



VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Heta Uski

ASUNTO-OSAKKEEN LUOVUTUSVOITTOVE- ROTUS LUONNOLLISELLA HENKILÖLLÄ

Liiketalous, oikeushallinto

2026

TIIVISTELMÄ

Tekijä	Heta Uski
Opinnäytetyön nimi	Asunto-osakkeen luovutusvoittoverotus luonnollisella henkilöllä
Vuosi	2026
Kieli	suomi
Sivumäärä	41
Ohjaaja	Marjo Nyström

Opinnäytetyöni aiheena on asunto-osakkeen luovutusvoittoverotus luonnollisella henkilöllä. Työssäni tutkin, miten luovutusvoitto tai -tappio muodostuu asunnon luovutuksen seurauksena henkilön tuloverotuksessa, ja mitkä kaikki asiat vaikuttavat verotuksen tulokseen tämän osalta.

Tutkimukseni on laadullinen eli kvalitatiivinen tutkimus. Teoriaosuuden lähteinä käytetään voimassa olevaa lainsäädäntöä, korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuja, tieteellistä kirjallisuutta sekä Verohallinnon antamia vero-ohjeita.

Tutkimuksen aihe herättää paljon epäselvyyksiä, koska siihen liittyy säännöksiä ja erityistilanteita. Asuntosijoittaminen on yleistä Suomessa ja sellaisen asunnon myyntiin, jota ei ole käytetty itse vakituksena asuntona, liittyy säännöksiä hankintamenon muodostumisessa, jotka henkilön olisi hyvä tietää myyntitilanteessa.

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ

1	JOHDANTO	5
1.1	Valittu tutkimuksen aihe ja sen tarkoitus	5
1.2	Tutkimusmenetelmät, aiheen rajausta sekä tutkimuskysymykset	6
1.3	Tutkimuksen rakenne ja tekoälyn käyttö.....	7
1.4	Aiemmat tutkimukset	7
2	YLEISTÄ LUOVUTUSVOITTOVEROTUKSESTA.....	8
2.1	Yleiset säännökset	8
2.2	Verovelvollisuus ja omistusaika	9
2.3	Vaiheittain saatu omaisuus.....	10
3	LUOVUTUSVOITON JA -TAPPION MUODOSTUMINEN TULOVEROTUKSESSA.	12
3.1	Laskentaan vaikuttavat tiedot	12
3.2	Hankintameno-olettama	13
3.3	Todellinen hankintameno	13
4	LUOVUTUSVOITON TAI -TAPPION LASKEMINEN	15
4.1	Luovutushinta	15
4.2	Peruparannusmenot ja voiton hankkimisesta aiheutuneet kulut	16
4.3	Yhtiölainaosuus.....	17
4.4	Esimerkkilaskelmat luovutusvoiton muodostumisesta	20
4.5	Luovutustappio	22
5	PERINNÖKSI SAADUN OMAISUUDEN LUOVUTUSVOITON VEROTUS.....	24
5.1	Omaisuu den arvostaminen.....	24
5.2	Esimerkki perintötilanteessa asunnon arvosta	25
5.3	Perintöverotuksessa vahvistetun arvon oikaisu	26
5.4	Esimerkkilaskelma perinnöksi saadusta omaisuudesta	27
6	VAKITUISEN ASUNNON LUOVUTUS	29
6.1	Verovapaan oman asunnon luovutuksen edellytykset	29

6.2	Verovapaaksi luettavat asuinhuoneistot	29
6.3	Useampi vakituinen asunto	30
6.4	Poissaolon vaikutus yhtäjaksoiseen asumiseen.....	31
6.5	Vapaa-ajan asunto	32
7	JOHTOPÄÄTÖKSET.....	33
7.1	Tutkimuksen tulokset	33
7.2	Tutkimuksen luotettavuus	36
7.3	Jatkotutkimusehdotukset	37
	LÄHTEET	38

1 JOHDANTO

1.1 Valittu tutkimuksen aihe ja sen tarkoitus

Opinnäytetyöni käsittelee asunto-osakkeen luovutusvoittoverotusta luonnollisella henkilöllä. Tarkoituksena on selvittää lukijalle keskeisimmät säännökset verotuksesta, jotka tulevat esille asunnon myynnin yhteydessä. Veroseuraamukset ovat olennainen osa asunto-osakkeiden kauppaa ja aihealueeseen liittyy myös paljon yksityiskohtia, jotka ovat tärkeitä tiedostaa osto- sekä myyntitilanteissa. Myös osakkeiden saantotapa vaikuttaa olennaisesti luovutusvoiton tai -tappion muodostumiseen henkilöiden tuloverotuksessa.

Olen työskennellyt Verohallinnossa ja työtehtävieni kautta havainnut, että asunto-osakkeiden luovutusvoittoverotus herättää runsaasti kysymyksiä, sekä siihen liittyy tulkinnanvaraisia tilanteita. Oma vakituinen asunnon verovapaa luovutus on verotuksellisesti selkein tilanne. Sen sijaan sellaisen asunnon myynti, jota luovuttaja ei ole itse käyttänyt vakituksena asuntonaan, edellyttää hankintamääräytymiseen liittyvien tekijöiden arviointia ja vakiintuneen verotusmenettelyn tarkkaa tulkintaa. Työn tavoitteena on koota selkeä ohje asunto-osakkeiden omistajille asunnon myyntiin liittyvistä verotuksellisista kysymyksistä.

Tilastokeskuksen mukaan yli puolet suomen asuntokunnista ovat rivi- tai kerrostaloja. Lisäksi omistusasunnoissa asuu Suomessa huomattava määrä ihmisiä. (Tilastokeskus 2025) Rivi- ja kerrostaloasuntojen osalta asunnon hallinta perustuu omistettuihin osakkeisiin. Tämän vuoksi asunto-osakkeiden luovutuksesta syntyneet veroseuraamukset ovat yleisiä Suomessa, ja tietoisuuden lisääminen on perusteltua verovelvollisten keskuudessa. Asuntojen myyntiä koskevissa tilanteissa syntyvän luovutusvoitto-osuuden määrä, sekä siitä aiheutuva veroseuraamus voivat muodostua taloudellisesti merkittäviksi.

1.2 Tutkimusmenetelmät, aiheen rajaus sekä tutkimuskysymykset

Aihe on rajattu koskemaan asunto-osakkeen luovutusvoittoverotusta Suomessa luonnollisella henkilöllä eli ihmisellä. Tutkimus koskee luonnollisia henkilöitä ja sen tuloksia voidaan soveltaa vain henkilöiden tuloverotuksessa. Tutkimus on kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimus, koska sen kohteena on lainsäädännön sekä oikeuskäytännön analysointi ja tulkinta. Tutkimusmenetelmä on oikeusdogmaattinen eli lainopillinen tutkimusmenetelmä. Tämänkaltaisessa tutkimuksessa tutkimuskohteena on voimassa oleva lainsäädäntö. Tutkimuksen lähteet sekä sisältö pohjautuvat Suomen lakiin sekä muihin saatavilla oleviin oikeuslähteisiin. Verotus perustuu lainsäädäntöön ja verotuksen menettelysäännöksiin. Lisäksi Verohallinnon antamat syventävät vero-ohjeet ovat olennainen osa verotuksen toimittamisen menettelyjä.

Lähteet ja aineistot, joita tutkimukseen on käytetty, ovat voimassa oleva lainsäädäntö, verotuksessa käytettävät vakiintuneet menettelyt, Verohallinnon antamat syventävät vero-ohjeet, korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisut sekä aiheeseen liittyvä tieteellinen kirjallisuus. Tutkimuksen aineisto koostuu eri oikeuslähteistä ja voimassa olevasta lainsäädännöstä, sillä verotus toimitetaan Suomessa lakiin perustuen.

Tutkimuksessa etsitään vastausta seuraaviin tutkimuskysymyksiin:

1. Miten asunto-osakkeen myynnistä muodostunutta luovutusvoittoa verotetaan Suomessa luonnollisella henkilöllä?
2. Mitkä kaikki asiat vaikuttavat luovutusvoiton- tai tappion syntymiseen henkilön tuloverotuksessa?
3. Miten laskenta käytännössä toimii?

1.3 Tutkimuksen rakenne ja tekoälyn käyttö

Tutkimus rakentuu johdannosta, teoriaosasta sekä pohdinta- ja johtopäätösosista. Johdannossa esitetään tutkimuksen tausta, aiheen rajaus, tutkimuskysymykset ja -menetelmät sekä tutkimuksen tavoite ja tarkoitus. Teoriaosuus koostuu luvuista 2-6. Teoriaosuudessa käsitellään luovutusvoittoverotukseen sovellettavia säännöksiä sekä luovutusvoiton- ja tappion määräytymistä ja niihin liittyviä erityistilanteita. Lisäksi laskentaa havainnollistetaan esimerkkien avulla. Lopuksi tarkastellaan vakituisen asunnon luovutusta ja siihen vaikuttavia tekijöitä.

Olen hyödyntänyt tekoälysovellus ChatGPT:tä opinnäytetyössäni oman ajattelun tukena työn rakenteen jäsentelyyn. Tämän avulla hahmottelin työn kokonaisrakennetta ja sen sujuvaa etenemistä. Tutkimuksessa tekoälyä ei ole käytetty tekstin lähteenä, eikä tekstiä ole tuotettu sen avulla.

1.4 Aiemmat tutkimukset

Aiemmissä tutkimuksissa verotusta on tarkasteltu useista eri näkökulmista. Valtaosa tutkimuksista käsittelee maatalojen sukupolvenvaihdoksia ja niihin liittyviä veroseuraamuksia. Lisäksi tutkimuksissa on käsitelty esimerkiksi kuolinpesien omaisuuden luovutusvoittoverotukseen sekä osakeyhtiöiden verotukseen liittyviä kysymyksiä.

Asunto-osakkeiden luovutusvoittoverotuksesta ei ole löydettävissä sellaista aiempaa tutkimusta, jossa aiheetta olisi käsitelty laaja-alaisesti asunnon myynnin sekä verotuksen näkökulmasta, ja saatavilla oleva tieto olisi koottu yhteen. Aiheetta on käsitelty osana suurempia kokonaisuuksia, ja tieto on hajautunut eri lähteisiin. Opinnäytetyön tavoitteena on täydentää olemassa olevaa tutkimusta tarkastelemalla yksityiskohtaisesti asunto-osakkeen luovutuksesta aiheutuvia veroseuraamuksia luonnolliselle henkilölle.

2 YLEISTÄ LUOVUTUSVOITTOVEROTUKSESTA

2.1 Yleiset säännökset

Veronalaista pääomatuloa Suomessa on omaisuuden luovuttamisesta saatu voitto. Voittoa muodostuu, kun luovutushinnasta vähennetään sitä pienempi hankintameno. Voitto voi myös olla verovapaata tuloa verovelvolliselle, jos tietyt laissa määritellyt ehdot täyttyvät. (Andersson 2016, 37) Asunto-osakkeen luovutuksen yhteydessä luonnollinen henkilö, maksaa pääsääntöisesti luovutusvoittoosuudesta pääomatulolajin veroa. Pääomatuloveron määrä on 30 000 euroon asti 30 % ja tämän ylittävältä osalta 34 %. (TVL 124 §) Kyseessä on verovapaa luovutus silloin, kun verovelvollinen on asunut vakituisesti omistamassaan asunnossa vähintään kahden vuoden ajan keskeytyksettä. Tällöin luovutusvoitto-osuudesta ei tarvitse maksaa veroa. (TVL 48 §)

Asunto-osakkeiden luovutusvoittoverotukseen liittyy useita säännöksiä, jotka on otettava huomioon luovutusvoittoa laskettaessa. Myyjän tulee ymmärtää, että luovutusvoiton määräytyminen ei ole yksiselitteistä, vaan siihen vaikuttavat lainsäädännössä määritetyt eri tekijät. Lisäksi on mahdollista, että luovutuksesta syntyy tappiota voiton sijaan. Syntynyt luovutustappio voi olla vähennyskelpoinen henkilön tuloverotuksessa, jos tietyt edellytykset täyttyvät. (Verohallinto 2024) Luovutusvoiton määrä lasketaan vähentämällä myyntihinnasta omaisuuden hankintameno. Asunnon lopullinen myyntihinta lukee aina kauppakirjassa. Myyntihinta on summa, jonka ostaja maksaa myyjälle, eli asunnon hinta ilman yhtiölainausuutta. Hankintamenon määräytyminen ei sen sijaan ole niin yksinkertaista, kuin myyntihinnan. Hankintameno voidaan lukea hankintahinnan lisäksi esimerkiksi varainsiirtovero, voiton hankkimiseen liittyvät kulut sekä mahdolliset peruserämenot. (Hokkanen, Niskakangas & Viitala 2020, 40) Aiheen kannalta olennaisia kysymyksiä ovat seuraavat: koska verovelvollisuus luovutuksesta syntyy, minkä verovuoden tulona se verotetaan sekä miten luovutusvoitto tai -tappio lasketaan. (Verohallinto 2023)

2.2 Verovelvollisuus ja omistusaika

Lainsäädännön mukaan verovelvollisia ovat ne henkilöt, jotka ovat velvollisia suorittamaan muodostuneen veron. Verolait määrittelevät sen, kuka tämä velvollinen on. Veronsaajan sekä verovelvollisen välillä on niin sanottu verovelkasuhde. Tuloverotuksessa tämä suhde syntyy, kun tulo on realisoitunut verovelvolliselle. (Myrsky 2015, 28) Suomessa henkilöiden tuloverotuksessa jokainen henkilö on itsenäinen verovelvollinen ja jokaista verotetaan vain omista tuloistaan. Luonnollinen henkilö on velvollinen maksamaan veroa valtiolle omistamansa omaisuuden myynnistä syntyneestä voitosta. Tämä erillisverotus koskee myös puolisoita, vaikka he omistaisivat esimerkiksi asunnon yhdessä. (Nykänen & Rabinä 2015, 11)

Tuloverolain mukaan verovelvolliset jaetaan yleisesti ja rajoitetusti verovelvollisiin. Yleisesti verovelvolliset maksavat veroa sekä Suomesta, että ulkomailta saadusta tulosta, kun taas rajoitetusti verovelvolliset maksavat veroa vain Suomesta saadusta tulosta. Yleisesti verovelvollinen henkilö asuu pääasiallisesti Suomessa, kun taas rajoitetusti verovelvollinen ei. (TVL 9 §) Nimiperiaatteen mukaan luovutuksesta verotetaan sitä, joka omisti luovutetun omaisuuden. Jos omaisuus on omistettu yhdessä yhden tai useamman henkilön kanssa, jokaista verotetaan siitä osuudesta, jonka hän omisti omaisuudesta. Jos esimerkiksi henkilö omistaa asunnosta puolet, summat lasketaan omistusosuuksien mukaisesti, eli tässä tapauksessa 50 prosentin perusteella. (Nykänen & Rabinä 2015, 11)

Omistusajalla ja sen pituudella on merkitystä laskennan kannalta, kun määrätään oikeansuuruinen hankintameno-olettama tai kun sovelletaan verovapaata oman asunnon luovutusta. Omistusajan määrittämisessä keskeiset tekijät ovat saannon luonne sekä omaisuuden laji. Näitä sovelletaan tilanteissa, joissa luovutettu omaisuus koostuu useammasta eri saannosta sekä on hankittu eri tavoin, kuten kaupalla tai perintönä. (Ossa 2020, 174) Omistusaika lasketaan pääsääntöisesti kaupantekopäivästä kaupantekopäivään. Tässä ratkaisee sitovan kauppakirjan tekemisen ajankohta. Jos kauppakirjassa on sovittu, että omistusoikeus siirtyy vasta

myöhemmin ostajalle, ei sillä ole merkitystä omistusaikaa määriteltäessä. (Ossa 2020, 175)

Kun omaisuus on saatu lahjana, omistusaika alkaa lahjan haltuun saamisesta, joka usein on lainvoimaisen lahjakirjan päiväys. Perintönä saadun omaisuuden tai sen osuuden omistusaika alkaa perinnönjättäjän kuolinpäivästä. Avio-oikeuden seurauksena saadun omaisuuden hankintapäivä on taas ositusta edeltäneen saannon alkuajankohta, eli osituksessa luovuttaneen puolison omistusajan alkuajankohta siirtyy omaisuuden saaneelle puolisolle. (Verohallinto 2025)

2.3 Vaiheittain saatu omaisuus

Omaisuus on voitu hankkia tai saada useammassa eri saannossa. Tällöin jokaisella osuudella on oma erillinen omistusaika sekä hankintameno. Koko luovutetun omaisuuden luovutusvoitto tai -tappio muodostuu kunkin eri osan erillisestä voitosta tai tappiosta. Nämä omistusosuudet tulee ilmoittaa erikseen tuloverotuksessa. Jos käytetään hankintameno-olettamaa, se lasketaan jokaiselle saannolle erikseen. Näiden eri osuuksien omistusaika alkaa saantohetkien mukaan. Kyseinen tilanne saattaa tulla silloin sovellettavaksi, kun omaisuutta on saatu perinnöksi useiden eri henkilöiden kesken, ja joku kuolinpesän osakkaista lunastaa toisilta loput osuudet kokonaan itselleen. (Verohallinto 2025)

Hankittu omaisuus voi myös koostua eri osista silloin, kun puoliset ostavat toisiltaan omaisuutta kaupoin, tai osituksessa lunastavat ulkopuolisin varoin toiselta tämän osuuden kyseisestä omaisuudesta. Osituksessa tarkoitettuja ulkopuolisia varoja ovat esimerkiksi ostoa varten otettu laina tai muut varat, jotka ovat avio-oikeuden ulkopuolella avioehdon takia. Itse ositus on kuitenkin verovapaa luovutusvoittoverotuksen näkökulmasta, eikä siitä aiheudu veroseuraamuksia osapuolille, vaikka toinen osapuoli saisi huomattavan rahanarvoisen saannon. Ainoastaan jos osituksen yhteydessä käytetään ulkopuolisia varoja, aiheuttaa se verotuksellisia seuraamuksia. (Verohallinto 2025)

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu (KHO:2013:106) lesken saamasta kiinteistöstä selvittää lukijalle tilanteiden monimutkaisuutta luovutusvoittoverotukseen liittyen. Tapauksessa yhdistyy avio-oikeuden nojalla saatu omaisuus sekä perinnöksi saatu omaisuus. Tapauksessa saatu omaisuus on kiinteistö, mutta säännöksiä voidaan soveltaa pääosin myös asunto-osakkeisiin.

Tapauksessa henkilö A myi kiinteistön, joka oli ollut hänen kuolleen puolisonsa omistuksessa. Aviopuolisoilla ei ollut rintaperillisiä. Henkilö A oli saanut kuolleen puolisonsa omistaman kiinteistön osittain perintönä ja osittain avio-oikeuden nojalla. Perintönä saadusta osasta A:lle on muodostunut luovutustappio. Avio-oikeuden nojalla saadusta osasta, A:lle on puolestaan muodostunut luovutusvoittoa. Tähän avio-oikeudella saatuun osaan on käytetty 20% hankintameno-olettamaa. (KHO:2013:106)

Henkilö A oli tehnyt oikaisuvaatimuksen verotuksen oikaisulautakunnalle ja vaatinut, että avio-oikeudella saatuun omaisuuden osaan sovellettaisiin 40 % hankintameno-olettamaa edellisen saannon perusteella. Veronsaajien oikeudenvälontayksikkö oli vaatinut, että oikaisulautakunnan päätös on kumottava ja käytettävä 20 % prosentien hankintameno-olettamaa. (KHO:2013:106)

Korkein hallinto-oikeus katsoi ratkaisussaan, että vaikka ositusta ei ollut toimitettu eikä sitä ollut mahdollista toimittaa, avio-oikeuden nojalla tapahtuva omaisuuden siirtyminen puolisolle rinnastuu tapauksessa tuloverolain 46 §:n 2 momentissa tarkoitettuun ositussaantoon. Tämän vuoksi avio-oikeuden nojalla saadun omaisuuden omistusaika sekä hankintameno tuli laskea edeltäneestä saannosta, kuten verotuksen oikaisulautakunta oli päättänyt. Tapaus on monimutkainen useiden saantojen vuoksi. Ratkaisusta voi huomata, että luovutusvoittoverotuksessa on tilanteita, joissa aiheeseen perehtyneet tahot tekevät erilaisia tulkintoja. Avio-oikeuden nojalla saadun omaisuuden omistusaajan määrittäminen vaatii asiaan perehtyneisyyttä, eikä ole aina selkeää. (KHO:2013:106)

3 LUOVUTUSVOITON JA -TAPPION MUODOSTUMINEN TULOVE- ROTUKSESSA

3.1 Laskentaan vaikuttavat tiedot

Omaisuus on voitu saada vastikkeellisella tai vastikkeettomalla saannolla. Näiden kahden saannon yhdistelmä on myös yleinen tilanne. Vastikkeellisella saannolla tarkoitetaan sitä, että vastikkeena luovutetusta omaisuudesta on saatu rahanarvoista etua. Vastikkeellisia saantoja ovat esimerkiksi kauppa ja vaihto. Luovutettu omaisuus on myös voitu saada perintönä tai lahjana, jolloin saanto on ollut vastikkeeton. Se miten omaisuus on hankittu, vaikuttaa luovutusvoiton tai -tappion muodostumiseen. Oli omaisuus saatu sitten vastikkeellisesti tai vastikkeettomasti, kuuluu se joka tapauksessa luovutusvoittoverotuksen piiriin. (Verohallinto 2025) Asunto-osakkeen luovutusvoittoverotuksen laskennassa otetaan huomioon joko hankintameno-olettama tai todellinen hankintameno. Jos käytetään hankintameno-olettamaa, syntyy aina luovutusvoittoa. Luovutustappio voi muodostua vain siinä tilanteessa, kun käytetään omaisuuden todellista hankintamenoa. (Myllymäki, Myrsky & Rabinä 2019, 248)

Verovuosi määräytyy sitovan kauppakirjan tekemisajankohdan perusteella, eikä niin sanotuilla sopimuksenvaraisilla kaupan ehdoilla ole merkitystä luovutusvuoden ratkaisemisella. (Verohallinto 2025) Tuloverolain mukaan luovutusvoitto katsotaan sen verovuoden tuloksi, jolloin kauppa on tehty. Jos sopimuksessa on ehtoja, joiden mukaan osa kauppahinnasta maksetaan vasta myöhemmin, tämä osa verotetaan sinä verovuotena, jolloin maksuvelvollisuus ja sen määrä vahvistuvat. Tällöin koko luovutusvoitto lasketaan uudelleen vahvistuneiden luovutushintojen yhteismäärän perusteella, ja verovuodelle kohdistetaan vain se voitto, joka ylittää aiemmin kyseisestä luovutuksesta verotetun luovutusvoiton. (TVL 110 a §)

3.2 Hankintameno-olettama

Jos todellista hankintamenoa ei ole tiedossa tai sen on epäedullisempi verovelvolliselle, käytetään hankintameno-olettamaa. Hankintameno-olettamaa voidaan soveltaa luonnollisen henkilön tuloverotuksessa. Hankintameno-olettamaa voidaan myös käyttää, vaikka omaisuus olisi saatu perinnöksi tai lahjana. Omaisuuden saannolla ei siis ole merkitystä. Hankintameno-olettama on luovutushinnasta joko 20 % tai 40 %. Jos luovutettu omaisuus on omistettu alle 10 vuotta, käytetään 20 % hankintameno-olettamaa. Jos taas omaisuus on omistettu vähintään 10 vuotta, käytetään 40 % hankintameno-olettamaa. (Verohallinto 2025) Jos laskennassa käytetään hankintameno-olettamaa, ei laskelmalla voida huomioida mitään voiton hankkimisesta aiheutuneita kuluja. Luovutusvoittoverotuksessa huomioidaan vain toinen vaihtoehtoista. (Hokkanen, Niskakangas & Viitala 2020, 41)

Hankintameno-olettama on hyödyllinen laskentatapa kauan omistetun omaisuuden kohdalla, koska todellista hankintamenoa voi olla haastava selvittää tai sitä ei pystytä luotettavasti todentamaan. Alkuperäisiä kauppakirjoja ei välttämättä ole saatavilla tai asuntoon on tehty useita remontteja, jolloin kulut voivat olla epäselkeitä tai vaikeasti määriteltäviä jälkikäteen. Lisäksi jos omaisuus on omistettu kauan, on inflaatio voinut vaikuttaa omaisuuden arvoon merkittävästi. (Hokkanen, Niskakangas & Viitala 2020, 42)

3.3 Todellinen hankintameno

Jos asunto-osakkeen luovutus verotetaan todellisen hankintamenon mukaan, siihen luetaan todellinen hankintameno eli hankintahinta tai perintö- ja lahjavero- tuksessa vahvistettu verotusarvo. Lisäksi hankintamenoon luetaan varainsiirto- vero, voiton hankkimisesta aiheutuneet kulut, perusparannusmenot sekä omistus- aikana maksettu yhtiölainaosuus. (Verohallinto 2025) Vastikkeellisesti saadun asunto-osakkeen hankintamenon pohjan muodostaa omaisuuden oston yhtey- dessä maksettu kauppahinta. Jos kyseessä on vaihdossa saatu omaisuus, hankin- tamenon määrittää asunto-osakkeen käypä arvo vaihtohetkellä. (Myllymäki,

Myrsky & Rabinä 2019, 255) Jos asunto-osake on saatu vastikkeettomasti eli perintönä tai lahjana, niin hankintameno on silloin perintö- ja lahjaverotuksessa vahvistettu verotusarvo, eli mikä omaisuuden käypä arvo on ollut perinnönjättäjän kuolinhetkellä, tai lahjan vastaanottamisen hetkellä. (Myllymäki, Myrsky & Rabinä 2019, 256)

Oikeuskäytännössä on hyväksytty joissain tilanteissa todellisen hankintamenon käyttäminen, vaikka sen määrän arvioiminen on jouduttu tekemään tositteiden tai tarkan selvityksen puuttuessa. Tällöin verovelvollisen on osoitettava, että hankintameno ja voiton hankkimisesta aiheutuneet kulut ylittävät hankintameno-olettaman määrän. Tilanteita arvioidaan tapauskohtaisesti. (Verohallinto 2025)

Edellä mainitusta tilanteesta esimerkkinä korkeimman hallinto-oikeuden antama ennakkopäätös (KHO:1989-B-532). Henkilö A oli myynyt kiinteistön, johon hän oli rakennuttanut itse omakotitalon. Verolautakunta oli käyttänyt hankintameno-olettamaa verotusta toimittaessa, koska tositteisiin perustuvaa selvitystä ei ollut esitetty verovelvollisen puolelta. Korkein hallinto-oikeus kuitenkin katsoi, että A oli luotettavasti osoittanut, että todellinen hankintameno oli ollut todellisuudessa suurempi kuin käytetty hankintameno-olettama. Vaikka tapaus on useamman vuoden takainen ja luovutettu omaisuus oli kiinteistö, voidaan samoja periaatteita soveltaa myös asunto-osakkeisiin.

4 LUOVUTUSVOITON TAI -TAPPION LASKEMINEN

4.1 Luovutushinta

Tuloverolain 46 §:n mukaan luovutuksen laskennassa luovutushinnasta vähennetään tämän omaisuuden hankintamenon poistamatta oleva osa sekä voiton hankimisesta aiheutuneiden kustannusten määrä. Vähennettävä määrä on aina vähintään 20% hankintameno-olettaman mukaan. (TVL 46 §) Jos omaisuus on saatu osituksessa, silloin hankintameno ja omistusaika lasketaan tätä ositussaantoa edeltäneestä saannosta. (TVL 46 §) Luovutusvoittoa tai -tappiota laskettaessa luovutushinta sekä hankintameno huomioidaan nimellisestä määrästä. Omaisuuden hankintamenoa ei muuteta luovutushetken reaaliarvoa vastaavaksi. Silloin pitkän ajan omistetun omaisuuden luovutus johtaa usein luovutusvoittoon, joka johtuu merkittävästä erosta myyntihinnan ja ostohinnan välillä. (Verohallinto 2025)

Luovutusvoittoa tai -tappiota laskettaessa on oleellista selvittää omaisuuden luovutushinta. Yleensä luovutushinta lukee kauppakirjassa selkeästi. Luovutushinta on siis vastike saadusta omaisuudesta. On kuitenkin mahdollista, että kauppakirjassa ei ole luovutushinnan tarkkaa määrää tai kauppahinta voi koostua erilaisista eristä. Ostaja on voinut ottaa vastattavakseen myyjän veloista tai koroista ja nämä suoritukset ovat kauppahinnan osa. (Ossa 2020, 177)

Osakkeiden kauppahinnan lopullinen määrä on voitu sitoa tulevaisuudessa toteutuvaan epävarmaan asiaan. Tämä korotus on osakkeiden kauppaa koskevissa tilanteissa otettu huomioon, jos lisäkauppahinta on ollut tiedossa ennen verovuoden toimitettavan verotuksen päättymistä. Kauppahinta voi myös alentua tulevaisuuden epävarman asian takia. Silloin verovelvollinen voi hakea verotukseen muutosta oikaisuvaatimuksella verotuksen oikaisulautakunnalta. (Ossa 2020, 178)

Yksinkertaisuudessaan luovutushinta on luovuttajan rahana saama kauppahinta tai vaihdossa myyjän saaman omaisuuden arvo eli käypä hinta vaihtohetkellä.

Vaihtotilanteissa jos luovuttaja saa välirahaa, luovutushinnaksi muodostuu verotuksessa vastikkeena saadun omaisuuden käypä arvo, sekä välirahan yhteismäärä. Vaihtotilanteissa omaisuuden käypä arvo vahvistetaan perintö- ja lahjaverotuksessa käytettävien arvostamisperusteiden mukaisesti. Verohallinto antaa arvostamisesta yhtenäistämisohjeen vuosittain. (Myllymäki, Myrsky & Rabinä 2019, 251)

4.2 Peruparannusmenot ja voiton hankkimisesta aiheutuneet kulut

Perusparannusmenot tarkoittavat sellaisia kuluja, joiden seurauksena omaisuuden arvo nousee ja se saatetaan parempaan kuntoon, kun aiemmin saman omistajan omistusaikana. Tällaisia menoja ovat esimerkiksi huoneiston varustuksen tason tai rakennusmateriaalien parantaminen. Kulut voivat liittyä myös tilankäytön parantamiseen. Myös korjauksista aiheutuneet menot heti asunnon hankinnan jälkeen luetaan osaksi hankintamenoa perusparannusmenoina, vaikka samankaltaisia kuluja pidettäisiin myöhemmin omistusaikana tavallisina korjausmenoina. On lisäksi mahdollista, että verovelvollinen on voinut saada perusparannusten työkuksista kotitalousvähennyksen. Tästä huolimatta kulut huomioidaan luovutusvoittoa laskettaessa perusparannusmenoiksi, vaikka niistä olisi myönnetty kotitalousvähennys. (Verohallinto 2025)

Kun asuntoon tehdään perusparannuksia, sen arvo luonnollisesti nousee. Huoneistossa tehdyt perusparannusmenot omistusaikana lisätään hankintamenoon. On kuitenkin huomioitava, että vuokrattuna olevan asunnon perusparannusmenoja ei voida vähentää vuokratuloista, mikäli ne otetaan huomioon osana hankintamenoa myynnin yhteydessä. (Fasoulas, Manninen & Niiranen 2019, 94) Hankintamenoon ei lueta normaaleja vuosittaisia korjauskuluja omistusaikana. Tällaisilla niin sanotuilla vuosikorjauskuluilla tarkoitetaan toimenpiteitä, joiden avulla huoneiston tasoa ja kuntoa ylläpidetään. Vuosikorjaustoimenpiteitä voi olla esimerkiksi maalaus tai tapetointi ja vanhojen rikkiäisten laitteiden uusiminen. (Verohallinto 2025) Remontit voivat myös usein sisältää sekä perusparannusmenoja että vuosikorjauskuluja. Verotusta toimittaessa verovelvollinen voi selvittää kulu-
jen jakautumisesta näiden kesken. Jos jaon selvittäminen on hankalaa, ne voidaan

myös arvioida mahdollisimman luotettavasti. (Fasoulas, Manninen & Niiranen 2019, 95)

Tuloverolain mukaan, luovutusvoiton määrää laskettaessa, luovutushinnasta vähennetään hankintamenon lisäksi voiton hankkimisesta aiheutuneet kulut. (TVL 46 §) Näillä kuluilla tarkoitetaan sellaisia menoeriä, jotka liittyvät omaisuuden luovutukseen ja sen myyntikuntoon saattamiseen. Usein myyjä on vastuussa yksin näistä menoista. Tällaisia ovat esimerkiksi maksettava välityspalkkio kiinteistövälittäjälle, kuntotarkastuksen ja asunnon arvioinnin kulut, kauppakirjan laatiminen sekä muut asunnon myyntiin yhteydessä olevat menoerät. Myös oston yhteydessä myyjän maksama varainsiirtovero on vähennyskelpoinen kulu. Lisäksi oikeudenkäyntikulut ovat lisättävä menoerä hankintamenuon, jos ne liittyvät suoraan veronalaisen voiton hankintaan. (Verohallinto 2025)

4.3 Yhtiölainaosuus

Asunto-osakkeen hankintamenuon sisältyy hankintahinnan lisäksi verovelvollisen yhtiöön tehdyt lisäsjoitukset eli omistusaikana maksettu yhtiölainaosuus. (Verohallinto 2025) Asunto-osakeyhtiölaissa määrätään, että osakkeenomistajalla on velvollisuus maksaa yhtiövastiketta yhtiölle menojen kattamiseksi. Nämä perusteet yhtiövastikkeen maksamiselle määritetään yhtiöjärjestyksessä. (AOYL 3:1 §) Näitä menoja yhtiössä voi olla lain mukaan esimerkiksi rakennusten tai kiinteistön käyttöön ja kunnossapitoon liittyvät kustannukset tai yhtiön toimintaan liittyvän hankinnan kustantaminen. Lisäksi menoja voi syntyä yhtiölle kuuluvista erilaisista velvoitteista. (AOYL 3:2 §) Pääomavastikkeeseen sisältyy pitkävaikutteisia menoja. Näitä ovat kiinteistön sekä rakennusten hankinta, rakennus, peruskorjaus ja uudistus. (AOYL 3:3 §)

Asunto-osakeyhtiö voi joko rahastoida tai tulouttaa osakkeenomistajilta keräämät varat. Rahastointimenettelyllä tarkoitetaan suoritusten keräämistä pääomasijoituksina yhtiölle. Rahastointimenettelyä käytetään silloin, kun osakkailta kerätään

varoja yhtiön perusparannuksiin tai niitä varten otettujen lainojen maksuun. (Verohallinto 2025)

Yhtiö voi rahastoida osakkeenomistajien maksamia vastikkeita ja lainaosuuksien sekä hankeosuuksien suorituksia. Yhtiön tuloverotuksessa nämä rahastoidut suoritukset ei ole veronalaista tuloa, jos edellytykset täyttyvät sekä siitä on asianmukaisesti päätetty. Rahastointimenettelyn vaihtoehtoinen menettely on tulouttaminen. Tällöin suoritukset merkitään tuotoiksi tuloslaskelmaan. Silloin ne ovat yhtiölle veronalaista tuloa. Osakkeenomistajan luovutusvoittoverotuksen kannalta on ratkaisevaa, kumpaa menetelmää on käytetty taloyhtiön kirjanpidossa. (Verohallinto 2025) Jos osakkaan asunto-osakeyhtiölle suorittama erä rahastoidaan yhtiön kirjanpidossa, se käsitellään osakkaan henkilökohtaisessa verotuksessa asunnon hankintamenoon lisättävänä eränä. Ja jos taas nämä suoritukset on tuloutettu taloyhtiön kirjanpidossa, ne eivät lisää osakkaan luovutettavan omaisuuden hankintamenoa, eikä siinä tapauksessa vaikuta luovutusvoiton laskentaan. (Nykänen & Räbinä 2015, 416)

Yhtiön keräämä hoitovastike yleensä aina tuloutetaan, joten se ei lisää asunto-osakkeen hankintamenoa luovutusvoittoverotuksessa. On kuitenkin mahdollista, että hoitovastikkeet luetaan voiton hankkimisesta aiheutuneisiin menoihin, jos ne on maksettu yhtiölle silloin, kun asunto on ollut tyhjillään myyntiaikana. Myös, jos asuntoon tehdään korjauksia ennen myyntiä, voidaan remontin ajalta suoritettut hoitovastikkeet vähentää samalla tavalla, kun edellä mainittu. (Nykänen & Räbinä 2015, 417)

Korkeimman hallinto-oikeuden antamassa päätöksessä (KHO:2016:169) henkilö A oli myynyt asunto-osakkeet. Omistusaikana hän oli maksanut asunto-osakeyhtiölle osakkeisiin kohdistuvaa rahoitusvastiketta joka kuukausi. Kyseiset vastikkeet oli käsitelty yhtiön kirjanpidossa tulosvaikutteisina erinä. Korkein hallinto-oikeus katsoi tilanteessa, että maksettuja vastikkeita ei tullut sisällyttää osakkeiden hankintamenoon luettavaksi eräksi luovutusvoittoa laskettaessa. Tällöin hankintameno jäi pienemmäksi ja näin epäedullisemmaksi verovelvolliselle. Henkilö A oli

maksanut rahoitusvastikkeita yhteensä 10 410 euroa, joka on huomattava määrä verotuksen lopputuloksen kannalta. Rahoitusvastikkeita oli myös maksettu vähitellen omistusaikana, eikä esimerkiksi kerralla oston tai myynnin yhteydessä. Kuten korkeimman hallinto-oikeuden päätöksestä selviää, pääsääntöisesti vain rahastoidut suoritukset voidaan lukea osakkeiden hankintamenoon luovutuksen yhteydessä.

On kuitenkin melko yleistä, että osakas asunnon oston tai myynnin yhteydessä maksaa yhtiölainaosuuden kertasuorituksena, eikä vähitellen omistusaikanaan. Korkein hallinto-oikeus on katsonut, että kun lainaosuus maksetaan kerralla oston tai myynnin yhteydessä, ei kirjanpitoimenettelyllä ole merkitystä. Eli poikkeuksellisesti tällaisissa tapauksissa voidaan myös tuloutettu yhtiölainaosuus lukea osaksi osakkeiden hankintamenoa. (KHO 2.12.2004/3113)

Yhtiölainojen kertamaksuja tulkitaan erikseen. Jos asunnon omistaa useampi henkilö, on kaikkien maksettava oma yhtiölainaosuutensa pois kokonaan. Osakkaat voivat myös maksaa näitä lainaosuuksia määräajoin, esimerkiksi vuosittain. Yhtiölainaosuuden poismaksu tulkitaan tapahtuvan silloin oston yhteydessä, kun se suoritetaan ostoa seuraavana lainanlyhennyspäivänä. Poismaksu myynnin yhteydessä katsotaan taas tapahtuvan, jos maksu suoritetaan ennen myyntiä lähimpänä olevana lainanlyhennyspäivänä. (Verohallinto 2025)

4.4 Esimerkkilaskelmat luovutusvoiton muodostumisesta

Esimerkkilaskelmat asunnon luovutusvoiton laskennasta ovat kuvattuna alla kahdella eri laskentatavalla: todellisilla menoilla sekä hankintameno-olettamalla.

Todelliset kulut:

Henkilö A myy 15 vuotta kokonaisuudessaan omistamansa rivitaloasunnon. Luovutushinta on 100 000,00 euroa. Asunto maksoi ostohetkellä 30 000,00 euroa. Henkilö A on omistusaikana maksanut taloyhtiölle kirjanpidossa rahastoitua yhtiölainaa yhteensä 8 000,00 euroa. Lisäksi hän on tehnyt perusteellisen keittiöremontin asuntoon, joka on maksanut 10 000,00 euroa. Lisäksi Henkilö A maksoi asunnon myynnin yhteydessä kiinteistövälittäjälle välityspalkkiota 2 000,00 euroa.

Kyseisen asunnon luovutusvoitto lasketaan näin:

Luovutushinnasta 100 000,00 euroa vähennetään:

- Hankintahinta 30 000,00 euroa
- Omistusaikana maksettu yhtiölainaosuus 8 000,00 euroa
- Perusparannusmenot 10 000,00 euroa
- Myyntikulut 2 000,00 euroa

Luovutusvoitoksi muodostuu 50 000,00 euroa. Tästä voiton määrästä maksetaan luovutusvoittovero. Luovutusvoittovero on 30 000,00 euroon asti 30 % ja 30 000,00 euron ylittävältä osalta 34 %. Veron määräksi muodostuu näin 15 800,00 euroa.

Hankintameno-olettama:

Henkilö B myy 15 vuotta kokonaisuudessaan omistamansa rivitaloasunnon. Luovutushinta on 100 000,00 euroa. Asunto maksoi ostohetkellä 30 000,00 euroa.

Asuntoon ei ole tehty suurempia remontteja, eikä henkilö B ole joutunut maksamaan yhtiölainaa omistusaikanaan. Omistusaikaan tai osto- ja myyntihetkeen ei kohdistu mitään suurempia kulujakaan.

Kyseisen asunnon luovutusvoitto lasketaan näin:

Luovutushinnasta 100 000,00 euroa vähennettäisiin hankintahinta 30 000,00 euroa. Koska asunto on omistettu yli 10 vuoden ajan hankintameno-olettama on 40 %. Hankintameno-olettama kyseisen asunnon kohdalla on siis 40 000,00 euroa. Koska hankintameno-olettama on suurempi kuin hankintahinta, on se edullisempi asiakkaalle. Tämän vuoksi luovutusvoiton laskennassa käytetään hankintameno-olettamaa todellisten kulujen sijasta.

Luovutushinnasta 100 000,00 euroa vähennetään:

- Hankintameno-olettama 40 000,00 euroa

Luovutusvoitoksi muodostuu 60 000,00 euroa. Tästä voiton määrästä lasketaan luovutusvoittovero. Luovutusvoittovero on 30 000,00 euroon asti 30 % ja 30 000,00 euron ylittävältä osalta 34 %. Veron määräksi muodostuu näin 19 200,00 euroa.

Esimerkkitapaukset osoittavat, että valitulla laskentamenetelmällä on vaikutusta luovutusvoittoveron määrään. Myyjän on tärkeä ymmärtää luovutukseen liittyvät veroseuraamukset ja varmistaa, että asunnon hankintaan sekä perusparannuksiin liittyvät tositteet säilytetään. Koska summat ovat suuria, tulee myyntiin vaikuttavia tekijöitä pohtia jo ennen omaisuuden luovuttamista, jotta verovelvollinen voi hyödyntää mahdolliset hankintameno luettavat menoerät täysimääräisesti.

4.5 Luovutustappio

Tuloverolain mukaan luovutuksesta syntynyt tappio voidaan vähentää omaisuudesta saadusta luovutusvoitosta kyseisenä verovuonna tai seuraavana viitenä vuotena, jos voittoa kertyy verovelvolliselle. Lisäksi tappioita voidaan vähentää luovutusvoittojen puuttuessa muista verovelvollisen pääomatuloista. Jos vielä tämän jälkeen jää luovutustappiota vähentämättä, vahvistetaan se verovuoden tappioksi ja vähennetään seuraavana viitenä vuonna luovutusvoitoista sekä muista mahdollisista pääomatuloista. Tappiot myös vähennetään samassa järjestyksessä, kun ne ovat syntyneet. Luovutustappioiden perusteella ei voi kuitenkaan saada alijäämahyvitystä, joka vähennettäisiin ansiotuloista. Tappioita ei myöskään voi siirtää verovelvollisen puolisolle. (Verohallinto 2025)

Luovutustappiota ei voi muodostua, jos käytetään hankintameno-olettamaa. Jos taas asunnon luovutus lasketaan todellisten menojen mukaan, on luovutustappio mahdollinen. Tappio syntyy vastikkeellisessa luovutuksessa, kun hankintameno ja voiton hankkimisesta aiheutuneiden kulujen yhteismäärä ylittää omaisuuden luovutushinnan. Tappio muodostuu myös silloin, kun perintö- ja lahjaverotuksessa vahvistettu arvo on suurempi kuin myyntihinta. (Nykänen & Rabinä 2015, 543)

Pääsääntöisesti voidaan ajatella, että jos luovutusvoitto olisi henkilön veronalaista tuloa, niin vastaava luovutustappio on vähennyskelpoinen tuloverotuksessa. Luovutustappio voi olla kuitenkin tietyissä tilanteissa myös vähennyskelvoton. Yksinkertaisin esimerkki on vähennyskelvottomasta tappiosta oman asunnon verovapaa luovutus. Siinä voitto on verotonta, mutta tappio taas vähennyskelvoton. Tätä kutsutaan verotuksessa symmetriaperiaatteeksi. Symmetriaperiaatteen mukaan luovutusvoittojen sekä tappioiden vähennyskelpoisuus ovat symmetriassa keskenään. (Nykänen & Rabinä 2015, 557)

Asunnon luovutuksesta syntynyt tappio on myös vähennyskelvoton silloin, jos omaisuus on luovutettu tarkoituksellisesti käypää alempaan hintaan esimerkiksi

lähisukulaiselle. Käyvällä arvolla tarkoitetaan sitä hintaa, joka maksettaisiin toisistaan riippumattomien osapuolten välisessä kaupassa. Kyse on lahjaluonteisesta kaupasta, jos luovutushinta on huomattavasti käypää hintaa alempi. Lahjaluonteisen kaupan rajana pidetään verotuskäytännössä $\frac{3}{4}$ asunnon käyvästä hinnasta. Jos luovutushinta on taas yli $\frac{3}{4}$, mutta alle käyvän hinnan, ei siihen sovelleta lahjaluonteisen kaupan säännöksiä. Tappio ei jäljemmässäkään tilanteessa ole vähennyskelpoinen. (Verohallinto 2025)

5 PERINNÖKSI SAADUN OMAISUUDEN LUOVUTUSVOITON VERO- TUS

5.1 Omaisuu den arvostaminen

Perintö- ja lahjaverotuksessa käytetään omaisuuden käypää arvoa. Käypä arvo tarkoittaa omaisuuden odotettavissa olevaa luovutushintaa. (PerVL 9.1 §) Verotuksen kohteena on varallisuus, joka tulee saajalle lahjana tai perintönä. Varallisuuden myymisestä aiheutuvia kustannuksia ei oteta huomioon vähennettävänä eränä perintöverotuksessa, vaan vasta perinnön- tai lahjan saajan henkilökohtaisessa luovutusvoittoverotuksessa. (Verohallinto 2025)

Omaisuu den käypä arvo määritetään niin sanottujen tosiasiatietojen perusteella. Koska tarkoitus on määrittää omaisuuden todennäköisin luovutushinta, käytetään arvon määrittämisessä kyseistä kohdetta koskevia kauppahintatietoja. Näiden kauppahintojen käyttö edellyttää sitä, että luovutusten osapuolina ovat olleet toisistaan täysin riippumattomat osapuolet vapaassa markkinatilanteessa. Lisäksi omaisuuden arvonmuutokset arvostamis- ja luovutushetken välillä pitää ottaa huomioon, koska arvo on voinut muuttua hintatason tai omaisuuden muutosten takia. Nämä muutokset voidaan huomioida oikaisuna luovutushintaan tai vaihtoehtoisesti luovutushintaa korjataan indeksillä. (Verohallinto 2025)

Asunto-osakkeet merkitään yksilöimällä perukirjaan osakkeiden numerot, kotipaikka sekä asunto-osakeyhtiön nimi. Arvon määrittämisessä otetaan huomioon asunnon koko, sijainti ja kunto. Jos samankaltaisista huoneistoista on käytettävissä kauppahintatilasto, voidaan sen määrittämää keskihintaa käyttää apuna arvioinnissa ainoastaan silloin, jos tilastoitu tieto koskee kuolinpesään kuuluvan huoneiston kanssa vastaavaa samanlaista huoneistoa. Huoneistojen hinnat voivat vaihdella suurestikin saman kadun varrella, koska hintaan vaikuttaa oleellisesti asunnon sekä taloyhtiön peruskorjaustilanne. (Aarnio, Kangas & Rabinä 2024, 240)

Asunto-osakkeiden hintakehitys Suomessa ei ole ollut vakaata. Hinnat ovat vaihdelleet merkittävästi markkinoilla tarjolla olleen rahan määrän mukaan. Esimerkiksi kasvukeskuksien ulkopuolella sijaitsevien asuntojen arvo on laskenut paljon. Kun omaisuus arvioidaan perittävän kuolinhetken mukaan, voi hinta olla jo muuttunut perintöverotuksen toimitusajankohtaan mennessä. Vastaavasti omaisuuden arvo voi laskea kuolinhetken jälkeen. (Aarnio, Kangas & Rabinä 2024, 240)

Verovapaa vakituisen asunnon luovutus voidaan huomioida silloin, jos perillinen on asunut asunnossa yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta perinnönjättäjän kuoleman jälkeen. Ennen perinnönjättäjän kuolemaa tapahtuneella asumisella ei ole merkitystä, eikä luovutus silloin ole verovapaata tuloa. Vakituinen asuminen lasketaan siis perinnönjättäjän kuolinhetkestä eteenpäin. (Verohallinto 2025)

Tilanteessa, jossa kuolinpesässä on useampi osakas ja asunnossa asuva lunastaa ulkopuolisin varoin muilta osakkailta kaikki omistusosuudet asuntoon, lasketaan omistusajankohdat jokaisesta saannosta erikseen. Osa saannoista on siis vastikkeettomia eli perinnöksi saatuja ja osa vastikkeellisia eli rahaa vastaan saatuja. Jos perinnönjaossa ei käytetä ulkopuolisia varoja, ei uutta saantoa muodostu, josta laskettaisiin omistusaika. (Verohallinto 2024)

5.2 Esimerkki perintötilanteessa asunnon arvosta

Oletetaan, että perittävän varallisuuteen kuuluu asunto, jonka velaton arvo on 130 000 euroa. Asuntoon kohdistuu 20 000 euroa taloyhtiölainaa. Perintöverotuksessa asunnon käypä arvo, on tällöin 110 000 euroa.

Asunto-osakkeiden vertailuluovutuksia arvioitaessa on huomioitava, että myyntihinta sekä asunnon velaton myyntihinta voivat olla erisuuruisia. Velaton myyntihinta kertoo asunnon arvon silloin, kun siihen ei kohdistu taloyhtiölainan osuutta. Myyntihinta taas kertoo sen, mikä on kohteen arvo myyjälle. Tilanne on yleinen, koska asunto-osakkeisiin kohdistuu usein yhtiölainaosuutta, vielä perinnönjättäjän kuoleman jälkeenkin. (Verohallinto 2025)

Perintöön sisältyvään osakehuoneistoon voi kohdistua joskus hallinta- tai käyttöoikeus. Jos hallintaoikeuden omistajan vastuulle kuuluu yhtiölainan maksaminen, ei lainaa kuitenkaan vähennetä velattomasta myyntihinnasta, koska se ei pienennä omistusoikeuden saajalle tämän omaisuuden arvoa. Tilanne voi tulla kyseeseen, jos esimerkiksi huoneistossa asuu hallintaoikeuden omistava leski ja hän maksaa asunto-osakkeeseen kohdistuvat rahoitusvastikkeet taloyhtiölle. Leskellä on usein hallintaoikeus yhdessä omistettuun asuntoon ja muuhun jäämistöön. (Verohallinto 2025)

5.3 Perintöverotuksessa vahvistetun arvon oikaisu

Verotuksessa yleinen tilanne on, että verovelvollinen vaatii oikaisuvaatimuksessa perintöverotuksen muuttamista siten, että vahvistettua omaisuuden perintöverotusarvoa korotettaisiin. Tämän seurauksena luovutusvoiton määrä olisi pienempi ja näin edullisempi verovelvolliselle. Menettely tulee esille silloin, kun omaisuus eli yleisesti asunto, on arvostettu perintöverotuksessa alle käyvän arvon. Jos omaisuus myydään esimerkiksi muutaman vuoden kuluttua perinnönjättäjän kuolemasta, myyntihinta todistaa, että omaisuuden arvo oli jo kuolinhetkellä todellisudessa korkeampi kuin perintöverotuksessa vahvistettu arvo. (Aarnio, Kangas & Råbinä 2024, 393)

Verohallinnon tekemään verotuspäätökseen haetaan muutosta verotuksen oikaisulautakunnalta tekemällä oikaisuvaatimus. Oikaisuvaatimus tulee määräajassa toimittaa Verohallinnolle. (VML 63 §) Mitä vähemmän aikaa on kulunut perinnönjättäjän kuolinhetken ja myyntihetken välillä, sen parempi näyttö toteutunut myyntihinta on. Yhtä lailla mitä pidempi aika on kulunut, sitä huonompi näyttöarvo myyntihinnalla on. (Aarnio, Kangas & Råbinä 2024, 393)

Perintö- ja lahjaverotuksen kohdalla oikaisuvaatimuksen määräaikaan sovelletaan verotusmenettelylain säännöksiä. (VML 64 §) Lain mukaan verovelvollisen tulee esittää oikaisuvaatimus kolmen vuoden kuluessa. Tämä lasketaan verovuoden

päättymistä seuraavan vuoden alusta. Määräajan laskenta tapahtuu kyseisen verolajin määräytyvän verovuoden perusteella. Perintö- ja lahjaverotuksessa verovuotena pidetään sitä kalenterivuotta, jolloin perinnönjättäjä on kuollut, lahja on vastaanotettu tai verovelvollisuus on muutoin syntynyt. Jos perinnönsaajia on useampi, täytyy jokaisen tehdä oikaisuvaatimus itse. Perintöverotuspäätös on henkilökohtainen. (Verohallinto 2023)

Jos oikaisuvaatimus hyväksytään kokonaan, voi Verohallinto tehdä ratkaisun asiassa. Muissa tilanteissa oikaisuvaatimukset ratkaisee verotuksen oikaisulautakunta. Asia voidaan myös jättää tutkimatta. Tutkimatta jättämisestä voidaan tehdä päätös, jos esimerkiksi oikaisuvaatimus tehdään myöhässä tai hakijalla ei ole muutoksenhakuoikeutta. Asian käsittelyssä selvittämisvelvollisuus kuuluu verinomaiselle sekä itse verovelvolliselle. Lisäksi oikaisuvaatimuksen päätöksestä on mahdollista valittaa hallinto-oikeuteen. (Verohallinto 2023)

5.4 Esimerkkilaskelma perinnöksi saadusta omaisuudesta

Henkilö A on saanut isältään perinnöksi kerrostalohuoneiston. Huoneiston vahvistettu arvo perintöverotuksessa on ollut 100 000 euroa. Henkilö A on maksanut omistusaikanaan yhtiölainaa taloyhtiölle 10 000 euroa, joka on rahastoitu taloyhtiön kirjanpidossa. Lisäksi asunnon myynnin yhteydessä, henkilö A maksoi välityspalkkiota kiinteistövälittäjälle 3 000 euroa. Asunnon henkilö A myi ulkopuoliselle henkilölle hintaan 140 000 euroa.

Kyseisen asunnon luovutusvoitto lasketaan näin:

Luovutushinnasta 140 000,00 euroa vähennetään:

- Perintöverotuksessa vahvistettu asunnon arvo 100 000,00 euroa
- Omistusaikana maksettu yhtiölainaosuus 10 000,00 euroa
- Välityspalkkio 3 000,00 euroa

Luovutusvoitoksi muodostuu 27 000,00 euroa. Voiton määrästä lasketaan vero. Luovutusvoittovero on 30 000,00 euroon asti 30 %. Tässä tapauksessa veron määräksi muodostuu 8 100,00 euroa.

Asunnon arvo oli siis edellä esitetyssä esimerkissä noussut perinnönjättäjän kuoleman jälkeen. Myyntihetkellä luovutusvoittovero kohdistuu asunnon myynnistä saatuun voittoon ja perintöverotuksessa vahvistettu arvo toimii hankintamenon pohjana. Jos asunto myydään lyhyen ajan kuluessa perinnönjättäjän kuoleman jälkeen, olisi asunnon arvon oikaisu perukirjaan mahdollista. Tällöin perintöveroa maksetaan enemmän omaisuuden korkeamman arvon perusteella, mutta samalla luovutusvoiton määrä vastaavasti pienenee. Perintöverotus on usein verovelvolliselle edullisempaa, koska perintöveroprosentti on korkeimmillaan veroluokasta riippuen 19 % tai 33 %. (Verohallinto 2025)

6 VAKITUISEN ASUNNON LUOVUTUS

6.1 Verovapaan oman asunnon luovutuksen edellytykset

Tuloverolain mukaan luovutetusta omaisuudesta saatu voitto-osuus on verovapaata, jos luovutettu asunto on ollut verovelvollisen tai hänen perheensä vakituksena asuntona yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan. (TVL 48 §) Verovapauden edellytyksenä on siis kaksi asiaa: asuntoa on käytetty omana tai perheen vakituksena asuntona sekä tämän vakituisen asumisen on tullut kestää vähintään yhtäjaksoisesti kaksi vuotta omistusaikana. Vaikka myynti on verovapaata tuloa, tulee verovelvollisen silti ilmoittaa se Verohallinnolle. (Nykänen & Rabinä 2015, 458)

Perheen käsitettä ei ole tarkemmin laissa määritelty, mutta yleensä sillä tarkoitetaan sekä puolisoa että alaikäisiä lapsia. Puoliso käsitettä käytetään silloin, kun puhutaan avioliitosta tai sitä vastaavista olosuhteista. Alaikäisellä lapsella tarkoitetaan taas lasta, joka ei ole ennen verovuoden alkua täyttänyt vielä 17 vuotta. (TVL 7 §, 8§)

Vakituisesta asunnosta puhuttaessa tarkoitetaan asuntoa, jota käytetään pääasiallisena asuntona toisin sanoen kotina. Vakituisen asunnon käsitteen alle ei kuulu kakkosasunnot eli esimerkiksi loma-asunnot tai perheenjäsenen työn takia omistetut asunnot. Myöskään vakituiseksi asunnoksi ei lueta asuntoa, joka sijaitsee Suomessa, mutta perhe asuu ulkomailla ja käyttää asuntoa asumiskäytössä vain satunnaisesti. (Verovapaa oman asunnon luovutus 2022)

6.2 Verovapaaksi luettavat asuinhuoneistot

Verovapaan oman asunnon luovutuksen piiriin kuuluvat asuinhuoneistot ovat asuinkäyttöön tarkoitettuja huoneistoja. Kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksissä kerrotaan tilojen käyttötarkoituksesta. Verovapautta sovelletaan pääsääntöisesti asuinkäyttöön tarkoitettujen huoneistojen luovutuksiin, eikä esimerkiksi liiketiloihin. (Nykänen & Rabinä 2015, 475)

Korkeimman hallinto-oikeuden antamassa päätöksessä (KHO:2011:82) verovelvollinen oli asunut yhtäjaksoisesti kahden vuoden ajan liikehuoneistossa. Yhtiöjärjestyksessä oli mainittu, että yhtiön huoneistot olivat tarkoitettu teollisuus- ja liikehuoneistokäyttöön. Tilanteessa huoneistoa ei myöskään ollut remontoimalla muutettu asuinhuoneistoksi. Korkein hallinto-oikeus katsoi tapauksessa, että huoneistoon oikeuttavien osakkeiden luovutus ei kuulunut verovapaussäännöksen piiriin. Yhtiöjärjestykseen merkityllä käyttötarkoituksella on siis merkitystä, kun arvioidaan luovutuksen verovapautta. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu olisi voinut olla eri esimerkiksi tilanteessa, jossa kyseisen huoneiston käyttötarkoitus olisi muutettu yhtiöjärjestyksestä poikkeavaksi. Korkein hallinto-oikeus myös katsoi, että merkitystä ei ollut sillä, että väestötietojärjestelmään oli ilmoitettu asuminen kyseisessä huoneistossa säädetyn määräajan eli vähintään kaksi vuotta.

6.3 Useampi vakituinen asunto

On mahdollista, että verovelvollisella on omistuksessaan useita eri asuntoja, joita on omistusaikana käytetty vakituisina asuntoina eri ajankohtina vähintään kahden vuoden ajan. Verovelvollinen on oman asumisensa jälkeen voinut muuttaa toiseen asuntoon, ja vuokrannut aiemmin käytössään olleen asunnon ulkopuoliselle henkilölle. Kun asunto myöhemmin myydään, verovapaan luovutuksen edellytykset täyttyvät. (Verovapaa oman asunnon luovutus 2022)

Perheellä voi olla kaksi vakituista asuntoa yhden sijaan. Ensinnäkin jos puolisoilla kotikunta on eri, molempiin vakituisiin asuntoihin voidaan soveltaa verovapaan luovutuksen säännöksiä. (Verovapaa oman asunnon luovutus 2022)

Oikeuskäytännössä on myös tapauksia, joissa puolisoilla on ollut kaksi eri vakituista asunto toisen työn takia. Esimerkiksi Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen mukaan hovioikeudenneuvos oli hankkinut toiselta paikkakunnalta työnsä takia asunnon, jossa hän vietti osan ajasta. Hän myös asui toisella paikkakunnalla omakotitalossa vaimonsa ja alaikäisen lapsensa kanssa. Jos hän myi työtä varten hankitun asunnon, olisi luovutusvoitto verovapaa. (KHO 1988-B-547)

Vakituisen asumisen säännöksiä sovelletaan myös silloin, kun perheen alaikäinen lapsi/lapset asuvat yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan vanhempiensa omistamassa asunnossa. Lapsien täytyy olla alaikäisiä koko asumisjakson ajan. Korkein hallinto-oikeus on tehnyt päätöksen tällaisesta tilanteesta. Kun vanhemmat myivät asunnon, jota alaikäiset lapset olivat käyttäneet vakituisena asuntona, oli luovutusvoitto verovapaata, vaikka koko perhe ei ollut asunnossa asunut vähintään kahta vuotta. (KHO 2001:41)

Usein asunnon luovutuksen yhteydessä luovutetaan myös autohalli tai -paikka. Asunnosta erillisten paikkojen, kuten autohallin tai -paikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden luovuttamiseen ei voida soveltaa verovapaan luovutuksen säännöksiä. Yleensä nämä osakkeet luovutetaan yhdessä asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden kanssa samaan aikaan, mutta tällä ei ole vaikutusta tilanteeseen. (Verovapaa oman asunnon luovutus 2022)

6.4 Poissaolon vaikutus yhtäjaksoiseen asumiseen

Kun otetaan huomioon kahden vuoden yhtäjaksoinen asuminen, siihen vaikuttaa asukkaan mahdolliset poissaolot asunnosta asumisaikana. Yleisesti katsotaan, että hetkellinen poissaolo ei katkaise yhtäjaksoisuutta asumisessa. Tämänkaltaisen poissaolo voi liittyä esimerkiksi lomamatkaan tai ulkomailla työskentelyyn. Vakituisen asumisen yhtäjaksoisuus ei katkea siis silloin, jos asunto on poissaolonkin aikana omistajalle tai hänen perheelleen varattuna, eikä sitä käytä perheen ulkopuoliset henkilöt. (Nykänen & Rabinä 2015, 508)

Jos omistajan poissaolon aikana asunto laitetaan vuokralle edes lyhyeksi aikaa, katsotaan yhtäjaksoisen vakituisen asumisen katkeavan. Asuntoa ei siis saa vuokrata edes hetkeksi ulkopuoliselle, jos halutaan soveltaa vakituisen asunnon luovutuksen menettelyjä. (Nykänen & Rabinä 2015, 508)

Korkeimman hallinto-oikeuden antamassa päätöksessä (KHO 2021:75) pariskunta vuokrasi oman vakituisen asuntonsa kahden viikon lomamatkan ajaksi ulkopuoliselle. Pariskunta ei ollut vuokraamisen aikana ehtinyt asua asunnossa yhtäjaksoisesti enintään kahta vuotta. Korkein hallinto-oikeus linjasi, että kun pariskunta vuokrasi asunnon lyhyen lomamatkan ajaksi, he ryhtyivät tulonhankkimistoimintaan asunnon vuokrauksen osalta. Asuntoa ei siis käytetty vakituisen asuntona vuokrauksen aikana eikä lyhyellä ajanjaksolla ollut vaikutusta päätökseen. Tapauksessa vakituisen asuminen katkesi, eikä luovutusvoitto ollut verovapaata.

6.5 Vapaa-ajan asunto

Monella perheellä on vakituisen asunnon lisäksi käytössään erillinen vapaa-ajan asunto esimerkiksi kesämökki. Kun vapaa-ajan asuntoa käytetään normaalisti vain vapaa- ja loma-aikoina, ei sen mahdolliseen luovutukseen sovelleta verovapauden säännöksiä. Kuitenkin on mahdollista, että verovelvollinen käyttää jossain kohtaa elämäänsä vapaa-ajan asunnoksi tarkoitettua asuntoa vakituisena asuntonaan. (Nykänen & Rabinä 2015, 487)

Jos vapaa-ajan asuntoa on käytetty vakituisena asuntona vähintään kahden vuoden ajan, voidaan siihen soveltaa verovapaan luovutuksen säännöksiä. Asia ratkaistaan vakituisen asumisen todentamisen näytön avulla. Vakituinen asuminen tulee siis näyttää toteen. Pääsääntöisesti asumisaika katsotaan verovelvollisen tekemän muuttoilmoituksen perusteella väestörekisterinpitäjälle. (Verovapaa oman asunnon luovutus 2022)

7 JOHTOPÄÄTÖKSET

7.1 Tutkimuksen tulokset

Tutkimuksen tarkoituksena oli tarkastella asunto-osakkeiden luovutusvoittoverotusta luonnollisen henkilön tuloverotuksessa. Tutkimuksessa käsiteltiin luovutusvoiton ja -tappion muodostumista sekä niiden laskentaperusteita, hankintamenojen määräytymistä eri saantotilanteissa ja vakituisen asunnon luovutuksen verovapauden edellytyksiä. Lisäksi tarkasteltiin erityispiirteitä laskentaan liittyen sekä tulkintakysymyksiä. Tarkoituksena oli myös havainnollistaa sääntelyn soveltamista käytännön esimerkein siten, että laskentaan vaikuttavat tekijät on jäsennelty selkeästi lukijalle. Tutkimuksessa on tuotu esille keskeiset oikeudelliset sekä verotukselliset seikat, jotka vaikuttavat laskennan lopputulokseen sekä siten suoraan veron määrään.

Koska verotuksen perustana on lainsäädäntö, on luovutusvoiton laskennankin pääpiirteet selkeästi määritelty laissa. Asunto-osakkeiden luovutusvoittoverotus aiheuttaa silti epäselvyyttä ja siihen liittyy käytännössä tulkinnanvaraisia tilanteita. Oma vakituisen asunnon luovutus on usein selkeä verotuksen lopputuloksen kannalta. Sen sijaan tilanteissa, joissa asunto-osake on ollut sijoituskäytössä eikä omistaja ole siinä itse asunut omistusaikana, muuttuu laskenta monimutkaisemmaksi. Tällaisissa tapauksissa korostuvat esimerkiksi hankintamenojen määrittämisen, perusparannusmenojen vähennyskelpoisuuden ja luovutustappioiden vähentämisen yksityiskohdat. Hankintamenojen määrittäminen ei aina ole yksiselitteistä ja epäselvyydet korostuvat erityisesti silloin, kun luovutettu omaisuus on saatu vastikkeettomasti.

Verohallinnon sivuilla on ohjeita aiheeseen liittyen laajasti, mutta tieto on hajautunut useisiin eri vero-ohjeisiin. Aiheen kokonaisvaltainen ymmärtäminen edellyttää verovelvolliselta useiden ohjeiden ja oikeuslähteiden yhdistämistä. Tutkimuk-

sen tavoitteena oli koota yhteen saatavilla oleva tieto asunto-osakkeiden luovutusvoittoverotukseen liittyen. Laskentaperiaatteet on jäsennelty lukijalle ja esimerkit ovat oikeudellisen ymmärtämisen tukena.

Suomessa siirtyy perintönä huomattavasti asunto-omaisuutta, koska asunnon omistaminen on yleistä. (Tilastokeskus 2025) Tämän vuoksi huomioin tutkimuksessa myös perintönä saadun omaisuuden. Tutkimuksessa käsiteltiin asunnon arvostamista perukirjaan, sekä verovapaan vakituisen asunnon luovutusta myös perinnöksi saadun omaisuuden osalta. Tutkimuksessa on lisäksi huomioitu perintöverotusarvon oikaisemisen periaatteet. Asuntojen hinnat voivat vaihdella paljon lyhyellä aikavälillä, joten perinnönjättäjän kuolinhetken sekä perintötapauhtuman välillä omaisuuden arvo voi muuttua merkittävästi, mikä aiheuttaa epävarmuutta verovelvollisille myynnin yhteydessä. (Aarnio, Kangas & Rabinä 2024, 240) Toisaalta on selkeää, että perintöverotuksessa vahvistettu arvo toimii myöhemmin myynnin yhteydessä hankintamenon lähtökohtana. (TVL 47 §) Tällöin verotus kohdistuu vain omaisuuden arvonnousuun. Tämä korostaa huolellisuuden tärkeyttä omaisuuden arvostamisen kohdalla.

Luovutusvoittoverotuksen perustana on realisoitumisperiaate, jonka mukaan verovelvollisen tuloksi katsotaan luovutuksesta syntynyt tosiasiallinen varallisuuden lisäys. Verotus kohdistuu omaisuuden arvon nousuun eli voiton syntymiseen. (Ossa 2009, 68) Tutkimuksen tulokset selventävät, miten pääomatuloa verotetaan ja miten omaisuudesta saatava voitto muodostuu. Pääomatuloon luetaan kaikki luovutusvoittoverotuksen alaiset tulot. (TVL 32 §) On tärkeä ymmärtää, miten asunto-osakkeen hankintameno muodostuu eri tilanteissa. Hankintameno määrittelee sen, muodostuuko verovelvolliselle voittoa vai tappiota, ja kuinka paljon.

Muodostuneiden luovutustappioiden vähennyskelpoisuus havainnollistaa verotuksen symmetriaperiaatetta. Verovelvollinen saa vähentää luovutustappiot pääomatuloistaan, mikä estää tilanteita, joissa verotus kohdistuisi yksipuolisesti vain saatuihin myyntivoittoihin. Sama symmetriaperiaate näkyy verovapaan vakituisen asunnon verokohtelussa, koska siitä muodostunut tappio on vähennyskelvoton.

(Räbinä, Myrsky & Myllymäki 2019, 351) Tämä selkeyttää ja johdonmukaistaa verotusta.

Verovapaa oman asunnon luovutus muodostaa keskeisimmän poikkeustilanteen aiheen sääntelykokonaisuudessa. Kahden vuoden yhtäjaksoinen asuminen on hyvin selkeä edellytys verovapaudelle. (TVL 48 §) Kuitenkin tulkintaa vaativat tilanteet aiheutuvat, kun asuminen on keskeytynyt tai omaa vakituista asuntoa on tilapäisesti vuokrattu esimerkiksi Airbnb-toiminnan yhteydessä. Oikeuskäytännössä on korostettu sanamuodon mukaista tulkintaa ja asumisen tosiasiallista luonnetta. Tämä osoittaa, että verovapaus on verovelvollisen kannalta merkittävä etu. Sen soveltaminen kuitenkin edellyttää näyttöä vakituisesta asumisesta. Verovapaus turvaa verovelvolliselle mahdollisuuden vaihtaa asuntoa verovapaasti, kun kyse on omasta kodista. Tämä erottaa vakituisen asumisen sijoitustarkoituksesta, koska sillä ei tavoitella lähtökohtaisesti tuottoa omaisuuden omistajalle. Tällöin verotus kohdistuu vain tulonhankkimistarkoitukselliseen toimintaan.

Oma vakituinen asunto on suomalaisilla edelleen suurin varallisuuserä. (Tilastokeskus 2025) Lisäksi asuntosijoittaminen on suosittu ja vakaana pidetty sijoitusmuoto, joka mahdollistaa tuoton asunnon omistajalle kohtuullisella riskillä. (Kallunki, Niemelä & Martikainen 2019, 88) Asunto-osakkeet muodostavat siis merkittävän osuuden suomalaisten varallisuudesta ja sen vuoksi luovutusvoittoverotuksella on keskeinen merkitys talouden suunnittelun näkökulmasta. Verosäännökset vaikuttavat siihen, miten varallisuus realisoituu lopulta myynnin yhteydessä verovelvolliselle. Aihe ei pelkästään ole verotuksellinen kysymys, vaan vaikuttaa myös kotitalouksien varallisuuden hallintaan sekä sijoituskäyttäytymiseen.

Lainsäädäntö määrittää selkeän perustan omaisuuden myynnin verotukselle. Lisäksi Verohallinnon ohjeistus ja vakiintunut oikeuskäytäntö täsmentävät lain soveltamista käytännön tilanteissa. Tutkimuksen perusteella voidaan todeta, että asunto-osakkeen luovutusvoittoverotuksessa on keskeistä kokonaisuuden ymmärtäminen: hankintamenon huolellinen määrittäminen, asumisedellytysten

täyttymisen tutkiminen sekä mahdollisten luovutustappioiden vähennyskelpoisuus. Nämä tekijät vaikuttavat suoraan verotuksen lopputulokseen ja maksettavan veron määrään. Oikeustapauksien tarkastelu osoittaa, että vaikka verotuksen pääpiirteet ovat selkeät, voivat tapaukset sisältää tulkinnanvaraisia osatekijöitä. Silloin verovelvollisen luotettava näyttö ja oikeuskäytännön linjaukset ovat ratkaisevassa asemassa.

7.2 Tutkimuksen luotettavuus

Luotettavuus on hyvän tieteellisen käytännön peruseriaatteita. Tämä käytäntö koostuu erilaisista menettelytavoista, joiden avulla huolehditaan hyvän tieteellisen käytännön toteutumisesta. Luotettavuuden näkökulmasta laatu varmistetaan suunnittelussa sekä tutkimusmenetelmissä. Tieteellinen tutkimus pohjautuu sen luotettavuudelle, joka pitää huomioida läpi koko prosessin. (TENK 2023)

Tieteellinen teksti keskustelee luotettavien lähteiden eli aikaisempien julkaisujen kanssa. Lähteet liittyvät aina tutkittuun aiheeseen ja tukevat tutkimuksen sisältöä. Hyvien tieteellisten käytäntöjen avulla varmistetaan lähteiden ja tutkimuksen luotettavuus sekä tiedonhankinta tutkimusprosessissa. (Jyväskylän yliopisto)

Tutkimuksessa on käytetty luotettavia tutkimusmenetelmiä sekä lähteitä. Oikeusdogmaattinen eli lainopillinen tutkimusmenetelmä perustuu oikeuslähteiden tulkittamiseen. Voimassa oleva lainsäädäntö ja oikeuskäytäntö ovat keskeisiä lähteitä tutkimuksessa. Kun tutkitaan verotusta Suomessa, on lainsäädäntö keskiössä.

Tutkimusta voidaan pitää luotettavana, koska tieteellisen käytännön menettelytapoja on noudatettu läpi tutkimuksen. Tieto pohjautuu laajaan lähdeaineistoon, joka koostuu lainsäädännöstä, korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuksista sekä muusta tieteellisestä kirjallisuudesta.

7.3 Jatkotutkimusehdotukset

Tutkimus keskittyi asunto-osakkeen luovutusvoittoverotukseen luonnollisella henkilöllä Suomessa. Tutkimuksessa ei käsitelty siis esimerkiksi yrityksiä. Mahdollinen jatkotutkimuskohde voisi olla yhteisöjen käyttöomaisuusosakkeiden luovutusten kohtelu verotuksessa. Luonnollisen henkilön ja yrityksen tuloverotuksessa on eroavaisuuksia, eikä samaa käytäntöä voida soveltaa keskenään. Myös kuolinpesät voisi olla mahdollinen tutkimuskohde, koska kuolinpesät voivat pitkäänkin olla jakamattomia ja lisäksi lesken omaisuuteen liittyy luovutusvoittoverotuksen näkökulmasta erityispiirteitä.

Tutkimuksessa voisi myös keskittyä muiden maiden verotuskäytäntöön, koska maiden välillä on paljon eroavaisuuksia verotuksessa. Verotus on myös laaja aihe, josta on mahdollista tehdä eri tavalla rajattuja tutkimuksia sekä kokonaisuuksia. Kansainvälinen vertailu olisi mielenkiintoinen sekä laaja aihe, koska verovelvollisuuden vaikuttaa se, missä henkilö asuu sekä missä omaisuus sijaitsee. Lisäksi kansainväliseen verotukseen liittyy eri maiden välisiä verosopimuksia, jotka tulee ottaa huomioon.

LÄHTEET

Aarnio. A, Kangas. U, Rabinä. T. 2024. Perunkirjoitus ja perinnön veroseuraamukset. Helsinki. Alma Talent. Viitattu 16.1.2026. <https://verkkokirjahylly.almainsights.fi/teos/CAXBBXATJBEE>

Andersson, E. 2016. Johdatus vero-oikeuteen. Helsinki. Alma Talent. Viitattu 23.11.2025. <https://verkkokirjahylly.almainsights.fi/teos/IAHBIXCTEB>

Asunto-osakeyhtiölaki. 1599/2009. Finlex. Viitattu 14.10.2025. https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/saaduskokoelma/2009/1599#OTO_OT0

Fasoulas. E, Manninen. P § Niiranen. V. 2019. Sijoittajan verotus ja verosuunnittelu. Helsinki. Alma Talent. Viitattu 11.10.2025. <https://sijoituskirjasto.almainsights.fi/teos/BACBGXDTEB>

Hokkanen. M, Niskakangas. H & Viitala. T. 2020. Johdatus Suomen verojärjestelmään. Helsinki. Alma Talent. Viitattu 22.11.2024. [https://verkkokirjahylly.almatalent.fi/teos/BAXBBXATDBCEE#/historiaan:https://verkkokirjahylly.almatalent.fi/teos\(/HABBXXBTABEEC\(23\)haku\(:johdatus\(\(20\)suomen\(\(20\)veroj\(\(e4\)rjestelm\(\(e4\)\(\(e4\)n/hakupiilossa:johdatus\(20\)suomen\(20\)veroj\(e4\)rjestelm\(e4\)\(e4\)n](https://verkkokirjahylly.almatalent.fi/teos/BAXBBXATDBCEE#/historiaan:https://verkkokirjahylly.almatalent.fi/teos(/HABBXXBTABEEC(23)haku(:johdatus((20)suomen((20)veroj((e4)rjestelm((e4)((e4)n/hakupiilossa:johdatus(20)suomen(20)veroj(e4)rjestelm(e4)(e4)n)

Jyväskylän yliopisto. Tutkimusetiikka. Viitattu 17.1.2026.

<https://www.jyu.fi/fi/opiskelijalle/kandi-ja-maisteriopiskelijan-ohjeet/tiedonhankinta-ja-aineistonhallinta/kirjastotuutori/tutkimusetiikka>

KHO 1988-B-547. Finlex. Viitattu 16.10.2025. <https://www.finlex.fi/fi/oikeuskaytanta/korkein-hallinto-oikeus/ennakkopaatokset/1988/B-547>

KHO:1989-B-532. Finlex. Viitattu 19.2.2026. <https://www.finlex.fi/fi/oikeuskaytanta/korkein-hallinto-oikeus/ennakkopaatokset/1989/B-532>

KHO 2.12.2004/3113. Finlex. Viitattu 17.1.2026. <https://www.finlex.fi/fi/oikeuskaytanta/korkein-hallinto-oikeus/lyhyet-ratkaisuselosteet/2004/3113>

- KHO 2001:41. Finlex. Viitattu 16.10.2025. <https://www.finlex.fi/fi/oikeuskaytanta/korkein-hallinto-oikeus/ennakkopaatokset/2001/41#OT0>
- KHO 2021:75. Korkein hallinto-oikeus. Viitattu 8.11.2025. <https://www.kho.fi/fi/index/paatokset/ennakkopaatokset/1622700717671.html>
- KHO:2011:82. Finlex. Viitattu 8.11.2025. <https://www.finlex.fi/fi/oikeuskaytanta/korkein-hallinto-oikeus/ennakkopaatokset/2011/82#OT0>
- KHO:2013:106. Finlex. Viitattu 17.1.2026. <https://www.finlex.fi/fi/oikeuskaytanta/korkein-hallinto-oikeus/ennakkopaatokset/2013/106>
- KHO:2016:169. Finlex. Viitattu 17.1.2026. <https://www.finlex.fi/fi/oikeuskaytanta/korkein-hallinto-oikeus/ennakkopaatokset/2016/169>
- Laki verotusmenettelystä. 1558/1995. Finlex. Viitattu 26.1.2026. <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/1995/1558>
- Myllymäki, J, Myrsky, M & Rabinä, T. 2019. Henkilökohtaisen tulon verotus. Helsinki. Alma Talent. Viitattu 27.11.2024. <https://verkkokirjahylly.almatalent.fi/teos/DAHBCXDTEB>
- Myrsky, M. 2015. Suomen veropolitiikka. Helsinki. Alma Talent. Viitattu 23.11.2025. <https://verkkokirjahylly.almainsights.fi/teos/FAEBJXBTEB>
- Nykänen, P, Rabinä, T. 2015. Yksityishenkilöiden luovutusvoittojen verotus. Helsinki. Alma Talent. Viitattu 14.10.2025. <https://verkkokirjahylly.almainsights.fi/teos/GABBJXBTEB>
- Ossa, J. 2009. Perinnön ja lahjan verokohtelu. Helsinki. Alma Talent. Viitattu 5.3.2026. <https://verkkokirjahylly.almainsights.fi/teos/FABBIXCTDG>
- Ossa, J. 2020. Tuloverolaki käytännössä. Helsinki. Alma Talent. Viitattu 31.3.2025. <https://verkkokirjahylly.almatalent.fi/teos/IAEBBXETEB>
- Perintö- ja lahjaverolaki. 378/1940. Finlex. Viitattu 16.1.2026. https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/1940/378#chp_2_sec_8_subsec_1
- Rabinä, T. 2023. Verotusmenettelyn perusteet. Helsinki. Alma Talent. Viitattu 29.11.2024. <https://verkkokirjahylly.almatalent.fi/teos/GAIBBXBTBAAEE>

Tilastokeskus 2025. Asuminen ja rakentaminen. Viitattu 17.1.2026.

<https://stat.fi/fi/tilastot/tietoa-teemoittain/suomi-lukuina/asuminen-ja-rakentaminen>

Tilastokeskus 2025. Viitattu 20.2.2026. <https://stat.fi/fi/uutinen/Suomalaisten-mediaanivarallisuus-laskenut-varallisuuserot-kasvoivat-vuonna-2023>

Tuloverolaki. 1535/1992. Finlex. Viitattu 31.3.2025. https://www.finlex.fi/fi/lain-saadanto/1992/1535#part_1_chp_1_heading

Tutkimuseettinen neuvottelukunta. 2023. Tutkimuseettisen neuvottelukunnan julkaisuja 2/2023. Helsinki. Viitattu 23.11.2025. https://tenk.fi/sites/default/files/2023-03/HTK-ohje_2023.pdf

Verohallinto 2025. Omaisuuden luovutusvoitot- ja tappiot luonnollisen henkilön tuloverotuksessa. Viitattu 22.11.2024. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48935/omaisuuden-luovutusvoitot-ja-tappiot-luonnollisen-henkilon-tuloverotuksessa3/>

Verohallinto 2023. Muutoksenhaku Verohallinnon päätökseen. Viitattu 26.1.2026. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/84774/muutoksenhaku-verohallinnon-paatokseen3/>

Verohallinto 2024. Asunnon myynti. Viitattu 22.11.2024.

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/asunnon-myynti/>

Verohallinto 2025. Asunto-osakeyhtiön rahastoimien varojen tuloverotus. Viitattu 14.10.2025. <https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/verot-ja-maksut/taloyhtioiden-verotus/tuloverotus/asunto-osakeyhtion-rahastoimien-varojen-tuloverotus/>

Verohallinto 2025. Kiinteistö- ja asuntovarallisuuden arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa. Viitattu 16.1.2026. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/152978/kiinteisto-ja-asuntovarallisuuden-arvostaminen-perinto-ja-lahjaverotuksessa2/#5-asunto--ja-kiinteistösakeyhtiöiden-osakkeet-sekä-muut-asunto-oikeudet-ja-osuudet>

Verohallinto 2025. Varojen arvostamisen yleiset periaatteet perintö- ja lahjaverotuksessa. Viitattu 16.1.2026. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje->

[haku sivu/152990/varojen-arvostamisen-yleiset-periaatteet-perinto-ja-lahjaverotuksessa/](#)

Verohallinto 2024. Kuolinpesän omaisuuden luovutuksen verotus. Viitattu

28.1.2026. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-haku-sivu/48076/kuolinpesan-omaisuuden-luovutuksen-verotus/>

Verovapaa oman asunnon luovutus 2022. Verohallinto. Viitattu 16.10.2025.

<https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-haku-sivu/48921/verovapaa-oman-asunnon-luovutus/>