

Mari Vilppala

OPAS ENSIASUNNON OSTAJILLE

Liiketalouden koulutusohjelma

2012

OPAS ENSIASUNNON OSTAJILLE

Vilppala, Mari
Satakunnan ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
Lokakuu 2012
Ohjaaja: Lehtonen, Suvi
Sivumäärä: 39
Liitteitä: 3

Asiasanat: verotus, asunto-osake, kiinteistö, varainsiirtovero, kiinteistövero

Opinnäytetyön aiheena oli opas ensiasunnon ostajille. Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia kiinteistön tai asunto-osakkeen ostoa ja myyntiä verotuksen näkökulmasta. Tavoitteena oli ensin selvittää, mitä eri asumismuotoja on. Tämän jälkeen selvitetään, mitä verotuksellisia asioita huomioidaan asuntoa ostaessa, omistaessa ja myydessä. Opinnäytetyössä on edetty selkeästi ja tarkasti kohta kohdalta aina asunnon ostosta asunnon myyntiin saakka.

Opinnäytetyö koostuu viidestä teoriaosuudesta. Ensimmäisessä osassa käsiteltiin eri asumismuotoja ja tämän jälkeen päästiin varsinaiseen verolliseen osaan. Toinen osio käsitteli varainsiirtoveroa, joka on olennainen asuntoa ostaessa. Kolmannessa ja neljännessä osiossa käsiteltiin kiinteistöveroä ja korkovähennystä. Nämä tulee huomioida asuntoa omistaessa. Viimeisessä osiossa tarkasteltiin asunnon myymistä. Tässä tutkittiin verovapaata myyntiä ja veronalaista myyntiä sekä myyntitappiota. Tutkimusmateriaalina käytettiin sekä kirjallisia lähteitä että verkkolähteitä. Lisäksi opinnäytetyötä hahmotettiin esimerkkien ja Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksien avulla. Esimerkkien avulla asunnon ostoa tai myymistä harkitsevat pystyvät hahmottamaan olennaisia verotuksellisia asioita käytännössä. Nämä esimerkit ovat esitetty mahdollisimman yksinkertaisesti.

Opinnäytetyöhön liittyvänä johtopäätöksenä voidaan pitää sitä, että asunnon ostaminen tai myyminen tuo mukanaan paljon verotuksellisesti huomioitavia asioita. Opinnäytetyön tarkoituksena on toimia mahdollisena oppaana kaikille asunnon ostamista tai myymistä harkitseville. Tulevat asunnon omistajat tai myyjät voivat opinnäytetyöstä hahmottaa, mitä verotuksellisia asioita se tuo mukanaan. Opinnäytetyö on hyvä ja kattava kuvaus näistä huomioitavista asioista.

A GUIDE FOR FIRST-TIME HOME BUYERS

Vilppala, Mari

Satakunnan ammattikorkeakoulu, Satakunta University of Applied Sciences

Degree Programme in business

October 2012

Supervisor: Lehtonen, Suvi

Number of pages: 39

Appendices: 3

Keywords: taxation, apartment, real estate, transfer tax, property tax

This thesis aims to act as a guide for people buying their first apartment or a house. The buying and selling of real estate is studied from the point of view of taxation. Firstly, different forms of living are clarified. After that, we take a look at which tax-related issues should be taken into consideration when buying, owning or selling real estate. The thesis goes in detail through every step taken from buying to selling of real estate.

The thesis consists of five theory parts. The first part deals with different forms of living after which the text moves on into the actual topic of taxation. The second part deals with transfer tax which plays a big role in the purchasing process of real estate. The third and fourth parts deal with property taxation and interest rate deduction. These should be taken into consideration when owning real estate. The last part takes a look at the selling of real estate. Tax free and taxable sales as well as loss on sale are studied in the last part of the thesis.

Resource material consisted of both published and Internet sources. Additionally, examples and rulings of the Supreme Administrative Court were used. The practical examples of someone interested in buying or selling real estate can help in making sense of the important taxation issues related to real estate market. These examples have been presented in the simplest possible way.

As a conclusion, it can be said that the buying or selling of real estate comes with many tax-related issues that must be taken into consideration. The aim of the thesis is to act as a guide for anyone thinking of buying or selling real estate. Future real estate owners or sellers can see which tax-related issues come with the selling or buying of real estate. The thesis is a good, comprehensive description of all these noteworthy issue.

.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	6
1.1	Tutkimusmenetelmä.....	6
1.2	Tavoite, rajaukset ja tiedonkeruu.....	6
1.3	Opinnäytetyön rakenne.....	7
1.4	Aiheen valinta.....	8
2	ASUMISMUODOT.....	9
2.1	Osakehuoneisto.....	9
2.1.1	Asunto-osakeyhtiö.....	9
2.1.2	Yhtiöjärjestys.....	10
2.1.3	Yhtiövastike.....	10
2.2	Kiinteistö.....	11
2.2.1	Määräala ja määräosa.....	11
2.2.2	Kiinteistörekisteriote.....	12
2.2.3	Lainhuutotodistus.....	12
2.2.4	Rasitustodistus.....	13
3	VARAINSIIRTOVERO.....	14
3.1	Asunto-osakkeen varainsiirtovero.....	15
3.2	Kiinteistön varainsiirtovero.....	17
3.3	Ensiasunnon varainsiirtovero.....	18
3.3.1	Ikäraja.....	19
3.3.2	Omistusosuus ja aikaisemmat omistukset.....	19
3.3.3	Asunnon käyttötarkoitus.....	20
3.3.4	Tulevat muutokset.....	21
4	KIINTEISTÖVERO.....	21
4.1	Veron kohde.....	22
4.2	Verovelvollinen.....	22
4.3	Veron määrä.....	23
4.4	Veronkorotus.....	25
4.5	Kiinteistöveron maksaminen.....	26
4.6	Tulevat muutokset.....	27
5	KORKOVÄHENNYS.....	27
5.1	Korkovähennyksen määrä.....	28
5.2	Verovelvollinen.....	28
5.3	Ensiasunnon korkovähennys.....	29
5.4	Tulevat muutokset.....	29
6	ASUNNON MYYNTI.....	30

6.1	Veronalainen luovutusvoitto	30
6.1.1	Hankintameno	30
6.1.2	Hankintameno-olettama	32
6.1.3	Veron määrä	32
6.1.4	Luovutustappio	32
6.2	Verovapaa luovutus	33
LÄHTEET		37
LIITTEET		

1 JOHDANTO

Asunnon ostoon ja myymiseen liittyy paljon verotuksellisesti huomioitavia asioita. Osa opinnäytetyössä esillä olevista asioista ei välttämättä ole itsestäänselvyyksiä, varsinkaan ensiasunnon ostajille. Opinnäytetyöhön onkin koottu olennaiset asiat, jotka liittyvät asunnon ostoon ja myymiseen.

1.1 Tutkimusmenetelmä

Opinnäytetyön on oikeustieteellinen tutkimus, jossa tutkitaan oikeusnormeja. Opinnäytetyössä keskitytään julkisoikeuteen tutkien vero-oikeutta ja hallinto-oikeuden päätöksiä (Husa, Mutanen & Pohjolainen 2008, 18). Tutkimusongelmana on tarkoitus selventää asunnon ostoa ja myyntiä verotuksen näkökulmasta ja tutkimusmenetelmänä on käytetty lainoppia.. Opinnäytetyössä tutkitaan oikeusjärjestykseen kuuluvia sääntöjä ja tulkitaan niiden merkitystä. (Husa, Mutanen & Pohjolainen 2008, 20).

1.2 Tavoite, rajaukset ja tiedonkeruu

Opinnäytetyön tavoitteena on tutkia verotuksen kannalta asunto-osakkeen tai kiinteistön ostoa ja myyntiä. Tarkoituksena on ensin selventää eri asumismuotoja, asunto-osaketta ja kiinteistöä. Tämän jälkeen selvitetään varsinaisia verollisia asioita, jotka pitää huomioida asuntoa ostaessa, omistaessa ja myytäessä. Opinnäytetyössä edetään selkeästi ja tarkasti kohta kohdalta aina asunnon ostosta asunnon myyntiin saakka. Tavoitteena on vastata muun muassa seuraaviin kysymyksiin:

- Milloin maksetaan varainsiirtoveroa?
- Milloin varainsiirtoveroa ei tarvitse maksaa?
- Milloin maksetaan kiinteistöveroa?
- Miten asuntolainan korot vähennetään verotuksessa?

- Miten asunnon myynnistä muodostuva luovutusvoitto verotetaan?
- Milloin asunnon voi myydä verovapaasti?

Opinnäytetyö pyritään kirjoittamaan mahdollisimman selkeästi ja tarkasti, jotta niin ensiasunnon ostajat kuin muutkin asunnon ostoa harkitsevat pystyvät hahmottamaan verotuksen kannalta kaikki olennaiset ja tärkeät asiat. Opinnäytetyön rajataan vastikkeellisiin saantoihin. Perinnöksi, lahjaksi tai testamentin kautta saadut asuntojen saannot ja myynnit rajataan opinnäytetyön ulkopuolelle. Tarkoituksena on käsitellä yleisesti kaupan kautta saatuja asunnon ostoja ja myyntejä.

Opinnäytetyön tekemisessä käytetään sekä kirjallisia että verkkolähteitä. Lisäksi materiaalina käytetään Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksiä ja yksinkertaisia esimerkkejä. Näiden avulla on helpompi hahmottaa verotuksessa olennaisia asioita.

1.3 Opinnäytetyön rakenne

Opinnäytetyö koostuu viidestä teoriaosuudesta. Ensimmäisessä osiossa käsitellään eri asumismuotoja. Näitä eri asumismuotoja ovat asunto-osake ja kiinteistö. Tässä osiossa selvitetään, mitä näillä asumismuodoilla tarkoitetaan, ja mitä niihin sisältyy.

Toisessa osiossa tutkitaan varainsiirtoveroa, joka on olennainen asunnon ostovaiheessa. Ensimmäisenä selvitetään, mitä varainsiirtoverolla tarkoitetaan. Tämän jälkeen käsitellään erikseen asunto-osakkeen ja kiinteistön varainsiirtovero. Tarkoituksena on kertoa, mistä varainsiirtoveroa on maksetaan ja mistä veron määrä lasketaan, sekä milloin vero on maksettava. Lisäksi osiota selvennetään yksinkertaisten esimerkkien avulla. Asunto-osakkeen ja kiinteistön varainsiirtoveron jälkeen käsitellään ensiasunnon varainsiirtovero. Ensin selvennetään, mitä ensiasunnolla tarkoitetaan. Ensiasuntoa ostaessa varainsiirtoveroa ei välttämättä tarvitse maksaa. Tässä osiossa käsitellään verovapauden ehdot, joiden pitää täytyä. Lopuksi tutkitaan muutoksia, joita varainsiirtoveroon on tulossa lähiaikoina.

Kolmannessa osassa tutkitaan kiinteistöveroä. Ensin selvitetään, mitä kiinteistöverolla tarkoitetaan. Tämän jälkeen kerrotaan, mistä kiinteistöveroä maksetaan, ketä on velvollinen maksamaan veron ja miten veron määrä määräytyy. Lisäksi tutkitaan, miten kiinteistöveron veronkorotus muodostuu, jos sen maksaa myöhässä. Osiossa tarkastellaan myös, miten kiinteistövero maksetaan, sekä mitä tulevia muutoksia kiinteistöveroon on tulossa. Kiinteistöveroä on selvennetty esimerkkien avulla.

Neljäs osio koskee asuntolainan korkojen vähennystä. Tässä selvitetään, mitkä lainan korot ovat vähennyskelpoisia verotuksessa. Tarkoituksena on tutkia, kuinka paljon maksetuista lainan koroista saa vähentää, ja ketä ne saa vähentää. Näiden lisäksi selvitetään, onko sillä vaikutusta, jos lainan korot kohdistuvat ensiasuntoon. Kuten edellisissäkin osioissa, myös tässä käytetään esimerkkejä hahmottamaan. Lopuksi kerrotaan korkovähennykseen lähiaikoina tulevia muutoksia.

Viidennessä ja viimeisessä osiossa käsitellään asunnon myyntiä. Selvitetään, milloin myynti on verovapaata ja milloin veronalaista. Osiossa kerrotaan verovapaan myynnin edellytykset teoriaa ja esimerkkejä käyttäen. Veronalaisesta myynnistä selvennetään, miten luovutusvoitto tai -tappio muodostuu. Luovutusvoiton ja tappion muodostumista kuvataan esimerkein.

1.4 Aiheen valinta

Opinnäytetyön aiheeseen päädyin työharjoittelupaikan motivoimana. Suoritin työharjoitteluni verotoimistossa ja päätin samalla, että haluan tehdä opinnäytetyön verotuksesta. Ensiasunnon verotuksen valitsin lopulta siksi, että se on jokaisen kohdalla jossain vaiheessa olennaista, myös itseni kohdalla. Opinnäytetyö ei välttämättä ole opas vain ensiasunnon ostajille vaan yleisesti myös muille asunnon ostoa tai myyntiä harjoittaville. Opinnäytetyön avulla olen itsekin saanut lisää perehdytystä asunnon ostoon ja myymiseen liittyvissä verotuksen näkökulmasta olennaisissa asioissa. Työni verotoimistossa jatkuu valmistumiseni jälkeen ja uskon opinnäytetyön tekemisen auttavan minua työssäni.

2 ASUMISMUODOT

Erillisen kiinteistöyhtiön kautta Suomessa yleisesti omistetaan kiinteistöt. Kiinteistöjen omistaminen jaetaan kahteen päälinjaan, joita ovat suora kiinteistöomistus ja välillinen omistus. Suoralla omistuksella tarkoitetaan yleensä omakotitaloja sekä vuokratonteilla sijaitsevia omakotitaloja. Välillinen omistus tarkoittaa asunto-osakeyhtiötä. (Kasso 2006, 27).

2.1 Osakehuoneisto

Osakehuoneisto on asunto-osake ja se on yleisin kaupan kohde. Sillä tarkoitetaan asunto-osakeyhtiön ja kiinteistöosakeyhtiön osakkeita, jotka oikeuttavat asunnon hallintaan. (Nevala 2011, 15). Tällä tarkoitetaan sitä, että asunto-osake on osuus asunto-osakeyhtiössä ja tällöin ei osteta huoneistoa vaan osakkeita. (Linnainmaa 2002, 12). Asunto-osakekauppa onkin arvopaperikauppaa ja asunto-osakeyhtiön arvopaperi on yleensä osakekirja, joka oikeuttaa hallitsemaan tiettyä huoneistoa ja siihen liittyviä tiloja sekä alueita. (Nevala 2011, 15). Nämä huoneistot ja rakennukset, joissa huoneistot ovat, omistaa asunto-osakeyhtiö. Osakkeiden omistajilla on kuitenkin täysi oikeus hallita huoneistojaan eli joko asua itse niissä tai laittaa ne vuokralle. (Linnainmaa 2002, 12).

2.1.1 Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, 2§). Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on määrätty, että yhtiön omistaman rakennuksen huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on oltava osakkeenomistajien hallinnassa olevia asuinhuoneistoja. Osakeyhtiön jokaisen osakkeen on tuotettava yksin

tai toisten osakkeiden kanssa oikeus hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa. Täten asunto-osakeyhtiössä ei voi olla osakkeita, jotka eivät tuota hallintaoikeutta. (Nevala 2011, 15).

2.1.2 Yhtiöjärjestys

Yhtiöjärjestys on asunto-osakeyhtiön tärkeimpiä asiakirjoja. Siinä kerrotaan jokaisen huoneiston pinta-ala ja lukumäärä, osakkeiden tuottama hallintaoikeus yhtiön huoneistoihin, huoneistojen sijainti rakennuksessa ja niiden käyttötarkoitus. Yhtiöjärjestyksessä on mainittava mahdolliset osakkeiden luovutuksia ja päätöksentekoa koskevat rajoitukset ja poikkeukset. Lisäksi yhtiöjärjestyksessä määritellään yhtiövastikkeen peruste, jonka perusteella yhtiökokous määrää vastikkeen suuruuden. (Kasso 2006, 28).

2.1.3 Yhtiövastike

Vastikkeen maksuvelvollisuus on osakkaan keskeisimpiä velvollisuuksia. Kun uudelle omistajalle siirtyy omistusoikeus, samalla siirtyy vastikkeen maksuvelvollisuus. (Nevala 2011, 33). Osakkeenomistajat maksavat yhtiövastiketta asunto-osakeyhtiölle erilaisia kuluja varten. Yhtiövastikkeilla kustannetaan muun muassa lämmitys, kirjanpito, vakuutukset, isännöinti ja kiinteistövero. (Kasso 2006, 29).

Yhtiövastikkeita voi olla kahdenlaisia, rahoitusvastiketta eli pääomavastiketta tai hoitovastiketta. Osakkailta kerätään rahoitusvastiketta asunto-osakeyhtiön velkojen maksamiseksi. Velkaa on voinut syntyä rakennusaikana tai peruskorjauksista johtuen. Osakkailla on myös oikeus maksaa oma osuutensa yhtiön lainoista kertasuorituksena. Tällöin heidän ei tarvitse maksaa rahoitusvastiketta. (Kasso 2006, 29). Hoitovastiketta kerätään kaikilta osakkailta nimensä mukaisesti kiinteistön hoitoon. Hoitovastikkeella rahoitetaan myös tavanomaiset vuosikorjaukset. (Linnainmaa 2002, 19).

Yleensä vastikkeen perusteena käytetään huoneiston pinta-alaa ja osakelukumäärää. Osakkailta voidaan rahoitus- ja hoitovastikkeen lisäksi kerätä maksuja vesimaksun kattamiseksi. Jotta tällaista maksua voidaan kerätä osakkailta, siitä pitää olla maininta yhtiöjärjestyksessä. (Kasso 2006, 29).

2.2 Kiinteistö

Kiinteistö on itsenäinen maanomistuksen yksikkö, joka on merkitty kiinteistörekisteriin. (Linnainmaa 2002, 53). Kiinteistöllä tarkoitetaan tilaa tai tonttia, määrälalla tavallisesti kiinteistöstä erottamatonta rajoiltaan määrättyä aluetta ja määräosalla omistusosuutta kiinteistöstä. Tällöin omistaja omistaa maapohjan eli tontin ja sillä olevan asuinrakennuksen. Tontti voi olla myös vuokrattu. Tällöin puhutaan vuokraoikeudesta eli kiinteistön käyttöoikeudesta. (Kasso 2006, 38).

Kiinteistö yksilöidään sen kiinteistötunnuksen avulla ja se muodostuu luvuista. Esimerkiksi kiinteistötunnus 22–333-44-5, ensimmäinen luku kertoo kiinteistön sijaintikunnan, toinen luku kaupunginosan tai kylän, kolmas luku korttelin ja neljäs luku kiinteistön tai tontin numeron. (Kasso 2010, 4).

2.2.1 Määräala ja määräosa

Kiinteistöstä voidaan omistaa murto-osa eli määräosa tai rajoilta määrätty alue eli määräala. Muut kuin asemakaavaan perustuvat rakennuspaikat ovat joko pelkästään kiinteistöjä tai rajoiltaan määrättyjä osia. Rajattuja kiinteistön osia kutsutaan määräaloiksi. Erottamattomat määräalat merkitään erilliseen määräalarekisteriin. Rekisteriin merkityillä määräaloilla on erilliset rekisteritunnukset. Tällainen tunnus annetaan määräalalle, kun sille on haettu lainhuutoa. (Kasso 2010, 5).

Erottamattomasta määräalasta tehdään itsenäinen kiinteistö lohkomalla. (Kasso 2010, 4). Lohkomisella tarkoitetaan määräalan erottamista kiinteistöstä, jotta siitä saadaan erillinen tila. Lohkominen voi myös tarkoittaa, että sitovan tonttijaon mukainen alue lohkotaan ja merkitään rekisteriin tontiksi. (Kasso 2010, 53). Maanmittauslaitos toimittaa lohkomisen ja prosessi kestää noin vuoden. (Linnainmaa 2002, 54).

Määräosa on suhteellinen osa kiinteistöstä, esimerkiksi $\frac{1}{2}$ kiinteistöstä tai tontista. Tätä osuutta ei voida kohdistaa vain tiettyyn konkreettisesti kiinteistön osaan tai alueeseen. Kun omakotitalon omistaa kaksi tai useampi omistaja, kyseessä on määräosaomistus. (Kasso 2006, 40). Määräosista on mahdollista muodostaa itsenäiset osat halkomalla. Halkomisella tarkoitetaan määräosuuksien muuttamista useammaksi erilliseksi kiinteistöksi yhteisomistajien kesken. (Kasso 2010, 60). Koska rajoja ei ole ennalta sovittu, halkominen on lohkomista kalliimpaa ja hitaampaa. (Linnainmaa 2002, 55).

2.2.2 Kiinteistörekisteriote

Kiinteistörekisteriotteesta selviää kiinteistön muodostuminen, kiinteistötunnus, pinta-ala, rasitteet ja oikeudet, joita kiinteistöön mahdollisesti kuuluu. (Kasso 2006, 44). Rasitteilla tarkoitetaan toisen kiinteistön käyttöoikeuksia, jotka kohdistuvat kyseiseen kiinteistöön. Tällaisia ovat esimerkiksi kiinteistöön kohdistuva tieoikeus tai oikeus pitää kiinteistöllä vesi- tai sähköjohtoja. Jos ostaja ei ole ennen kauppaa selvittänyt kiinteistöön kohdistuvia rasitteita, hänet on sidottu niihin ja normaalisti niitä ei saa poistettua. (Linnainmaa 2002, 60).

2.2.3 Lainhuutotodistus

Lainhuudolla tarkoitetaan kiinteistön omistusoikeuksien kirjaamista lainhuutorekisteriin. Kun kiinteistön omistaja vaihtuu, on saannolle haettava lainhuutoa. Saannolla

tarkoitetaan esimerkiksi kauppaa tai vaihtoa. Lainhuutoa haettaessa tarkastetaan saannon pätevyys. Kaikki ovat velvollisia hakemaan lainhuutoa saamalleen kiinteistölle, määräalalle tai määräosalle. (Maanmittauslaitoksen www-sivut 2007a).

Lainhuutotodistukseen merkitään tietoja lainhuudon hakemisesta, ratkaisusta, edellisestä omistajasta, kaupantekopäivä, kauppahinta ja tarkennus siitä, oliko kyseessä kauppa vai jokin muu saantolaji. Todistuksen avulla varmistetaan se, kenellä on oikeus myydä kiinteistö. Kiinteistökaupassa on myös tärkeää selvittää, onko myyjällä lainhuuto kyseiseen kiinteistöön. Jos myyjällä ei ole lainhuutoa, ostaja voi joutua vastaamaan mahdollisten aikaisempien kauppojen varainsiirtovero. (Kasso 2006, 44).

Lainhuutoa on haettava kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Vaikka kauppahinta maksettaisiin tai omistusoikeus siirtyy myöhemmin, lainhuutoa on joka tapauksessa haettava kuuden kuukauden kuluessa. Jos lainhuutoa haetaan määräajan päätyttyä, varainsiirtovero saatetaan korottaa. Lainhuutoa haetaan siltä maanmittauslaitokselta, jonka toimialueella kiinteistö sijaitsee. (Maanmittauslaitoksen www-sivut 2007b). Lainhuutohakemuksen mukana on toimitettava tiettyjä asiakirjoja. Tällaisia asiakirjoja ovat lainhuutohakemus, alkuperäinen kauppakirja ja kopio siitä, kauppahinnan maksukuitti ja siitä kopio, kartta ja tosite varainsiirtoveron maksamisesta. Ensiasunnon ostajan on toimitettava selvitys varainsiirtoveron vapautuksesta. Alkuperäiset asiakirjat palautetaan hakijalle, kun lainhuuto on kirjattu. (Maanmittauslaitoksen www-sivut 2007b).

2.2.4 Rasitustodistus

Rasitustodistus on tärkein asiakirja kiinteistökaupassa. Sen tulee olla mahdollisimman uusi, mieluiten uusittu juuri ennen kauppaa. Rasitustodistukseen merkitään tiedot kiinnityksistä, panttikirjan haltijasta, erityiset oikeudet, omaisuuden ulosmittaus, takavarikko ja omistajan konkurssi. (Kasso 2006, 44).

Kiinnitysten avulla kiinteistön omistaja voi käyttää kiinteistöä velkojensa vakuutena. Velkoja voi vaatia käräjäoikeutta ulosmittaamaan kiinteistön ja hakea pakkohuuto-kauppaa, jos velan maksaminen laiminlyödään. Jos kiinnityksiä ei vapauteta kiinteistöä myyessä, ostaja voi joutua pakkohuutokauppaan myyjän veloista. Käräjäoikeudesta haetaan kiinnityksiä ja sieltä saadaan panttikirja todistukseksi kiinnityksistä. Panttikirjoja voi olla useampi, mutta niiden määrä ei määritä kiinteistön arvoa. (Linnainmaa 2002, 58). Ostajan on saatava kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset itselleen eikä hänen tule maksaa kauppahintaa ennen kuin saa ne. Täten jos kiinnityksiä on jo velan vakuutena, velkojan kanssa on sovittava niiden vapauttamisesta ennen kauppaa. (Linnainmaa 2002, 59).

3 VARAINSIIRTOVERO

Nykyinen varainsiirtoverolaki on tullut voimaan vuonna 1997 (Varainsiirtoverolaki 931/1996, 58§). Varainsiirtovero on vero, joka maksetaan asunto-osakkeen ja kiinteistön luovutuksesta. Vero lasketaan kauppahinnasta ja se maksetaan valtiolle. Sen maksaa yleensä ostaja tai muu luovutuksensaaja ja se on maksettava omaaloitteisesti. (Verohallinnon www-sivut 2010a).

Veroa ei makseta arvopapereista ja kiinteistöistä, jotka on saatu perinnön, lahjan, testamentin tai yhteisomistuksen purkamisen perusteella (Valtiovarainministeriön www-sivut 2010a). Veroa ei myöskään tarvitse maksaa, jos veron määrä on alle 10 euroa tai kauppa on tehty arvopaperipörssissä. Näissäkin tapauksissa varainsiirtoveroilmoitus on kuitenkin toimitettava verotoimistoon, jotta veron peruste ja veron määrä voidaan verotoimistossa tutkia sekä luovutuksensaaja saadaan merkittyä asianomaisiin rekistereihin. (Verohallinnon www-sivut 2010a).

Ostajan on laskettava varainsiirtoveron määrä ja maksettava vero Verohallinnon tilille. Maksamisessa käytetään tilisiirtolomaketta, johon on täytettävä viestitiedot erityi-

sen tarkkaan, jotta suoritus saadaan verotoimistossa kohdistettua oikean maksajan hyväksi. Tällaisia viestitietoja ovat esimerkiksi ostajan henkilötunnus tai y-tunnus. Kun ostajia on useampi kuin yksi, kukin maksaa erillisellä tilisiirrolla oman osuutensa. (Verohallinnon www-sivut 2010a).

3.1 Asunto-osakkeen varainsiirtovero

Asunto-osakkeen varainsiirtovero on kauppahinnasta 1,6 % (Varainsiirtoverolaki 931/1996, 20 §). Ostaja on lain mukaan vastuussa varainsiirtoverosta. Jos kauppa on tehty kiinteistövälittäjän kautta, on kiinteistövälittäjä vastuussa verosta. Myös asunto-osakeyhtiö voi olla vastuussa varainsiirtoverosta, jos osakkeiden siirto on merkitty asunto-osakeyhtiön osakasluetteloon ja luovutuksesta ei ole maksettu asianmukaista varainsiirtoveroa. (Verohallinnon www-sivut 2010a).

Esimerkki asunto-osakkeen varainsiirtoveron laskemisesta.

Maija ostaa asunto-osakkeen 57 000 eurolla.

Hän maksaa asunnosta varainsiirtoveroa 912 euroa($57\,000 \cdot 0,016$).

Uudella omistajalla ei ole osakekaupassa vastuuta aikaisempien kauppojen varainsiirtoverosta. Kaupan yhteydessä ostajalle ei siirry mahdolliset edellisten kauppojen maksamattomat verot. Jos ostaja on maksanut oman kauppansa verot, ei osake-yhtiö myöskään voi kieltäytyä kirjaamasta uutta omistajaa osakasluetteloon. (Kasso 2006, 112).

Varainsiirtovero on maksettava kahden kuukauden sisällä kauppakirjan allekirjoittamisesta. (Verohallinnon www-sivut 2010a). Osakekaupassa, jossa kiinteistövälittäjä on toiminut välittäjänä, varainsiirtovero on maksettava kaupan teon yhteydessä. Jos kuitenkin on kyse uuden asunnon ostosta, vero maksetaan kahden kuukauden sisällä omistusoikeuden siirtymisestä. Tämä koskee myös asunnon ostoja, joissa on ollut välittäjä. (Kasso 2006, 112).

Verotoimistolle pitää asunto-osakekaupasta toimittaa varainsiirtoveroilmoitus (Liite 1), kopio kauppakirjasta ja tosite veron maksusta. Varainsiirtoveroilmoitukseen saadaan verotoimistossa leima. Tämän jälkeen ilmoitus toimitetaan asunto-osakeyhtiön isännöitsijälle tai hallitukselle, joka merkitsee taloyhtiön osakasluetteloon ostajan uudeksi omistajaksi. (Verohallinnon www-sivut 2010a).

Kiinteistövälittäjän välityksellä tehdyssä kaupassa kiinteistövälittäjällä on vastuu siitä, että varainsiirtovero tulee maksettua. Kiinteistövälittäjä täyttää ilmoituksen varainsiirtoverosta kaupan yhteydessä ja toimittaa sen verotoimistoon viimeistään kaupantekokuukautta seuraavan kuukauden 15. päivänä. Kiinteistövälittäjän tulee antaa ostajalle kopio ilmoituksesta. (Verohallinnon www-sivut 2010a).

Jos vero maksetaan oma-aloitteisesti, mutta määräajan jälkeen, on maksettava veron lisäksi veronlisäys. Veronlisäyksen määrä on vuosittain vahvistettu viitekorko 7 prosenttiyksikön lisäyksellä eli vuonna 2012 korkoprosentti on 8,5 %. Veronlisäys laskeaan säädettyä maksupäivää seuraavasta päivästä siihen päivään, kun vero lopulta maksetaan. (Kasso 2006, 113).

Esimerkki asunto-osakkeen varainsiirtoveron veronlisäyksen laskemisesta.

Maijan pitää maksaa asunnon oston yhteydessä varainsiirtoveroa 912 euroa.

Hän kuitenkin maksaa veron kaksi kuukautta myöhässä.

Veronlisäyksen korolle voi laskea seuraavalla kaavalla:

$$\frac{\text{korkoprosentti} * \text{korkopäivät} * \text{vero}}{100 * 360} \quad \text{eli} \quad \frac{8,5 * 60 * 912}{36000} = 12,92$$

Maijan pitää maksaa varainsiirtoverolle veronlisäystä 12,92 euroa.

3.2 Kiinteistön varainsiirtovero

Kiinteistön ja siihen rinnastettavan omaisuuden luovutuksesta maksettavan varainsiirtoveron määrä on 4 % kauppahinnasta. (Varainsiirtoverolaki 931/1996, 6 §). Kiinteistöjä vaihdettaessa päittäin tapahtuu kaksi luovutusta ja tällöin kummastakin luovutuksesta on maksettava erikseen varainsiirtovero ja haettava lainhuuto. (Verohallinnon www-sivut 2010b).

Esimerkki kiinteistön varainsiirtoveron laskemisesta.

Matti ostaa kiinteistön 116 000 eurolla. Matti maksaa valtiolle varainsiirtoveroa 4 640 euroa ($116\,000 \cdot 0,04$).

Varainsiirtoveron maksamisesta on vastuussa lainhuudon hakija eli se, joka on ostamassa kiinteistöä. Kiinteistökaupassa myyjä tai kiinteistövälittäjä ei ole vastuussa varainsiirtoveron suorittamisesta (Kasso 2010, 286).

Kiinteistökaupassa ostaja joutuu myös vastaamaan mahdollisista aikaisemmista kaupoista maksamatta olevista varainsiirtoveroista kymmenen vuoden ajan, jos myyjällä ei ole kiinteistöön lainhuutoa. Tällöin ostajan on maksettava aikaisempien kauppojen varainsiirtoverot viivästyskorkeineen. (Kasso 2006, 115).

Kiinteistön ostajan on haettava lainhuutoa tai vuokraoikeuden kirjaamista viimeistään kuuden kuukauden kuluessa. Ennen kuin haetaan lainhuutoa tai vuokraoikeuden kirjaamista kiinteistön ostajan on maksettava varainsiirtovero. Lainhuutoa haetaan kiinteistön sijaintikunnalta. Lainhuutoa haettaessa on esitettävä kuitti tai tosite varainsiirtoveron maksusta. Verohallinnolle ei tarvitse toimittaa kiinteistöstä varainsiirtoveroilmoitusta. (Verohallinnon www-sivut 2010b).

Kiinteistön varainsiirtovero maksetaan oma-aloitteisesti Verohallinnon vahvistamalla varainsiirtoveron tilisiirtolomakkeella. Lomake on sama, jota käytetään myös asunto-osakkeen varainsiirtoveroa maksaessa ja niitä on saatavilla verotoimistoissa. Vaikka

kiinteistön kauppa olisi tehty kiinteistövälittäjän avulla, se ei vaikuta maksuaikaan ja maksuvelvollisuuteen. (Kasso 2006, 114).

Jos lainhuutoa tai kirjaamista ei ole haettu laissa säädettyssä ajassa, veroa korotetaan 20 prosenttia jokaiselta alkavalta kuudelta kuukaudelta siitä lähtien, kun lainhuutoa tai kirjaamista olisi pitänyt viimeistään hakea. Vero voidaan kuitenkin korottaa enintään 100 prosenttiseksi. (Varainsiirtoverolaki 931/1997, 8 §). Kiinteistön ja käyttöoikeuden osalta veronkorotus on sama. Korotus on myös maksettava, jos varainsiirtovero olisi maksettu ajallaan, mutta lainhuutoa ei ole haettu määräajassa. (Kasso 2006, 114).

Esimerkki kiinteistön varainsiirtoveron veronkorotuksen laskemisesta.

Kiinteistö maksaa 250 000 euroa ja varainsiirtovero on 4 prosenttia kauppahinnasta. Eli varainsiirtovero tästä kaupasta on 10 000 euroa ($250\,000 \cdot 0,04$).

Viivästymisestä johtuva 20 prosentin korotus on 2 000 euroa ($10\,000 \cdot 0,20$).

Jos viivästymisestä johtuva korotus nousee täyteen määrään, maksettavaa on tällöin 20 000 euroa ($10\,000 \cdot 100\%$).

3.3 Ensiasunnon varainsiirtovero

Asunnosta, joka on ostettu ensimmäiseksi omaksi kodiksi, puhutaan verotuksessa ensiasuntona. Ensiasuntoa ostaessa ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, jos tietyt ehdot täyttyvät. (Verohallinnon www-sivut 2010b). Tällaisia ehtoja ovat seuraavat:

- On täyttänyt 18 vuotta, mutta ei vielä 40 vuotta.
- Omistaa asunnosta vähintään 50 %.
- Asunto on tarkoitettu omaan käyttöön ja siihen on muutettu kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.
- Ei ole aikaisemmin omistanut vähintään 50 % asunnosta.

Osakehuoneistosta on toimitettava varainsiirtoverolomake verotoimistoon, vaikka kyseessä olisikin ensiasunto. (Verohallinnon www-sivut 2010b). Lomakkeesta käy ilmi ensiasunnon ostajan edellytykset, ja ajankohta, jolloin huoneistoa aletaan käyttää omana vakituksena asuntona. (Huolman-Lakari 2011, 26). Kun ostaa kiinteistön ensiasuntona, Verohallinnolta on pyydettävä lausunto siitä, ettei ole aikaisemmin omistanut asuntoa. (Verohallinnon www-sivut 2010c). Lausunnosta on käy myös ilmi, milloin kiinteistöllä sijaitsevaa rakennusta aletaan käyttää omana vakituksena asuntona. Tämän on tapahduttava kohtuullisessa ajassa kaupanteosta. (Huolman-Lakari 2011, 26).

3.3.1 Ikäraja

Ennen asunto-osakkeen tai kiinteistön kauppakirjan allekirjoittamista verovelvollisen on pitänyt täyttää 18 vuotta, mutta ei vielä ole 40 vuotta. Ikärajalla on vaikutusta vain kaupantekohetkellä. Vaikka ostaja täyttäisi 40 vuotta ennen asuntoon muuttamista, se ei vaikuta verovapauteen. Tämä edellyttää kuitenkin sitä, että muut edellytykset täyttyvät. (Kasso 2006, 115).

3.3.2 Omistusosuus ja aikaisemmat omistukset

Verovapautuksen edellytyksenä on, että ostaja on hankkinut omistukseensa vähintään puolet asunto-osakkeesta tai kiinteistöstä. Lisäksi ei ole aikaisemmin omistanut vähintään puolta asuinrakennuksesta tai huoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista. Jos ensiasunnoksi ostaa osakehuoneiston, on täytettävä varainsiirtoverolomakkeesta kohta ”ensiasunnon ostajan selvitys verovapauden edellytyksistä”. (Huolman-Lakari 2011, 27). Kiinteistöä ostaessa Verohallinnolta on haettava lausunto, josta käy ilmi, ettei ole vuoden 1989 jälkeen omistanut asunnosta, joka veisi oikeuden verovapauteen. (Huolman-Lakari 2011, 29).

Pelkkä aikaisempi asunnon omistus ei estä verovapautta. Tällöin asunto on kuitenkin pitänyt todeta käyttökelvottomaksi tai asunnossa asumiseen on pitänyt olla jokin perusteltu este. (Maanmittauslaitoksen www-sivut 2007c). Käyttökelvottomaksi todetusta asunnosta löytyy esimerkki Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksistä vuodelta 2006.

”A oli 27.5.2003 ostanut puolet tilasta kokonaiskauppahinnan ollessa 92 500 euroa. A oli maksanut omasta kauppahintaosuudestaan varainsiirtoveroa 1850 euroa. Hakieksaan maksamansa varainsiirtoveron palauttamista ensiasunnon verovapauden perusteella A ilmoitti saaneensa 27.5.1994 perintönä isältään tilan, jolla oli vuonna 1920 rakennettu 25 neliömetrin suuruinen asuinrakennus ja 16 neliömetrin suuruinen talusrakennus. Asuinrakennus oli huonokuntoinen ja asumiseen kelpaamaton ja se oli ollut vuosia tyhjiillään ja lämmittämättä. Kiinteistöllä oli sähköliittymä mutta ei viemärointiä eikä juoksevaa vettä. A oli 20.9.1996 myynyt kiinteistön 40 000 markalla. Kun otettiin huomioon A:n perintönä saamalla kiinteistöllä olevan asuinrakennuksen ikä ja koko sekä se, että rakennus ei ollut ollut huonokuntoisuuden vuoksi asumiskäytössä A:n omistusaikana, kysymyksessä ei ollut sellainen varainsiirtoverolain 11 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettu asuinrakennus, jonka omistaminen olisi ollut esteenä ensiasunnon verovapaudelle. Näin ollen A:lla oli oikeus saada takaisin maksamansa varainsiirtovero.” (KHO 28.3.2006 T 717)

3.3.3 Asunnon käyttötarkoitus

Verovapauden edellytyksenä on, että verovelvollinen alkaa käyttää huoneistoa tai rakennusta omana vakituksena asuntonaan.. (Huolman-Lakari 2011, 26). Ensiasunnon verovapauden edellytykset eivät täyty, jos asuntoa aletaan käyttää vasta myöhemmin. Tällöin varainsiirtovero on maksettava, mutta veron saa takaisin asuntoon muuttamisen jälkeen. (Maanmittauslaitoksen www-sivut 2007a). Varainsiirtoveron palautusta on erikseen haettava Verohallinnolta. Palautusta haetaan Verohallinnon varainsiirtoveron palautus lomakkeella (Liite 2). (Verohallinnon www-sivut 2011d).

Esimerkki varainsiirtoveron palauttamisesta.

Maija ostaa kerrostalo huoneiston 2.1.2012 ja laittaa sen vuokralle. Huoneisto maksoi 57 000 euroa ja Maija maksaa huoneistosta varainsiirtoveroa 912 euroa.

Maija muuttaa itse asuntoon 10.9.2012 ja alkaa käyttää sitä vakituksena asuntonaan. Muutettuaan asuntoon, Maija voi hakea varainsiirtoveron palautusta.

3.3.4 Tulevat muutokset

Eduskunta on esittänyt varainsiirtoveroon mahdollisesti tulevia muutoksia. Näillä näkymin varainsiirtovero tulee kiristymään asunto-osakkeen kohdalla kahdella tavalla. Eduskunta on esittänyt, että ensi vuodesta lähtien varainsiirtoveroa maksettaisiin asunnon velattomasta hinnasta. Tämä tarkoittaa sitä, että veroa maksetaan asunnon myyntihinnasta ja asuntoon kohdistuvasta osuudesta taloyhtiön yhtiölainasta. Vielä vuonna 2012 asunto-osakkeen varainsiirtovero maksetaan asunnon myyntihinnasta. (Asuntokaupan varainsiirtoveroa kiristetään... 2012).

Toinen varainsiirtoveron kiristymisen muutos kohdistuisi veron prosenttimäärään. Kun vielä vuonna 2012 varainsiirtovero asunto-osakkeen ostossa on 1,6 % myyntihinnasta, vuodesta 2013 lähtien vero tulisi olemaan asunnon velattomasta hinnasta 2 %. Nämä muutokset ovat suunnitelmassa tulla voimaan 1.1.2013. (Asuntokaupan varainsiirtoveroa kiristetään... 2012).

4 KIINTEISTÖVERO

Kiinteistövero säädetään kiinteistöverolaissa ja se otettiin käyttöön vuonna 1993 (Valtiovarainministeriön www-sivut 2006b). Kiinteistövero korvaa aiemmat kiinteis-

töjen harkintaverotuksen, asuntotulon verotuksen, kunnallisen katumaksun ja kiinteistöjen manttaalimaksun (Kasso 2010, 256). Vero maksetaan sille kunnalle, jossa kiinteistö sijaitsee. Sijaintikunta määrää yleiset kiinteistöveroprosentit alueelleen, mutta eduskunta säättää prosenttien ala- ja ylärajat. (Verohallinnon www-sivut 2012d).

Kiinteistöveron määrä on kiinteistöveroprosentin suuruinen osuus kiinteistön verotusarvosta. Verotusarvo muuttuu kiinteistön omistusaikana ikälennusten ja kiinteistöön tehtyjen perusparannusten johdosta. Maapohjalle ja rakennukselle lasketaan verotusarvot erikseen. Laskemalla maapohjan ja rakennusten arvot yhteen saadaan koko kiinteistön verotusarvo. Keskenäisistäkin rakennuksista määrätään kiinteistövero edellisen vuoden lopun tilanteen mukaan. Kuten valmiillekin rakennukselle keskenäiselle rakennukselle lasketaan jälleenhankinta-arvo. Koko rakennuksen jälleenhankinta-arvosta verotusarvoksi tulee se osuus, joka koskee valmiina olevaa osaa. (Verohallinnon www-sivut 2010d).

4.1 Veron kohde

Kiinteistöveroä maksetaan rakennetuista kiinteistöistä rakennuksineen, rakentamattomista kiinteistöistä, vuokramaalla olevista rakennuksista ja erottamattomista määräaloista. (Kasso 2006, 117). Vero ei makseta maa- ja metsätalousmaasta ja vesialueista. (Kasso 2010, 256). Kiinteistöveron ulkopuolelle jäävät myös kiinteistöt, joita käytetään esimerkiksi yleisenä tienä tai tienä. (Huolman-Lakari 2011, 85).

4.2 Verovelvollinen

Kiinteistöveron on velvollinen maksamaan se, joka omistaa kiinteistön tai jolla on hallintaoikeus kiinteistöön kalenterivuoden alussa eli tammikuun ensimmäisenä päivänä. (Verohallinnon www-sivut 2012d). Hallintaoikeudella tarkoitetaan pysyvää

hallintaoikeutta kiinteistöön joko perintökaaren, testamentin tai jonkun muun kiinteistön omistajan tekemän sopimuksen mukaan. (Kasso 2010, 257).

Kun kiinteistö on myyty kalenterivuoden aikana, kiinteistövero määrätään ensisijaisesti myyjälle. Ostaja on kuitenkin tällöin myös vastuussa kaupantekovuonna maksunpannuista ja suorittamatta olevista kiinteistöveroista. Jos omistaja on tehnyt kaupan omistuksenpidätys ehdoin eli hallintaoikeus kiinteistöön on siirtynyt ostajalle, mutta omistusoikeus siirtyy vasta seuraavana vuonna, ostaja maksaa kiinteistöveron. Tällöin vaikka ostaja ei olekaan omistaja vuoden alussa, hänet rinnastetaan kiinteistöverotuksessa omistajaan ja hän on esisijaisesti vastuussa kiinteistöverosta. (Huolman-Lakari 2011, 85).

Asunto-osakeyhtiön omistuksessa olevan kiinteistön kiinteistöverosta on vastuussa asunto-osakeyhtiö. (Verohallinnon www-sivut 2012d). Kun kyseessä on maanvuokraus, vastuu kiinteistöverosta jakautuu maapohjan omistajan ja rakennuksen omistajan kesken. Maapohjan omistaja on vastuussa maanpohjan kiinteistöverosta ja rakennuksen omistaja rakennuksen kiinteistöverosta. (Kasso 2010, 257). Jos kiinteistö omistetaan yhteisesti, vero jaetaan omistajille omistusosuuksien mukaan. Täten myös puolisoitten keskenään omistamasta kiinteistöistä vero määrätään erikseen kummallekin omistusosuuden mukaan. (Verohallinnon www-sivut 2012d).

4.3 Veron määrä

Kiinteistövero on kiinteistöveroprosentin mukainen määrä kiinteistön edellisen vuoden verotusarvosta. (Verohallinnon www-sivut 2010e). Edellisen vuoden sovellettujen laskentaperusteiden mukaan lasketaan kiinteistön verotusarvo. Tämä määrätään varallisuuden arvostamisesta verotuksessa annetussa laissa. (Valtiovarainministeriön www-sivut 2007c). Kiinteistöveroprosenttien suuruuden kunnanvaltuusto määrää vuosittain etukäteen. (Huolman-Lakari 2011, 86).

Laissa erotetaan toisistaan yleinen kiinteistöveroprosentti ja vakituisen asunnon kiinteistöveroprosentti. Yleinen kiinteistöveroprosentti koskee maapohjaa ja muita maapohjaa ja niitä rakennuksia, joiden ei katsota olevan vakituisia asuntoja. Vakituisen asunnon kiinteistöveroprosentti koskee nimensäkin mukaan asuinrakennuksia, joita pidetään vakituisena asuntona. Näiden lisäksi kunta voi määrätä eri kiinteistöveroprosentit rakentamattomalle rakennuspaikalle. (Valtionvarainministeriön www-sivut 2006c).

Lain mukaan vuonna 2012 yleinen kiinteistöveroprosentti voi olla vähintään 0,60 % ja enintään 1,35 %. Vakituisen asunnon kiinteistöveroprosentti on yleistä kiinteistöveroprosenttia pienempi. Vuonna 2012 vakituisen asunnon kiinteistöveroprosentti oltava 0,32 - 0,75 % väliltä. (Valtionvarainministeriön www-sivut 2006c).

Esimerkki kiinteistöveron laskemisesta.

Pekka omistaa kiinteistön Huittisissa ja asuu siinä vakituisesti. Asuinrakennuksen verotusarvoksi on arvioitu 118 000 euroa ja kiinteistön maapohjan verotusarvoksi 78 000 euroa. Vuonna 2012 Huittisten vakituisen asunnon kiinteistöveroprosentti on 0,35 % ja yleinen kiinteistöveroprosentti 0,70 %.

Vuonna 2012 Pekan asuinrakennuksen kiinteistövero on 413 euroa ($118000 \cdot 0,0035$) ja maapohjan kiinteistövero 546 euroa ($78000 \cdot 0,0070$).

Kiinteistöveroa Pekalle tulee maksettavaksi yhteensä 959 euroa.

Jos rakennuksen huoneistojen pinta-alasta vähintään puolta käytetään vakituisen asumiseen, siihen sovelletaan vakituisen asunnon kiinteistöveroprosenttia. Yleistä kiinteistöveroprosenttia sovelletaan silloin, kun rakennuksen huoneistoista pinta-alasta alle puolta käytetään vakituisen asumiseen. (Huolman-Lakari 2011, 87). Muihin kuin vakituisen asumiseen tarkoitettuihin rakennuksiin sovelletaan yleistä kiinteistöveroprosenttia. Tämä kiinteistöveroprosentti voi kuitenkin olla enintään 0,60 prosenttiyksikköä korkeampi kuin vakituisen asumiseen tarkoitetun rakennuksen kiinteistöveroprosentti. (Valtiovarainministeriön www-sivut 2006c).

Vuoden 2012 kiinteistöveroprosentti rakentamattomasta rakennuksesta on välillä 1,00 % - 3,00 %. (Verohallinnon www-sivut 2010e). Tätä kiinteistöveroprosenttia sovelletaan silloin, kun rakennuspaikalla on ollut asemakaava voimassa vähintään vuoden ennen kalenterivuoden alkua sekä siitä yli puolet on tarkoitettu asuntotarkoitukseen ja paikalla ei ole asuinkäytössä olevaa rakennusta tai sille ei ole sellaista ennen kalenterivuoden alkua alettu rakentaa. (Kasso 2010, 260).

Jotta rakentamattoman rakennuksen kiinteistöveroprosenttia sovellettaisi, pitää rakennuspaikalle olla edellisten lisäksi käyttökelpoinen pääsy ja se on liitettävissä yleiseen vesi- ja viemäriverkkoon sekä rakennuspaikalla ei saa olla rakennuskieltoa. (Kasso 2010, 260). Sellaiselle rakennukselle ja maapohjalle, joka on pääasiassa tarkoitettu yleiseen tai yhteishyödylliseen käyttöön, kunta voi määrätä muita kiinteistöveroprosentteja alhaisemman kiinteistöveroprosentin. Tällaisessa tapauksessa kunta voi määrätä kiinteistöveroprosentiksi myös 0 %.(Valtiovarainministeriön www-sivut 2006c).

4.4 Veronkorotus

Jos kiinteistövero maksetaan myöhässä, seuraa veronkorotus. Kun vero on maksettu myöhässä, maksetaan varsinaisen veron lisäksi viivekorkoa. Varsinainen vero ja viivekorko voidaan maksaa samalla tilisiirrolla. Viivekoron määrän voi laskea viivekorokolaskurilla. Myös mahdolliselle veronkorotukselle peritään viivekorkoa. Kiinteistöveron viivekorko lasketaan eräpäivää seuraavasta päivästä siihen päivään, kun vero lopulta maksetaan. Viivekoron korkoprosentti tarkistetaan joka vuosi. Vuonna 2012 viivekorko on 8,5 % ja koron vähimmäismäärä on 3 euroa. (Verohallinnon www-sivut 2012e).

Kiinteistöverosta lähetetään aina kaksi maksumuistutusta. Tämän jälkeen Verohallinto lähettää veron ulosottoon. Jos vero on ulosotossa, se on maksettava ulosottomiehelle heidän antamien ohjeiden mukaisesti. Vaikka vero maksettaisiinkin Verohallin-

non tilille, ulosottomies perii ulosotossa olevasta verosta maksun. (Verohallinnon www-sivut 2012e).

4.5 Kiinteistöveron maksaminen

Vuonna 2012 Verohallinto lähetti maaliskuussa kiinteistöjen omistajille kiinteistöveropäätökset ja tilisiirron, jossa ilmoitetaan kiinteistöveron määrän. Tänä vuonna kiinteistöveron eräpäivät ovat 19.9.2012 ja 1.11.2012 ja vero on mahdollista maksaa joko yhdessä tai kahdessa erässä. Kiinteistövero on kuitenkin maksettava yhdessä erässä, jos veron määrä on pienempi kuin 170 euroa. Tällöin veron eräpäivä on 19.9.2012. Jos kiinteistöveron määrä jää alle 17 euron, veroa ei määrätä maksettavaksi. (Verohallinnon www-sivut 2012e).

Kiinteistöveropäätöksen mukana tulee maksuohjeet ja ohjeet mahdolliseen muutoksenhakuun. Kiinteistöveroa maksettaessa on muistettava käyttää tilisiirtolomakkeessa olevaa viitenumeroa. Jos kiinteistöveron maksaa kahdessa osassa, molemmille erille on omat viitenumerot. (Verohallinnon www-sivut 2012e).

Kiinteistövero on mahdollista maksaa suoraveloituksena. Tällöin pitää tehdä oman pankin kanssa suoraveloitussopimus. Jos kiinteistöveron suoraveloitussopimus on tehty jo aiemmin, vuoden 2012 kiinteistöveroa varten ei tarvitse tehdä uutta valtuutusta. Tieto suoraveloituksesta näkyy kiinteistöveropäätöksen mukana tullessa tilisiirtolomakkeessa, jos suoraveloitusvaltuutus on tehty viimeistään 29.2.2012. Jos suoraveloitusvaltuutus on tehty viimeistään 13.8.2012, se on voimassa kiinteistöveron ensimmäisestä erästä. Valtuutus, joka on tehty viimeistään 24.9.2012, on voimassa toisesta erästä alkaen. Tällöin suoraveloituksesta tulee erillinen ilmoitus ennen eräpäivää. (Verohallinnon www-sivut 2012e).

4.6 Tulevat muutokset

Kiinteistöveroon on vuonna 2013 tulossa muutoksia ilmoittamismenettelyssä. Kiinteistöverotuksessa siirrytään esitäytettyyn veroilmoitukseen, jonka Verohallinto lähettää verovelvolliselle vuosittain. Tällöin verovelvollista ei erikseen kuulla erikseen. Veroilmoitukselta käy ilmi kiinteistöveron määräämisen perusteena olevat tiedot. Verovelvollisen on tarkistettava ilmoituksesta tiedot oikeiksi. Verovelvollisen katsotaan hyväksyneen tiedot esitäytetyn mukaisesti, jos hän ei korjaa tietoja. Esitäytetyllä veroilmoituksella ilmoitetut tiedot ovat kiinteistöverotuksen rekistereissä olevien, verovelvollisten antamien ja asiassa saadun muun selvityksen perusteella. Lisäksi Verohallinto saa tietoja sivullisilta tiedonantovelvollisilta. (Koponen 2012).

Kiinteistöveron veronkorotus tulee myös muuttumaan. Veronkorotusta ei välttämättä määrätä, jos verovelvollisen tiedoissa on virhe ja katsotaan, että hänen ei ole voitu olettaa olevan tietoinen. Tällaisia tietoja voi olla esimerkiksi viranomaisilta peräisin olevat tiedot, kuten tieto rakennusoikeudesta. Veronkorotusta ei myöskään välttämättä määrätä, jos kyse on edellisen omistajan suorittamasta perusparannuksesta. (Koponen 2012).

Uusi menettely tulee voimaan vuoden 2013 kiinteistöveroa määrättäessä. Tämän uudistuksen uskotaan joustavoittavan ja yksinkertaistavan kiinteistöverotusta. (Valtionvarainministeriön www-sivut 2012d).

5 KORKOVÄHENNYS

Tuloverolain 58 pykälässä säädetään vähennyskelpoisista koroista (Tuloverolaki 1535/1992, 58 §). Laissa määritetään, että asunnon hankintaa varten otetun lainan korot saa vähentää verotuksessa. Tämän edellyttää se, että asuntolaina on otettu ve-

rovelvollisen tai hänen perheensä vakituista asuntoa varten. (Verohallinnon www-sivut 2012f).

5.1 Korkovähennyksen määrä

Korot vähennetään pääasiassa pääomatuloista. Vuonna 2012 asuntolainan koroista saa vähentää 85 %. Jos vähennyskelpoisia korkoja on enemmän kuin pääomatuloja tai pääomatuloja ei ole ollenkaan, korot voidaan vähentää ansiotulojen veroista. Kun pääomatuloja ei ole tai niitä ei ole tarpeeksi muodostuu pääomatulolajin tappio. Tämän tappion voi vähentää ansiotulojen veroista alijäämähyvityksenä. (Verohallinnon www-sivut 2012f).

Alijäämähyvityksenä ansiotulojen veroista voi vähentää 30 % tappiosta. Alijäämähyvityksen enimmäismäärä on kuitenkin 1400 euroa. Tätä enimmäismäärää korotetaan 400 eurolla, jos verovelvollisella on ollut elätettävänä alaikäinen lapsi. Jos alaikäisiä lapsia on elätettävänä kaksi tai useampi, enimmäismäärää korotetaan 800 eurolla. (Verohallinnon www-sivut 2012f).

Esimerkki asuntolainan korkojen vähentämisestä ansiotulojen veroista.

Asuntolainasi korkoja olet maksanut vuodessa 3 000 euroa.

Koroista vähennyskelpoista on 85 % eli 2 550 euroa ($3\,000 \cdot 0,85$). Ja koska pääomatuloja ei ole, pääomatulolajin tappio on 2 550 euroa.

Alijäämähyvitys on 30 % pääomatulolajin tappiosta eli 765 euroa ($2\,550 \cdot 0,3$).

Tämä määrä vähennetään palkkatuloistasi perittävästä verosta.

5.2 Verovelvollinen

Korkovähennys ei ole perhekohtainen vaan jokainen verovelvollinen voi vähentää vain oman velkansa korot. Sama pätee puolisoillakin. (Verohallinto 2012, 437). Verovelvollinen ei siis voi siirtää korkojaan vähennettäväksi puolison pääomatuloista. Puolisoilla voi olla yhteinen laina, josta he ovat yhteisesti vastuussa. Tässä tapauksessa korot saa vähentää kokonaan se puoliso, joka on ne maksanut. Jos ei ole selvyyttä siitä, ketä korot on maksanut, kummaltakin puolisolta vähennetään puolet korkojen määrästä. (Verohallinto 2012, 438).

5.3 Ensiasunnon korkovähennys

Ensiasuntoa varten otetun asuntolainan koroista saa myös vähentää 85 %. Jos ensiasunnon lainan korkoja vähentäessä muodostuu pääomatulolajin tappio, tappiosta 32 % saa vähentää alijäämähyvityksenä ansiotulojen veroista. Vaikka ensiasunnon lainan korkojen alijäämähyvityksestä voi vähentää 32 %, se ei vaikuta enimmäismäärään. Tällöin myös alijäämähyvityksen enimmäismäärä on 1400 euroa. Lapsikorotuksen koskevat myös ensiasunnon lainan korkojen alijäämähyvitystä. (Verohallinnon www-sivut 2012g).

5.4 Tulevat muutokset

Korkovähennys on muuttunut jo vuodesta 2011. Tällöin asuntolainan korot on saanut vähentää kokonaan. Vuonna 2012 korkovähennyksen määrä on laskenut 15 prosenttiyksikköä. Eli kuluvana vuonna asuntolainan koroista vähennyskelpoisia on 85 %. Korkovähennys kiristyy kahtena seuraavana vuonna vielä tästäkin. Ensi vuonna koroista 80 % on vähennyskelpoista ja vuonna 2014 koroista saa vähentää 75 %. (Tulo-verolaki 1535/1992, 58 b §).

6 ASUNNON MYYNTI

Asuntoa myydessä saattaa syntyä luovutusvoittoa tai -tappiota. Olettaen, että asunto on myyty vastikkeellisesti. Vastikkeellisella myynnillä tarkoitetaan kauppaa tai vaihtoa. (Verohallinnon www-sivut 2010h). Vaikka luovutusvoiton oletetaan ensisijaisesti olevan veronalaista tuloa, se voi olla myös verovapaata tiettyjen edellytysten täyttyessä. Luovutusvoitto on pääomatuloa ja verovelvollisen on ilmoitettava verotuksessaan kaikki saamansa luovutusvoitot. (Huolman-Lakari 2011, 149). Luovutusvoitot ilmoitetaan Verohallinnon lomakkeella laskelma luovutusvoitosta tai -tappiosta (Liite 3).

6.1 Veronalainen luovutusvoitto

Jos asunto myydään ennen kuin oman vakituisen asunnon edellytykset täyttyvät, myynnistä muodostuva luovutusvoitto on veronalaista. Veroa on maksettava myös sijoitusasunnon ja vapaa-ajan asunnon luovutusvoitosta. (Huolman-Lakari 2011, 180). Luovutusvoiton laskemisesta säädetään tuloverolain 46 pykälässä. Luovutusvoitto voidaan laskea kahdella eri tavalla. Yhtenä vaihtoehtona luovutushinnasta vähennetään hankintameno ja asunnon hankintaa ja myyntiin liittyvät kulut. Toinen vaihtoehto on vähentää luovutushinnasta hankintameno-olettama. (Tuloverolaki 1535/1992, 46 §).

6.1.1 Hankintameno

Hankintamenolla tarkoitetaan hintaa, mikä asunnosta on maksettu sitä ostaessa. Rakennetun kiinteistön hankintamenona pidetään rakennuskustannuksia, maapohjan hankintamenoa ja muita kustannuksia. Rakennuskustannuksiin luetaan muun muassa maksettu urakkahinta, työpalkat sivukuluineen ja rakennusaineet ja -tarvikkeet. Ve-

rovelvollisen oman työn arvoa ei vähennetä hankintamenon osana luovutusvoitosta. (Verohallinnon www-sivut 2010h).

Hankintameroon lasketaan hankintahinnan lisäksi tietyt omaisuuden hankintaan liittyvät kulut ja perusparannusmenot. Tällaisia kuluja ovat muun muassa asuntoa ostaessa maksettu varainsiirtovero, lainhuudatusmaksu, maanmittausmenot ja ostajan kiinteistövälittäjälle maksama välityspalkkio. Näiden lisäksi hankintameroon sisällytetään ne hankintamenon lisäykset, jotka on tehty verovelvollisen omistusaikana. Tällaisia hankintamenon lisäyksiä ovat omaisuuden perusparannusmenot ja yhtiöön tehdyt pääomasijoitukset. (Verohallinnon www-sivut 2010h).

Perusparannusmenoja ovat sellaiset kulut, joilla omaisuus saatetaan aikaisempaa parempaan ja arvokkaampaan kuntoon. Rakennuksen huopakaton korvaaminen tiilikatolla, saunan rakentaminen ja parvekelasien asentaminen asuntoon ovat esimerkkejä perusparannuksista. Perusparannusten työkustannusten perusteella on saatettu tehdä kotitalousvähennys. Perusparannusmenot voidaan vähentää hankintamenona, vaikka samojen menojen perusteella on myönnetty kotitalousvähennys. (Verohallinnon www-sivut 2010h).

Hankintameroon ei sisällytetä vuosikorjausmenoja, joilla ylläpidetään omaisuuden kuntoa. Tällaisia ovat esimerkiksi huoneiston tapetointi ja rakennuksen maalaus. Korjausmenot, jotka on tehty heti huoneiston tai rakennuksen hankinnan jälkeen ennen käyttöönottoa, lisätään hankintameroon. (Verohallinnon www-sivut 2010h).

Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiössä osakkeenomistajat maksavat yhtiön menojen rahoittamiseksi vastiketta yhtiölle. Maksettava vastike voi olla hoitovastiketta tai rahoitusvastiketta. Osakkeenomistajan verotuksessa vastikkeen kohtelu riippuu siitä, miten yhtiö käsittelee kirjanpidossaan vastikkeen. Vastike voidaan tulouttaa tai rahastoida. Jos vastike on tuloutettu, sitä ei vähennetä osakkeiden hankintamenona luovutusvoitosta. Sen sijaan rahastoitua vastiketta lisätään luovutusvoittoa verottaessa hankintameroon ja vähennetään luovutusvoitosta. Yhtiölainaosuuden kertasuoritus ennen myyntiä lasketaan osakkeiden hankintamenon lisäykseksi. (Verohallinnon www-sivut 2010h).

6.1.2 Hankintameno-olettama

Asunnon luovutusvoitto voidaan vaihtoehtoisesti laskea käyttämällä hankintameno-olettamaa. Olettama on 40 prosenttia luovutushinnasta, jos asunto on omistettu vähintään 10 vuotta, ja 20 prosenttia, jos asunto on omistettu alle 10 vuotta. Hankintameno-olettamaa käytettäessä luovutusvoitosta ei voi vähentää mitään muuta. (Huolman-Lakari 2011, 184). Hankintameno-olettama voi myös olla 80 % myyntihinnasta, jos kiinteistö pakkolunastetaan, tai kun kiinteistö on pakkolunastuksen uhan alla ja se myydään vapaaehtoisesti lunastukseen oikeutetulle. Myös valtiolle, kunnalle, maakunnalle tai kuntayhtymälle myytäessä kiinteää omaisuutta, hankintameno-olettamana voidaan käyttää 80 %. (Pääomatulojen verotus 2011, 16).

Hankintameno-olettamaa käytetään yleensä silloin, kun asunnon todellista hankintahintaa ei pystytä selvittämään. Luovutusvoitosta voidaan aina vähentää joko hankintameno tai hankintameno-olettama. Vaihtoehdoksi valitaan se, mikä on verovelvollisen kannalta edullisempaa. (Huolman-Lakari 2011, 185).

6.1.3 Veron määrä

Kun luovutushinnasta on vähennetty hankintameno tai hankintameno-olettama, jäljelle jääneestä määrästä maksetaan veroa. Vuonna 2012 veron määrä on 30 % luovutusvoitosta. Kun verotettava luovutusvoitto on yli 50 000 euroa, veroa on 32 % luovutusvoitosta. (Veronmaksajain keskusliitto ry:n www-sivut 2011).

6.1.4 Luovutustappio

Jos vakituinen asunto myydään niin, etteivät verovapauden edellytykset täyty ja myynnistä syntyy tappiota, luovutustappio on vähennyskelpoinen. Kun asunto myydään verovapauden edellytyksien täytyessä, myynnistä aiheutuva luovutustappio ei ole vähennyskelpoinen, koska tällöin myös voitto olisi verovapaa. (Huolman-Lakari 2011, 185).

Luovutustappiot voidaan vähentää vain luovutusvoitoista, jotka syntyvät samana tai viitenä seuraavana vuonna. Tästä säädetään tuloverolain 50 pykälässä Tuloverolaki 1535/1992, 50 §). Kun tappioita vähennetään, omaisuuslajilla ei ole merkitystä. Esimerkiksi arvopaperimyynnistä aiheutuva tappio voidaan vähentää vapaa-ajan asunnon luovutuksesta muodostuneesta voitosta. (Huolman-Lakari 2011, 185). Vähentämättömiä luovutustappioita voi siis olla edellisiltä vuosilta. Kun tappioita on edellisiltä vuosilta, ne vähennetään aloittaen vanhimmasta luovutustappiosta. Esimerkiksi jos vuonna 2011 luovutustappiota syntyy 2000 euroa ja vuodelta 2010 vähentämättömiä tappioita on 1500 euroa. Vähennetään ensin vuoden 2010 luovutustappio. (Verohallinto 2012, 155). Korkeimman vähennysjärjestyksestä löytyy esimerkki Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksistä.

”A oli myynyt verovuonna 2002 arvopapereita siten, että osasta myynneistä oli syntynyt luovutusvoittoa yhteensä 8 673,95 euroa ja osasta luovutustappiota yhteensä 27 554,44 euroa. Verovuodelle 2001 A:lle oli vahvistettu arvopapereiden myynnistä luovutustappiota 15 055,01 euroa. Verovuoden 2002 verotuksessa oli 8 673,95 euron myyntivoitosta ensin vähennettävä verovuoden 2001 vahvistetusta myyntitappiosta verovuoden 2002 myyntivoittoa vastaava määrä eli koko myyntivoiton määrä ja verovuoden 2002 myyntitappioksi oli vahvistettava verovuoden 2002 myyntitappio 27 554,44 euroa.” (KHO 8.8.2007 T 1942).

6.2 Verovapaa luovutus

Oman vakituisen asunnon myyminen on verovapaata. Tähän on kuitenkin edellytyksiä. Verovapaan asunnon myyntiin liittyvät edellytykset säädetään tuloverolain 48

pykälässä (Tuloverolaki 1535/1992, 48 §). Jos verovelvollinen on myynyt rakennuksen tai huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, jotka on omistanut vähintään kahden vuoden ajan, luovutusvoitto on verovapaata. Toisena edellytyksenä on, että verovelvollinen on käyttänyt huoneistoa tai rakennusta omistusaikanaan vähintään kahden vuoden ajan omana tai perheen vakituksena asuntona. (Verohallinnon www-sivut 2010i).

Omistamisen ja asunnossa vakituisesti asumisen pitää tapahtua yhtä aikaa ja asumisen on oltava yhtäjaksoista. Vakituista asumista ei kuitenkaan katkaise väliaikainen poissaolo, mutta tällöin asunnon on oltava omaan käyttöön varattuna. Kun asunto laitetaan vuokralle, yhtäjaksoisen asumisen katsotaan katkenneen. (Huolman-Lakari 2011, 149). Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksistä löytyy esimerkki väliaikaisesta poissaolosta.

”Verovelvollinen ehti asua ostamassaan osakehuoneistossa ennen ulkomaille saamaansa työkomennusta vajaat 6 kuukautta. Lähes 2 vuotta kestäneen ulkomailla työskentelynsä aikana hän noin kolme kertaa vuodessa tapahtuneiden Suomessa käyntiensä ajan asui tuossa muutoin tyhjänä olleessa huoneistossa. Myyntivoitto, jonka verovelvollinen sai myydessään huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet heti ulkomailta palattuaan ja ostettuaan itselleen uuden asunnon, ei ollut hänen veronalaista tuloaan.” (KHO 23.9.1981 T 4392).

Kun oman vakituisen asunnon edellytykset ovat täyttyneet, asunnon voi laittaa vuokralle ja myydä vasta myöhemmin verovapaasti. Eli kun edellytykset ovat täyttyneet, niitä ei menetetä, vaikka asunnon käyttötarkoitus muuttuisikin. (Huolman-Lakari 2011, 150). Oman vakituisen asunnon omistusaika lasketaan sitovan ostosopimuksen tekemisestä sitovan luovutussopimuksen tekemiseen. Asumisaika alkaa, kun asuntoa on alettu varsinaisesti käyttää vakituksena asuntona. (Verohallinnon www-sivut 2010i).

Luovutusvoiton verovapaus koskee myös rakennuksen mukana luovutettua maapohjaa. Kuitenkin vain, jos omistusaikaa koskeva edellytys täyttyy maapohjan osaltakin. Maapohjan luovutuksen verovapaus koskee rakennuspaikkaa, joka on alle 10 000 neliömetrin suuruinen tai kaavoitetulla alueella kaavan mukainen tontti tai rakennus-

paikka. Oman vakituisen asunnon myyntiä koskevia säännöksiä ei sovelleta maapohjan myyntiin, ellei samalla luovuteta vakituiseina asuntona käytettyä rakennusta. (Verohallinnon www-sivut 2010i).

Luovutusvoitto on kokonaan verovapaata, jos verovelvollinen omistaa asunnosta vähintään 50 %. Omana tai perheen vakituiseina asuntona on voinut olla käytössä kuitenkin alle puolet huoneistosta tai rakennuksesta. Tällöin luovutusvoitto on verovapaata vain tätä käyttöä vastaavalta osalta. (Verohallinto 2012, 145).

Esimerkki verovapaudesta asunnon käyttöä vastaavalta osalta.

Teemu on ostanut kiinteistön vuonna 2005 ja myynyt sen vuonna 2010. Teemu on käyttänyt vuosina 2005–2010 40 prosenttia rakennuksesta omana vakituiseina asuntonaan. Loput 60 prosenttia on ollut vuokralla.

Rakennuksen ja maapohjan luovutusvoitosta verovapaata on 40 prosenttia ja veronalaista 60 prosenttia.

Pääsääntönä on, että verovelvollisella voi olla samaan aikaan vain yksi vakituinen asunto. Vain poikkeustapauksissa on voitu katsoa perheellä olevan vakituiseina asuntona kaksi eri huoneistoa. Korkein hallinto-oikeus on esittänyt tällaisista tapauksista kaksi erilaista esimerkkiä päätöksissään.

”A oli yhdessä puolisonsa kanssa ostanut 3.7.1997 osakehuoneiston toiselta paikkakunnalta perheen 29.4.1981 syntyneen tyttären lukio-opiskelua varten. Tytär oli asunut tässä yksiössä 1.8.1997 - 1.8.2001. Tyttären täyttäessä 18 vuotta hän oli asunut asunnossa alle kaksi vuotta. Koska tyttären asumisaika alaikäisenä ei siten ollut tuloverolain 48 §:n 1 momentin 1 kohdassa vaadittua vähintään kahta vuotta, korkein hallinto-oikeus katsoi ratkaisustaan tarkemmin ilmenevin perustein, etteivät oman asunnon luovutusvoiton verovapauden edellytykset täyttyneet. ” (KHO 19.6.2012 T1706).

”Vanhemmat olivat ostaneet A:n kaupungista yksiön, jota olivat käyttäneet asuntoon muun muassa perheen kaksi lasta opiskellessaan lukiossa A:n kaupungissa,

koska vanhempien asuinpaikkakunnalla lukio-opiskelu ei ollut ollut mahdollista. Vanhempi 13.12.1972 syntynyt lapsi oli asunut huoneistossa 1.8.1988-30.7.1991 ja nuorempi 5.6.1975 syntynyt lapsi 1.8.1991-30.3.1994. Koska lapset näissä oloissa olivat vähintään kahden vuoden ajan asuneet huoneistossa ennen täysi-ikäiseksi tuloaan, katsottiin, että huoneistoa oli käytetty tuloverolain 48 §:n 1 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla perheen vakituisena asuntona, jonka luovutuksesta saatu voitto oli verovapaata tuloa.” (KHO 4.9.2001 T 2050).

Oman asunnon luovutusta koskevat säännökset eivät koske erillisten osakkeiden perusteella hallittavan autotallin tai autopaikan luovutusta. Niistä saatu luovutusvoitto on aina veronalaista. (Verohallinnon www-sivut 2010i). Autotallin tai autopaikan luovutusvoitosta on esimerkki Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksissä.

”Verovelvollinen omisti osakehuoneiston kerrostalossa sekä eri osakkeiden perusteella samassa talossa sijaitsevan autotallin. Koska autotallin hallintaan oikeuttavat osakkeet olivat olleet erikseen ostettavissa ja myytävissä, eivätkä ne liittyneet samassa yhtiössä jonkin tietyn asuinhuoneiston hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin, ei autotallin hallintaan oikeuttavien osakkeiden myynnistä saatuun voittoon voitu soveltaa oman vakituisen asunnon myyntivoittoa koskevia säännöksiä.” (KHO 18.12.1984 T 5963).

LÄHTEET

Asuntokaupan varainsiirtoveroa kiristetään kahdella tapaa. 2012. Helsingin Sanomat. 4.4.2012. Viitattu 5.9.2012. <http://www.hs.fi>

Asunto-osakeyhtiölaki. 2009. L 22.12.2009/1599 muutoksineen.

Henkilöverotuksen käsikirja 2012: verovuosi 2011. 2012. Helsinki: Verohallinto. Verohallituksen julkaisu 43.08. Viitattu 3.9.2012. http://vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Henkiloverotuksen_kasikirja_2012%2820255%29

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

Husa, J., Mutanen, A. & Pohjolainen, T. 2008. Kirjoitetaan juridiikkaa. 2.uud.p. Helsinki: Talentum

Koponen, J. 2012. Kiinteistöverotus muuttuu ensi vuonna. Viitattu 27.8.2012. www.veronmaksajat.fi

Kasso, M. 2010. Kiinteistön kauppaa ja omistaminen. Helsinki: Talentum

Kasso, M. 2006. Näin teet asuntokaupan. Helsinki: Edita Prima Oy

KHO 28.3.2006 T 717. Korkeimman hallinto-oikeuden päätös. Viitattu 24.9.2012. <http://www.finlex.fi>

KHO 8.8.2007 T 1942. Korkeimman hallinto-oikeuden päätös. Viitattu 24.9.2012. <http://www.finlex.fi>

KHO 23.9.1981 T 4392. Korkeimman hallinto-oikeuden päätös. Viitattu 24.9.2012. <http://www.finlex.fi>

KHO 19.6.2012 T1706. Korkeimman hallinto-oikeuden päätös. Viitattu 24.9.2012.
<http://www.finlex.fi>

KHO 4.9.2001 T 2050. Korkeimman hallinto-oikeuden päätös. Viitattu 24.9.2012.
<http://www.finlex.fi>

Linnainmaa, L. 2002. Lakiopas: oman kodin hankkijalle. Helsinki: WSOY

Maanmittauslaitoksen www-sivut. Viitattu 20.7.2012a.

Maanmittauslaitoksen www-sivut. Viitattu 24.7.2012b.
<http://www.maanmittauslaitos.fi>

Maanmittauslaitoksen www-sivut. Viitattu 10.9.2012c.
<http://www.maanmittauslaitos.fi>

Nevala, T. 2011. Asuntokauppalaki. Helsinki: Talentum

Pääomatulojen verotus. 2011. Taloustaito. 12, 16.

Simola, U. 2012. Asuntolainan korkovähennys kutistuu. Taloustaito. 5, 29. Viitattu 5.9.2012. <http://www.taloustaito.fi>

Tuloverolaki. 1992. L 30.12.1992/1535

Valtiovarainministeriön www-sivut. Viitattu 16.7.2012a. <http://www.vm.fi>

Valtiovarainministeriön www-sivut. Viitattu 26.7.2012b. <http://www.vm.fi>

Valtiovarainministeriön www-sivut. Viitattu 28.7.2012c. <http://www.vm.fi>

Valtiovarainministeriön www-sivut. Viitattu 31.7.2012d. <http://www.vm.fi>

Varainsiirtoverolaki. 1996. L 29.11.1996/931 muutoksineen.

Verohallinnon www-sivut. Viitattu 16.7.2012a. <http://www.vero.fi>

Verohallinnon www-sivut. Viitattu 18.7.2012b. <http://www.vero.fi>

Verohallinnon www-sivut. Viitattu 20.7.2012c. <http://www.vero.fi>

Verohallinnon www-sivut. Viitattu 26.7.2012d. <http://www.vero.fi>

Verohallinnon www-sivut. Viitattu 30.7.2012e. <http://www.vero.fi>

Verohallinnon www-sivut. Viitattu 6.8.2012g. <http://www.vero.fi>

Verohallinnon www-sivut. Viitattu 5.8.2012f. <http://www.vero.fi>

Verohallinnon www-sivut. Viitattu 5.9.2012h. <http://www.vero.fi>

Verohallinnon www-sivut. Viitattu 12.9.2012i. <http://www.vero.fi>

Veronmaksajain keskusliitto ry:n www-sivut. Viitattu 18.9.2012.
<http://www.veronmaksajat.fi>

ILMOITUS VARAINSIIRTOVEROSTA

106 Kaupanteko- tai vaihtopäivä (pvm)	115 Omistusoikeuden siirtymispäivä (pvm)
---------------------------------------	--

Hankitut arvopaperit

Yhteisön nimi		Kotipaikka		Y-tunnus	
Osakkeiden numerot		100 Osakemäärä kpl		Huoneiston nro	
108 Kauppahinta tai muu vastike		euro	snt	124 Osuusyhtiön veloista	
		euro	snt		

107 = 2	Luovuttajan/myyjän nimi	Kotipaikka luovutusvuotta edeltävän vuoden lopussa	Henkilö- tai Y-tunnus	Omistusosuus
				101
				101
				101
107 = 1	Luovutuksensaajan/ostajan nimi	Kotipaikka hankintavuotta edeltävän vuoden lopussa	Henkilö- tai Y-tunnus	Omistusosuus
				101
				101
				101

Lisätietoja

Onko sukulaisuusluovutus?	Onko luovutuksensaaja luovuttajayhteisön (osakeyhtiö, kommandiitti- ja avoin yhtiö) osakas/ yhtiömies tai näiden puoliso tai lapsi?	Onko välittäjäkauppa?	Arvopaperien vaihto
<input type="checkbox"/> Kyllä <input type="checkbox"/> Ei	<input type="checkbox"/> Kyllä <input type="checkbox"/> Ei	<input type="checkbox"/> Kyllä <input type="checkbox"/> Ei	<input type="checkbox"/> Kyllä <input type="checkbox"/> Ei

Laskelma varainsiirtoverosta				Ensiasunnon ostajan selvitys verovapauden edellytyksistä	
Varainsiirtovero 1,6 % kauppahinnasta	Kauppahinta euro	snt	Vero euro	snt	<input type="checkbox"/> En ole aikaisemmin omistanut vähintään puolta asuinrakennuksesta tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista.
Veronlisäys ajalta	Yhteensä				Käytän huoneistoa tai sen osaa vakituisena asuntonani _____ alkaen (pvm). Huoneistosta vakituisena asuntonani käytettävä osuus m ² tai %
Päiväys	Ilmoittajan allekirjoitus ja nimen selvennys				Päiväys, ensiasunnon ostajan/ostajien allekirjoitus ja nimen selvennys
Osoite ja puhelinnumero					

TODISTUS MAKSETUSTA VARAINSIIRTOVEROSTA (Ostaja ei täytä.)

Kiinteistönvälittäjän/Arvopaperikauppiaan nimi	Kotipaikka	Henkilö- tai Y-tunnus
<input type="checkbox"/> Laskelman mukainen varainsiirtovero on suoritettu tilisiirtolomakkeella, jonka maksupäivä on/maksupäivät ovat (pvm) _____		
<input type="checkbox"/> Olen vastaanottanut ensiasunnon ostajan selvityksen verovapauden edellytyksistä.		
<input type="checkbox"/> Olen vastaanottanut laskelman mukaisen veron.		
Päiväys	Allekirjoitus, nimen selvennys ja puhelinnumero	

Veroviranomainen täyttää

125 Tämä ilmoitus on esitetty verotoimistossa	Päivämäärä	Verotoimiston leima
Laskelman mukainen varainsiirtovero on suoritettu tilisiirtolomakkeella, jonka maksupäivä		

OHJEET

Lomake täytetään merkitsemällä siinä vaaditut tiedot täydellisinä. Jokaisen luovuttajan ja luovutuksensaajan henkilötunnus on merkittävä verotoimiston kappaleisiin. Ilmoitus voidaan lähettää myös postitse.

Varainsiirtovero maksetaan Verohallinnon vahvistamalla tilisiirtolomakkeella (VEROH 6022) rahalaitokseen.

Varainsiirtoveroa ei ole suoritettava, jos veron määrä on alle 10 euroa.

OSAKKEET JA MUUT ARVOPAPERIT

VARAINSIIRTOVERON MÄÄRÄ

Ilman arvopaperipörssin välitystä tapahtuneesta arvopaperin omistusoikeuden luovutuksesta on luovutuksensaajan suoritettava varainsiirtoveroa 1,6 % kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta.

Jos kauppahinta tai osa siitä suoritetaan muuna kuin rahana tai rahamääräisenä saamisena, kohdassa "Lisätietoja" yksilöidään tämä varallisuus ja sen arvo. Esim. arvopapereita vaihdettaessa ilmoitetaan luovutetut arvopaperit ja niiden arvo.

VERON MAKSAMINEN JA ILMOITUKSEN ANTAMINEN

Osakkeen tai muun arvopaperin ostajan tai muun luovutuksensaajan on maksettava varainsiirtovero sekä esitettävä maksun todentava tilisiirtolomake, ilmoitus varainsiirtoverosta ja kauppakirja kotikuntansa verotoimistolle **2 kuukauden kuluessa kauppakirjan tekemisestä.**

Kiinteistönvälittäjän välityksin tapahtunut luovutus

Jos luovutus tapahtuu kiinteistönvälittäjän välityksin, **luovutuksensaajan on suoritettava vero luovutussopimuksen tekemisen yhteydessä Verohallinnon vahvistamalla tilisiirtolomakkeella (VEROH 6022) rahalaitokseen.** Kiinteistönvälittäjän tulee täyttää ilmoitus varainsiirtoverosta ja lähettää ilmoitus luovutuksen kohteena olevan yhteisön kotipaikan verotoimistoon kauppakirjan tekemistä seuraavan kuukauden 15 päivään mennessä.

Kiinteistönvälittäjä antaa lomakkeen päällimmäisen kappaleen luovutuksensaajalle todistuksena maksetusta varainsiirtoverosta.

Jos välittäjällä ei ole Y-tunnusta, henkilötunnus on merkittävä verotoimiston kappaleisiin.

Uuden asunnon luovutus (uudisrakennus)

Jos kysymys on uuden asunnon luovutuksesta, luovutuksensaajan on maksettava varainsiirtovero sekä esitettävä maksun todentava tilisiirtolomake, ilmoitus varainsiirtoverosta ja kauppakirja kotikuntansa verotoimistolle **2 kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä.** Menettely on sama, vaikka uuden asunnon luovutus on tapahtunut kiinteistönvälittäjän välityksin. Jos omistusoikeuden siirtymispäivä ei ilmene kauppakirjasta, on esitettävä selvitys omistusoikeuden siirtymisestä (esim. tosite viimeisen kauppahintaerän maksusta tai myyjän ilmoitus ostajalle viimeisen erän maksupäivästä / muuttopäivästä).

Uuden asunnon luovutuksesta on kysymys silloin, kun perustajaosakas rakentamisvaiheessa tai sen jälkeen luovuttaa asunto-osakkeen yksin tai yhdessä sellaisen osakkeen kanssa, joka oikeuttaa hallitsemaan muita asumiseen läheisesti liittyviä tiloja. Uuden asunnon luovutuksesta on kysymys myös silloin, kun elinkeinonharjoittaja luovuttaa asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa uudisrakentamisen tai uudisrakentamiseen verrattavan korjauksen jälkeen.

Luovutus ulkomaalaiselle

Kun luovutuksen kohteena on asunto- tai kiinteistöyhteisön osake tai osuus, ulkomaalaisen luovutuksensaajan on suoritettava vero. Menettely on edellä selostetun mukainen.

Jos luovutus tapahtuu ulkomaalaiselle ja luovutuksen kohteena on muu arvopaperi kuin asunto- tai kiinteistöyhteisön osake tai osuus, suomalainen luovuttaja on velvollinen perimään veron ulkomaalaiselta luovutuksensaajalta. Luovuttajan on maksettava vero ja esitettävä maksun todentava tilisiirtolomake, kauppakirja ja ilmoitus varainsiirtoverosta Pääkaupunkiseudun verotoimistoon 2 kuukauden kuluessa luovutuksesta.

RAKENNUKSEN ERILLISLUOVUTUS

Kiinteistön käyttöä pysyvästi palvelevan rakennuksen tai rakennelman luovutuksesta on luovutuksensaajan suoritettava veroa 4 % kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta.

Luovutuksensaajan on maksettava varainsiirtovero sekä esitettävä maksun todentava tilisiirtolomake, ilmoitus varainsiirtoverosta ja kauppakirja kiinteistön sijaintikunnan verotoimistolle 6 kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä.

Luovutuksen kohde yksilöidään ilmoittamalla kohdassa "Lisätietoja" sen kiinteistön kiinteistötunnus, jolla rakennus sijaitsee.

MUUT TILANTEET

Tätä lomaketta käytetään myös ilmoitettaessa sellainen kiinteistön luovutus, jolle ei ole haettava lainhuutoa, esim. vapaaehtoinen tilusvaihto.

Ilmoitus annetaan kiinteistön sijaintikunnan verotoimistolle.

Luovutuksen kohde yksilöidään ilmoittamalla kohdassa "Lisätietoja" kiinteistötunnus.

VERONLISÄYS

Jos varainsiirtoveroa ei ole suoritettu määräajassa, suorittamatta jääneelle verolle on maksettava veronlisäystä. Veronlisäyksen vähimmäismäärä on 3 euroa.

Veronlisäyksen laskukaava

$$\frac{\text{korkoprosentti}}{100} \times \frac{\text{korkopäivät}}{360} \times \text{vero}$$

Tarkempia tietoja veronlisäyksen laskemisesta saa verotoimistosta.

ENSIASUNNON VARAINSIIRTOVEROVAPAAUS

Asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden tai osuuksien luovutuksesta ei ole suoritettava varainsiirtoveroa, jos luovutuksensaaja:

- 1) käyttää tai ryhtyy käyttämään vakituksena asuntonaan huoneistoa, jonka hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista hän on hankkinut vähintään puolet;
- 2) ei ole vuoden 1989 jälkeen omistanut vähintään puolta asuinrakennuksesta tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista;
- 3) on ennen luovutuskirjan allekirjoittamista täyttänyt 18 mutta ei 40 vuotta.

Jos luovutuksensaajia on useita, verosta on vapaa vain edellä mainitut edellytykset täyttävän luovutuksensaajan omistusoikeutta vastaava osuus luovutushinnasta.

Varainsiirtoverovapaus myönnetään vain siltä osin kuin asuntoa käytetään omana vakituksena asuntona.

ULKOMAINEN VÄLITTÄJÄ JA PÖRSSI- JA JOHDANNAISKAUPAN VARAINSIIRTOVEROVAPAAUS

Jos luovutuksessa on luovutuksensaajan käyttämänä välittäjänä muu kuin varainsiirtoverolaisissa tarkoitettu arvopaperikauppias eli kauppa on tapahtunut ulkomaalaisen välittäjän välityksin, varainsiirtoverolain 15 §:n 5 momentin 1, 2 ja 3 kohdissa tarkoitettujen pörssi- ja johdannaiskaupan verottomuus edellyttää, että suomalaisen luovutuksensaajan on annettava varainsiirtoveroilmoitus kahden kuukauden kuluessa luovutuksesta kotikuntansa mukaiselle verovirastolle.

Ilmoitus annetaan tällä lomakkeella. Kohtaan "Lisätietoja" merkitään ulkomaalaisen välittäjän nimi.

VARAINSIIRTOVERON PALAUTUSHAKEMUS

Tätä lomaketta käytetään haettaessa palautusta kiinteistöjen ja arvopapereiden luovutuksesta maksetusta varainsiirtoverosta tai leimaverosta (leimaveron nimi muuttui 1.1.1997).
Kukin veroa maksanut tekee erillisen palautushakemuksen.

Hakijan nimi		Henkilö- tai Y-tunnus
Lähiosoite		Puhelin virka-aikana
Postinumero	Postiosoite	Faksi
Asiamiehen nimi (valtakirja liitettävä)		Puhelin virka-aikana
Osoite		Faksi
Kaupan/luovutuksen kohde		
Kauppa-/luovutuskirjan allekirjoituspäivä	Veron maksamispäivä	Maksetun veron määrä euro snt (mk)
Pankkiyhteys ja tilinumero (varainsiirtoveron palautusta varten)		Haetun palautuksen määrä euro snt (mk)

Perusteet palautuksen saamiseksi. Tarvittaessa selvitys eri liitteessä. Jos maanmittaustoimisto on antanut Teille ohjauksen veron määrästä, liittää se tähän hakemukseen.

Perustelut:

Ensiasunnon ostaja täyttää

Ensiasunnon ostajan selvitys verovapauden edellytyksistä.

En ole aikaisemmin omistanut vähintään puolta asuinrakennuksesta tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista.

Käytän hankkimaani asuntoa tai sen osaa vakituisena asuntonani _____ / _____ 20 _____ alkaen.

Kiinteistöstä/huoneistosta omana vakituisena asuntona käytettävä osuus _____ % tai _____ m².

Päiväys	Allekirjoitus ja nimen selvennys
---------	----------------------------------

TARVITTAVAT LIITTEET

Aina liitettävä

- jäljennös varainsiirtoveron maksutositteesta
- jäljennös luovutuskirjasta (esim. kauppakirja, vaihtokirja, osituskirja, perinnönjakokirja)
- valtakirja, jos asiamies allekirjoittaa hakemuksen

Kiinteistöistä lisäksi

- käräjäoikeuden tai maanmittaustoimiston veroasiassa antama lausunto/ohjaus
- jäljennös rakennusviranomaisen suorittaman käyttöönotto- tai muuttokatselmuksen pöytäkirjasta, jos ensiasunto on uudisrakennus

Osakkeista ja muista arvopapereista lisäksi

- varainsiirtoveroilmoitus tai leimaverolaskelma

Maatalouselinkeinolainsäädännön mukaiset luovutukset

- ELY-keskuksen (ent. EK-keskus) todistus siitä, että kohteeseen on saatu maatalouselinkeinolainsäädännön mukainen lainoitus tai luovuttajana on valtio ja luovutus tapahtuu mainitun lain mukaiseen tarkoitukseen.

HAKEMUKSEN TOIMITTAMINEN

Kiinteistön luovutus

Hakemus on toimitettava sille verovirastolle, jonka alueella kiinteistö on.

Osakkeen tai muun arvopaperin luovutus

Hakemus on toimitettava hakijan kotikunnan mukaiselle verovirastolle.

Verohallinnon yhteystiedot löytyvät osoitteessa www.vero.fi



9 LASKELMA LUOVUTUSVOITOSTA TAI -TAPPIOSTA

Merkitse lomakkeelle vain omaa osuuttasi vastaava osa luovutushinnasta, hankintamenosta ja myyntikuluista sekä voiton tai tappion määrästä.

Täytä jokaisesta luovutuksesta oma lomake.

2012

1 HENKILÖTIEDOT	
Nimi	Henkilötunnus tai Y-tunnus

2 LUOVUTETTU OMAISUUS		
Omaisuu den laatu, määrä ja yksilöintitiedot		Luovutettu osuus
Luovutusaika (pp.kk.vvvv)	Luovutuksensaajan nimi	
Hankinta-aika (pp.kk.vvvv)	Luovutettu omaisuus on saatu	Perinnönjättäjän tai lahjanantajan nimi
	<input type="checkbox"/> lahjana <input type="checkbox"/> perintönä	
<input type="checkbox"/> Kyseessä on maatilan tai yrityksen sukupolvenvaihdosluovutus	Luovuttajan ja saajan välinen sukulaisuussuhde	
<input type="checkbox"/> Kyseessä on kiinteistön luovutus luonnonsuojelulaissa tarkoitettu luonnonsuojelualueeksi		

3 OMAN VAKITUISEN ASUNNON LUOVUTUS			
Luovutettua rakennusta tai huoneistoa on ennen luovutusta käytetty yhtäjaksoisesti omana tai perheen vakituise na asuntona ajalla (pp.kk.vvvv - pp.kk.vvvv)	Rakennuksen tai huoneiston kokonaispinta-ala	josta omana tai perheen vakituise na asuntona käytetty	Rakennuspaikan (maapohjan) pinta-ala
	m ²	m ²	m ²

T

4 SELVITYS LUOVUTUSVOITON TAI -TAPPION MÄÄRÄSTÄ		euro	snt	euro	snt
4.1 Luovutushinta	_____			_____	
4.2 Saadut vahingonkorvaukset (ks. ohje)	_____ +				
4.3 Kohdat 4.1 ja 4.2 yhteensä		↳ =			
4.4 Hankintameno (verotuksessa tehdyillä poistoilla vähennettynä):					
a) Hankintahinta tai perintö- tai lahjaverotuksessa vahvistettu verotusarvo ja maksettu yhtiölainaosuus	_____ +				
b) Varainsiirtovero ja hankintakulut	_____ +				
c) Perusparannusmenot	_____ +				
4.5 Myyntikulut	_____ +				
4.6 Hankintameno ja kulut yhteensä	_____ =				
4.7 Hankintameno-olettama 20 % tai 40 % kohdan 4.3 määrästä (omistusajan mukaan, ks. ohje)					
4.8 Hankintameno ja kulujen yhteismäärä kohdasta 4.6 TAI hankintameno-olettama kohdasta 4.7			-		
4.9 Kohtien 4.3 ja 4.8 erotus (= luovutusvoitto tai -tappio)			=		
4.10 Luovutusvoittoon tai -tappioon lisättävät erät (ks. ohje)					
4.11 Luovutusvoitto					
4.12 Luovutustappio					

L

Päiväys	Allekirjoitus ja puhelinnumero
---------	--------------------------------

Käytä vain alkuperäistä lomaketta (ei lomakkeesta otettua kopiota), muutoin lomakkeen lukeminen optisesti ei onnistu.

LASKELMA LUOVUTUSVOITOSTA TAI -TAPPIOSTA

Ilmoita tällä lomakkeella kiinteistön sekä asunto- tai kiinteistöyhtiön osakkeiden sekä muun omaisuuden, kuten elinkeinoyhtymän osuuden ja metsätalouden käyttöomaisuuden luovutukset. Merkitse lomakkeelle vain omaa osuuttasi vastaava osa luovutushinnasta, hankintamenosta ja myyntikuluista sekä voiton tai tappion määrästä. Täytä jokaisesta luovutuksesta oma lomake.

Täytä lomake kaikista luovutuksista, vaikka niistä saamasi voitto ei olisikaan veronalaista tuloa tai tappio vähennyskelpoista (esim. oman vakituisen asunnon luovutus tai sukupolvenvaihdosluovutus). Muista ilmoittaa myös ulkomailla olevan omaisuuden luovutukset. Ilmoita muiden osakkeiden ja arvopapereiden sekä arvo-osuuksien luovutusvoitot lomakkeella 9A.

Omaisuuden luovutuksesta syntynyt voitto ei ole veronalaista tuloa, jos verovuonna luovutetun omaisuuden yhteenlasketut luovutushinnat ovat enintään 1 000 euroa. Omaisuuden luovutuksesta syntynyt tappio ei ole vähennyskelpoinen, jos verovuonna luovutetun omaisuuden yhteenlasketut luovutushinnat ja yhteenlasketut hankintamenot ovat enintään 1 000 euroa. Luovutushintoja ja hankintamenoja laskettaessa ei oteta huomioon sellaisia omaisuuden luovutuksia, joista saatu voitto on erikseen säädetty verovapaaksi eikä tavanomaisen koti-irtaimiston tai muun siihen rinnastettavan henkilökohtaiseen käyttöön tarkoitetun omaisuuden luovutuksia.

Tavanomaisen koti-irtaimiston luovutuksesta saatu voitto ei ole veronalaista tuloa siltä osin kuin tällaisen omaisuuden luovutuksesta verovuonna saadut luovutusvoitot ovat yhteensä enintään 5 000 euroa. Tavanomaista koti-irtaimistoa eivät ole mm. autot, veneet, arvokkaat korut, taide-esineet ja muu sijoitusomaisuus.

Älä liitä veroilmoitukseen kuitteja tai tositteita omaisuuden hankinnasta, myynnistä tai niistä syntyneistä kustannuksista. Säilytä kuitit ja tositteet itselläsi vähintään kuuden vuoden ajan verovuoden päättymisestä lukien.

Pääomatulojen tuloveroprosentti on 30 ja pääomatulojen 50 000 euron ylittävältä osalta 32. Tarkempia ohjeita luovutusvoittojen verotuksesta saat Verohallinnon Internet-palvelusta www.vero.fi ja Verohallinnon palvelunumerosta 020 697 002.

VEROH 3013.pdf 2/2 6.2012

TÄYTTÖOHJEET

Ilmoita lomakkeen rahamääräiset tiedot euroina sentin tarkkuudella. Muunna markkamääräiset summat euroiksi käyttämällä muuntokerointia 5,94573.

1 HENKILÖTIEDOT

Merkitse tähän nimesi ja henkilötunnuksesi.

2 LUOVUTETTU OMAISUUS

Merkitse tähän luovuttamasi omaisuuden laatu ja sen yksilöintitiedot (esimerkiksi asunto-osakeyhtiön nimi ja huoneiston numero tai kiinteistön nimi, kiinteistötunnus ja sijaintikunta) sekä luovutettu osuus murtolukuna tai prosentteina (esim. 1/2, 50 %).

Merkitse myös luovutuksensaajan nimi sekä luovutetun omaisuuden hankinta- ja luovutusajankohdat päivän tarkkuudella muodossa (pp.kk.vvvv).

Jos olet saanut luovutetun omaisuuden lahjana tai perintönä, merkitse rasti tätä osoittavaan ruutuun sekä sen henkilön nimi, jolta olet saanut omaisuuden lahjana tai perintönä.

Jos luovutuksessa on kyse maatilan tai muun yrityksen sukupolvenvaihdoksesta, merkitse rasti tätä osoittavaan ruutuun sekä luovuttajan ja luovutuksensaajan tai -saajien välinen sukulaisuussuhde.

Jos luovutuksessa on kyse kiinteistön luovutuksesta valtiolle tai valtion liikelaitokselle luonnonsuojelulaisissa tarkoitettuun luonnonsuojelualueeksi, merkitse rasti tätä osoittavaan ruutuun.

3 OMAN VAKITUISEN ASUNNON LUOVUTUS

Luovutuksesta saamasi voitto ei ole veronalaista tuloa, jos olet luovuttanut asuinhuoneiston tai -rakennuksen,

- jonka olet omistanut vähintään kaksi vuotta ja
- jota olet omistusaikanasi ennen luovutusta käyttänyt yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan omana tai perheesi vakituisena asuntona.

Luovutusvoiton verovapaus koskee myös luovutetun rakennuksen rakennuspaikkaa (maapohjaa) siltä osin kuin

- sen pinta-ala on enintään 10 000 neliometriä tai
- se kaavoitetulla alueella on enintään kaavan mukaisen tontin tai rakennuspaikan suuruinen.

Merkitse tähän aika, jolloin olet käyttänyt luovutettua huoneistoa tai rakennusta omana tai perheesi vakituisena asuntona. Merkitse huoneiston tai rakennuksen kokonaispinta-ala sekä se osa pinta-alasta, jota olet käyttänyt omana tai perheesi vakituisena asuntona. Jos kyseessä on kiinteistön luovutus, merkitse myös luovutetun rakennuksen rakennuspaikan (maapohjan) pinta-ala.

Älä täytä lomakkeen kohtaa 4, jos kyseessä on oman asunnon verovapaa luovutus.

4 SELVITYS LUOVUTUSVOITON TAI -TAPPION MÄÄRÄSTÄ

4.1 Merkitse tähän omaisuuden myynnistä saamasi luovutushinta.

4.2 Merkitse tähän luovutettuun omaisuuteen luovutusvuotena tai viitenä sitä edeltävänä vuotena kohdistuneesta vahingosta saamasi vahingonkorvauksen määrä siltä osin, kuin korvausta ei ole käytetty vahingoittuneen omaisuuden korjaamiseen tai uudistamiseen.

4.3 Merkitse tähän kohtien 4.1 ja 4.2 yhteissumma.

4.4 Merkitse tähän luovutetun omaisuuden hankintameno. Merkitse summat verotuksessa tehdyillä poistoilla vähennettynä, jos olet tehnyt hankintamenosta poistoja omistusaikanasi. Merkitse hankintameno seuraavasti:

a) Merkitse tähän luovutetun omaisuuden hankintahinta. Jos olet saanut luovutetun omaisuuden perintönä tai lahjana, merkitse tähän perintö- tai lahjaverotuksessa vahvistettu verotusarvo. Jos kyseessä on lahjana saatu omaisuus ja lahjoitus- ja luovutuspäivän välinen aika on vähemmän kuin yksi vuosi, merkitse tähän kuitenkin lahjoittajan hankintameno eli se määrä, jonka lahjanantaja olisi saanut vähentää omassa verotuksessaan. Merkitse tähän kohtaan myös asunto-osakeyhtiölle maksamasi osuus rahastoidusta yhtiölainasta, jos sitä ei ole aiemmin vähennetty verotuksessa.

b) Merkitse tähän omaisuuden hankinnan yhteydessä maksamasi varainsiirtovero, lainhuudatus- ja maanmittausmenot sekä mahdolliset muut omaisuuden hankintaan välittömästi liittyvät menot.

c) Merkitse tähän menot luovutettuun omaisuuteen omistusaikanasi tehdyistä perusparannuksista ja/tai vuosikorjauksen luontoisista menoista, jotka ovat aiheutuneet omaisuuden myyntikuntoon saatamisesta. Oman työn arvoa ei lueta osaksi omaisuuden hankintamenoa.

4.5 Merkitse tähän omaisuuden myynnistä aiheutuneet kulut ja muut voiton hankkimisesta aiheutuneet menot.

4.6 Merkitse tähän kohtien 4.4 - 4.5 yhteissumma.

4.7 Luovutushinnasta voit todellisen hankintamennon ja kulujen yhteismäärän sijasta vähentää ns. hankintameno-olettaman, jonka suuruus riippuu luovutetun omaisuuden omistusaikasta. Hankintameno-olettama on

- 20 % kohdan 4.3 määrästä, jos omaisuuden omistusaika on alle 10 vuotta ja
- 40 % kohdan 4.3 määrästä, jos omaisuuden omistusaika on 10 vuotta tai enemmän.

Jos olet luovuttanut kiinteää omaisuutta valtiolle, kunnalle, maakunnalle tai kuntayhtymälle, on hankintameno-olettama omaisuuden omistusaikasta riippumatta 80 % kohtaan 4.3 merkitystä määrästä. Valtion liikelaitoksille tapahtuvien luovutusten osalta saat lisätietoja osoitteesta www.vero.fi (Henkilöasiakkaan vero-opas).

Hankintameno-olettaman lisäksi et voi vähentää omaisuuden hankinnasta tai myynnistä aiheutuneita kuluja.

4.8 Merkitse tähän joko kohdassa 4.6 oleva hankintamennon ja kulujen yhteismäärä TAI kohdassa 4.7 oleva hankintameno-olettaman määrä sen mukaan, kumpi niistä on suurempi.

4.9 Merkitse tähän laskemasi luovutusvoiton tai -tappion määrä (kohtien 4.3 ja 4.8 erotus)

4.10 Jos luovutuksen kohteena on ollut metsäkiinteistö tai avoimen yhtiön tai kommandiittiyhtiön osuus, merkitse tähän mahdolliset luovutusvoittoon tai -tappioon lisättävät erät.

Metsäkiinteistön luovutuksesta saatua luovutusvoittoon tai -tappioon lisätään tehdyin metsävähennyksen määrä, kuitenkin enintään määrä, joka vastaa 60 prosenttia luovutettavan metsän hankintamenosta.

Avoimen yhtiön tai kommandiittiyhtiön osuuden luovutuksesta saatua luovutusvoittoon tai -tappioon lisätään määrä, jolla yhtiömiehen yksityisotot ovat yhteensä ylittäneet hänen voitto-osuuksien ja yhtiön tekemiensä sijoitusten yhteismäärän.

Lisää summa kohtaan 4.9 merkitsemäsi määrään. Tarvittaessa saat lisätietoja verotoimistosta.

4.11 Merkitse tähän luovutuksesta syntyneen voiton määrä.

4.12 Merkitse tähän luovutuksesta syntyneen tappion määrä.