveroa progressiivisen asteikon mukaan (TVL 124.1 §). Vuoden 2013 tuloveroasteikosta on tehty hallituksen esitys vuoden 2013 tuloveroasteikkolaiksi (HE 87/2012 vp, 11).

Verotettava ansiotulo, €	Vero alarajan kohdalla, €	Vero alarajan ylittävästä tulon osasta, %
16 100 – 23 900	8	6,5
23 900 – 39 100	515	17,5
39 100 – 70 300	3 175	21,5
70 300 – 100 000	9 883	29,75
100 000 -	18 718,75	31,75

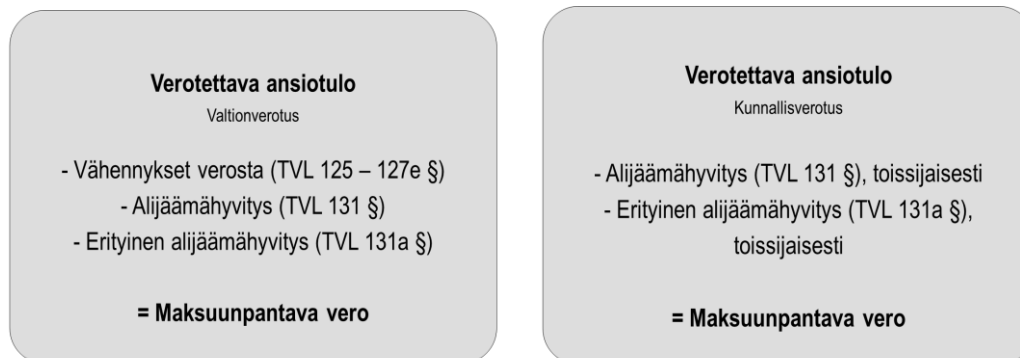
TAULUKKO 1. Valtionverotuksen progressiivinen tuloveroasteikko vuonna 2013 (HE 87/2012 vp, 11).

Taulukon alarajana on 16 100 euroa, jolloin veroa menee 8 euroa. 70 300 euron verotettavasta tulosta menee veroa 9 883 euroa ja 29,75 % ylimenevästä osasta aina 100 000 euroon asti. Hallitus esitti vuoden 2013 tuloveroasteikkolakiin uutta tuloluokkaa, yli 100 000 euroa tienaat. Täl-

löin vero alarajan kohdalla on 18 718,75 euroa ja vero alarajan ylittävältä osalta 31,75 prosenttia. (HE 87/2012 vp, 11.)

Kunnallisverotuksessa verotettavasta tulosta maksetaan kuntalain (17.3.1995/365) mukaan veroa kunnalle (TVL 130 §). Kuntalaissa on säädetty, että valtuuston on viimeistään talousarvion hyväksymisen yhteydessä päätettävä kunnan tuloveroprosentista (KuntaL 8:66 §). Talousarvio tulee hyväksyttävä valtuustolla viimeistään vuoden loppuun mennessä (KuntaL 8:65.1 §). Oulussa vuoden 2013 tuloveroprosentti on 19,25 % (Oulun kaupunki, hakupäivä 27.3.2013).

Henkilöverotukseen kuuluu myös verosta tehtävät vähennykset. Tällaisia ovat esimerkiksi työtulo (TVL 125 §), kotitalous- (TVL 127a §) ja opintolainavähennys (TVL 127d §). Näistä kotitalous- ja opintolainavähennys tulee itse vaatia (Verohallinto 2012b, hakupäivä 18.12.2012). Myös alijäämävähennys ja erityinen alijäämävähennys ovat verosta tehtäviä vähennyksiä. Ne vähennetään ensisijaisesti valtion tuloverosta. (TVL 132 §.) Jos alijäämävähennyksiä ei voi kokonaan vähentää valtionverosta, ne vähennetään toissijaisesti kunnallisverosta, sairausvakuutuksen sairaanhoitomaksusta ja kirkollisverosta verojen määrän suhteessa (TVL 133 §). Seuraava kuva selventää tätä.



KUVA 2. Verosta tehtävät vähennykset (TVL 132 § ja 133 §).

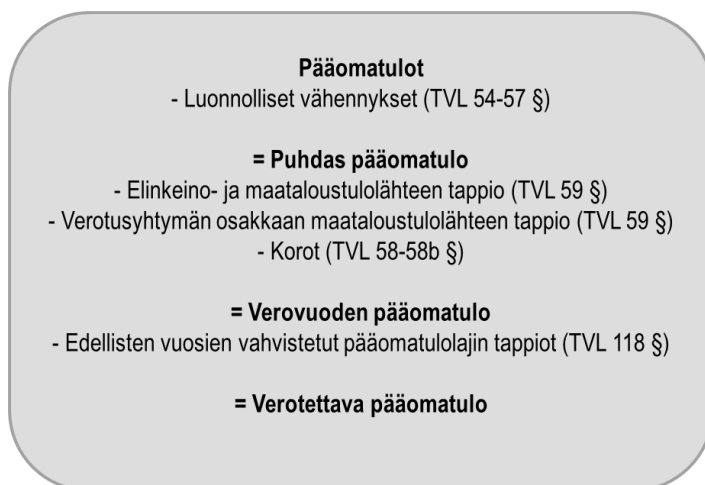
Alijäämävähennys on selitetty tarkemmin seuraavassa Pääomatulot –kappaleessa ja kotitalousvähennystä käsitellään luvussa 3.

## 2.2 Pääomatulot

Ansiotulojen lisäksi luonnollisilla henkilöillä ja kuolinpesillä voi olla pääomatuloja. Pääomatuloa ovat omaisuuden tuotto ja sen myynnistä saatu voitto sekä muunlainen tulo, jota varallisuus on

kasvattanut. Veronalaista pääomatuloa ovat siten esimerkiksi korko-, osinko- ja vuokratulo, voittoosuus, metsätalouden pääomatulo sekä luovutusvoitto. (TVL 32 §.) Myös henkivakuutuksen tuotto (TVL 34 §) sekä vapaaehtoisen eläkevakuutuksen suoritukset ovat pääomatuloa (TVL 34a §).

Aivan kuten ansiotuloista, verovelvollisella on oikeus tehdä vähennyksiä myös pääomatuloista. Nämä tulonhankkimismenot käsittävät pääomatulojen hankkimisesta ja säilyttämisestä aiheutuneet menot (TVL 54.1 §). Arvopapereiden ja arvo-osuuksien hoidosta ja säilyttämisestä aiheutuneista menoista voi verovuonna vähentää omavastuun 50 euroa ylittävät kulut (TVL 54.2 §). Muita pääomatuloista vähennettäviä tulonhankkimismenoja ovat jälkimarkkinahyvitys (TVL 54a §), kurssitappio (TVL 54b §), osakaslainan takaisinmaksu (TVL 54c §) sekä oman eläkevakuutuksen ja pitkäaikaissäästämissopimuksen maksu 5 000 euroon asti (TVL 54d §). Pääomatuloista vähennettäviä muita menoja ovat muun muassa metsävähennys (TVL 55 §), korkomenot, joita ovat opintolainan tai tulonhankkimisvelan korot sekä 75 % vakituisen asunnon asuntolainan koroista (TVL 58.1-2 §). Väliaikaisesti voimassa olevan tuloverolain 58b §:n mukaan vuonna 2012 vakituisen asunnon asuntolainan koroista on vähennyskelpoisia 85 % ja vuonna 2013 80 % (TVL 58b §). Tulonhankkimisvelan korot ovat 100 %:sti vähennyskelpoisia (Ylönen 2012, 22). Korot vähennetään niin, että ensin vähennetään asunto-, opinto- ja tulonhankkimisvelan korot ja vasta sitten ensiasunnon korot (TVL 58.6 §). Pääomatuloista vähennetään myös luonnollisten henkilöiden ja kuolinpesien niin vaatiessa elinkeinotoiminnan ja maatalouden tappio sekä verotusyhtymän osakkaan maatalouden tappio yhtymästä tappiovuodelta (TVL 59.1 §). Seuraavassa kuvassa kuvataan vähentämisjärjestys pääomatuloista.



KUVA 3. Vähentämisjärjestys pääomatuloista (TVL 30.2 §).

Jos pääomatuloista tehtäviä vähennyksiä on enemmän kuin pääomatuloja, syntyy pääomatulolajin alijäämä (TVL 60.1 §). Alijäämähyvitys on 30 % pääomatulolajin alijäämästä, kuitenkin enintään 1 400 euroa henkilöä kohti. Enimmäismäärää korotetaan 400 eurolla tai 800 eurolla riippuen siitä onko verovelvollisella tai puolisoilla yhdessä yksi vai useampi alaikäinen lapsi. Lapsikorotus tehdään sille puolisolle, jonka valtion tuloveron määrä on suurempi, elleivät puoliset ole muuta vaatineet. (TVL 131.1 §.) Puolisot voivat vaatia ainoastaan, että lapsikorotus jaetaan puoliksi molemmille (Huolman-Lakari 2011, 79). Avioerotilanteessa lapsikorotus tehdään sille vanhemmalle, joka on elättänyt lapsen (Verohallinto 2012a, 450). Tuloverolain mukaan lasta elättää se vanhempi, jolle lapsi on määrätty huollettavaksi tai yhteishuoltotilanteissa se vanhempi, jonka luona lapsi on asunut suurimman osan vuotta (TVL 8.4 §). Ensiasunnon koroista voi alijäämähyvityksenä vähentää 32 % (TVL 131.3 §).

Ensisijaisesti alijäämähyvitys myönnetään ansiotulojen valtionverosta (TVL 132.1 §) ja toissijaisesti kunnallisverosta, sairausvakuutuksen sairaanhoitomaksusta ja kirkollisverosta verojen määrän suhteessa (TVL 133.1 §). Jos tämäkään ei riitä, vahvistetaan pääomatulolajin tappio (TVL 60.2 §). Tämä tappio on vähennettävissä 10 seuraavan vuoden aikana pääomatuloista sitä mukaan kuin tuloa syntyy (TVL 118.3 §).

Pääomatuloa verotetaan progressiivisesti. Vähennysten jälkeen jäävästä pääomatulosta menee veroa 30 %, jos pääomatulot ovat 50 000 euroa tai vähemmän. 50 000 euroa ylittävältä osalta menee veroa 32 %. (TVL 124.2 §.) Kahdessa seuraavassa kappaleessa tarkastellaan lähemmin pääomatuloista vuokratuloja ja luovutusvoittoja, koska korjauskulujen jaottelulla perusparannus- tai vuosikorjausmenoiksi on merkitystä kyseisissä pääomatulon luokissa.

### **2.2.1 Vuokratulot**

Tuloverolaissa ei ole määritelty vuokratuloja. Käytännössä vuokratulo on kiinteän tai irtaimen esineen vuokraamisesta saatavaa tuloa. Vuokrauskohteina ovat asunnot, joihin luetaan sekä osakehuoneistot että kiinteistöt, vapaa-ajan asunnot, autot sekä asuntovaunut. (Verohallinto 2012a, 80-81.) Vuokratulot verotetaan pääomatulona kuten tuloverolain 32 §:ssä sanotaan, ellei kyseessä ole elinkeinotoimintana tapahtuva vuokraustoiminta, jota säädellään laissa elinkeinotulon verottamisesta. Vuokratuloon lasketaan vuokran lisäksi myös vuokralaisen vuokranantajalle maksamat

sähkö- ja vesimaksut. Vuokratakuu lasketaan vuokratuloon vasta sitten, kun sitä on käytetty vuokranmaksuun. (Myrsky & Rabinä 2010, 74.)

Kuten edellisessä luvussa todettiin, vuokratuloista saa vähentää tulon hankkimisesta ja säilyttämisestä johtuneet menot tuloverolain 54 §:n mukaisesti. Vuokratuloista tehtäviä vähennykseen oikeuttavia menoja ovat esimerkiksi lämpö-, sähkö-, vesi- ja vakuutusmaksut, vuosikorjausmenot sekä kiinteistövero siltä osin kuin ne kohdistuvat vuokrahuoneistoon tai –kiinteistöön (Verohallinto 2012a, 81). Myös vuokralaisen hankinnasta aiheutuneet kulut, kuten välityspalkkio, ovat vähennykseen oikeuttavia menoja. Huoneiston tarkastuskäynnit tai vuokralaisen häätökustannukset ja perintäkulut saa myös vähentää vuokratuloista. (Malinen 2011, 29-30.) Vuokrattavan huoneiston hankkimista varten otetun lainan toimitusmaksu ja luotonvarausprovisio voidaan vähentää myös vuosikuluna, kuten seuraavassa korkeimman oikeuden päätöksessä todetaan (KHO 13.5.1991 T 1603).

Verovelvollinen ja hänen aviopuolisonsa olivat antaneet verovuonna hankkimansa asuinhuoneiston vuokralle. Puolisoilla ei ollut muita vuokralle annettuja huoneistoja. Huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista varten oli otettu velka puoliksi kummallekin puolisolalle. Velan ottamisesta aiheutuneet menot eli toimitusmaksu, luottovarausprovisio ja leimavero olivat tulo- ja varallisuusverolain 25 §:n nojalla vähennyskelpoisia tulon hankkimisesta johtuneina menoina. Verovelvollinen sai kuitenkin vähentää näistä menoista vain puolet. Näin laskettujen menojen ylittäessä verovelvollisen saaman vuokratulon menot olivat vähennyskelpoisia hänen muusta henkilökohtaisesta tulostaan. Äänestys 4-1. (KHO 13.5.1991 T 1603.)

Varainsiirtovero ei ole vähennyskelpoinen vuokratulosta, vaan vasta myynnin yhteydessä hankintamenon osana (Verohallinto 2012a, 81). Myös lainan korot voi vähentää tulonhankkimisvelan korkoina (TVL 58.1 § 2 k.). Itse osakehuoneiston hankintahinta ei ole vähennyskelpoinen vuokratulosta, vaan se otetaan huomioon luovutusvoittoverotuksessa (Ylönen 2012, 21). Vuokratuloista vähennettäviin kuluihin kuuluvat myös ilmoitus-, matka- ja puhelinkulut sekä yhtiövastikkeet (Peltola 2009, 2). Yhtiövastikkeet voidaan vähentää kuluina, jos ne on merkitty yhtiölle tuloksi (Verohallinto 2012a, 83). Sama koskee myös pääomavastikkeita. Korkein hallinto-oikeus linjasi jo vuonna 1975, että rahoitusvastike, jota ei ollut rahastoitu vaan tuloutettu taloyhtiön kirjanpidossa, voidaan vähentää vuokratulosta. (KHO 1975 BII 541.)

Asunto-osakeyhtiön osakas oli kuukausittain suorittanut yhtiölle hoitovastikkeen lisäksi niin sanottavaa rahoitusvastiketta, jonka hän oli ollut velvollinen yhtiölle kuukausittain suorittamaan, koska hän ei ollut, kuten eräät muut osakkaat, erikseen maksanut osuuttaan yhtiön lainoista. Rahoitusvastiketta ei ollut kannettu erikseen muodostettuun rahastoon, vaan yhtiö oli tulouttanut näin saamansa rahoitusvastikkeet. Osakkaan verotuksessa oli hoitovastike vähennetty hänen



vuokratulostaan. Osakkaan perustevalituksen johdosta vähennettiin myös rahoitusvastike tuosta vuokratulosta. Verovuosi 1972. (KHO 1975 BII 541.)

Jos vastikkeet on rahastoitu taloyhtiön kirjanpidossa, lisätään ne huoneiston myyntihetkellä hankintamenuon (Verohallinto 2012a, 83). Vastikkeita, joita peritään taloyhtiön korjaustoimista, käsitellään opinnäytetyöni neljännessä luvussa tarkemmin. Neljännessä luvussa käsitellään myös vuokratuloista vähennettävät korjauskulut.

Vuokratulosta vero maksetaan nettovuokratulojen perusteella (Ylönen 2012, 20). Vuokratulot katsotaan sen vuoden tuloksi, kun verovelvollinen on saanut ne pankkitililleen (TVL 110.1 §). Myös vähennyskelpoiset kulut vähennetään niiden maksuvuotena (TVL 113 §). Jos huoneisto on ollut sekä omassa käytössä että vuokrattuna, voi vähennykset tehdä vain siltä osin kuin ne koskevat vuokralla oloaika (Verohallinto 2010a, hakupäivä 19.12.2012). Näin toimitaan esimerkiksi vapaaajan asunnon vuokraustilanteissa. Samoin menetellään, jos vuokralle on annettu vain osa huoneistosta. Silloin saa vähentää menot, jotka vastaavat vuokrattua osaa. Menot saa myös vähentää siltä ajalta, kun asunto on tyhjiällä vuokrausta varten. (Myrsky & Rabinä 2010, 76-77.) Käypää vuokraa alempi vuokra, esimerkiksi perhesyistä, ei oikeuta tulonhankkimistoimintaan. Jos tässä tapauksessa vähennyksiä on enemmän kuin tuloja, niitä ei voi vähentää enempää kuin saatuun tuloon saakka. Ylimääräisiä vähennyksiä ei huomioida. (KHO 2003:1064.)

A:n puoliset olivat vuokranneet täysi-ikäiselle lapselleen asuinkiinteistön. Veroilmoituksissaan he olivat ilmoittaneet vuokratuloiksi 27 550 markkaa ja kiinteistön juokseviksi kuluiksi 5 600 markkaa sekä rakennuspoistoksi 28 026 markkaa eli vuokraustoiminnan kuluiksi yhteensä 33 626 markkaa. Säännönmukaisessa verotuksessa vuokraustoiminnan tulos vahvistettiin 0 markaksi eikä kuluja ja poistoa vähennetty vuokratulon ylittävältä osalta puolisojen pääomatuloista.

Kun A:n puoliset olivat vuokranneet täysi-ikäiselle lapselleen asuinkiinteistön vuokrasta, joka tosin ylitti kiinteistön juoksevat kulut, mutta joka oli olennaisesti alempi kuin kiinteistön käypä vuokra, vuokraamista ei oltu tehty ensisijaisesti tulonhankkimistarkoituksessa vaan perhesyistä. Tämän vuoksi kiinteistön kulut ja rakennuksen hankintamenuosta tehty poisto eivät olleet kiinteistön vuokratulon ylittävältä osalta puolisojen pääomatuloista vähennyskelpoisia pääomatulon hankkimisesta johtuvia menoja. Korkein hallinto-oikeus kumosi veroasiamiehen valituksesta verotuksen oikaisulautakunnan päätöksen, jolla vuokraus oli katsottu tulonhankkimistoiminnaksi ja vuokraustoiminnan tappio vähennetty puolisojen pääomatuloista sekä hallinto-oikeuden päätöksen, jolla veroasiamiehen valitus oikaisulautakunnan päätöksestä oli hylätty, sekä saattoi voimaan A:n puolisojen säännönmukaiset verotukset. Verovuosi 1999. (KHO 2003:1064.)

Saamatta jääneitä vuokria ei voi vähentää tappiona, mutta niillä on vaikutusta vuokratuloihin. Tässä tapauksessa kulut voivat kasvaa suuremmiksi kuin tulot, jolloin syntyy vuokraustoiminnan tappio. (Ylönen 2012, 22.) Jos vuokratuloista tehtävät vähennykset ovat suuremmat kuin itse vuokratulot, voidaan menot vähentää muista pääomatuloista tai viime kädessä alijäämähyvityksenä ansiotulojen verosta (Verohallinto 2012a, 81).

Kaikki vuokratuloista tehtävät vähennykset tulee aina vaatia veroilmoituksella (Verohallinto 2012d, hakupäivä 19.12.2012). Jos vähennykset tai poistot ovat unohtuneet veroilmoituksesta, voi verovelvollinen tehdä oikaisuvaatimuksen verotuksen oikaisulautakunnalle. Oikaisua voi vaatia viisi vuotta verotuksen päättymistä seuraavan vuoden alusta lukien. (Verohallinto 2012e, hakupäivä 19.12.2012.)

### **2.2.2 Luovutusvoitto ja -tappio**

Omaisuuksien luovutuksesta saatu voitto on veronalaista pääomatuloa (TVL 45.1 §). Voittoa tai tappiota voi syntyä kiinteän tai irtaimen omaisuuden myynnistä. Luovutusvoittoverotukseen kuuluvat vastikkeella tai vastikkeetta hankitut omaisuudet. Tavallisimpia vastikkeellisia hankintoja ovat kauppa ja vaihto. (Verohallinto 2012a, 107.) Vastikkeettomia hankintoja ovat puolestaan perintö, lahja tai ositus (Verohallinto 2012a, 115).

Luovutusvoitosta verotetaan sitä, joka omistaa luovutetun omaisuuden nimiperiaatteen mukaan. Yhteisessä omistuksessa olevan omaisuuden luovutuksesta verotetaan kutakin omistajaa siinä suhteessa kuin he luovutettua omaisuutta omistivat. Kuolinpesän omistus on jakamatonta yhteisomistusta, joten kuolinpesää verotetaan itsenäisenä verovelvollisena. Rinnakkaisia kuolinpesiä eli puolisoitten kuolinpesiä verotetaan myös erikseen omistussuosuksiansa suhteessa. Kun kuolinpesä on jaettu, verotetaan luovutuksesta sitä, joka sai omaisuuden omistukseensa. (Räbinä & Nykänen 2009, 24-25.)

Luovutusvoitto on verovapaa, kun kyseessä on oman asunnon luovutus seuraavien edellytysten täytyessä. Luovutetun asunnon tulee olla omistettu kaksi vuotta ja sitä on pitänyt käyttää omistusaikana omana tai perheen vakituksena asuntona kahden vuoden ajan yhtäjaksoisesti ennen luovutusta. (TVL 48.1 § 1 k.) Tätä kutsutaan omistusaikansa asunut -periaatteeksi (Räbinä & Nykänen 2009, 390). Oman tai perheen asumisajan tulee olla yhtäjaksoista jossakin vaiheessa

omistusta. Ennen luovutusta asunto voi olla esimerkiksi vuokrattuna ja silti myynti on verovapaa. Pääsääntöisesti omistusaika alkaa hankinnan kaupantekopäivästä ja päättyy luovutuksen kaupantekopäivään. (Verohallinto 2012a, 145.) Perheeksi katsotaan avio-puoliso ja alaikäiset lapset (Huolman-Lakari 2011, 158). Puolisoiksi luetaan myös avopuolisot, joilla on tai on ollut yhteinen lapsi (TVL 2:7.3 §). Myös avioeron harkinta-aikana puoliso kuuluu perheeseen (KHO 1993 B 528).

Puolisoiden yhteisesti omistamaa osakehuoneistoa, jossa puolisoiden väliin rikkoutumisen vuoksi tapahtuneen erillään asumisen ajan oli asunut mies, katsottiin vaimon verotuksessa käytetyn hänen tai hänen perheensä vakituksena asuntona. Oman asunnon myyntivoiton verovapaussäännöstä voitiin soveltaa vaimon myynnissä saamaan voittoon. Verovuosi 1990. (KHO 1993 B 528.)

Perheellä voi olla useampia vakituisia asuntoja. Tällaisia tilanteita ovat muun muassa puolison työn tai opiskelun vuoksi hankittu asunto toiselta paikkakunnalta, alaikäisen lapsen käytössä oleva asunto tai vierekkäisten huoneistojen hallinta ja niiden käyttö perheen vakituksena asuntona. (Räbinä & Nykänen 2009, 380-381.) Tuloverolaissa on säädetty asunnon osittaisesta käytöstä siten, että käytetystä huoneistosta tai rakennuksesta tulee olla omassa tai perheen käytössä yli puolet, jotta koko luovutus on verovapaa (TVL 48.2 §). Oman asunnon verovapaussäännöksiä sovelletaan myös asumisoikeusasuntoihin (TVL 48.3 §).

Kuolinpesän osalta vainajan oman asunnon verovapaussäännös ei siirry kuolinpesälle, mutta tätä säännöstä voidaan soveltaa kuolinpesään erikseen. Kuolinpesän osakkaan tai osakkaiden tulee asua jäämistöön kuuluvassa asunnossa saantonsa jälkeen vähintään kahden vuoden ajan. Omistajan katsotaan alkaneen kuolinpesälle vainajan kuolinpäivästä. Tapauksessa, jossa kuolinpesän osakas on asunut vähintään kaksi vuotta asunnossa, ei verohyöty tule tälle osakkaalle, vaan kuolinpesälle. Kuolinpesän luovutusvoitosta asunnossa asuneen perillisen laskennallista perintöosaa vastaava osa on verovapaata. (Räbinä & Nykänen 2009, 401.) Vaikka leski on kuolinpesän osakas, häneen ei sovelleta kuolinpesän omistaman asunnon verovapaussäännöksiä, jos jäämistöositusta ei ole tehty (KHO 2005:25).

Koska ensiksi kuolleen puolison perillisten ja lesken kesken ei ollut toimitettu ositusta ennen kuolleen puolison nimissä olleen vakituksena asunnon myyntiä, oman asunnon luovutusvoiton verovapaussäännöstä ei voitu soveltaa lesken osalta, vaikka hän oli asunut puolisonsa omistamassa asunnossa yli kaksi vuotta tämän kuoleman jälkeen (KHO 2005:25).

Sitä vastoin, jos leski on perintökaaren 3 luvun määrittelemässä tai omistusoikeustestamentista johtuvassa perillisasemassa, häneen sovelletaan samoja periaatteita kuin muihinkin perillisiin.

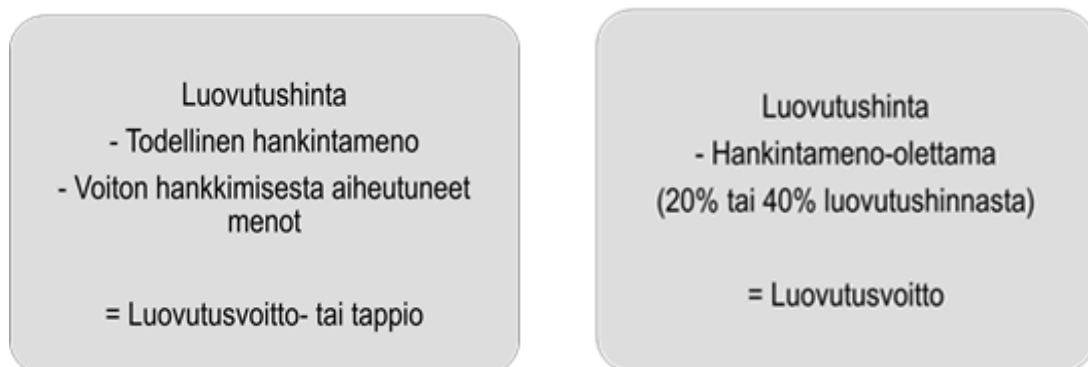
Jos leski ja vainaja omistivat asunnosta  $\frac{1}{2}$  ja  $\frac{1}{2}$ , sovelletaan lesken omistamaan osuuteen lesken oma omistus- ja asumisaika. Vastaavasti vainajan omistamaan osuuteen sovelletaan kuolinpesän perillisasemassa olevien omistus- ja asumisaikaa. Jäämistöosituksen jälkeen lesken omistukseen tuleva osa asunnosta on hänelle verovapaa oman asunnon luovutus, jos edellytykset täyttyvät. (Räbinä & Nykänen 2009, 403-406.) Ositussaannon alkamisajankohta on ositussaantoa edeltänyt saanto (TVL 46.2 §) eli vainajan asunnon hankkimispäivä.

Tuloverolain mukaan vähäiset luovutukset ovat verovapaita 1 000 euroon asti (TVL 48.6 §). Tähän ei lasketa mukaan verovapaiden luovutusten eikä tavanomaisen koti-irtaimiston luovutuksista saatuja luovutushintoja (Räbinä & Nykänen 2009, 420). Tavanomaisen koti-irtaimiston luovutus on verovapaata 5 000 euroon asti (TVL 48.1 § 2 k.). Tätä ylittävältä osaltaan luovutusvoitto on veronalaista. Omaisuuden omistusaika ei vaikuta verovapauteen. (Räbinä & Nykänen 2009, 417.) Luonnonsuojelualueeksi valtiolle tai valtion liikelaitokselle luovutettu kiinteä omaisuus on verovapaa luovutus (TVL 48.1 § 4 k.), jos luovutus tapahtuu vaihtona toiseen kiinteistöön (TVL 48.4 §). Jos vaihdossa maksetaan välirahaa, ei luovutus ole verovapaa välirahaa vastaavalta osuudelta. Tähän rahavastikkeelliseen osaan luovutusta voidaan soveltaa 80 % hankintameno-olettamaa, koska kiinteistö on luovutettu valtiolle. (Räbinä & Nykänen 2009, 419.) Sukupolvenvaihdosluovutukset ovat verovapaita, jos tuloverolain mukaiset kriteerit täyttyvät. Laissa on määritetty, että luovutetun omaisuuden tulee olla maa- tai metsätalouteen kuuluvaa kiinteää omaisuutta, avoimen tai kommandiittiyhtiön osuuksia tai yhteisön osakkeita tai osuuksia, jotka oikeuttavat vähintään 10 % omistukseen. Luovutuksen saajana tulee olla luovuttajan lapsi, lapsen rintaperillinen, luovuttajan sisar tai veli tai sisar- tai velipuoli joko yksin tai yhdessä puolisonsa kanssa. Luovutettu omaisuus tulee olla omistettu yli 10 vuotta. Tähän omistusaikaan luetaan myös sellaisen henkilön omistusaika, jolta omaisuuden luovuttaja on saanut omaisuuden vastikkeettomasti. (TVL 48.1 § 3 k.)

Osittaiseen verovapauteen sovelletaan 80 % hankintameno-olettamaa (TVL 49.1 §). Tällöin 20 % luovutushinnasta on veronalaista. Kaikki osittain verovapaat luovutukset ovat kiinteän omaisuuden luovutuksia. (Räbinä & Nykänen 2009, 422.) Osittain verovapaita luovutuksia ovat tuloverolain mukaan 1) kiinteän omaisuuden, toisen maalla olevan rakennuksen tai näiden pysyvän käyttöoikeuden pakkolunastus, 2) vapaaehtoinen luovutus sellaisessa tilanteessa, jossa luovutuksensaajalla olisi ollut oikeus pakkolunastukseen, 3) vapaaehtoinen luovutus vesistön patoamista tai säännöstelyä varten voimalaitoksen omistajalle sellaista tarkoitusta varten, johon valtiolle on

annettu lunastusoikeus ja 4) luovutus valtiolle, maakunnalle, kunnalle tai kuntayhtymälle (TVL 49.1 §).

Lähtökohtana luovutusvoiton verotukselle on todellisen nettovoiton verotus. Inflaatiota ei oteta huomioon luovutusvoittoa laskettaessa. (Verohallinto 2012a, 121.) Luovutushinnasta vähennetään poistamaton hankintameno sekä voiton hankkimisesta syntyneet menot. Luonnollisen henkilön, kuolinpesän tai yhteisetuuden luovutusvoittoa laskettaessa voidaan käyttää vaihtoehtoisesti hankintameno-olettamaa. Hankintameno-olettama lasketaan prosenttisuutena luovutushinnasta. 20 %:n hankintameno-olettamaa käytetään, jos luovuttaja on omistanut omaisuuden alle 10 vuotta ja 40 %:n hankintameno-olettamaa käytetään, kun omaisuus on omistettu vähintään 10 vuotta (TVL 46.1 §.) Hankintameno-olettamaa käytettäessä ei voi vähentää kuluja (Verohallinto 2012a, 127). Hankintameno-olettamaa käytetään, jos sen perusteella saatu voitto on pienempi kuin todellisen hankintameno-olettaman perusteella saatu voitto. Kun luovutushinnasta vähennetään todellinen hankintameno sekä voiton hankkimisesta aiheutuneet menot, luovutusvoiton sijaan voi syntyä myös luovutustappio. Hankintameno-olettamaa käytettäessä voi syntyä vain luovutusvoittoa. (Räbinä & Nykänen 2009, 58.) Seuraava kuva esittää luovutusvoiton ja –tappion vaihtoehtoiset laskemistavat.



KUVA 4. Luovutusvoiton ja –tappion vaihtoehtoiset laskemistavat (Myrsky & Räbinä 2010, 125).

Luovutusvoitot ja –tappiot lasketaan saannoittain. Tämä tarkoittaa, että jokaisen luovutetun hyödykkeen jokainen eri hintaan tai eri aikaan tapahtunut saanto lasketaan erikseen. (Räbinä & Nykänen 2009, 58.)

Luovutushintana käytetään todellista luovutushintaa, joka yleensä on kirjattu kauppakirjaan. Luovutushintana pidetään nimellisarvoa, jos kauppahinta on maksettu rahana tai saadun omaisuuden

käypää arvoa, jos luovutettu omaisuus vaihdetaan toiseen. (Myrsky & Rabinä 2010, 126.) Kaupan yhteydessä ostajan ottaessa vastattavakseen myyjän velat, luetaan nämä luovutushintaan kuuluviksi (Ossa 2006, 159). Luovutushintaan luetaan myös näiden velkojen kaupantekohetkeen asti kertyneet korot (KHO 1988 B 560). Luovutetun omaisuuden luovutushintaan lisättävä erä on verovuonna tai viitenä sitä edeltäneenä vuonna vahingosta saatu korvaus, ellei korvausta ole käytetty tuhoutuneen tai vahingoittuneen omaisuuden uudistamiseen tai kunnostamiseen (TVL 46.5 §).

Todellinen hankintameno koostuu hankintahinnasta ja omaisuuden ostoon välittömästi liittyvistä kustannuksista. Tällaisia kustannuksia ovat muun muassa varainsiirtovero, lainhuudatusmaksu, välitys-, tarkastus- tai arviointipalkkiot sekä kuljetus- ja asennusmenot. (Verohallinto 2012a, 121.) Asunto-osakkeissa hankintamenoon lasketaan mukaan myös lisäsijoitukset, joita ovat esimerkiksi lainanlyhennys- tai perusparannusrahastoon maksetut erät, jotka on rahastoitu (Verohallinto 2012a, 122). Myös perusparannusmenot lisätään hankintameno (TVL 47.1 §). Omaisuuden hankintameno luetaan myös ennen sen käyttöönottoa tehtyjen muiden kuin perusparannuskorjausten kulut (KHO 2000:51).

Verovelvollinen oli saanut testamentilla osakehuoneistoon oikeuttavat osakkeet. Huoneistoa, jonka pinta-ala oli 57 neliometriä, ei ollut saatu vuokrattua siinä kunnossa missä se oli ollut edellisen omistajan jäljiltä, joten verovelvollinen oli teettänyt huoneistossa korjaustöitä, jolloin huoneiston katot, keittiön seinät ja kalusteet oli maalattu, olohuoneen ja makuuhuoneen seinät tapetoitu ja lattiat päällystetty sekä vaihdettu uusi jääpakastekaappi ja hankittu pesukoneen vedenottohana. Korjauskulut olivat olleet yhteensä 12 550 markkaa ja verovuonna korjauksen jälkeen 10 kuukaudelta saadut vuokratulot 24 370 markkaa. Koska kulut olivat aiheutuneet korjaustöistä, jotka oli suoritettu omistajanvaihdoksen jälkeen mutta ennenkuin huoneisto oli otettu vuokratyöhön, niitä pidettiin hankintameno rinnastettavina menoina, eikä niitä saanut verovuonna vähentää saataviin vuokratuloihin kohdistuvina vuosikuluina. Verovuosi 1997. Äänestys 4-3. (KHO 2000:51.)

Perintö-, testamentti- ja lahjasaantojen hankintameno pidetään perintö- ja lahjaverotuksessa käytettyä verotusarvoa (TVL 47.1 §). Osituksessa saadun omaisuuden hankintameno lasketaan ositussaantoa edeltäneestä saannosta (TVL 46.2 §). Vaihdoissa omaisuuden hankintameno on sen käypä arvo vaihtohetkellä (Rabinä & Nykänen 2009, 66). Lahjanluonteisen kaupan hankintameno pidetään sen vastikkeellista osaa (TVL 47.5 §). Lahjanluonteinen kauppa syntyy, kun kauppahinta on enintään 3/4 käyvästä arvosta (Perintö- ja lahjaverolaki 12.7.1940/378, 3:18.3 §). Tällaisessa tapauksessa luovutus jaetaan vastikkeettomaan (lahja) ja vastikkeelliseen osaan käyvän arvon ja maksetun hinnan perusteella (TVL 47.5 §). Jos juoksevassa tuloverotuksessa on

tehty poistoja luovutetusta omaisuudesta, tulee nämä poistot vähentää hankintamenosta. Muuten sama meno vähennettäisiin verotuksessa kahdesti, ensin poistona ja myöhemmin hankintamenon osana luovutusvoittoverotuksessa. (Myrsky & Rabinä 2010, 128.) Hankintamenon laskukaava on seuraavanlainen:

+ Kauppahinta, perintö- ja lahjaverotuksessa vahvistettu arvo, ositusta edeltäneen saannon hankintameno, vaihdon käypä arvo  
+ Omaisuuden hankinnasta välittömästi aiheutuneet menot  
+ Perusparannusmenot  
- Tuloverotuksessa tehdyt poistot  
- Lahjanluonteisessa kaupassa lahjaan kohdistuva osa  
  
= Luovutusvoittoverotuksessa vähennyskelpoinen hankintameno i. todellinen hankintameno

*KUVA 5. Hankintamenon laskukaava (Rabinä & Nykänen 2009, 70).*

Voiton hankkimisesta aiheutuneet menot vähennetään luovutushinnasta hankintamenon lisäksi (TVL 46.1 §). Näin tehdään myös tappiollisissa luovutuksissa. Voiton hankkimisesta seuranneita menoja ovat myyjän maksamat luovutuksesta ja sen valmistelusta aiheutuneet kulut. (Rabinä & Nykänen 2009, 81.) Tällaisia ovat muun muassa myynnistä aiheutuneet välityspalkkiot ja arvioinnit sekä myynti-ilmoitukset. Myös korjauskulut, jotka on tehty myyntikuntoon saattamiseksi, ovat voiton hankkimisesta olleita menoja. (Verohallinto 2012a, 127.) Voiton hankkimisesta olleita menoja ei voi vähentää pääomatuloista tulon hankkimisesta tai säilyttämisestä johtuneina menoina, koska tuloverolain 46.1 §:ssä ne vähennetään luovutusvoittoa laskettaessa. Sama koskee myös aikaisemmin käsiteltyjä omaisuuden hankinnasta välittömästi johtuneita menoja. (Rabinä & Nykänen 2009, 81.)

Omaisuuden luovutuksesta saatu voitto on pääomatuloa (TVL 32 §). Kun luovutushinnasta on vähennetty hankintameno ja voiton hankkimisesta olleet menot tai hankintameno-olettama, jäljelle jäävästä luovutusvoitosta maksetaan tuloveroa 30 % 50 000 euroon asti ja 32 % 50 000 euroa ylittävältä osalta (TVL 124.2 §). Luovutusvoitto katsotaan sen verovuoden tuloksi, jolloin kauppa, vaihto tai muu luovutus on tapahtunut (TVL 110.2 §). Kauppahinnan maksamisajankohdalla ei ole merkitystä luovutusvoittoa laskettaessa, vaan luovutusvoiton verotus tapahtuu luovutusvuonna.

Luovutuksen ajankohta määräytyy kauppakirjan tekemisajankohdan mukaan. (Verohallinto 2012a, 160.)

Luovutustappiota voi syntyä, jos hankintamenon ja voiton hankkimisesta olleiden menojen yhteismäärä ylittää luovutushinnan (Myrsky & Rabinä 2010, 178). 1.1.2010 jälkeen syntynyt luovutustappio voidaan vähentää omaisuuden luovutuksesta saadusta voitosta verovuonna ja sitä seuraavan viiden vuoden aikana sitä mukaa kuin voittoa syntyy (TVL 50.1 §). Ennen vuoden 2010 voimaan tullutta lakimuutosta luovutustappiot olivat saman pykälän mukaan vähennettävissä verovuotena ja kolmena seuraavana vuotena (TVL 50.1 §; Verohallinto 2012a, 107). Luovutustappiot vähennetään siinä järjestyksessä kuin ne ovat syntyneet. Luovutustappion voi vähentää sama verovelvollinen myöhemmin saamastaan luovutusvoitosta. Esimerkiksi kuolinpesän luovutustappio on vähennyskelpoinen kuolinpesän luovutusvoitosta. Perilliset eivät voi vähentää kuolinpesän tappiota omassa verotuksessaan. Myöskään ennen kuolinvuotta syntyneet tappiot eivät ole vähennyskelpoisia kuolinpesän luovutusvoitoista. (Verohallinto 2012a, 155.) Luovutustappiossa pätee nimiperiaate samalla tavalla kuin luovutusvoitonkin verotuksessa. Ellei luovutusvoittoa tule luovutustappion syntyvuotena eikä viitenä seuraavana vuotena, tappion vähennys-oikeus menetetään kokonaan. (Myrsky & Rabinä 2010, 180.)

Tuloverolain 50.2 §:ssä on lueteltu vähennyskelvottomat luovutustappiot. Näitä ovat oman asunnon, koti-irtaimiston ja vähäisten luovutusten johdosta syntyneet tappiot. (TVL 50.2 §.) Nämä luovutustappiot ovat vähennyskelvottomia, koska niiden luovutuksesta saatu voitto olisi ollut verovapaa. Sama ei päde kuitenkaan sukupolvenvaihdosluovutuksiin eikä luonnonsuojelualueeksi luovutettuun omaisuuteen. Näissä tapauksissa tappio on vähennyskelpoinen, vaikka vastaava luovutusvoitto olisi verovapaa. (Myrsky & Rabinä 2010, 181.) Osittain verovapaissa luovutuksissa tappiot ovat myös vähennyskelpoisia, vaikka osa luovutuksesta on verovapaa. (Ossa 2006, 187-188.) Tappion vähennysoikeutta ei kuitenkaan ole, jos tappio on syntynyt alihintaisesta kaupasta (Verohallinto 2012a, 156).



## 3 KOTITALOUSVÄHENNYS

### 3.1 Kotitalousvähennyksen oikeuttava työ

Tuloverolaki säätelee myös kotitalousvähennystä. Kotitalousvähennyksenä verovelvollinen voi vähentää veroistaan osan kotonaan tehdystä tavanomaisesta kotitalous-, hoiva- tai hoitotyöstä sekä kunnossapito- ja perusparannustyöstä. Vähennyksen suuruus on 2 000 euroa vuodessa omavastuun ollessa 100 euroa. (TVL 127a.1 §.) Valtion tulovero on ensisijainen kotitalousvähennyksen kohde. Kotitalousvähennys tehdään ansiotulojen verosta ennen alijäämähyvitystä. Toissijaisesti kotitalousvähennys tehdään kunnallisverosta. (TVL 127c.1 §.) Kotitalousvähennys on henkilökohtainen vähennys, ja sen saavat molemmat puoliset erikseen, jos heillä on vähennykseen oikeuttavia kustannuksia riittävästi (Verohallinto 2012f, 1 Yleistä, hakupäivä 3.1.2013). Vähennys tehdään puolisoilta siten kuin he ovat sitä vaatineet. Ellei se ole mahdollista, tehdään vähennys siltä puolisoilta, jolla tulovero vähennysten jälkeen on suurempi. Jos osa jää vähentämättä sitä vaatineelta puolisoilta, tehdään vähennys hänen puolisoiltaan aivan kuin hän olisi sitä itse vaatinut. (TVL 127c.2 §.) Kotitalousvähennys ja omavastuu ovat vuosikohtaisia. Ne myönnetään työkorvauksen maksuvuonna sen jälkeen, kun työ on tehty. (Verohallinto 2012f, 14 Vähennyksen enimmäismäärä ja vähentämisvuosi, hakupäivä 3.1.2013.) Kotitalousvähennyksen tarkoituksena on parantaa työllisyyttä, edistää asuntojen ylläpitoa ja omaehtoisia hoivajärjestelyjä sekä torjua harmaata taloutta kannustamalla kotitalouksia teettämään ennen itse tekemiään töitä ulkopuolisilla toimijoilla (HE 85/1997, 4; HE 140/2000, 2).

Kotitalousvähennyksen voi saada vain luonnollinen henkilö, ei osakeyhtiö, yleishyödyllinen yhteisö tai muu juridinen henkilö. Kuolinpesä voi saada vähennyksen kuolinvuodelta, mutta henkilön on pitänyt eläessään sitovasti tilata ja maksaa vähennykseen oikeuttava työ. Ammatin- ja liikkeenharjoittaja ei saa kotitalousvähennystä elinkeinotoimintaansa liittyvästä työstä tai rakennusten korjaamisesta. Sama koskee maatalouden harjoittajaa. Hän ei saa vähennystä maa- tai metsätalouteen liittyvästä työstä tai niihin liittyvien rakennusten korjaamisesta. (Verohallinto 2012f, 2 Vähennyksen saa vain luonnollinen henkilö, hakupäivä 3.1.2013.)

Kotitalousvähennyksenä saa vähentää 15 % palkasta sekä työnantajan sosiaaliturvamaksun, pakollisen työeläke-, tapaturmavakuutus-, työttömyysvakuutus- ja ryhmähenkivakuutusmaksun eli

palkan sivukulut, jotka verovelvollinen on maksanut (TVL 127b.1 § 1 k.). Palkaksi katsotaan työ- ja virkasuhteessa saatu palkka, palkkio, etuus ja korvaus (EPL 2:13.1 § 1 k.). Myös luontoisetuudet sekä muut etuudet luetaan palkkaan kuuluviksi (EPL 2:13.3 §). Kotitalousvähennyksenä on mahdollisuus vähentää myös ennakkoperintärekisteriin merkityn yrittäjän tai yrityksen työkorvauksesta 45 % (TVL 127b.1 § 2 k.). Saman 45 % saa vähentää tavanomaisesta kotitalous-, hoiva- ja hoitotyöstä yleishyödylliselle yhteisölle maksetusta työkorvauksesta (TVL 127b.1 § 3 k.). Yleishyödylliselle yhteisölle maksetuista asuntojen peruseräparannus- tai kunnostustöiden kustannuksista ei saa kotitalousvähennystä, ellei yhteisöä ole merkitty ennakkoperintärekisteriin (Verohallinto 2012f, 13.2 Vähennys yleishyödyllisen yhdistyksen tekemästä kotitaloustyöstä, hakupäivä 3.1.2013). Korkein hallinto-oikeus antoi vuoden 2012 lopussa päätöksen, jossa henkilöltä evättiin kotitalousvähennys, koska työn tehnyt ruotsalainen yhtiö ei ollut ennakkoperintärekisterissä Suomessa (KHO 2012:132).

Suomessa asuvalla J:llä ei ollut oikeutta kotitalousvähennykseen Suomessa tehdystä työstä, jonka oli suorittanut Ruotsissa asuva yhtiö, jota ei ollut merkitty ennakkoperintärekisteriin Suomessa.

Korkein hallinto-oikeus katsoi, että liiketoiminnan harjoittamiseen toisessa valtiossa kuuluu olennaisesti sellaisten verovalvontaan liittyvien hallinnollisten velvoitteiden täyttäminen, joita edellytetään myös asianomaisessa valtiossa asuivilta yrityksiltä. Ennakkoperintärekisteröinti on Ruotsissa asuvalle yhtiölle mahdollinen, maksuton ja suhteellisen yksinkertainen toimenpide. Sen edellyttäminen Ruotsissa asuvalta yhtiöltä ei aseta sitä suomalaisyrityksiä huonompaan asemaan eikä rajoita sen oikeuksia palvelujen vapaaseen tarjontaan. Verovuosi 2008. (KHO 2012:132.)

Työpalveluita välittävän yrityksen välityspalkkio ei ole kotitalousvähennyskelpoinen, koska välitystyötä ei tehdä verovelvollisen kotona tai vapaa-ajan asunnossa. Palkkion osuus tulee eritellä työsuorituksesta laskulla. (Verohallinto 2012f, 13.3 Vähennys välitetystä työstä, hakupäivä 3.1.2013.) Kotitalousvähennyksenä saa vähentää työkustannuksista sen osuuden, joka on jäänyt kotitalouden maksettavaksi (Verohallinto 2012f, 13 Vähennyksen perusteena olevat työkustannukset, hakupäivä 3.1.2013). Jos vakuutusyhtiö on korvannut työsuorituksesta osan, korvattu osa työn kustannuksista ei ole vähennyskelpoinen (KHO 2008:55).

Verovelvollinen ei ollut oikeutettu kotitalousvähennykseen siltä osin kuin vakuutusyhtiö oli korvannut työstä suoritettua määrää, koska kustannusten ei voitu katsoa jääneen tältä osalta verovelvollisen maksettavaksi. Verovuosi 2002. (KHO 2008:55.)

Kotitalousvähennyksen saa siis vain tehdyn työn kustannuksista, ei esimerkiksi muista työkustannuksista, kuten tarvikkeista, materiaaleista tai matka- ja kuljetuskustannuksista. Nämä tulee kuitenkin eritellä laskulla. (Verohallinto 2012f, 4 Vähennyksen saa vain työn osuudesta, hakupäivä

3.1.2013.) Verovelvollisen omasta tai verovelvollisen kanssa samassa taloudessa asuvan henkilön tekemästä työstä ei saa kotitalousvähennystä (TVL 127a.4 §).

Kotitalousvähennykseen oikeuttaa tavanomainen kotitalous-, hoiva- tai hoitotyö sekä asunnon ja vapaa-ajan asunnon kunnossapito- ja perusparannustyö (TVL 127a.1 §). Kodin ja siellä asuvien henkilöiden hyväksi tapahtuva työ katsotaan tavanomaiseksi kotitaloustyöksi. Muualla kuin kotona tapahtuva työ ei oikeuta kotitalousvähennykseen. (Verohallinto 2012a, 502.) Näin on esimerkiksi vaatteiden pesulapalveluiden kohdalla. KHO katsoi ratkaisussaan 2001:52, että muualla tapahtuva vaatteiden huoltotyö ei ollut tavanomaista kotitaloustyötä, koska työn tekemisaika oli muualla kuin kotona. Kotitaloustyötä ovat muun muassa siivous, ruuanlaitto, pyykinpesu sekä puutarhassa tapahtuvat nurmikon tai pensasaidan leikkuutyöt (Verohallinto 2012a, 503). Kuopion hallinto-oikeus on katsonut myös, että kotona pidettävien juhlien yhteydessä tapahtuva tarjoilu kuuluu tavanomaiseen kotitaloustyöhön. Sen mukaan on tavanomaista, että suurempien juhlien järjestelyt ostetaan pitopalveluna yrittäjältä, joka asiakkaan kotona suorittaa tarjoilu- ja tiskaustyötä. (Kuopion HAO 07.09.2010 10/0500/1.) Myös pihan auraustyö ja lumenpudotus katolta ovat tavanomaista kotitaloustyötä (Verohallinto 2012f, 7.1 Vähennyskelpoiset kotitaloustyöt, hakupäivä 3.1.2013). Kotitaloustyöksi taas ei lueta esimerkiksi jätteiden kuljetusta, nuohousta, muuttopalvelua tai sisustussuunnittelua (Verohallinto 2012a, 503).

Hoiva- ja hoitotyön tulee kohdistua verovelvolliseen, hänen kanssaan samassa taloudessa asuviin tai hänen sukulaisiinsa (Verohallinto 2012a, 503). Sukulaisiksi katsotaan omat ja puolison sekä edesmenneen puolison vanhemmat, iso-, otto- ja kasvattivanhemmat ja näiden puoliset (TVL 127a.5 §). Myös hoiva- ja hoitotyön tulee olla tavanomaista kotona suoritettavaa työtä, kuten esimerkiksi sairaiden tai vanhusten syöttämistä, pukemista tai pesemistä hoidettavan kotona (Verohallinto 2012f, 8 Vähennys hoiva- ja hoitotyön perusteella, hakupäivä 3.1.2013). Kotitalousvähennystä ei myönnetä, jos samaan työhön on saanut omaishoidon tukea, kunnan myöntämän palvelusetelin, lasten koti- tai yksityisen hoidon tukea (TVL 127a.3 §). Esimerkiksi kosmetologin, parturikampaajan tai jalkahoitajan palvelut eivät oikeuta kotitalousvähennykseen, vaikka palvelu tapahtuisi asiakkaan kotona, koska näitä ei katsota tavanomaiseksi hoiva- ja hoitotyöksi (Verohallinto 2012f, 8.2 Vähennyskeltottomat hoiva- ja hoitotyöt, hakupäivä 14.1.2013). Arvonlisäverolain (30.12.1993/1501) 34-36 §:ssä erikseen määritellyt verovapaat terveyden- ja sairaanhoitoon liittyvät palvelut eivät ole tavanomaista hoiva- ja hoitotyötä (TVL 127a.2 §). Tällaisia ovat muun muassa valtion tai kunnan ylläpitämässä terveydenhuollon yksikössä annettu hoito (ALVL 35 § 1

k.), sairaankuljetukset (ALVL 36 § 1 k.) tai hammasproteeseihin kohdistuvat hammastekniset työsuoritukset (ALVL 36 § 3 k.).

Kunnossapito- ja perusparannustyöt oikeuttavat kotitalousvähennykseen, jos ne tehdään verovelvollisen ja hänen sukulaistensa käytössä olevaan asuntoon tai vapaa-ajan asuntoon (Verohallinto 2012a, 503). Tällaisia ovat esimerkiksi keittiön, kylpyhuoneen tai muiden huoneiden korjaustyöt. Vähennykseen omakotitalossa oikeuttavat esimerkiksi sähkö-, putki- tai kaapelityöt, saunan remontti sekä ulkomaalaus. (Myrsky & Rabinä 2010, 353.) Myös kunnossapito- ja perusparannustyön valvojan palkkio oikeuttaa kotitalousvähennykseen, siltä osin kuin valvonta tapahtuu korjattavassa asunnossa (Verohallinto 2012f, 10.2 Vähennyskelpoiset asunnon kunnossapito- ja perusparannustyöt, hakupäivä 3.1.2013). Sijoitusasuntoon, jota ei käytetä verovelvollisen tai hänen sukulaisensa asuntona, ei myönnetä kotitalousvähennystä (Verohallinto 2012a, 503). Vuokranantaja ei siten voi saada kotitalousvähennystä vuokraamaansa asunnon kunnossapito- ja perusparannusmenoihin. Hän voi vähentää korjauskulut vuokratulon tulonhankkimiskuluina, jos hänen vuokrauksensa katsotaan tulonhankkimistoiminnaksi. Lähisukulaiselle yhtiövastiketta vastaan vuokraamista ei katsota tulonhankkimistoiminnaksi. Jos aiemmin omassa käytössä ollut huoneisto kunnostetaan ennen vuokralle laittamista, ei kotitalousvähennystä myönnetä, koska kunnostustöiden katsotaan kokonaisuudessaan kohdistuvan vuokrauskäyttöön. Asunnon ollessa sekä omassa että vuokratilassa, kotitalousvähennyksen saa siltä osin kuin kustannukset kohdistuvat oman käytön osuuteen. (Verohallinto 2012f, 19.2 Kotitalousvähennys ja vuokratulosta vähennettävät kustannukset, hakupäivä 3.1.2013.) Kunnossapito- tai perusparannustyötä eivät ole kodin koneiden- ja laitteiden asennustyö eikä niiden korjaustyö (TVL 127a.2 §). Vähennykseen eivät oikeuta myöskään kuntotarkastukset, joihin luetaan homekoirien käyttö, tai erilaiset mittaukset tai hälytysjärjestelmien asennustyöt (Verohallinto 2012f, 10.3 Vähennyskelvottomat asunnon kunnossapito- ja perusparannustyöt, hakupäivä 3.1.2013). Uudis- tai lisärakentaminen ei oikeuta sekään kotitalousvähennykseen (Verohallinto 2012f, 10.4 Uudisrakentaminen ja siihen verrattava työ, hakupäivä 3.1.2013). Tähän kategoriaan kuuluvat muun muassa asunnon laajennus ja kylmä- tai varastotilan muuttaminen asumiskäyttöön. Pihalla sijaitsevien rakennelmien, kuten grillikatoksen, varaston tai leikkimökin rakentaminen ovat myös uudisrakentamiseen verrattavaa työtä, ja eivät siten oikeuta kotitalousvähennykseen. Verohallinnon ohjeessa myös sisätilojen täydellinen uusiminen on uudisrakentamiseen verrattavaa työtä. (Verohallinto 2012f, 10.4.1 Vähennykseen oikeuttamaton uudisrakentamistyö, hakupäivä 3.1.2013.) KHO on kuitenkin ratkaisussaan 2009:44 katsonut, että laajakin asunnon perusparannus on kotitalousvähennykseen oikeuttavaa työtä (KHO 2009:44). Kotitalousvähennystä ei myönnetä, jos samaan työhön on saanut

työnantajalle maksettavaa palkka- ja matalapalkkatukea tai asunnon kunnossapito- ja perusparannustyöhön saatua valtion korjausavustusta. Pientaloille myönnettävä energia-avustus lämmitystavan muutostöihin ei ole esteenä kotitalousvähennykselle. (TVL 127a.3 §.)

Myönnettyä kotitalousvähennystä ei vähennetä luovutusvoittoverotuksessa hankintamenoön lisätävien perusparannusmenojen määrästä, vaan perusparannuskustannukset lisätään hankintamenoön kokonaisuudessaan (Verohallinto 2012f, 19.1 Kotitalousvähennys ja asunnon hankintameno määrittäminen, hakupäivä 3.1.2013). Myös Turun hallinto-oikeus on ratkaisussaan hylännyt valituksen, jossa vaadittiin, ettei vähennyskelpoisiksi perusparannusmenoiksi hyväksyttäisi niitä menoja, joiden perusteella oli aiemmin saatu kotitalousvähennys (Turun HAO 15.2.2006 06/0111/3).

### **3.2 Kotitalousvähennys asunto-osakeyhtiöissä**

Asunto-osakeyhtiötä säätelee asunto-osakeyhtiölaki. Laissa on määritelty muun muassa osakkeenomistajan ja asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuut. Osakkeenomistajan vastuulle kuuluvat huoneiston sisäosat (AOYL 4:3.1 §). Osakehuoneistoon luetaan kuuluvaksi kaikki rakennuksen osat, joihin osakkeet tuottavat hallintaoikeuden (AOYL 1:3.1 §). Huoneistoon kuuluu myös parveke, jos sille on kulku osakehuoneiston kautta (AOYL 1:3.2 §). Yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluu se mikä ei kuulu osakkeen omistajalle, kuten huoneistojen rakenteet ja eristeet sekä erilaiset perusjärjestelmät. Näihin kuuluvat muun muassa lämmitys-, ilmanvaihto- ja sähköjärjestelmät. (AOYL 4:2.1-2 §.) Myös parvekkeen ulkopinta on yhtiön kunnossapidon alaisuudessa (AOYL 4:2.4 §). Kunnossapitovastuu jaetaan osakkeenomistajien ja yhtiön välillä näin ellei yhtiöjärjestyksessä määrätä muuta (AOYL 4:1.1 §). Asunto-osakeyhtiölaki muuttui vuoden 2010 heinäkuun alusta. Kaikki oikeuskäytäntö koskien kotitalousvähennystä asunto-osakeyhtiössä soveltaa vuoden 1991 asunto-osakeyhtiölakia. (Myllymäki 2012, 531.)

Verotuksessa asunto-osakkeenomistaja voi saada kotitalousvähennyksen kunnossapito- ja perusparannustöiden työkustannuksista, jotka kuuluvat hänen vastuulleen (Verohallinto 2012f, 11.2 Kunnossapitovastuun vaikutus kotitalousvähennysoikeuteen, hakupäivä 14.1.2013). Näin on myös KHO päättänyt putkiremontin kulujen osalta.

Asunto-osakeyhtiön ylimääräinen yhtiökokous oli päättänyt kaikissa asunnoissa toteutettavasta vesijohtojen muutos- ja korjaustyöstä. Yhtiökokouksessa oli lisäksi päätetty, että jokainen osakas sitoutuu teettämään asennustyön samalla putki-

asennusliikkeellä. Putkiremontin tarvikkeista asunto-osakeyhtiö tuli yhtiökokouksen pöytäkirjan mukaan maksamaan 2 523 euron suuruisen osan ja loppuosa työn kustannuksista tuli veloitettavaksi osakkailta osakemäärien mukaisessa suhteessa. Yhtiön hallituksen edustajien tehtävänä oli suorittaa muutostyön vastaanotto-tarkastus ja takuuajan tarkastus.

Korkein hallinto-oikeus katsoi, ettei asunto-osakeyhtiön osakkaalla ollut oikeutta kotitalousvähennykseen asunto-osakeyhtiön päättämän ja sen vastuulle kuuluvan putkiremontin kustannusten osalta. Verovuosi 2002. (KHO 2012:21.)

Osakkeenomistajan vastuualueeseen kuuluvat sisäpintojen lisäksi kalusteet. Pintamateriaaliin katsotaan kuuluvaksi myös tasoite. Kaikki asunnossa olevat altaat, kuten keittiön, kodinhoito, wc- ja kylpyhuonetilan altaat, kuuluvat huoneiston omistajan vastuulle. (AOYL 4:2.2 §; Verohallinto 2012f, 11.3 Asunto-osakeyhtiölain määräykset kunnossapitovastuusta, hakupäivä 14.1.2013.) Kotitalousvähennys käsittää myös parvekkeen lattiaan tai sisäseiniin tehtävät työt (Verohallinto 2012f, 11.5 Osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle kuuluvat työt hänen hallitsemissaan asuintiloissa, hakupäivä 14.1.2013). Kotitalousvähennyksen voi saada varastoon tai autokatokseen tehtävien töiden kustannuksista, jos osakkeet oikeuttavat niiden hallintaan yhtiöjärjestyksen mukaan ja niiden kunnossapito kuuluu osakkaan vastuulle (Verohallinto 2012f, 11.5 Osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle kuuluvat työt hänen hallitsemissaan asuintiloissa, hakupäivä 14.1.2013). Osakkeenomistajan vastuulle kuuluvia töitä ovat siten esimerkiksi seinien tapetointi- ja maalaustyöt, sisäkaton rappauspinnan, lattiamateriaalien, saunan lauteiden tai väliovien vaihtotai kunnostustyöt (Verohallinto 2012f, 11.7 Asuinhuoneiston sisäosat, parvekkeeseen liittyvät työt ja lukot, hakupäivä 14.1.2013). Ellei asunto-osakeyhtiö ota osaa kustannuksiin tai kerää vastikkeina parvekelasituksen kustannuksia, on osakkaalla oikeus kotitalousvähennykseen lasituksen työkustannuksista (KHO 2008:87). Jotta osakkeenomistaja saisi kotitalousvähennyksen kunnossapito- tai perusparannusmenoista, tulee hänen sopia asia suoraan työn tekijän kanssa ja maksaa työ myös suoraan hänelle. Kotitalousvähennystä ei siis saa, jos osakkeenomistaja maksaa työn asunto-osakeyhtiölle vastikkeen muodossa, vaikka kunnossapitovastuu kyseisistä töistä kuuluisi osakkeenomistajalle. (Verohallinto 2012f, 11.5 Osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle kuuluvat työt hänen hallitsemissaan asuintiloissa, hakupäivä 14.1.2013.)

Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä muutostöitä tiloissa, joihin osakkeet antavat hallinto-oikeuden (AOYL 5:1.1 §). Muutostyö voi olla esimerkiksi huoneistoon tehtävän seinän tekeminen, keittiö- tai kylpyhuoneremontti, lattiamateriaalin vaihtaminen tai saunan rakentaminen. Näihin muutostöihin saa kotitalousvähennyksen, jos osakkeenomistajalla on oikeus tehdä nämä muutostyöt ja muut vähennyksen edellytykset täyttyvät. Jos muutostyöt kuuluvat taloyhtiön kunnossa-

pitovastuulle, osakas ei saa niistä kotitalousvähennystä, vaikka hän sopisi tehtävästä korjauksesta suoraan urakoitsijan kanssa ja maksaisi itse työkustannukset urakoitsijalle. (Verohallinto 2012f, 11.6 Osakkeenomistajan oikeus tehdä muutostöitä hallinnassaan olevissa tiloissa, hakupäivä 14.1.2013.)

Taloyhtiön vastuulle kuuluvista kunnossapito- ja parannustöiden työkustannuksista ei myönnetä kotitalousvähennystä, ellei yhtiöjärjestyksessä ole toisin määrätty. Jos yhtiöjärjestyksessä on vastuumuutoksesta sovittu, kotitalousvähennyksen saa siltä osin kuin työ kohdistuu osakkaan käyttämään asuntoon. Poikkeuksellisesti tietoliikennekaapelointia varten voi saada kotitalousvähennyksen sen joko puuttuessa asunto-osakeyhtiöstä tai se ei vastaa asukkaan toiveita, vaikkei siitä olisi sovittu yhtiöjärjestyksessä. Tällöinkin työkustannuksista saa vähentää vain sen osan, joka kohdistuu asukkaan omaan asuntoon. Tätä samaa voidaan soveltaa myös ilmalämpöpumppujen asennustyön kustannuksiin, ellei kyseessä ole uudisrakentamisen yhteydessä tapahtuva asennus. Näissäkin tapauksissa osakkaan tulee sopia työstä suoraan urakoitsijan kanssa ja maksaa työ suoraan hänelle. (Verohallinto 2012f, 11.8 Huoneiston rakenteet, eristeet ja perusjärjestelmät, hakupäivä 14.1.2013.)

Jos osakas hallitsee osakkeillaan asunnon yhteydessä ja hänen vastuulleen kuuluvaa autotallia, voi hän saada sen sisäpintojen kunnossapito- tai perusparannustyöstä kotitalousvähennyksen. Tällöinkin hänen tulee sopia ja maksaa työstä suoraan työn tekijälle. Autotallin ulkopintojen tai rakenteiden korjaustyöstä osakkeenomistaja voi saada kotitalousvähennyksen, jos vastuu niiden kunnossapidosta on siirretty yhtiöjärjestyksessä hänelle. (Verohallinto 2012f, 11.9 Autotalli ja autokatos, hakupäivä 14.1.2013.) Yhteiskäytössä olevien piha-alueiden töistä ei taloyhtiössä asuva voi saada kotitalousvähennystä. Mutta jos piha-alue esimerkiksi rivitalossa on vain huoneiston asukkaan henkilökohtaisessa käytössä ja on välittömästi asunnon yhteydessä, kuten huoneiston etu- ja takapiha, voi tähän piha-alueeseen tehdystä perusparannus- tai kunnossapitotyöstä saada kotitalousvähennyksen muiden vähennykseen oikeuttavien edellytysten täytyessä. Tällaisia töitä ovat muun muassa terassin ja aidan teettäminen tai kunnostaminen sekä pihakukkien istuttaminen. (Verohallinto 2012f, 11.10 Asunto-osakehuoneiston piha-alueella tapahtuvat työt, hakupäivä 14.1.2013.)

Taloyhtiön yhtiökokous voi päättää osakkaiden vastuulle kuuluvien korjaustöiden suorittamisesta samassa yhteydessä taloyhtiölle kuuluvien korjausten kanssa, jos ne ovat tarkoituksenmukaisia eivätkä loukkaa osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta (AOYL 4:1.2 §). Taloyhtiön yhtiökokous

voi päättää ikkunoita uusittaessa uusia myös sisäikkunat, jotka kuuluvat osakkaan vastuulle. Taloyhtiöllä on myös velvoite omalle vastuulleen kuuluneen korjaustyön loppuunsaattamiseksi laittaa myös osakkaan vastuulle kuuluneen huoneiston osa kuntoon. Näin on putkiremonttia tehtäessä. Taloyhtiön tulee rakenteiden lisäksi korjata myös auki repimänsä pintamateriaalit, vaikka ne kuuluvat osakkaan vastuulle. Näihin töihin osakkeenomistaja ei voi saada kotitalousvähennystä, koska tällaisista korjaustöistä korvaus maksetaan taloyhtiölle yleensä vastikkeen muodossa. (Verohallinto 2012f, 11.11 Yhtiökokouksen päätökseen perustuvat kunnossapitotyöt, hakupäivä 15.1.2013.)

Uudisrakentamisesta ja siihen verrattavasta työstä, kuten lisä- tai täydennysrakentamistyöstä, ei saa kotitalousvähennystä asunto-osakeyhtiössäkään. Tällaisia töitä ovat osakkeiden hallitsemien rakennusten, kuten autotallien tai -katosten, varastojen ja piha-alueiden uudisrakentamistyökustannukset sekä uuteen huoneistoon tehdyt jälkiasennustyöt, vaikka työ olisi teetetty eri yrityksellä kuin huoneiston rakennuttajalla. (Verohallinto 2012f, 11.13 Uudisrakentaminen ja lisärakentaminen asunto-osakeyhtiössä, hakupäivä 15.1.2013.) Parvekkeen rakentaminen asunto-osakeyhtiössä olevan huoneiston yhteyteen on myös uudisrakentamiseen verrattavaa työtä eikä siten oikeuta kotitalousvähennykseen (Verohallinto 2012f, 11.7 Asuinhuoneiston sisäosat, parvekkeeseen liittyvät työt ja lukot, hakupäivä 15.1.2013).

Asunto-osakeyhtiössä asuva vuokralainen voi saada kotitalousvähennyksen teettämästään huoneiston kunnossapito- tai perusparannustyöstä (Verohallinto 2012f, 10.1 Käytössä oleva asunto ja vapaa-ajan asunto, hakupäivä 15.1.2013). Myös vuokraamansa ja huoneiston yhteydessä tai saman taloyhtiön pihalla olevan autotallin kunnossapito- ja perusparannustyön kustannukset vuokralainen saa vähentää aivan kuten osakkeenomistaja. Pelkän autotallin vuokraaminen ei oikeuta kotitalousvähennykseen, koska kotitalousvähennyksen saaminen edellyttää autotallin yhteydessä olevan asunnon käyttämistä verovelvollisen tai hänen tuloverolain 127a §:ssä mainitun henkilön asuntona tai vapaa-ajan asuntona. Vuokralaisen tulee itse suoraan sopia ja maksaa työt sen tekijälle. (Verohallinto 2012f, 11.9 Autotalli ja autokatos, hakupäivä 15.1.2013.)



## 4 HUONEISTON KORJAUSKULUJEN JAOTTELU JA VEROTUSKÄSITTELY

Asuinhuoneistoissa tehdään sekä vuosi- että perusparannuskorjauksia. Näitä korjausmenoja käsitellään eri tavalla verotuksessa niiden luonteen vuoksi. Verotuskäsittelyyn vaikuttaa lisäksi myös missä vaiheessa omistusta korjaukset on tehty ja onko korjaustoimet tehty omaan vai vuokra-asuntoon. Perusparannuksena pidetään sellaisia toimia, jotka lisäävät huoneiston arvoa alkuperäiseen tasoon nähden. Alkuperäisenä tasona pidetään sitä, joka oli omistajan omistuksen alkaessa. Vuosikorjausta ovat puolestaan ne toimet, joilla huoneisto pidetään samassa kunnossa kuin se oli omistuksen alkaessa. Yleensä asuinhuoneistoissa tehdään laajoja korjaustoimia samalla kertaa. Näissä tilanteissa vuosikorjauksen ja perusparannuksen osuudet kokonaiskustannuksista arvioidaan korjaustoimien laajuuden, laadun ja kustannusten perusteella siihen tilanteeseen nähden, joka vallitsi omistuksen alkaessa. (Myrsky & Rabinä 2010, 80-82.) Ellei kulujen kohdistaminen joko perusparannukseen tai vuosikorjaukseen ole mahdollista, määritetään suhde prosenttiperusteisesti (Verohallinto 2012a, 82). Myönnettyä kotitalousvähennystä ei vähennetä korjauskulujen määrästä (Rabinä & Nykänen 2009, 350).

Jaottelulla perusparannus- ja vuosikorjaukseen on merkitystä myös oman vakituisen asunnon korjausta varten otetun lainan korkovähennystä ajatellen. Omaan vakituisen asunnon peruskorjaukseen otetun lainan korot saa vähentää verotuksessa (TVL 58.1 § 1 k.). Jos laina on otettu vuosikorjausta varten, lainan korkojen vähennysmahdollisuutta ei ole (Huolman-Lakari 2011, 75). Vuokraustoimintaan liittyvän lainan korot voi vähentää tulonhankkimisvelan korkoina (TVL 58.1 § 2 k.).

Taloyhtiö voi kattaa korjaustoimenpiteiden kustannukset joko vastikkeilla tai rahastosuorituksilla. Taloyhtiön perimien vastikkeiden tai rahastosuoritusten verotuskäsittelyyn ei vaikuta jako vuosikorjaus- tai perusparannusmenoihin, vaan niiden kirjanpidollinen käsittely. (Rabinä & Nykänen 2009, 333.)

### 4.1 Perusparannusmenot ja niiden verotuskäsittely

Perusparannukseksi luetaan huoneiston laajennus-, muutos-, uudistus- tai muut vastaavat työt (EVL 3:35 §). Perusparannusmenot lisäävät huoneiston arvoa. Perusparannus on tilankäytön,

varustetason tai rakenteiden parantamista ja se lisää huoneiston käyttöikää sekä laatutasoa. Tällaisia ovat muun muassa huoneistoon hankitut uudet laitteet ja niiden asentaminen, sisustusmateriaalilaadun huomattava parantaminen tai liikekäytössä olleen huoneiston muuttaminen asuinhuoneistoksi tai päinvastoin. (Räbinä & Nykänen 2009, 344.)

Oikeuskäytännössä perusparannusmenoksi huoneistoissa on katsottu parvekelasit (KHO 2001:2). Peltolan mukaan perusparannusta on huoneiston varustetason parantaminen. Tähän kuuluvat uusien koneiden tai laitteiden hankinta ja asentaminen. Parvekelasien lisäksi näitä ovat esimerkiksi poreallas ja kylmiö. Lisäksi Peltola listaa perusparannukseksi väliseinien rakentamisen ja purkamisen sekä kylmän tilan muuttamisen lämpimäksi. Myös sisätilojen täydellistä uusimista voitaneen Peltolan mukaan pitää perusparannuksena. (2009, 2.) Materiaalien laatutason nostaminen, esimerkiksi muovimaton muuttaminen parketiksi, katsotaan tason noston osalta perusparannukseksi. Parketin ja muovimaton kustannusero on perusparannusta ja muulta osin vuosikorjausta. (Jukkola, Järvenoja, Kaari, Romppainen, Tannila & Tikkanen 2008, 146.) Ikkunoihin lisärutuujen hankkiminen on perusparannusta (Verohallinto 2012a, 82).

Uudisrakentamisen kustannusten voidaan katsoa olevan rinnastettavissa perusparannukseen, koska Verohallinnon luovutusvoittoverotusta käsittelevässä ohjeessa saunan rakentaminen huoneistoon on perusparannusta (Verohallinto 2010b, Perusparannusmenot ja muut hankintamenojen lisäykset, hakupäivä 7.2.2013). Kuopion HAO puolestaan katsoi ratkaisussaan, että saunan rakentaminen huoneistoon, jossa sellaista ei ollut, on uudisrakentamista ja se ei oikeuttanut kotitalousvähennykseen (Kuopion HAO 13.1.2005 05/0006/3). Verohallinnon internet -sivuilla perusparannusmenoksi katsotaan kylmän varastotilan muuttaminen saunatilaksi (Verohallinto 2011). Ja vastaavasti kotitalousvähennystä koskevassa ohjeessaan Verohallinto toteaa kylmä- tai varastotilan muuttamisen asumiskäyttöön olevan uudisrakentamista (Verohallinto 2012f, 10.4.1 Vähennykseen oikeuttamaton uudisrakentamistyö, hakupäivä 7.2.2013). Tällaisiin muutostöihin tarvitaan kuitenkin yhtiökokouksen päätös käyttötarkoituksen muutoksesta, koska se vaikuttaa muiden osakkeenomistajien asumiskustannuksiin, yhtiölle kiinteistön pidosta aiheutuviin kustannuksiin tai yleisten tilojen käyttämiseen (HE 24/2009 vp, 100). Huoneistoon rakennettava parveke on myös uudisrakentamista ja siten perusparannusta (Verohallinto 2012f, 11.7 Asuinhuoneiston sisäosat, parvekkeeseen liittyvät työt ja lukot, hakupäivä 7.2.2013). Muutostöihin vaaditaan kuitenkin yhtiön tai toisen osakkeenomistajan lupa, koska esimerkiksi parvekkeen rakentaminen muuttaa asunto-osakeyhtiön kiinteistön ulkonäköä (HE 24/2009 vp, 100).

Kansaneläkelaitos on yhdessä ympäristöviraston kanssa tehnyt listan siitä, mitkä toimet ovat perusparannusta ja mitkä eivät (Kansaneläkelaitos 2008, hakupäivä 13.2.2013). Huoneistoihin ja omistajan vastuulle kuuluviin korjauksiin sovellettavia perusparannusmenoja ei listassa ole montakaan. Perusparannukseksi katsotaan pääasiassa se, mikä kuuluu taloyhtiön vastuulle asunto-osakeyhtiöissä eli rakenteet. Kansaneläkelaitoksen mukaan perusparannusta ovat ikkunoiden ja parvekeovien uusiminen kokonaan sekä ikkunoiden muuttaminen kolminkertaisiksi. Tilankäytön kannalta saunan tai säilytystilojen rakentaminen huoneistoon, jossa näitä tiloja ei ole ennen ollut, ovat perusparannusta. (Kansaneläkelaitos 2008, hakupäivä 13.2.2013.)

Perusparannusten verotuskäsittelyä ohjaa tuloverolaki. Lain mukaan omistuksen aikaiset perusparannusmenot luetaan mukaan omaisuuden hankintamenuun, joka realisoituu omaisuutta luovutettaessa (TVL 47.1 §). Vuokranantaja puolestaan voi vähentää omistamansa huoneiston suuret perusparannusmenot joko poistoina vaikutusaikanaan tai ne lisätään huoneiston hankintamenuun (Ylönen 2012, 21). Poistona tehtävästä vähennyksestä on korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu vuodelta 2001. Siinä parvekelasit katsottiin perusparannusmenoiksi ja niiden hankkimiskustannukset voitiin vähentää yhtä suurina vuotuisina poistoina vuokratuloista kymmenen vuoden aikana (KHO 2001:2).

A, jolla oli vuokratuloja useasta omistamastaan osakehuoneistosta, oli hankkinut yhteen vuokraamaansa huoneistoon parvekelasit, joiden hankintameno oli ollut 7 900 markkaa. Huoneistosta oli peritty vuokraa ajalta 1.1.-30.6.1998 15 660 markkaa eli 2 610 markkaa kuukaudelta ja parvekelasien asentamisen jälkeiseltä ajalta 1.8.-31.12.1998 13 550 markkaa eli 2 710 markkaa kuukaudelta. Hallinto-oikeus, jossa A oli vaatinut parvekkeen hankintamenoa vähennettäväksi vuosi-kuluna, katsoi, että parvekkeen lasituksella oli huoneisto muutettu entistä tasokkaammaksi, jolloin muutoksesta aiheutuneet kulut olivat huoneiston perusparannusmenoja. Korkein hallinto-oikeus, jossa veroasiamies vaati parvekelasien katsomista vasta mahdollisessa osakkeiden luovutusvoittoverotuksessa vähennyskelpoiseksi hankintamenoiksi, ei muuttanut hallinto-oikeuden päätöstä, jossa katsottiin, että A:lla oli oikeus vähentää perusparannusmenot vuokratulostaan yhtä suurina vuotuisina poistoina, eli, kun menon todennäköinen vaikutusaika oli 10 vuotta pitempi, 10 verovuotena, ja siten verovuonna 1998 790 markkaa. Verovuosi 1998. (KHO 2001:2.)

Poistojen tekeminen on ollut mahdollista elinkeinotulon verotuksessa, mutta tämä KHO:n päätös mahdollisti sen myös tuloverolain mukaisessa verotuksessa (Räbinä & Nykänen 2009, 347). Perusparannusmenot jaksotetaan lähes poikkeuksetta kymmenelle vuodelle, koska niiden todennäköinen taloudellinen vaikutusaika on yleensä vähintään kymmenen vuotta (EVL 24 §; Peltola 2009, 3). Jos vähennyskelpoinen perusparannusmeno on vähäinen eikä verovelvollinen vaadi menon vähentämistä poistoina vaikutusaikanaan, vähennetään se kerralla vuokratuloista (Peltola

2009, 3). Jos vuokraustoiminta päättyy ennen kuin poistot on vähennetty, asunto-osakkeen hankintamenoon lisätään poistamatta oleva osa perusparannuskuluista. Tämä osa perusparannuksista tulee vähennettäväksi luovutusvoittoa verotettaessa. (Myrsky & Rabinä 2010, 81.) Vuokra-asunnossa laitteiden ja kalusteiden hankintamenot erotetaan muista perusparannuskuluista ja ne vähennetään poistoin vuokratuloista. Poiston suuruus on 25 % poistamattomasta hankintamenoista ja se tehdään esinekohtaisesti. Jos laitteen tai kalusteen hankintahinta on alle 1 000 euroa, katsotaan sen käyttöiän jäävän alle 3 vuoden. Siten se voidaan vähentää kerralla vuokratuloista. (Huolman-Lakari 2011, 137.)

Korkeimman hallinto-oikeuden mukaan perusparannuskorjaukset, jotka tehdään huoneistoon välittömästi oston jälkeen ennen sen ottamista vuokrauskäyttöön, luetaan hankintamenoon. Tällöin niitä ei voi vähentää poistoin vuokratuloista. (KHO 2000:51.) Kyseisestä tapauksesta on tiivistelmä opinnäytetyöni sivulla 22. Perusparannuskulut, jotka syntyvät vuokralaisen vaihtuessa, vähennetään vuokratuloista. Tässä tapauksessa niitä ei lisätä hankintamenoon. (Huolman-Lakari 2011, 135.) Perusparannusmenot luetaan hankintamenoon myös, jos vuokrattuna ollut huoneisto peruskorjataan ennen sen ottamista omaan käyttöön (Jukkola ym. 2008, 149). Perusparannukseen kuuluu, ettei sillä korjata aiempaa esimerkiksi vuokrauskäytöstä johtunutta kulumista, vaan omaisuus saatetaan alkuperäistä arvokkaampaan kuntoon. Tästä syystä perusparannusmenoja ei oteta huomioon vuokratuloista vähennettävänä kuluina, kun huoneisto otetaan vuokrauskäytön jälkeen omaan käyttöön, koska tällöin kulujen katsotaan kohdistuvan kokonaan oman asumistason parantamiseen. (Peltola 2009, 4.) Jos omassa käytössä olleen huoneiston käyttötarkoitusta muutetaan ja siihen tehdään perusparannus ennen sen siirtämistä vuokrauskäyttöön, voidaan nämä korjauskulut vähentää tasapoistoin vuokratuloista (Jukkola ym. 2008, 149). Tällöin huoneiston korjauskulujen katsotaan kohdistuvan kokonaan vuokrauskäyttöön (Peltola 2009, 4).

## **4.2 Vuosikorjausmenot**

Vuosikorjaus ylläpitää huoneiston tason sellaisena kuin se oli huoneiston hankintahetkellä. Vuosikorjausta on siten kuluneen huoneiston korjaaminen alkuperäiseen kuntoonsa. Vuosikorjausta ovat seinien ja katon maalaus, tapetointi, kaakeleiden uusiminen, keittiön kaapistojen ja saunan lauteiden uusiminen tai koneiden ja laitteiden, esimerkiksi jääkaapin, liedan ja kiukaan vaihtaminen uusiin. (Peltola 2009, 2.) Yleisestä tekniikan ja rakentamisen kehityksestä johtuen vanhan

korvaaminen uudella teknisesti paremmalla laitteella on aina vuosikorjausta. Vuosikorjaukseksi luetaan myös parketin hionta tai vaihtaminen uuteen. (Ylönen 2012, 23.) Huolman-Lakari listaa vuosikorjausmenoksi huoneistoissa ikkunoiden ja ovien vaihtamisen sekä niiden avautumissuunnan muutokset. Lattiamateriaalin uusiminen ja ammeen korvaaminen suihkukaapilla ovat myös vuosikorjausta. (2011, 133.) Myös wc- ja peseytymistilojen kalusteiden ja muiden laitteiden uusiminen korjaushetken yleisten vaatimusten mukaisiksi ovat vuosikorjausta (Räbinä & Nykänen 2009, 344).

Kansaneläkelaitoksen ja ympäristöviraston listauksen mukaan vuosikorjauksiksi voidaan huoneistossa lukea useampi asia kuin perusparannukseksi, mutta näistä osa on ristiriidassa Verohallinnon ohjeistuksen kanssa. Kansaneläkelaitoksen mukaan vuosikorjauksiksi luetaan väliseinien purkaminen tai rakentaminen, ikkunoiden korjaaminen, maalaaminen tai tiivistys, parvekkeiden korjaus ja lasittaminen, ulko-oven ja sisäovien uusiminen tai korjaaminen, lukituksen korjaaminen sekä vesikalusteiden uusiminen. Rivitaloyhtiöissä vuosikorjauksiksi Kelan mukaan voitaisiin lisäksi lukea terassin rakentaminen ja ulkoalueiden työt, kuten vihertyöt, pihastutukset sekä piharakennukset. (Kansaneläkelaitos 2008, hakupäivä 13.2.2013.) Näistä parvekkeiden lasitus ja väliseinien purkaminen tai rakentaminen on Verohallinnon mukaan perusparannusta eikä vuosikorjausta (Peltola 2009, 2).

#### **4.2.1 Vuosikorjauskustannusten käsittely heti oston jälkeen**

Heti hankinnan jälkeen suoritettavat vuosikorjaukset, jotka on tehty ennen huoneiston käyttöönottoa, luetaan huoneiston hankintamenuun. Näin menetellään sekä oman asunnon että vuokra-asunnon ollessa kyseessä. Tämä kanta on ollut korkeimmalla hallinto-oikeudella vuonna 1992, jolloin se käsitteli kiinteistöosakeyhtiön tekemiä vuosikorjausmenoja. (KHO 15.5.1992 T 1849.)

Yhtiön hankkimaansa kiinteistöön suorittamia korjaustöitä, jotka oli suoritettu ennen kuin kiinteistö oli otettu käyttöön, oli pidettävä peruskorjauksen luonteisina menoina, jotka oli lisättävä rakennuksen poistamattomaan hankintamenuun ja olivat vähennettävissä yhtiön tulosta menojäännöksestä tehtävin poistoin. (KHO 15.5.1992 T 1849.)

Myös KHO:n ratkaisu 2000:51 käsittelee vuosikorjausten käsittelyä heti huoneiston hankinnan jälkeen ennen kuin vuokraustoiminta alkoi. Siinä KHO katsoi niiden korjauskulujen, jotka olivat aiheutuneet korjaustöistä heti omistajanvaihdoksen jälkeen, mutta ennen kuin huoneisto oli otettu vuokrauskäyttöön, olevan hankintamenuun rinnastettavia menoja. Tässä tapauksessa niitä ei

saanut vähentää vuokratuloista niiden syntymvuonna. (KHO 2000:51.) Peltolan (2009, 5) mukaan yksi vuosi on riittävä aika, jonka huoneiston tulee olla vuokraustoiminnassa ennen kuin korjauskulut ovat vähennyskelpoisia vuokratuloista.

#### **4.2.2 Vuosikorjauskustannusten käsittely omistusaikana**

Omassa käytössä olevan huoneiston vuosikorjauskulut omistusaikana ovat vähennyskeltvottomia. Niitä ei lueta huoneiston hankintameroon. (Verohallinto 2012a, 122.) Vuokrauskäytössä olevan huoneiston vuosikorjauskustannukset käyttöönoton jälkeen ovat vähennyskelpoisia vuokratuloista (Verohallinto 2011, hakupäivä 8.2.2013). Vähennys tulee tehdä niiden syntymvuonna (TVL 113 §). Vuokranantajan itse remontoimissa vuokra-asuntoa ei oman työn arvoa saa vähentää. Korjausten materiaalikulut, työstä maksetut korvaukset ja omat matkakulut korjattavalle asunnolle voidaan vähentää. (Verohallinto 2011, hakupäivä 8.2.2013.) Vuokralaisen vaihtuessa kunnostetun huoneiston korjauskulut vähennetään vuokratuloista, ellei asunto ole kohtuuttoman kauan vuokraamattomana (Huolman-Lakari 2011, 135). Jos verovelvollinen vaatii, niin suurehkot korjausmenot voidaan lukea hankintameroon (EVL 30.2 §). Tällaiset suurehkot korjausmenot ovat kuitenkin luonteeltaan vuosikorjauksia (Räbinä & Nykänen 2009, 343).

Huoneiston käyttötarkoituksen muutos muuttaa vuosikorjauskulujen vähentämistä. Jos vuokratuna ollut asunto otetaan omaan käyttöön vuosikorjauksen jälkeen tai toisin päin, vain osa korjauskuluista voidaan vähentää vuokratuloista. Loput korjauskulut ovat vähennyskeltvottomia, koska niiden katsotaan kohdistuvan omaan asumiskäyttöön. (Verohallinto 2012a, 82.)

#### **4.2.3 Vuosikorjauskustannusten käsittely ennen myyntiä**

Oli asunto oma tai vuokra-asunto, voi juuri ennen myyntiä tehdyt vuosikorjaukset vähentää luovutusvoittoverotuksessa. Huoneiston myyntikuntoon saattamiseksi tehtyjen korjausten katsotaan liittyvän myyntiin, ja ne ovat siten vähennyskelpoisia voiton hankkimisesta aiheutuneina menoina. (Verohallinto 2012a, 127.) Jos vuokra-asunnon myynnin yhteydessä syntyvä luovutusvoitto on verovapaa oman vakituisen asunnon myynti, voidaan osa vuosikorjauskuluista vähentää vuokratuloista. Tällöin korjauskulujen tulee olla vuokra-aikana oleellisesti kuluneen tai vahingoittuneen huoneiston ennalleen saattamista. Tällaiset tilanteet ovat kuitenkin tulkinnanvaraisia tilanteita. (Peltola 2009, 5.)

### 4.3 Vuokralaisen tekemät korjaukset

Käyttäessään huoneistoa elinkeinotoiminnassaan vuokralainen voi vähentää tekemänsä korjaukset vuosikorjausmenoina tai perusparannusmenot tasapoistoin. Arviointiperusteena perusparannukselle ja vuosikorjaukselle on se tilanne, joka vallitsi, kun vuokrasuhde alkoi. Korjauksen ollessa perusparannus omistajan tekemänä, se on sitä myös vuokralaisen tekemänä. Joissakin tapauksissa vuokralaisen tekemä korjaus voi olla perusparannus, vaikka se omistajan tekemänä olisi ollut vuosikorjaus. (Räbinä & Nykänen 2009, 348-349.)

Vuokrasopimuksen perusteella suoritettavat korjausmenot vuokralainen saa vähentää vuokramenoina sitä mukaan, kun niitä syntyy (Räbinä & Nykänen 2009, 349). Jos vuokralaisen korjaukset ovat luonteeltaan omaisuuden arvoa lisääviä, katsotaan ne vuokranantajan sen vuoden vuokratuloksi, jolloin korjaukset on tehty (KHO 1974 B II 534).

Vuokramies oli vuokrattuaan verovelvolliselta tämän omistaman tilan peltojen viljelysoikeuden kymmenen vuoden ajaksi 7.500 markan vuotuista vuokraa vastaan suorittanut tilalla verovuoden aikana vuokrasopimuksen mukaisesti peltojen salaojittustöitä, mitkä työt olivat kohottaneet kiinteistön arvoa. Töiden arvo katsottiin näin ollen ja kun lisäksi otettiin huomioon vuokra-ajan pituus, rahana suoritettun vuokran määrä ja se seikka, että verovelvollinen oli vuokrasopimuksessa sitoutunut, mikäli vuokrasuhde ennenaikaisesti lakkaisi, korvaamaan vuokramiehelle töistä aiheutuneista kustannuksista jäljellä olevaa vuokra-aikaa vastaavan osan, vuokramiehen suorittamana lisävuokrana verovelvollisen veronalaiseksi tuloksi. Verovuosi\_1969. Äänestys 3-1. (KHO 1974 B II 534.)

Vuokratuloksi luetun määrän vuosikorjauskuluja vuokranantaja saa vähentää vuosikuluna ja vastaavasti tuloksi luetut perusparannuskulut vuokrasuhteen voimassaolon ajan tai todennäköisen taloudellisen vaikutusajan mukaisesti tasapoistoin vuokratuloistaan. Vuokranantajan myydessä vuokrahuoneiston, hankintamenoa luetaan poistamatta olevien perusparannuskulujen määrää. (Räbinä & Nykänen 2009, 349.)

Jos vuokrasopimuksessa ei ole sovittu korjauksista, vuokralaisen tekemiä korjauksia ei lueta vuokranantajalle sen vuoden tuloksi (Keskusverolautakunta 93/2000).

Maanviljelijä A harjoitti maataloutta omistamallaan tilalla, jossa oli peltoa 62 ha. A vuokrasi 16 hehtaaria peltoa toiselta maanviljelijältä, joka oli lopettanut aktiivisen maatalouden harjoittamisen. Vuokra-aika oli lähes 12 vuotta. A aikoi vuokrakauden aikana salaojittaa vuokraamansa pellot omalla kustannuksellaan. Vuokrasopimuksessa salaojituksista ei ollut sovittu mitään. Vuokrakauden päätyttyä salaojitettu pelto siirtyisi vuokranantajan hallintaan korvauksetta. A viljeli vuokrapeltoa omistamillaan koneilla yhteisviljelyksessä omistamiensa peltojen kanssa. Vuokramies sai vä-

hentää suorittamansa salaojituskustannukset vuosittain MVL 10 §:n mukaisesti menojäännöksestä tehtävin poistoin. Vuokramies sai käyttää tasausvarausta salaojien hankintamenojen kattamiseen. Vuokranantajalle ei verovuonna muodostunut vuokramiehen suorittaman salaojituksen vuoksi veronalaista tuloa. Verovuoden päättyessä tuloverotuksessa poistamatta oleva osa salaojien hankintamenoista luettiin nettovarallisuutta laskettaessa vuokramiehen harjoittaman maatalouden varoihin. Verovuosi 1999, verovuosi 2000 ja verovuosi 2001. (KVL 93/2000.)

Vasta vuokrasopimuksen päättyessä vuokratuloksi luetaan vuokrasuhteen päättymishetkellä omaisuuden arvoa lisäävä määrä. Tällöinkin vuokranantaja saa vuokrasopimuksen päättymisvuodesta alkaen vähentää luetun määrän vuosikorjauskuluja vuokratuloistaan tai perusparannusmenot poistoin vaikutusaikanaan. Vuokranantajan tulee jatkaa vuokraustoimintaa, jotta vähennykset voidaan tehdä. Myytäessä poistamatta olevat määrät perusparannusmenoja lisätään hankintamenoon. (Räbinä & Nykänen 2009, 349.)

#### **4.4 Taloyhtiön tekemät korjaukset**

Taloyhtiön tekemiä vuosi- tai peruskorjauksia voidaan periä osakkailta vastikkeina tai rahastossijoituksina (Räbinä & Nykänen 2009, 331). Esimerkiksi hoitovastikkeella katetaan kiinteistön hoitomenoja, kuten rakennusten ylläpitokuluja sekä perusparannus- ja uudistusmenoja. Näillä kuluilla kiinteistö ja rakennus vastaavat ajankohdan vaatimuksia. (Kirjanpitolautakunta 2010, 12.) Erityisvastike voi olla esimerkiksi parvekelasituksen kattava vastike (Räbinä & Nykänen 2009, 332). Pääoma- eli rahoitusvastikkeet kattavat vieraaseen pääomaan sidotut veloitteet. Rahoitusvastikkeita käytetään muun muassa lainojen pääoman takaisinmaksuun ja lyhentämiseen. Eri lainoilla on eri vastikkeet. Kukin rahoitusvastike kattaa vain kyseisen vastikkeen menot. (Kirjanpitolautakunta 2010, 13.) Vastikkeet esitetään asunto-osakeyhtiön tuloslaskelmassa kohdassa ”Kiinteistön tuotot” tai ”Muut rahoitustuotot” (Kirjanpitoasetus 30.12.1997/1339, 1:4.1 § ja 1:4.3 §).

Yhtiöjärjestyksessä tai yhtiökokouksen päätöksellä voidaan vastikkeet myös rahastoida. Rahastointi on varojen keräämistä pääomasijoituksina yhtiölle. Tällöin osakkaiden maksamia suorituksia ei käsitellä yhtiön tulona, vaan yhtiöön suoritettuina pääomasijoituksina. Rahastoituja vastikkeita voidaan kerätä vain yhtiön osakkailta. Sekä hoito- että rahoitusvastikkeet voidaan rahastoida. Myös osakkaan hankeosuus- tai lainaosuussuoritukset ovat rahastoitavissa. Hankeosuussuorituksessa osakkaat suorittavat osuutensa yhtiön rakentamis-, kunnossapito- tai muusta hankkeesta etukäteen ennen kuin yhtiö ottaa lainaa hankkeen rahoittamiseksi. Lainaosuussuorituksessa osakkaat saavat maksaa lainaosuutensa kerralla tai erissä yhtiöjärjestyksen tai yhtiökokouksen



päättämällä tavalla. (Kirjanpitolautakunta 2010, 16-18.) Hankeosuussuoritusten ja vastikkeiden, jotka on kerätty etukäteen, rahastointi on mahdollista vain, jos varoilla katetaan aktivoitavia korjaus- tai perusparannusmenoja. Rahastoiduilla varoilla ei saa kattaa vuosikuluna kirjattavia korjauksia. Rahastoidut varat tulee käyttää vain rahastois päätöksen mukaiseen tarkoitukseensa. (Roininen & Salin 2005, 81-83.)

Rahastoidut suoritukset luetaan osakkeenomistajan osakkeen hankintamenoon (Roininen & Salin 2005, 81). Tuloutetut suoritukset eivät lisää hankintamenoa eivätkä siten vaikuta esimerkiksi luovutusvoittoverotuksessa. Vuokra-asunnon omistajan olleessa kyseessä menettely on käänteinen. Rahastoidut suoritukset ovat vuokratuloista vähennyskelpottomia. (Räbinä & Nykänen 2009, 333-334.) Tuloutetut suoritukset ovat puolestaan vuokratuloista vähennyskelpoisia (KHO 28.6.1991 T 2275).

Verovelvollinen sai vähentää rahoitusvastikkeet kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden omistamisen perusteella hallitsemistaan huoneistoista saatavista vuokratuloista, kun kiinteistöosakeyhtiössä näitä rahoitusvastikkeita ei rahastoitu vaan tuloutettiin. Ottaen myös huomioon, että rahoitusvastikkeet ensisijaisesti kannettiin kattamaan kiinteistöosakeyhtiön korko- ja vastaavia rahoitusmenoja ja että kysymyksessä olevien huoneistojen vuokraustoiminta oli tuottavaa, korkein hallinto-oikeus näillä ja keskusverolautakunnan päätöksessä mainituilla perusteilla katsoi, että verovelvollisella oli oikeus vähentää rahoitusvastikkeet näistä saatavista vuokratuloista. Äänestys 3-1-1. (KHO 28.6.1991 T 2275.)

Näin sama vastike tai rahastosuoritus tulee verotuksessa vähennettyä vain kerran joko vuokratulon verotuksessa tai luovutusvoittoverotuksessa hankintameno lisäyksenä (Räbinä & Nykänen 2009, 334).

Jos esimerkiksi rahastoitu hoitovastike maksetaan myynnin ajalta tyhjiällä olevasta huoneistosta, voidaan se vähentää osakkeen omistajan luovutusvoittoverotuksessa voiton hankkimisesta olevana menona. Sama pätee myös tilanteeseen, jossa ennen myyntiä huoneistoon tehdään korjausremontti. Tällöin rahastoitu hoitovastike voidaan vähentää voiton hankkimisesta olleena menona. Tuloutettu hoitovastike on vähennyskelpoinen vastaavalta ajalta vuokratulosta. (Räbinä & Nykänen 2009, 334.) Juuri ennen myyntiä tapahtunut osakkaan lainaosuussuorituksen kertamaksu lisää hankintamenoa ja se otetaan huomioon luovutusvoittoverotuksessa. Tässä tapauksessa ei ole merkitystä kuinka lainaosuussuoritusta käsitellään taloyhtiön kirjanpidossa. (KHO 2.12.2004 T 3113.)

A oli 16.6.1999 luovuttanut perheensä asuinkäytössä olleen asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, jotka hän oli hankkinut 23.6.1998. Asunto-osakeyhti-

ön omistamassa rakennuksessa oli 22.8.1998 lähtien suoritettu putkistojen korjauksia. Yhtiö, joka oli ottanut korjaustöistä aiheutuvien kustannusten rahoittamiseksi lainan, oli perinyt osakkeenomistajilta korjaustöiden ja lainanoton johdosta rahoitusvastiketta. A, joka oli ennen osakkeiden luovutusta maksanut 10 kuukaudelta rahoitusvastiketta 2 760 markkaa, oli osakkeiden luovutuspäivänä 16.6.1999 suorittanut yhtiölle osakehuoneistoa rasittaneen yhtiölainan jäljellä olevan määrän 26 755 markkaa.

Korkein hallinto-oikeus lausui, että kysymyksessä oli ollut suurehko korjaustyö, jonka rahoittamiseksi yhtiö oli joutunut ottamaan velkaa. Osakkeenomistajilla oli puolestaan velvollisuus suorittaa yhtiölle osakkeiden lukumäärän mukaan laskettava osuus mainitusta lainasta. Osakkaan yhtiölle suorittama osuus yhtiölainasta on osakkaan lisäsijoitus yhtiöön. Lainaosuuden suorittamisella on yleensä vaikutusta osakkeiden myyntihintaan. Näin ollen A:n 16.6.1999 suorittama osakkeita rasittaneen yhtiölainan loppusuoritus 26 755 markkaa oli tuloverolain 46 §:n 1 momentissa tarkoitettua osakkeiden hankintamenoa. Merkitystä asiassa ei ollut sillä, miten rahoitusvastike oli käsitelty yhtiön kirjanpidossa. Verovuosi 1999. (KHO 2.12.2004 T 3113.)

Asuntosijoittajalle vastikkeiden sekä laina- ja hankeosuuksien tuloutus on tärkeää, koska tällöin sijoittaja voi vähentää vastikkeet vuokratulostaan niiden maksuvuonna (Petäinen 2010, 9). Ja juuri ennen myyntiä maksetun lainaosuuden kertasuoritus luetaan hankintamenoon kirjanpidollisesta käsittelystä huolimatta. Omaa vakituista asuntoa myytäessä vastikkeiden ja suoritusten kirjanpidollisella käsittelytavalla ei ole merkitystä, koska asunnon myynti on verovapaa. (Räbinä & Nykänen 2009, 338.)

## 5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia huoneistoihin kohdistuvien korjauskulujen käsittelyä henkilöverotuksessa. Opinnäytetyö on aineistopohjainen tutkimus ja sen menetelmänä on lainoppi. Lähteinä käytettiin lainsäädäntöä, josta tärkein oli tuloverolaki, lain esitöitä, oikeuskäytäntöä sekä oikeus- ja verokirjallisuutta. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisujen perustelut olivat tärkeitä lähteitä vastauksien löytämiseksi opinnäytetyön tutkimuskysymyksiin. Tämän lisäksi ne sitoivat opinnäytetyön teoriaa käytäntöön ja toimivat selventävinä esimerkkeinä teorialle. Opinnäytetyön tavoitteena oli vastata neljään tutkimuskysymykseen:

- 1) Miten korjauskulut vaikuttavat asunto-osakeyhtiössä asuvan kotitalousvähennyksen ansiotuloverotuksessa?
- 2) Mitä pidetään perusparannus- ja vuosikorjauskuluina?
- 3) Minkälaisia vaikutuksia korjauskulujen syntyajankohdalla on pääomatuloverotuksessa?
- 4) Kuinka vuokratun huoneiston korjauskulujen käsittely eroaa omassa käytössä olevan huoneiston korjauskulujen käsittelystä?

Kotitalousvähennyksen saa esimerkiksi oman kodin tai vapaa-ajan asunnon kunnossapito- tai peruskorjaustyöstä. Kotitalousvähennys myönnetään työn osuudesta, ei tarvikkeista, materiaaleista tai matkakuluista. Vuokranantaja ei saa omistamaansa huoneistoon kotitalousvähennystä teettämästään kunnossapito- tai perusparannustyöstä, koska asunto ei ole hänen oma kotinsa. Vuokra-asunnossa asuva vuokralainen saa puolestaan kotitalousvähennyksen, jos hän maksaa teettämänsä korjaustyön itse. Huoneistojen kohdalla tulee kuitenkin muistaa, että asunto-osakeyhtiölaki määrittelee taloyhtiön ja osakkaiden kunnossapitovastuut. Myös taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä voi olla määräyksiä kunnossapitovastuista. Osakkaan vastuulla lain mukaan ovat huoneiston sisäosat mukaan lukien parvekkeen sisäosat, jos parvekkeelle on kulku huoneiston kautta. Taloyhtiön vastuulle kuuluvat huoneistojen rakenteet ja eristeet sekä erilaiset perusjärjestelmät, kuten lämmitys-, ilmanvaihto- ja sähköjärjestelmät. Kotitalousvähennystä ei saa sellaisesta työstä, joka kuuluu taloyhtiön vastuulle. Osakkaalla on kuitenkin oikeus tehdä muutostöitä omistamassaan huoneistossa. Jos hänellä on taloyhtiön lupa tehdä muutostöitä ja muut kotitalousvähennyksen edellytykset täyttyvät, osakkeenomistajalla on silloin kotitalousvähennysoikeus. Perusparannuksena pidettävä uudisrakentaminen ei oikeuta kotitalousvähennykseen.

Perusparannusta ovat sellaiset toimet, jotka lisäävät huoneiston arvoa alkuperäiseen tasoon nähden. Alkuperäisenä tasona pidetään sitä, joka oli omistuksen tai vuokrasuhteen alkaessa. Tällaisia ovat huoneiston laajennus-, muutos-, uudistus- tai muut vastaavat työt. Perusparannus on tilankäytön, varustetason tai rakenteiden parantamista ja se lisää huoneiston käyttöikää sekä laatutasoa. Perusparannukseen luetaan luovutusvoittoverotuksessa ja vuokratuloista tehtävinä vähennyksinä myös uudisrakentaminen. Huoneistoihin tehtäviä perusparannuksia tai uudisrakentamista ovat muun muassa saunan rakentaminen, kylmän tilan muuttaminen asuintilaksi, lattiamateriaalin vaihtaminen laadukkaampaan sekä väliseinien tekeminen tai purkaminen. Suurempiin muutoksiin, kuten saunan rakentamiseen tai väliseinien purkamiseen, edellytetään asunto-osakeyhtiössä kuitenkin taloyhtiön yhtiökokouksen lupaa, koska tällöin kosketaan myös taloyhtiön vastuulle kuuluviin rakenteisiin ja työstä voi aiheutua muille osakkaille haittaa.

Vuosikorjausta puolestaan ovat ne toimet, joilla huoneisto pidetään samassa kunnossa kuin se oli omistuksen alkaessa. Käytännössä tämä tarkoittaa kaikkien pintamateriaalien kunnostusta; seinien maalaamista, lattiamateriaalin vaihtamista samantasoiseen materiaaliin tai kaakelien uusimista. Vuosikorjausta on myös yleisestä tekniikan ja rakentamisen kehityksestä johtuen vanhan laitteen, kuten jääkaapin, liedan tai kiukaan, korvaaminen uudella teknisesti paremmalla laitteella.

Oman omistusasunnon perusparannusmenot käsitellään verotuksessa hankintamenon lisäyksenä, jolloin ne otetaan huomioon asuntoa myytäessä. Jos aiemmin vuokra-asuntona ollutta huoneistoa peruskorjataan ennen sen ottamista omaan käyttöön, lisäävät perusparannuskulut tällöinkin asunnon hankintamenoa. Kulujen katsotaan kohdistuvan tällöin kokonaan oman asuimistason parantamiseen. Oman vakituisen asunnon perusparannusta varten otetun lainan korot on vähennyskelpoisia verotuksessa.

Oman asunnon vuosikorjausten verotuskäsittelyyn vaikuttaa missä vaiheessa omistusta korjaukset on tehty. Heti huoneiston hankinnan jälkeen suoritettavat vuosikorjaukset, jotka on tehty ennen huoneiston käyttöönottoa, luetaan huoneiston hankintamenoon. Omistusaikana omassa käytössä olevan huoneiston vuosikorjauskulut ovat vähennyskelvottomia. Verovelvollisen kuitenkin niin vaatiessa, suurehkoja korjausmenot, jotka ovat luonteeltaan vuosikorjauksia, voidaan lukea hankintamenoon elinkeinotulon verottamisesta annetun lain mukaan. Jos omassa käytössä ollut asunto vuosikorjauksen jälkeen laitetaan vuokralle, voidaan osa vuosikorjauskuluista vähentää vuokratuloista. Ennen myyntiä tapahtuva huoneiston korjaaminen katsotaan olevan myyntikuntoon saattamista, jolloin korjauskulut ovat vähennyskelpoisia voiton hankkimisesta aiheutuneina

menoina luovutusvoittoverotuksessa. Vuosikorjauksia varten otetun lainan korot ovat vähennyskelvottomia verotuksessa. Tässä yhteydessä on myös hyvä muistaa, että oman vakituisen asunnon myyntitilanteessa korjauskulujen jaottelulla ei ole merkitystä. Oman vakituisen asunnon myyntivoitto on verovapaa, ja vastaavasti myyntitappio vähennyskelvoton. Verovapauden edellytys on, että asuntoa on pidetty omana tai perheen vakituksena kotina omistusaikana yhtäjaksoisesti kahden vuoden ajan.

Vuokranantajalla on enemmän valinnanmahdollisuuksia korjauskulujensa vähentämiseen. Vuokranantaja voi vähentää omistamansa huoneiston perusparannusmenot joko poistoina vaikutusaikanaan tai lisätä ne huoneiston hankintamenuun. Välittömästi huoneiston oston jälkeen ennen sen ottamista vuokrauskäyttöön tehdyt perusparannusmenot ovat verotuksessa hankintamenuun lisäystä. Niitä ei voi vähentää vuokratuloista poistoina. Jos perusparannusta tehdään tilanteessa, jolloin vuokralainen vaihtuu, perusparannuskulut vähennetään vuokratuloista. Tällöin niitä ei lisätä hankintamenuun. Tapauksessa, jossa oma asunto peruskorjataan ennen sen ottamista vuokrauskäyttöön, korjauskulut voidaan vähentää tasapoistoin vuokratuloista, koska tällöin korjauskulujen katsotaan kohdistuvan kokonaan vuokrauskäyttöön.

Vuosikorjausten verotuskäsittelyyn vuokranantajan näkökulmasta vaikuttaa myös missä vaiheessa omistusta ne on tehty. Heti huoneiston hankinnan jälkeen suoritettavat vuosikorjaukset, jotka on tehty ennen huoneiston ottamista vuokrauskäyttöön, luetaan huoneiston hankintamenuun. Vuokrauskäytössä olevan huoneiston vuosikorjauskustannukset käyttöönoton jälkeen ovat vähennyskelvottomia vuokratuloista. Vähennys tehdään niiden syntyvuonna. Vuokralaisen vaihtuessa kunnostetun huoneiston korjauskulut vähennetään samoin vuokratuloista. Huoneiston käyttötarkoituksen muutos vaikuttaa myös vuosikorjauskulujen vähentämiseen vuokra-asunnossa. Jos vuokrattuna ollut asunto otetaan omaan käyttöön vuosikorjauksen jälkeen tai toisin päin, vain osa korjauskuluista voidaan vähentää vuokratuloista. Loput korjauskulut ovat vähennyskelvottomia, koska niiden katsotaan kohdistuvan omaan asumiskäyttöön. Ennen myyntiä tapahtuva huoneiston korjaaminen katsotaan olevan myyntikuntoon saattamista, jolloin korjauskulut ovat vähennyskelvottomia voiton hankkimisesta aiheutuneina menoina. Jos vuokrattuna ollut asunto myytessä syntyvä luovutusvoitto olisi verovapaa oman vakituisen asunnon myynti, voidaan osa vuosikorjauskuluista vähentää vuokratuloista. Tällöin korjauskulujen tulee olla vuokra-aikana oleellisesti kuluneen tai vahingoittuneen huoneiston ennalleen saattamista.

Vuokranantajalle korjauskuluilla on merkitystä myös vuokralaisen tekemien korjausten kautta. Vuokralaisen tekemien vuosi- tai perusparannuskorjauksien arviointiperusteena on tilanne, joka vallitsi, kun vuokrasuhde alkoi. Jos korjaus on perusparannus omistajan tekemänä, se on sitä myös vuokralaisen tekemänä. Joissakin tapauksissa vuokralaisen tekemä korjaus voi olla perusparannus, vaikka se omistajan tekemänä olisi ollut vuosikorjaus. Huoneistoa elinkeinotoiminnassaan käyttävä vuokralainen voi vähentää tekemänsä korjaukset vuosikorjausmenoina tai perusparannusmenot tasapoistoin vaikutusaikanaan. Vuokrasopimukseen perustuvat korjaukset vuokralainen voi vähentää vuokramenoina sitä mukaa, kun niitä syntyy. Huoneiston arvoa lisäävät korjaukset katsotaan vuokranantajan sen vuoden vuokratuloksi, jolloin vuokralainen on korjaukset tehnyt. Vuokranantaja voi vähentää vuosikorjauskulut vuosikuluna ja perusparannuskulut vuokrasuhteen voimassaolon ajan tai todennäköisen taloudellisen vaikutusajan mukaisesti tasapoistoin vuokratuloistaan. Myydessä vuokrahuoneistoa hankintamenoona luetaan poistamatta olevien perusparannuskulujen määrä.

Ellei vuokrasopimuksessa ole mainintaa korjauksista, vuokralaisen tekemiä korjauksia ei lueta vuokranantajalle tuloksi sillä hetkellä. Vuokratuloksi luetaan vuokrasopimuksen päättyessä omaisuuden arvoa lisäävä määrä. Tällöinkin vuokranantaja saa vuokrasopimuksen päättymisvuodesta alkaen vähentää vuosikorjauskulut vuokratuloistaan tai perusparannusmenot poistoin vaikutusaikanaan. Vuokranantajan tulee kuitenkin jatkaa vuokraustoimintaa, jotta vähennykset voidaan tehdä. Myytäessä poistamatta olevat perusparannusmenot lisätään hankintamenoona.

Asunto-osakeyhtiössä on laissa tai yhtiöjärjestyksessä määritelty osakkaan ja taloyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvat asiat. Asunto-osakeyhtiössä taloyhtiön vastuulle kuuluvien korjausten jaottelulla perusparannukseksi tai vuosikorjaukseksi ei ole merkitystä. Tällöin vaikuttaa korjausmenojen kirjanpidollinen käsittely. Taloyhtiö voi kerätä tekemiään vuosi- tai peruskorjauksia joko vastikkeina tai rahastosijoituksina. Vastikkeet voidaan tulouttaa taloyhtiön kirjanpidossa tai rahastoida, jos rahastoinnista on merkintä yhtiöjärjestyksessä tai siitä on päätetty yhtiökokouksessa. Rahastoinnissa osakkaiden maksamat suoritukset käsitellään pääomasijoituksina eikä niitä katsota yhtiön tuloksi. Omasta asunnosta maksetut rahastoidut suoritukset luetaan osakkeenomistajan osakkeen hankintamenoona. Tuloutetut suoritukset eivät puolestaan lisää hankintamenoa eivätkä siten vaikuta esimerkiksi luovutusvoittoverotuksessa. Vuokra-asunnon omistajalle menettely on käänteinen. Rahastoidut suoritukset ovat vuokratuloista vähennyskelvottomia ja tuloutetut suoritukset vähennyskelvottomia. Kuitenkin vuokranantaja voi vähentää rahastoidun hoitovastikkeen myynnin ajalta tyhjillään olevasta huoneistosta luovutusvoittoverotuksessa voiton hankkimisesta

olevana menona. Tilanne on sama, jos ennen myyntiä huoneistoon tehdään korjausremontti. Tällöin rahastoitu hoitovastike voidaan vähentää voiton hankkimisesta olleena menona.

Taloyhtiön lainaosuuden kertamaksu juuri ennen myyntiä lisää hankintamenoa ja se realisoituu luovutusvoittoverotuksessa. Tällöin ei ole merkitystä kuinka lainaosuussuoritusta käsitellään taloyhtiön kirjanpidossa.

Omaa vakituista asuntoa korjattaessa ei korjausten jaottelulla vuosi- tai perusparannuskorjaukseksi ole merkitystä. Myöskään taloyhtiölle maksettujen vastikkeiden ja suoritusten kirjanpidollisella käsittelytavalla ei ole merkitystä, koska asunnon myynti on joka tapauksessa verovapaa ja tappio vastaavasti vähennyskelvoton. Vain siinä tapauksessa, että asuminen omaksi ostetussa asunnossa päättyy ennen kahden vuoden asumisaikaa, taloyhtiölle maksettujen suoritusten kirjanpidollisella käsittelyllä tai tehdyillä korjauksilla voi olla suurikin merkitys asuntoa myytäessä. Kotitalousvähennykseen asumisen kesto ei vaikuta, koska vähennyksen saa omaan asuntoon tehdystä kunnossapito- tai perusparannustyöstä pois lukien uudisrakentaminen tai siihen verrattava työ. Asuntosijoittajan näkökulmasta vastikkeiden sekä laina- ja hankeosuuksien tuloutus on tärkeää, koska tällöin sijoittaja voi vähentää vastikkeet vuokratulostaan niiden maksuvuonna. Lainaosuussuorituksen kertamaksu juuri ennen myyntiä luetaan kirjanpidollisesta käsittelystä huolimatta hankintamenoon sekä omassa että vuokratulotuksessa olevan asunnon osalta, jolloin se tulee huomioon otetuksi asunnon hankintahinnan lisäyksenä.

## 6 POHDINTA

Opinnäytetyöni aihe tuli Pohjois-Pohjanmaan verotoimiston asiantuntijaryhmältä ja se oli alusta asti minua kiinnostava. Olin tutustunut aiheeseen jo työharjoittelussani verotoimistossa asunto-osakkeiden luovutusvoittoverotuksen parissa. Varsinkin taloyhtiön perimien suoritusten kirjanpidollinen käsittely aiheutti asuntoaan myyville ”harmaita hiuksia”. Monikaan asuntoa ostava ei tule ajatelleeksi tai edes tiedä, miten maksetut vastikkeet vaikuttavat asunnon hankintamenoon. Yleisesti luullaan, että kaikki mikä maksetaan, otetaan huomioon asunnon hankintamenoa laskettaessa. Toki ostohetkellä moni on ostamassa asuntoa omaan käyttöönsä eikä tule ajatelleeksi sitä, miten käy, jos asuminen päättyy ennen kuin asunnon voi myydä verovapaasti.

Opinnäytetyön toiminnallisena tavoitteena oli laatia taulukko, jossa olisi jaoteltuna perusparannukset ja vuosikorjaukset. Oikeuslähteistä ja kirjallisuudesta löytyi paljon jaotteluesimerkkejä vuosi- tai perusparannuskorjauksista, mutta suurin osa niistä koski kiinteistöjä. Huoneistojen osalta esimerkkejä löytyi vähän varsinkin perusparannusten osalta, sillä taloyhtiöissä hyvin moni perusparannuskorjaus kuuluu taloyhtiön vastuualueelle. Tällöin merkitystä ei ole jaottelulla, vaan taloyhtiön keräämien suoritusten kirjanpidollisella käsittelyllä. Perusparannusten ja vuosikorjausta koskevien esimerkkien etsiminen oli erittäin haastavaa, koska niitä oli huoneistojen osalta saatavilla mielestäni niukasti. Ehkä sen perusteella tuntuu, kuin en olisi saanut kaikkea haluamaani irti opinnäytetyöstä. Olisin halunnut löytää enemmän esimerkkejä jaottelusta, vaikka alun perinkin tiesin, että se tulee olemaan erittäin vaikeaa. Taulukot ovat opinnäytetyöni liitteenä ja toivonkin, että niistä olisi hyötyä verotoimiston henkilökunnalle ja miksi ei myös asunnon korjaajille, jotka haluavat suunnitella asunnon kunnostuksensa ottaen huomioon itse opinnäytetyössä kerrotut verotukselliset seikat.

Minulle oli alusta alkaen selvää, kuinka lähden viemään aihetta eteenpäin. Sisällysluettelo oli valmiina ensimmäisenä eikä se juurikaan muuttunut opinnäytetyön edetessä. Sisällysluettelo auttoi minua jäsentelemään jo mielessäni olevat asiat oikeaan järjestykseen ja samalla se auttoi minua etsiessäni lähteitä työhöni. Etenin koko ajan sisällysluettelon mukaisessa järjestyksessä, joten kirjoittaminen eteni perustellussa järjestyksessä. Koska minulla oli työharjoitteluni tiimoilta paljon tietoa korjauskulujen käsittelystä, järjestelmällinen eteneminen auttoi ajatusten esillepanossa. Kirjoittaessani opinnäytetyötäni tuli ajoittain hetkiä, jolloin suhtauduin omaan kirjoittamiseeni erittäin kriittisesti. Silloin tekstiä tuli korjailtua ja muokattua ehkä liiankin kanssa. Tällöin oli vertais-



arvioijasta suuri apu. Vertaisarvioijan antamien kommenttien jälkeen osasi kirjoittamiseen suhtautua taas oikealla otteella.

Joulukuisen aloitusseminaarin jälkeen kirjoittaminen sujui mallikkaasti. Kirjoittaminen eteni lukujen kaksi ja kolme osalta nopeasti, koska minulla ei ollut opintoja samanaikaisesti. Luvun neljän kanssa meni pitempään ja ohjausseminaarini oli vasta maaliskuussa aiotun helmikuun sijaan. Ohjausseminaarin viivästymiseen vaikutti opintojen samanaikaisuuden lisäksi myös se, että kirjoitin ohjausseminariin mennessä enemmän kuin olin alun perin aikonut. Myös edellisessä kappaleessa mainitsemani oman tekstin arvioiminen ja riittävyys aiheutti kirjoittamisen pitkitymistä. Tammi-helmikuun aikana pidin myös pienen luovan tauon kirjoittamisessa. Opinnäytetyön lopullinen valmistuminen oli kuitenkin aiottua aikaisemmin. Esitysseminaarin pidin jo huhtikuussa toukokuun sijaan.

Mielestäni olen onnistunut vastaamaan opinnäytetyön alussa asettamiini tutkimuskysymyksiin. Jatkotutkimuksena omalle työlleni voisi olla kiinteistöjä koskevien korjauskulujen käsittely. Aiheesta löytyy omaa työtäni enemmän oikeuskäytäntöä sekä oikeus- ja verokirjallisuutta. Kiinteistöihin tehdään myös laajamittaisempia korjauksia sekä sisätiloihin että maapohjaan kuin huoneistoissa, joten korjausten verovaikutukset ovat suuremmat verovelvolliselle.

Opinnäytetyöprosessi opetti sen, että työn tekemiseen tulisi varata sen verran lisäaikaa, että pystyy välillä ottamaan etäisyyttä työhönsä. Tällöin oman työnsä arviointi helpottuu ja osaa hahmottaa työnsä kokonaisuuden ja punaisen langan paremmin. Aihe oli minulle mieleinen, mutta se sisälsi paljon tietoa, jonka järjestäminen ymmärrettävään ja loogiseen järjestykseen, oli oman oppimisen kannalta hyvä prosessi. Opinnäytetyön kirjoittamisen ja samanaikaisesti menneen Vero-oikeuden –opintojakson aikana itselle avautui henkilöverotuksen perusteet aivan uudella tavalla.

## LÄHTEET

Arvonlisäverolaki 30.12.1993/1501.

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599.

Ennakkoperintälaki 20.12.1996/1118.

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kotitaloustyön väliaikaisesta verotuesta. HE 85/1997 vp. Asiakirjat.

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi tuloverolain muuttamisesta. HE 140/2000 vp. Asiakirjat.

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi ulkomaisten väliyhteisöjen osakkaiden verotuksesta. HE 155/1994 vp. Asiakirjat.

Hallituksen esitys Eduskunnalle tuloverolaiksi sekä laiksi eräiden yleishyödyllisten yhteisöjen veronhuojennuksista annetun lain 1 ja 6 §:n muuttamisesta. HE 200/1992 vp. Hakupäivä 10.1.2013, <http://www.edilex.fi/virallistieto/he/fi19920200.pdf>.

Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi. HE 24/2009 vp. Hakupäivä 7.2.2013, [http://www.eduskunta.fi/triphome/bin/thw/?\\${APPL}=akirjat&\\${BASE}=akirjat&\\${THWIDS}=0.48/1360223928\\_81826&\\${TRIPPIFE}=PDF.pdf](http://www.eduskunta.fi/triphome/bin/thw/?${APPL}=akirjat&${BASE}=akirjat&${THWIDS}=0.48/1360223928_81826&${TRIPPIFE}=PDF.pdf).

Hallituksen esitys Eduskunnalle vuoden 2013 tuloveroasteikkolaiksi sekä laiksi tuloverolain muuttamisesta. HE 87/2012 vp. Hakupäivä 8.1.2013, <http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2012/20120087.pdf>.

Huolman-Lakari, M-L. 2011. Asunnon verot. Helsinki: Verotieto Oy.

Jukkola, J., Järvenoja, M., Kaari, P., Romppainen, L., Tannila, E. & Tikkanen, T. 2008. Kiinteistöverotuksen käsikirja. Kiinteistöalan Kustannus Oy ja Ernst & Young Oy.

Kansaneläkelaitos. 2008. Asunnon perusparantaminen tai peruskorjaus. Hakupäivä 13.2.2013,  
<http://www.kela.fi/in/internet/suomi.nsf/NET/080306075648MH?OpenDocument>.

KHO 1974 B II 534.

KHO 1975 BII 541.

KHO 1988 B 560.

KHO 13.5.1991 T 1603.

KHO 28.6.1991 T 2275.

KHO 15.5.1992 T 1849.

KHO 1993 B 528.

KHO 2000:51.

KHO 2001:2.

KHO 2001:52.

KHO 2003:1064.

KHO 2.12.2004 T 3113.

KHO 2008:55.

KHO 2008:87.

KHO 2009:44.

KHO 2012:21.

KHO 2012:132.

Kirjanpitoasetus 30.12.1997/1339.

Kirjanpitolautakunta. 2010. Yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Hakupäivä 28.1.2013, <http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/all/074334A2C020B394C22577FB003AE682?openDocument>.

Kuntalaki 17.3.1995/365.

Kuopion HAO 13.1.2005 05/0006/3.

Kuopion HAO 07.09.2010 10/0500/1.

KVL 93/2000.

Laki elinkeinotulon verottamisesta 24.6.1968/360.

Laki rekisteröidystä parisuhteesta 9.11.2001/950.

Malinen, K. 2011. Vuokranantaja voi saada tukun verovähennyksiä. Taloustaito 64 (2), 28-31.

Myllymäki, J. 2012. Kotitalousvähennys asunto-osakeyhtiössä – oikeustila korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjaratkaisun 2012:21 jälkeen. Verotus 62 (5/2012), 524-533.

Myrsky, M. & Rabinä, T. 2010. Henkilökohtaisen tulon verotus. Helsinki: Talentum Media Oy.

Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624.

Ossa, J. 2006. Myyntivoittoverotus käytännössä. Helsinki: Tietosanoma Oy.

Oulun kaupunki. 2012. Yhdistymishallitus: verot 2013 yhdistymissopimuksen mukaisesti. Hakupäivä 27.3.2013,

[http://www.ouka.fi/oulu/uusi-oulu/ajankohtaista/-/asset\\_publisher/Gu65/content/id/1305912](http://www.ouka.fi/oulu/uusi-oulu/ajankohtaista/-/asset_publisher/Gu65/content/id/1305912).

Peltola, R., Veroasiantuntija, Verohallinto. 2009. Vuokratulojen verotus –koulutusmateriaali 19.3.2009. Tekijän hallussa.

Perintö- ja lahjaverolaki 12.7.1940/378.

Petäinen, M. 2010. Kokenut asuntosijoittaja ennakoi putkiremontin. Taloustaito 63 (8), 6-12.

Roininen, A. & Salin, M. 2005. Asunto-osakeyhtiön kirjanpito- ja verokirja. Helsinki: Verotieto Oy.

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

Tuloverolaki 30.12.1992/1535.

Turun HAO 15.2.2006 06/0111/3.

Valtionvarainministeriö. 2012. Henkilöverotus. Hakupäivä 18.12.2012, [http://www.vm.fi/vm/fi/10\\_verotus/01\\_henkiloverotus/index.jsp](http://www.vm.fi/vm/fi/10_verotus/01_henkiloverotus/index.jsp).

Verohallinto. 2010a. Vuokratulosta tehtävät vähennykset. Hakupäivä 19.12.2012, [http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Omaisuuuden\\_vuokraaminen/Vuokratulosta\\_tehtavat\\_vahennykset\(9226\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Omaisuuuden_vuokraaminen/Vuokratulosta_tehtavat_vahennykset(9226)).

Verohallinto. 2010b. Omaisuuuden luovutusvoiton verotus. Hakupäivä 7.2.2013, [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Henkiloasiakkaan\\_tuloverotus/Omaisuuuden\\_luovutusvoiton\\_verotus\(12315\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Omaisuuuden_luovutusvoiton_verotus(12315)).

Verohallinto. 2011. Perusparannus- ja vuosikorjauskulut. Hakupäivä 7.2.2013, [http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Omaisuuuden\\_vuokraaminen/Perusparannus\\_ja\\_vuosikorjauskulut\(11736\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Omaisuuuden_vuokraaminen/Perusparannus_ja_vuosikorjauskulut(11736)).

Verohallinto. 2012a. Henkilöverotuksen käsikirja 2012 – verovuosi 2011. Verohallinnon julkaisu 43.12. Helsinki: Edita Prima Oy.

Verohallinto. 2012b. Viran puolesta tehtävät vähennykset verovuonna 2012. Hakupäivä 18.12.2012, [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Henkiloasiakkaan\\_tuloverotus/Viran\\_puolesta\\_tehtavat\\_vahennykset\\_vero\(19796\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Viran_puolesta_tehtavat_vahennykset_vero(19796)).

Verohallinto. 2012c. Ensiasunnon korkovähennys. Hakupäivä 18.12.2012, [http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon\\_ostaminen/Ensiasunnon\\_ostaminen/Ensiasunnon\\_korkovahennys\(9169\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_ostaminen/Ensiasunnon_ostaminen/Ensiasunnon_korkovahennys(9169)).

Verohallinto 2012d. Pääomatulot. Hakupäivä 19.12.2012, [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Henkiloasiakkaan\\_tuloverotus/Paaomatulot/Paaomatulot\(12005\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Paaomatulot/Paaomatulot(12005)).

Verohallinto. 2012e. Muutoksen hakeminen tuloverotukseen – henkilöasiakas. Hakupäivä 19.12.2012, [http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Muutoksen\\_hakeminen\\_verotukseen](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Muutoksen_hakeminen_verotukseen).

Verohallinto. 2012f. Kotitalousvähennys. Hakupäivä 3.1.2013, [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Henkiloasiakkaan\\_tuloverotus/Kotitalousvahennys\(24837\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Kotitalousvahennys(24837)).

Verohallinto. 2013a. Verohallinnon työjärjestys. Hakupäivä 1.4.2013, [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Verohallinnon\\_paatokset/2013/Verohallinnon\\_tyjarjestys\(26119\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_paatokset/2013/Verohallinnon_tyjarjestys(26119)).

Verohallinto. 2013b. Verotoimistot. Hakupäivä 1.4.2013, [http://www.vero.fi/fi-FI/Tietoa\\_Verohallinnosta/Yhteystiedot/Verotoimistot?d=Oulu&service=Henkiloasiakas](http://www.vero.fi/fi-FI/Tietoa_Verohallinnosta/Yhteystiedot/Verotoimistot?d=Oulu&service=Henkiloasiakas).

Ylönen, T. 2012. Vähennys heti vai vasta myydessä? Taloustaito 65 (10), 20-24.

## LIITE

<b>PERUSPARANNUS</b>	
<b>Toimet, jotka lisäävät huoneiston arvoa omistuksen alkutilanteeseen nähden; huoneiston laajennus-, muutos- ja uudistustyöt sekä tilankäytön, varustetason tai rakenteiden parantaminen</b>	
huoneistoon hankitut uudet laitteet: poreallas, kylmiö, parvekelasit	saunan rakentaminen huoneistoon
huoneiston käyttötarkoituksen muutos: liiketilan muutos asumiskäyttöön ja päinvastoin	ikkunoiden lisärutujen hankkiminen
väliseinien rakentaminen tai purkaminen → muutetaan huonejärjestystä tai -jakoa	ikkunoiden ja parvekeovien uusiminen kokonaan
kylmän tilan muuttaminen lämpimäksi, esim. asumiskäyttöön	ikkunoiden muuttaminen kolminkertaiseksi
materiaalien laatutason nostaminen: muovimatto → laminaatti/ parketti latioissa muovimatto → kaakeli kosteissa tiloissa	sisätilojen täydellinen uusiminen

<b>VUOSIKORJAUS</b>	
<b>Toimet, jotka pitävät huoneiston samassa kunnossa kuin se oli omistuksen alkaessa</b>	
seinien ja katon maalaus	ikkunoiden ja ovien avaus suunnan muutokset
tapetointi	sisäovien vaihtaminen
kaakelien uusiminen	ikkunoiden maalaus ja tiivistäminen
keittiön kaapistojen uusiminen	lukituksen korjaaminen
saunan lauteiden uusiminen	ammeen korvaaminen suihkukaapilla
huoneistossa olevien laitteiden ja koneiden vaihtaminen uusiin teknisesti parempiin: jääkaappi, pakastin, liesi, kiuas	märkätilojen kalusteiden ja laitteiden uusiminen
parketin hionta	terassin rakentaminen
lattiamateriaalin vaihto samantasoiseen materiaaliin: parketti → parketti	ulkoalueiden työt: vihertyöt ja piharakennusten, aidan, terassin maalaus sekä korjaaminen

Laatinut Marja Uusitalo; pohjautuu opinnäytetyöhön, joka löytyy Theseuksesta <http://www.theseus.fi>