

Juha Nyfors

# Kuolinpesän kiinteistön myynti ja verosuunnittelu

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Maanmittaustekniikan koulutusohjelma

Insinöörityö

20.4.2013

Tekijä Otsikko	Juha Nyfors Kuolinpesän kiinteistön myynti ja verosuunnittelu
Sivumäärä Aika	43 sivua + 3 liitettä 20.4.2013
Tutkinto	insinööri (AMK)
Koulutusohjelma	maanmittaustekniikka
Ohjaaja	lehtori Jaakko Sirkjärvi
<p>Insinööriyössä käsitellään kuolinpesän kiinteistönmyyntiä osakkaan näkökulmasta. Tarkoituksena on tuoda esiin kuolinpesän kiinteistökauppaan liittyviä erityispiirteitä ja mahdollisuuksia hyödyntää kuolinpesää verorasitteen pienentämiseksi sekä pääoma- että perintöverotuksen osalta.</p> <p>Työn lähtökohtana toimii itse kuolinpesän hallinnoinnin ja erityisaseman selvittäminen. Kuolinpesän sisällä omaisuutta hoidetaan poikkeuksellisella tavalla. Pääsääntöisesti kaikkiin omaisuutta koskeviin päätöksiin vaaditaan osakkaiden yksimielisyyttä. Osakkaan tarvitsee kuolinpesän hallinan lisäksi ymmärtää myös maakaaren asettamat vaatimukset kiinteistökaupalle. Jokainen kuolinpesä on ainutlaatuinen ja luo kaupalle omat lisävaatimuksensa. Esimerkiksi osakkaiden riittäisyys tai suuri lukumäärä voi aiheuttaa vaikeuksia kauppaan organisoitumisessa.</p> <p>Läheisen ihmisen kuolemaan kannattaa varautua myös taloudellisesti. Perintöverotusta on muuteltu pari viime vuosikymmentä eikä nykyistä verotusta voi sanoa mitättömäksi. Olipa kuolinpesän omaisuus minkälaista tahansa, määrätään siitä aina perintöverot maksettavaksi. Verosuunnittelun vaikutuksia esitellään esimerkkien avulla, joissa kuolinpesän osakkaat valitsevat vaihtoehtoisten toimintatapojen väliltä. Niiden pohjalta voidaan todeta, että olemalla tietoinen verotuksen erityissäännöksistä ja hyödyntämällä niitä oikein voi tavanomaisenkin varallisuuden omaava kuolinpesä säästää helposti tuhansia euroja verotuksessa.</p>	
Avainsanat	kuolinpesä, verotus, kiinteistön myynti

Author Title	Juha Nyfors Real Estate Sale and Tax Planning of Decedent's estate
Number of Pages Date	43 pages + 3 appendices 20 April 2013
Degree	Bachelor of Engineering
Degree Programme	Land surveying
Instructor(s)	Jaakko Sirkjärvi, Lecturer
<p>This thesis deals with real estate sale of decedent's estate from the heirs' point of view. The aim is to consider the special features of real estate sale of decedent's estate and the options to use the estate to lessen taxes in both estate and capital gain taxes.</p> <p>The basis of the study is to determine the estates management and position. Property is managed in an exceptional way within the estate. As a rule a consensus among the heirs is required with all decisions regarding the property. In addition to manage an estate the heir also needs to understand the regulations for real estate sale in the Code of Real Estate. Each decedent's estate is unique and they create their own special requirements for the transaction. For example, disagreements between heirs or their large number can cause difficulties in organizing the sale.</p> <p>One should prepare for the death of a close person financially as well. The estate tax in Finland has undergone changes the last couple of decades and the current taxation cannot be called negligible. No matter what type of property there is within the estate, the estate taxes are always ordered to be paid. The effects of tax planning are presented with examples, in which the heirs can choose between alternative courses of action. In the light of the given examples, it can be concluded that having an understanding of the special regulations in taxation and correctly exploiting them, an estate with even an ordinary amount of wealth can easily save thousands of euros in taxes.</p>	
Keywords	decedent's estate, taxation, real estate sale

# Sisällys

## Määritelmiä ja lyhenteitä

1	Johdanto	1
2	Kuolinpesä	2
2.1	Kuolinpesän osakkaat	2
2.1.1	Rintaperilliset	2
2.1.2	Vanhemmat	3
2.1.3	Isovanhemmat	3
2.1.4	Lesken asema	3
2.1.5	Testamentti	5
2.2	Perunkirjoitus	6
2.3	Kuolinpesän hallinta	7
2.4	Osakkaan asema pesässä	8
2.5	Kuolinpesän jakaminen	10
3	Kuolinpesän kiinteistön myynti	11
3.1	Osakkaiden myyntiä edeltävät toimet	12
3.1.1	Selonotto- ja tiedonantovelvollisuus	12
3.1.2	Asiakirjojen kerääminen	12
3.1.3	Lainhuuto ja selvennyslainhuuto	14
3.1.4	Kiinteistön arvon selvitys	15
3.1.5	Kuntoarviointi	15
3.1.6	Kiinteistön markkinointi ja sopimus kaupasta	16
3.2	Kuolinpesän kauppakirja	17
3.2.1	Kiinteistön tiedot ja kauppakirjan osapuolet	18
3.2.2	Kauppahinta tai muu vastike ja maksuehdot	18
3.2.3	Omistus- ja hallintaoikeuden luovuttaminen	19
3.2.4	Yleisiä sopimuslausekkeita	19
3.2.5	Kiinteistön sopimusten siirto	19
3.2.6	Kiinteistön kustannukset	20
3.2.7	Vaaranvastuu	20
3.2.8	Rasitukset ja rasitteet	20
3.2.9	Irtaimisto	21
3.2.10	Etuostolaki vakuutus	21
3.2.11	Allekirjoitukset, valtakirjat ja kaupanvahvistus	21
3.3	Kaupantekotilaisuus ja kaupanvahvistaminen	22

3.4	Kaupan jälkeen	23
4	Verotus	24
4.1	Kuolinpesän verotuksellinen asema	24
4.2	Perintöveroasteikot	25
4.3	Muutoksenhaku	27
5	Kiinteistövarallisuuden arvostus perintöverotuksessa	28
5.1	Käyvän arvon periaate	28
5.2	Arvonmäärittämismenetelmät	29
5.2.1	Kauppa-arvomenetelmä	29
5.2.2	Tuottoarvomenetelmä	29
5.2.3	Kustannusarvomenetelmä	31
6	Verosuunnittelu	32
6.1	Hallintaoikeuden pidättäminen	32
6.2	Perinnöstä luopuminen ja sijaantulo-oikeus	34
6.3	Luovutusvoitto ja -tappio	36
6.3.1	Varallisuuden arvostus perukirjaan	37
6.3.2	Oman asunnon luovutuksen hyväksikäyttö	38
6.3.3	Sukupolvenvaihdoskauppa	39
7	Yhteenveto	39
	Lähteet	41
	Liitteet	
	Liite 1. Suomen asuntokunnat jaoteltuna talotyypin mukaan	
	Liite 2. Kotitalouden varallisuuden jakautuminen eri omaisuuslajeihin	
	Liite 3. Kuolinpesän kiinteistön mallikauppakirja	

## Määritelmiä ja lyhenteitä

aleneva/ylenevä polvi

Henkilön lapset ja näiden lapset edustavat hänen alenevaa polveaan, vanhemmat ja näiden vanhemmat puolestaan ylenevää polvea.

AL avioliittolaki

EOL etuostolaki

hallintaoikeus

Muulle kuin omistajalle kuuluva omaisuuden määräaikainen tai elinikäinen käyttöoikeus. Hallintaoikeuden haltijalla on oikeus omaisuuden tuottoon sekä vastuu kustannuksista hallinta-aikanaan.

irtain omaisuus

Kaikki esineet, jotka eivät kuulu kiinteään omaisuuteen kuten toisen kiinteistöllä oleva rakennus.

kantakiinteistö

Lohkottaessa määräalojen erottamisen jälkeen kiinteistöön jäävä osa.

kaupanvahvistaminen

Kaupanvahvistuksessa kiinteistön luovutus vahvistetaan julkisen kaupanvahvistajan toimesta kaikkien luovutuskirjan allekirjoittajien läsnäollessa.

kauppakirja Ostajan ja myyjän välinen kirjallinen sopimus, jossa määritellään kauppaa koskevia asioita.

KaupVahvL laki kaupanvahvistajista

kiinnitys Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävä merkintä kiinteään omaisuuden käytöstä velan tai muun saamisen vakuutena.

kiinteistö Maanomistuksen yksikkö, johon kuuluu rajoiltaan määritelty osa maapallon pintaa.

KRL	kiinteistörekisterilaki
kuolinpesä	Kuolleen henkilön omaisuuden muodostama kokonaisuus.
lakiosa	Puolet vainajan jäämistöstä, josta hän ei voi määrätä testamentilla.
leski	Avioliitossa tai rekisteröidyssä parisuhteessa ollut henkilö, jonka puoliso on kuollut liiton voimassa ollessa.
lohkominen	Kiinteistötoimitus, jossa kiinteistöstä erotettava maa-alue eli määräala muodostetaan itsenäiseksi kiinteistöksi.
MK	maakaari
maistraatti	Valtion paikallinen hallintoviranomainen.
musta kauppahinta	Kiinteistönkaupassa kauppakirjaan merkityn hinnan ylittävä kauppasumma.
määräala	Kiinteistön rajoiltaan määrätty alue, jota ei ole vielä lohkottu omaksi kiinteistöksi.
ositus	Avioliiton päättyessä tehtävä avio-oikeuden alaisen omaisuuden selvittäminen ja tasaaminen.
perillinen	Henkilö, joka toisen henkilön kuoltua saa tältä perinnön.
PerVL	perintö- ja lahjaverolaki
PK	perintökaari
perukirja	Luettelo vainajan varallisuudesta sekä kuolinpesän osakkaista.
progressiivinen vero	Verotus, jossa veroprosentti nousee verotettavan tulon kasvaessa.

tasinko Avioliiton purkautuessa varakkaamman puolison suorittama omaisuuserä varattomammalle puolisolle omaisuuksien arvon tasaamiseksi.

vainaja Ihminen, joka on kuollut tai ollut niin kauan kateissa, että voidaan julistaa kuolleeksi.

vajaavaltaisuus

Vajaavaltaisella tarkoitetaan alle 18-vuotiasta henkilöä ja sellaista 18 vuotta täyttänyttä henkilöä, joka on julistettu tuomioistuimen toimesta vajaavaltaiseksi.

valtakirja Asiakirja, jolla fyysinen tai juridinen henkilö valtuuttaa toisen toimimaan puolestaan.



## 1 Johdanto

Läheisen poismenon aiheuttaman surun lisäksi omaisilla on kannettavanaan vastuu monista kuolemantapaukseen liittyvistä käytännön asioista. Henkilön kuollessa hänen omistusoikeutensa ei voi käsitteellisesti kadota. Omaisuudella on aina oltava olemassa omistaja, ja omistusoikeus vainajan omaisuuteen siirtyy kuoleman jälkeen tavallisesti tämän jälkeläisille. Usein perillisen tilanne on sellainen, että perintöä saadaan ensimmäistä kertaa elämässä eikä tietoisuus asian tiimoilta ole riittävä. Omaisuuden jakautuminen eri osapuolten välille ei ole tiedossa eikä myöskään kuolinpesän asioiden hoito. Kuolinpesän osakkaan on oltava selvillä oikeuksistaan ja velvoitteistaan muita osakkaita sekä kuolinpesän varallisuutta kohtaan.

Suomalaisten kotitalouksien varallisuudesta huomattava osuus muodostuu erityyppisistä asunnoista. Esimerkiksi vuoden 2009 Tilastokeskuksen julkaisemassa suomalaisten varallisuustaulukossa keskimääräisellä kotitaloudella oli varallisuutta 192 060 €, josta asuntovarallisuutta oli 146 650 € (1). Tyypillisesti kuolinpesän varallisuudesta valtaosa muodostuu siis jonkinlaisesta asunnosta tai määräosasta siitä, joten juuri kiinteistönkauppa voi olla oleellisessa roolissa muutettaessa kuolinpesän varallisuutta jakokelpoiseen muotoon. Tilastoon eivät luonnollisesti sisälly kotitalouksien omistamat kiinteistöt, joiden käyttötarkoituksena ei ole asunto. Toki kaikki asuntovarallisuuskään ei koostu kiinteistöistä; joukossa on myös esimerkiksi osakehuoneistoja, joiden kaupankäyntiä ei tässä työssä käydä läpi. (Liitteet 1 ja 2.)

Kiinteistönkauppaa ohjaa yleisesti maakaari, mutta kuolinpesä asettaa kaupankäynnille tiettyjä lisävaatimuksia, joita työssä tuodaan esille. Käsittely on teoreettista, jokainen kuolinpesä on yksilö joka asettaa osakkaiden toimille omat lisävaatimuksensa.

Yli 20 000 €:n arvoista perintöä verotetaan Suomessa. Perintöverotus on ollut viime vuosikymmenet jatkuvien muutosten kohteena, viimeinen muutos astui voimaan niinkin hiljattain kuin vuoden 2013 alussa. Tässä työssä käsitellään myös kuolinpesän tämänhetkistä verotuskäytäntöä sekä osakkaan mahdollisuuksia verosuunnitteluun. Toimimalla oikein ja käyttämällä hyväksi kuolinpesän erityisasemaa sekä erinäisiä muita verotuksen säännöksiä voivat vainajan perilliset saavuttaa huomattavaa taloudellista hyötyä verosäästön muodossa.

## 2 Kuolinpesä

Henkilön kuoltua hänen omaisuutensa siirtyy lain mukaan perillisille. Omistusoikeus vainajan omaisuuteen tulee perillisille joko sukulaissuhteen tai testamentin kautta. Mikäli perillisiä on useampi kuin yksi, he muodostavat yhdessä niin sanotun jakamattoman kuolinpesän, kunnes omaisuus on saatu jaettua. Kuolinpesä on vainajan varallisuuden muodostama kokonaisuus, jota osakkaat oikeudenomistajina hallitsevat yhteisesti. Kuolinpesä ei ole oikeushenkilö vaan osakkaidensa väliaikainen henkilöyhteenliittymä, jossa osakkaiden omistus on jaotonta. Vasta perinnönjaossa määritellään, miten omaisuus jakautuu osakkaiden kesken. Omaisuuden perimystä säätelevä laki on perintökaari, jonka perusteella osuus kuolinpesän varallisuudesta osakkaalle määräytyy. (2, s. 11; 3, s. 31.)

### 2.1 Kuolinpesän osakkaat

Periä voi vain sellainen henkilö, joka on itse elossa vainajan kuolinhetkellä. Esimerkiksi kuolinhetkellä syntymättömän mutta sitä ennen siitetyn lapsen katsotaan olevan oikeutettu perintöön. Tilanteessa, jossa sekä perillinen että perittävä ovat kuolleet eikä ole varmaa tietoa siitä, kumpi on kuollut aikaisemmin, katsotaan perillisen kuolleen ensin ja olevan siten ilman oikeutta perintöön. Pääsääntöisesti ulkomaalaisella on yhtäläinen oikeus perintöön kuin Suomen kansalaisella. Perintöön oikeutetut sukulaiset jaetaan kolmeen perillisryhmään, joista ensimmäinen sulkee pois muiden perintöoikeuden ja toinen kolmannen. Lisäksi kuolinpesän varallisuuteen voivat olla oikeutettuja vainajan leski tai testamentinsaajat. Mikäli yhtään edellä mainittua tahoa ei ole olemassa vainajan kuolinhetkellä, menee perintö valtiolle. Valtio tavallisesti luovuttaa ainakin osan perinnöstä vainajan muille läheisille, kotikunnalle tai omaisuuden sijaintikunnalle. Valtion saamasta perinnöstä määrää valtionkonttori. (PK 1 luku; PK 5:1.)

#### 2.1.1 Rintaperilliset

Ensimmäinen perillisryhmä käsittää vainajan jälkeläiset suoraan alenevassa polvessa. Mikäli joku vainajan jälkeläisistä on kuollut, tulevat hänen sijaansa hänen omat jälkeläisensä. Perintö jakautuu siten, että kukin lapsi tai sukuhaara saa siitä yhtä suuren osan (PK 2:1). Esimerkiksi jos vainajalta jäi kolme lasta, saa kukin heistä 1/3

perinnöstä. Jos yksi heistä on kuollut ja hänellä on kaksi elossa olevaa lasta, jakavat he vanhempansa osuuden perinnöstä eli 1/6 molemmille. Tämä niin kutsuttu sijaantulo-oikeus on ensimmäisessä polvessa rajoittamaton, perinnön voi saada vaikka lapsen lapsenlapsi. Rintaperillisten ei tarvitse olla vainajan ja mahdollisen eloonjääneen lesken yhteisiä eikä syntyneitä avioliiton aikana. (3, s. 34.)

### 2.1.2 Vanhemmat

Toinen perillisryhmä käsittää vainajan vanhemmat, jotka jakavat vainajan omaisuuden kun vainajalla ei ole omia rintaperillisiä. Jos vanhemmista toinen tai molemmat ovat kuolleet, voivat heidän sijaansa tulla vainajan sisarukset. Mikäli myös sisarus on kuollut, tulevat hänen sijaansa hänen omat rintaperillisensä. Myös tässä perillisryhmässä sijaantulo on rajoittamaton (PK 2:2). Esimerkiksi jos vainajalta jää elossa oleva isä, kolme sisarusta joista yksi kuollut ja hänellä kaksi lasta, jakautuu perintö seuraavalla tavalla: Isä ja äiti jakaisivat perinnön puoliksi, mutta koska äiti on kuollut tulevat vainajan sisarukset ja kuolleen sisaren lapset hänen sijaansa. Isä saa siis puolet, kaksi sisarusta 1/6 ja kuolleen sisaren lapset 1/12 perinnöstä. (3, s. 35.)

### 2.1.3 Isovanhemmat

Kolmas perillisryhmä on isovanhempien ryhmä. Jos joku isovanhemmista on kuollut, menee hänen osuutensa hänen jälkeläisilleen. Tällöin sijaantulo-oikeus kuitenkin katkeaa vainajan setiin, täteihin ja enoihin eikä jatku enää näiden jälkeläisille. Toisin sanoen perimyoikeus katkeaa vanhempien sisaruksiin. Näiden lapset eli vainajan serkut eivät enää voi periä vainajaa. (3, s. 36; PK 2:3.)

### 2.1.4 Lesken asema

Mikäli vainajalla ja hänen puolisoillaan on lapsia eikä testamenttia lesken hyväksi ole, ei leski ole perilinen. Tällöin hänen asemansa perustuu avioliittoon ja avio-oikeuteen, joka toteutetaan osituksessa avioliiton purkautuessa kuoleman johdosta. (AL 85 §.) Samaa sukupuolta olevien pariin rekisteröidyt parisuhteet rinnastetaan perintöoikeudessa ja verotuksessa puolisoihin. Avopuolisolla ei tällaista oikeutta ole, vaan hänen asemansa on turvattava testamentilla. Yleinen virhekäsitys on, että leski pitää oman omaisuutensa ja saa lisäksi puolet vainajan omaisuudesta. Todellisuudessa

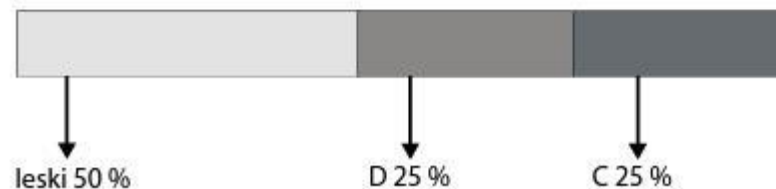
puolisoiden omaisuus tasataan niin että molempien omaisuuden säästö eli varojen ja velkojen erotus on yhtä suuri (AL 35 §). Kuolinpesä maksaa osituksessa tasinkoa leskelle, mikäli tällä on varallisuutta vähemmän kuin kuolinpesällä. Lesken ollessa vainajaa varakkaampi leski maksaa tasinkoa kuolinpesälle. Leskellä on kuitenkin mahdollisuus kieltäytyä maksamasta tasinkoa kuolinpesälle tai olemaan vastaanottamatta tasinkoa kuolinpesältä. Kuvasta 1 voidaan todeta lesken avio-oikeuden vaikutus rintaperillisten perinnön määrään. Erityisenä lesken oikeutena on hänellä mahdollisuus pitää koko omaisuus jakamattomana hallussaan. (AL 86 §.) Rintaperilliset voivat vaatia jakoa, mutta siitä huolimatta leskellä on oikeus pitää hallussaan puolisoiden yhteinen koti irtaimistoinen niin kauan kuin hän siinä asuu (PK 3:1a). Suomessa kotitalouksien varallisuusrakenne johtaa siihen, että yleensä valtaosa kuolinpesän varallisuudesta eli vainajan ja lesken yhteinen asunto jää lesken haltuun. Usein leski ja lapset sopivatkin, että pesä pidetään jakamattomana kunnes leskikin on kuollut. Silloin ositus ja perinnönjako lykkääntyvät molempien vanhempien kuoleman jälkeiseen aikaan. (4, s. 49–53; 5.)

Jos perittävällä ei ole rintaperillisiä eikä testamentinsaajia, leski perii ensiksi kuolleen puolison (PK 3:1). Lesken oikeus vainajan omaisuuteen on kuitenkin väliaikaista, sillä lesken kuoltua parin omaisuus jaetaan ensin kuolleen puolison toissijaisten perillisten sekä lesken omien perillisten kesken. Omaisuus siis palautuu vainajien suvulle. Myöhemmin kuolleen puolison toimet omaisuuden kartuttamiseksi otetaan kuitenkin huomioon ja niitä vastaava osuus kuuluu silloin hänen omille perillisilleen (PK 3:4). Tällaista on esimerkiksi lesken harjoittama ansiotyö, mutta ei rahanarvon alentumisesta johtuva omaisuuden nimellisarvon nousu. Mikäli lesken kuollessa ei ole olemassa ensimmäisenä kuolleen puolison perillisiä, menee koko perintö lesken perillisille. Vastaavasti jos leskeltä ei jää perillisiä, saavat ensimmäisenä kuolleen puolison perilliset koko omaisuuden. (5)

- leski omistaa omaisuudesta 70 %, perittävä 30 %
- puolisoilla avio-oikeus toistensa omaisuuteen
- puolisoilla ei testamenttia



Miehen kuoleman jälkeen leski eli varakkaampi puoliso voi ilmoittaa ettei hän anna omaisuuttaan. Puolisoiden lapset D ja C jakavat isänsä omaisuuden. Mikäli leski ei vetoa tähän oikeuteen perilliset saavat puolet puolisojen omaisuuden säästöstä.



Kuva 1. Lesken avio-oikeudella voi olla suurikin vaikutusvalta kuolinpesän varallisuuden suuruuteen (4, s. 51).

### 2.1.5 Testamentti

Testamentti on oikeustoimi, jolla voidaan syrjäyttää lakimääräinen perimysjärjestys. Kullakin 18 vuotta täyttäneellä henkilöllä on oikeus tehdä testamentti omasta omaisuudestaan (PK 9:1). Testamentteja on kahdenlaisia. Testamentin tekijä voi määrätä testamentin saajalle tietyn esineen, rahasumman tai käyttöoikeuden siirtymisen kuoleman jälkeen. Tällöin on kyse erityistestamentista. Toinen vaihtoehto on yleistestamentti, jolla voidaan testamentin saajalle määrätä kaikki omaisuus tai jokin määrääosa siitä vainajan kuoltua. Yleistestamenttiin voi kuulua myös erityistestamentin omaisia lausekkeita, joilla määrätään tietystä omaisuudesta erikseen ja yleistestamentin saajat jakavat jäljelle jäävän. Lesken avio-oikeutta ei voi sulkea pois testamentilla, vaan tätä varten on erikseen laadittava avioehtosopimus. (1, s. 11, 18.)

Jaottelun merkitys on siinä, että yleistestamentin saajasta tulee kuolinpesän osakas vainajan kuoltua. Hänellä on kuolinpesän osakkaan oikeudet ja velvollisuudet. Myös testamentin ollessa riitautettu yleistestamentin saaja on pesän osakas, kunnes asia on loppuunkäsitelty ja selvitetty. Erityistestamentin saaja saa suoraan hänelle määrätyn omaisuuden eikä siis ole kuolinpesän osakas. (4, s. 13.)

Yleensä vainajalla on oikeus määrätä täydellisesti omaisuutensa siirtymisestä kuoleman jälkeen. Sitä rajoittaa kuitenkin rintaperillisten oikeus lakiosaan, jonka suuruus on puolet perinnöstä (PK 7:1). Jos vainajalla on kaksi lasta ja hän testamenttasi kaiken omaisuutensa ulkopuoliselle, menee puolet perinnöstä ulkopuoliselle ja molempi lapsi saa neljänneksen. Lakiosa ei tule automaattisesti rintaperillisille, sillä sitä on erikseen rintaperillisten vaadittava. Testamentinsaajan jälkeläisillä on sijaantulo-oikeus, mutta vain mikäli heillä olisi ollut joissain olosuhteissa sukulaisuuden perusteella oikeus periä testamentin tekijä. (2, s. 18.)

## 2.2 Perunkirjoitus

Kolmen kuukauden kuluessa vainajan kuolemasta on toimitettava perunkirjoitus. Tätä aikaa voi lääninverovirasto samana aikana tehdystä hakemuksesta tai muusta syystä pidentää. Perunkirjoituksen toimeenpanovelvollisuus kuuluu vainajan lähipiirille, mutta laissa ei määritellä kenelle nimenomaan. Perunkirjoituksen tarkoituksena on saada aikaan luettelo eli perukirja vainajan varallisuudesta, veloista sekä kuolinpesän osakkaista. Perunkirjoituksen ajan ja paikan määrää pesää hoitava osakas tai testamentin toimeenpanija. Aika ja paikka on valittava tuottamatta liikaa hankaluutta muille osakkaille, ja heille on hyvissä ajoin ilmoitettava toimituksesta. (3, s. 38; PK 20:1.)

Perukirjassa on oltava mainittuna toimituksen aika ja paikka, vainajan täydellinen nimi, ammatti ja kotipaikka sekä syntymä- ja kuolinpäivä. Lisäksi on ilmoitettava osakkaiden nimi, kotipaikka, sukulaisuussuhde vainajaan sekä mahdollinen läsnäolo toimituksessa. Perukirjaan merkitään pesän varat ja velat sellaisena, kuin ne olivat kuoleman hetkellä. Myös mahdollisen lesken varat ja velat on merkittävä perukirjaan sekä mainittava, oliko puolisoilla tai vain toisella heistä avio-oikeutta toisen omaisuuteen. Perukirjaan on liitettävä vainajan mahdollinen testamentti tai avioehtosopimus oikeaksi todistettuna jäljennöksenä. Pesän kokonaistilan selville saamiseksi liitetään muitakin tarpeellisia

asiakirjoja, kuten todistukset osakkaiden väestörekisterijärjestelmän tiedoista eli virkatodistukset sekä vainajan täydellinen sukuselvitys. Täydellinen sukuselvitys on katkeamaton selvitysketju taaksepäin vainajan kuolinhetkestä 15 vuoden ikään asti. Jos henkilö on eläessään vaihtanut asuinpaikkaa tiheästi, voi tällaisen hankkiminen osoittautua työlääksi rekisterien hajanaisuuden vuoksi. Perukirja on kuukauden kuluessa perunkirjoituksesta toimitettava asianomaiselle lääninverovirastolle. Siten se toimii samalla kuolinpesän veroilmoituksena (PerVL 29 §). Perunkirjoituksen jälkeen voidaan maistraatilta pyytää perukirjan osakastietojen vahvistamista. Vahvistus on suositeltavaa, ja se nopeuttaa kuolinpesän asioiden hoitoa. (3, s. 39–40; PK 20 luku.)

### 2.3 Kuolinpesän hallinta

Kuolinpesän osakkaat hallitsevat yhteisesti pesän omaisuutta, ellei hallitsemisesta ole annettu erityismääräystä esimerkiksi testamentissa. Kuolinpesän hallinnossa eri osakkaat ovat tasavertaisessa asemassa riippumatta siitä, mikä on heidän osuutensa suuruus pesästä. Pesää koskevissa asioissa päätökset on tehtävä yksimielisesti osakkaiden kesken. Päätöksenteossa ei siis tunneta enemmistö- tai määräänemmistökäsitteitä. Viivytystä sietämättömään toimenpiteeseen voi ryhtyä yksikin osakas ilman kaikkien kuolinpesän osakkaiden suostumusta. Toimenpiteestä on kuitenkin pidättäydyttävä, mikäli yksikin muista osakkaista sitä vastustaa. Kuolinpesän myydessä esimerkiksi kiinteistöjä on kaikkien osakkaiden suostumus tarpeellinen. (4, s. 12.)

Tällainen hallintomalli on varsin kankea. Yksi ratkaisuvaihtoehto on, että osakkaat valtuuttavat keskuudestaan yhden tai jonkun ulkopuolisen, kuten lakimiehen käyttämään valtuuksia kuolinpesän hoidossa. Tämä edellyttää kaikilta osakkailta valtakirjaa kyseenomaiselle henkilölle. Jos kuolinpesä jätetään pitkäksi aikaa jakamatta ja varsinkin, jos osakkaiden kesken on erimielisyyttä, tulisi hallinto järjestää jollakin muulla tavalla. Osakkailla on mahdollisuus järjestää hallinto keskinäisen sopimuksen perusteella. Sopimus siitä, että kuolinpesä jätetään jakamatta, voidaan tehdä määräajaksi tai toistaiseksi voimassaolevaksi. Samassa yhteydessä voidaan sopia kuolinpesän joustavammasta hoitamisesta. Jakamattomaksi jättämisellä voidaan estää varallisuuden epätaloudellinen pirstoutuminen. Esimerkiksi kuolinpesän omaisuudesta valtaosan koostuessa yksittäisestä kiinteistöstä voi arvon alentuminen olla paloittelun seurauksena merkittävääkin. (4, s. 12; 2, s. 85.)

Ellei osakkaiden kesken saavuteta yhteisymmärrystä hallinnosta, voi tuomioistuin kenen tahansa osakkaan hakemuksesta päättää kuolinpesän luovuttamisesta pesänselvittäjän hallintoon. Pesänselvittäjää voi hakea myös esimerkiksi vainajan tai osakkaan velkoja, mikäli on syytä epäillä, että kuolinpesän varat eivät riitä velkojen maksuun tai jonkun osakkaan perintöosuus on ulosmitattu. Myös vainajalla on oikeus määrätä joku tietty henkilö selvittäjäksi testamentissaan. Pesänselvittäjälle voi olla erityistä tarvetta, jos kuolinpesä on erityisen laaja tai siihen kuuluu hankalasti selvitettävää omaisuutta kuten yrityksiä tai ulkomailla sijaitsevaa omaisuutta. Pesänselvittäjän on ryhdyttävä kaikkiin tarvittaviin toimiin kuolinpesän selvittämiseksi. Pesänselvittäjä edustaa kuolinpesää ja vastaa sitä koskevista asioista. Hänen on neuvoteltava sekä mahdollisten velkojen kanssa että kuultava pesän osakkaita. Pääsääntöisesti on katsottu, että pesänselvittäjällä on oikeus esimerkiksi myydä omaisuutta, ellei sillä ole osakkaille erityistä arvoa. Pesänselvittäjän toimivalta on kuitenkin rajoitettua kuolinpesään kuuluvan kiinteän omaisuuden osalta. Kiinteistöä tai toisen maalla olevaa laitosta ei saa myydä tai kiinnityttää ilman osakkaiden antamaa lupaa. Lupa voidaan hakea myös tuomioistuimelta. Mikäli kiinteistö on ilman oikeuden tai osakkaiden lupaa luovutettu, on luovutus pätemätön jonkun kuolinpesän osakkaan sitä moittaessa. Moittiminen on tehtävä kuuden kuukauden sisällä toimenpiteen tiedoksisaamisesta ja viimeistään vuoden kuluessa lainhuudon tai kiinnityksen myöntämisestä luovutuksensaajalle. (2, s. 42–44; PK 19 luku.)

#### 2.4 Osakkaan asema pesässä

Osakkaan omistus kuolinpesässä kohdistuu koko kuolinpesän varallisuuspiiriin, joka koostuu yleensä yhdestä tai useammasta esineestä tai omaisuuslajista. Ennen perinnönjaon suorittamista osakas ei omista määräosaa kuolinpesän kiinteistöistä tai muustakaan varallisuudesta. Osakkaalla on tosin mahdollisuus luovuttaa eli yleensä myydä osuutensa kuolinpesästä eteenpäin irtaimena varallisuutena. (PK 17:3.) Huomattavaa on, että verotuskäytännössä osuuden myynti muulle kuin toiselle saman kuolinpesän osakkaalle tulkitaan kuolinpesän verotuksellisen erityisaseman purkautumiseksi. (4, s. 21.)

Jakamattoman kuolinpesän osuus voidaan myös ulosmitata perillisen henkilökohtaisista veloista. Ulosmittausta ei voida kohdentaa tiettyyn kuolinpesän varallisuuteen, vaan ulosmittaus kohdistuu osakkaan pesän osuuteen. Näin



ulosmittaus koskee tiettyä omaisuutta vasta perinnönjaon yhteydessä. Ulosmittausta seuraa maksukielto, joka merkitsee sitä, että ulosmitatun pesäosuuden osalta jaossa tulevaa omaisuutta saa luovuttaa vain ulosottomiehelle. Ulosmittaus ei estä perinnönjaon toteutumista sopimusjakona. Toisaalta ulosottomiehellä on mahdollisuus hakea pesänjakajaa ja pesäselvittäjää kuten kuka tahansa muukin pesän osakas. (4, s. 21.)

Perinnön vastaanottaminen on vapaaehtoista. Perinnöstä luopuminen merkitsee, että perillinen ehdoitta ja ilman määräämistoimia luopuu oikeudestaan perintöön. Tällaisessa tapauksessa perintö siirtyy yleensä luopujan sijaan tuleville perillisille, joita ovat henkilöt, jotka perisivät vainajan, mikäli perinnöstä luopujakin olisi kuollut. Ulosotossa perinnöstä luopuminen on tehokas keino, mikäli perillinen voi osoittaa, että hän on antanut kirjallisen luopumisilmoituksen tiedoksi kuolinpesälle tai jättämällä luopumisilmoituksen maistraattiin. Tällaisessa tapauksessa ratkaisee, onko ulosmittauspäätös tehty ennen kuin velallinen ehti tehdä luopumisilmoituksen. Mikäli ulosmittauspäätös saatiin aikaan ensin, ei velallinen voi enää tehokkaasti luopua perinnöstä. (4, s. 22.)

Kuolinpesän alaikäistä eli vajaavaltaista osakasta edustavat hänen huoltajansa eli yleensä vanhemmat. Ulkopuolista edunvalvojaa tarvitaan tilanteissa, jossa edunvalvojan ja vajaavaltaisen henkilön edut voivat olla keskenään ristiriidassa. Tällainen tilanne syntyy tavallisesti silloin, kun toinen vanhemmista kuolee ja sekä leskestä että alaikäisestä lapsesta tulee vainajan kuolinpesän osakkaita. Silloin alaikäiselle tulisi lesken hakea maistraatista edunvalvojan sijaista. Mikäli joku muu hakee alaikäiselle edunvalvojaa, kuuluu asia tuomioistuimelle. Edunvalvojan sijaisen määräämättä jättäminen ei kuitenkaan tee perunkirjoitusta pätemättömäksi. Vajaavaltainen henkilö voi olla myös täysi-ikäinen, jolle esimerkiksi sairauden tai vanhuuden takia on määrätty edunvalvoja joko maistraatin tai käräjäoikeuden toimesta. Tällaisissa tapauksissa edunvalvoja huolehtii vajaavaltaisen eduista myös kuolinpesässä. Edunvalvojan tai edunvalvojan sijaisen on saatava maistraatin hyväksyntä esimerkiksi ositukseen, perinnönjaosta sopimiseen ja kuolinpesän yhteishallintosopimukseen. (4, s. 22–23.)

## 2.5 Kuolinpesän jakaminen

Kun kuolinpesä on saatu selvitettyä ja mahdollinen ositus tehtyä, on jokaisella osakkaalla oikeus vaatia omaisuuden jakamista (PK 23:1). Yleisin menettelytapa perinnönjaossa on sopimusjako. Säännökset sopimusjaolle ovat hyvin niukat, ja siinä osakkaat keskenään tekevät omaisuuden jaon parhaaksi katsomallaan tavalla. Jaon suhteen vallitsee sopimusvapaus, kunkin osakkaan jako-osaan tulee se mitä sovitaan riippumatta omaisuuden laadusta. Esimerkiksi neljä osakasta voivat keskenään päättää, että yksi osakkaista saa pesän rahavarat, toinen pörssiosakkeet, kolmas metsät ja neljäs kiinteistön. Osuuksien ei tarvitse olla samansuuruisia, ja ne voivat vaihdella arvoltaan. Kuitenkin mikäli perintöosuuksien mukaisista arvoista poiketaan merkittävästi, voi epätasainen jako johtaa lahjaverovelvoitteeseen, sillä lahjoja voi ottaa samalta lahjanantajalta vastaan verovapaasti vain 3 999 €:n edestä jokaista kolmea vuotta kohden (PerVL 19 §). (2, s. 88–89)

Jako voidaan suorittaa ns. virallisjakona eli siten, että kuolinpesä on luovutettu tuomioistuimen määräämän pesänjakajan hallintaan. Pesänjakajan tulee olla puolueeton toimissaan osakkaita kohtaan. Hän huolehtii, että perunkirjoitus on toimitettu, kuolinpesän velat maksettu, mahdollinen erityistestamentti täytetty, ositus suoritettu sekä avioliittolain mukainen omaisuuden erottelu tehty. Näin pesänjakaja varmistuu, että varallisuus on jakokelpoista ja voi määrätä ajan ja paikan jakotilaisuudelle, jonne kaikki osakkaat todistettavasti kutsutaan. Pesänjakaja tulkitsee mahdollisen testamentin ja avioehtosopimuksen. Hänen tehtävänsä on arvostaa pesän omaisuus lähtökohtanaan jakohetken mukainen käypä arvo. Osakkaat voivat sopia myös muusta arvostuksesta varallisuudelle, jota pesänjakajan tulee noudattaa. Kaikki asiat, josta osakkaat ovat yksimielisiä, sitovat pesänjakajaa ja hänen tulee toimia niiden mukaan suorittaessaan jakoa. Ensisijaisesti pesänjakaja pyrkii saamaan osakkaat tekemään sopimuksen jaosta. Sopimuksen epäonnistuessa pesänjakaja suorittaa omaisuuden jaon itse parhaaksi katsomallaan tavalla puolueettomasti. (2, s. 90-91; PK 23:7.)

Kuolinpesän osakkaiden tulee laatia jaosta kirjallinen perinnönjakokirja (PK 23:9). Suullisia jakoja tehdään, mutta niiden kohdalla on tyypillisesti vaikea jälkepäin riitatilanteissa näyttää toteen, mitä tuli sovittua. Esimerkiksi lainhuudon hakemiselle kiinteistöön ei ole edellytyksiä ilman kirjallista sopimusta jaosta. Perinnönjakokirjaan on hankittava kahden esteettömän todistajan allekirjoitukset. Osakkaat hyväksyvät jaon

allekirjoittamalla perinnönjakokirjan ja merkitsemällä loppuun: ”Hyväksymme suoritettua jaon ja sitoudumme olemaan sitä millään perusteella moittimatta.” Mikäli kaikki osakkaat eivät suostu hyväksymään ja siis allekirjoittamaan, voi osakas moittia perinnönjakoa nostamalla moitteen kuuden kuukauden kuluessa perinnönjaosta. (2, s. 89–91.)

Pesän varallisuutta ei ole pakko jakaa ollenkaan tai jako voidaan suorittaa vain osittain. Kuolinpesässä on yleensä monenlaatuista omaisuutta, kuten rahaa, osakkeita, kiinteistöjä tai huoneistoja. Luonnollisesti osakkaat voivat haluta jotakin omaisuutta kuolinpesästä esimerkiksi lainojen tai perintöveron maksuun. Tällöin on mahdollisuutena jakaa esimerkiksi vain rahat ja arvopaperit osakkaiden kesken ja jättää kiinteistö edelleen jakamatta. Perilliset voivat vaatia jakoa lesken eläessä, mutta vaikka omistusoikeus yhteisenä kotina käytettyyn kiinteistöön siirtyisikin, jää leskelle elinikäinen hallintaoikeus asuntoonsa ja sen irtaimistoon. (2, s. 91–92.)

Kuolinpesän jakoa ei laki vaadi, ja osakkaat voivat käyttää tätä jonkin aikaa hyväkseen. Pitkiksi ajoiksi jakamattomiksi jätettyihin kuolinpesiin liittyy kuitenkin oleellinen sudenkuoppa. Mikäli kuolinpesä on olemassa kauemmin kuin sen osakkaat elävät, tulee kuolinpesän osakkaaksi osakkaan oma kuolinpesä, ellei osakkaalla ollut perijöitä kuin yksi. Osakkaiden määrä yleensä moninkertaistuu, ja he ovat tyypillisesti yhä vieraampia ihmisiä toisilleen. Niinpä kuolinpesän hallinnointi yksimielisyydellä vaikeutuu ja riitaisuus lisääntyy.

### **3 Kuolinpesän kiinteistön myynti**

Kiinteistöjä ovat kaikki kiinteistörekisterilaisissa mainitut ja kiinteistörekisteriin merkityt tilat, tontit, yleiset alueet, valtion metsämaat, valtiolle perustetut suojelualueet, lunastusyksiköt, yleisiin tarpeisiin erotetut alueet, erilliset vesijätöt sekä yleiset vesialueet (KRL 2 §). Kiinteistörekisteriä ylläpitää Maanmittauslaitos yhdessä kuntien kanssa ja kiinteistön kauppaa säätelee yleisesti maakaari.

Kuolinpesän kiinteistön kauppaan on vaatimuksena kaikkien osakkaiden yksimielisyys. Kuolinpesän kiinteistön kauppa toimii samalla tavalla maakaaren säätelemänä kuin yksityishenkilöiden välilläkin. Kiinteistön kauppa tehdään aina kirjallisesti joko sähköisessä tai fyysisessä muodossa. (MK 2:1.)

### 3.1 Osakkaiden myyntiä edeltävät toimet

#### 3.1.1 Selonotto- ja tiedonantovelvollisuus

Kiinteistönkaupassa myyjällä on velvollisuus antaa ostajalle kaupan kohteesta kaikki sellainen tieto, jonka voidaan olettaa vaikuttavan kaupan syntymiseen. Kuolinpesän osakkaat myyjinä selvittävät kiinteistön ominaisuudet. Mikäli jostain kiinteistön ominaisuudesta ei ole varmuutta, pitää epävarmuus antaa tiedoksi ostajalle. Maakaaren mukaan kiinteistön myyjän on kerrottava ostajalle ennen kauppaa kiinteistön pinta-alasta, rakennusten ja rakenteiden kunnosta sekä muusta kiinteistön laatuun liittyvästä asiasta. Yleensä tiedot saadaan selville osakkaiden käydessä läpi kuolinpesän asiapapereita perunkirjoitusta varten. Mikäli edellämainittuja velvollisuuksia laiminlyödään, voi ostajalla olla oikeus kauppahinnan alennukseen tai kaupan purkamiseen. (6, s. 64; MK 2:17.)

Maakaaren mukaan myyjällä on kiinteistönkaupassa tiedonantovelvollisuus ja ostajalla selonottovelvollisuus. Kuolinpesän myydessä kiinteistöä mahdollisuutena on, että osakkaiden tieto kiinteistöstä on puutteellista. Tällöin tiedonantovelvollisuuden täyttymisen edellytyksenä on myyjäosapuolena toimivan kuolinpesän selonottovelvollisuus. Ostajan pitäisi saada tietoonsa ainakin kiinteistön rajat, rakennukset ja rasitteet. Asuinkiinteistön kohdalla olennaisia ovat myös veteen, viemärointiin ja lämmitykseen liittyvät seikat. Viranomaisen tekemä päätös, kuten rantakaava, asemakaava, yleiskaava tai maakuntakaava, voi osaltaan myös rajoittaa kiinteistön käyttöä. Kiinteistön sijaintikunnan kaavoituksesta vastaavalta viranomaiselta voidaan pyytää lausunto kiinteistön sen hetkisestä kaavoitustilanteesta, mahdollisista tulevista muutoksista sekä rakennuskieltomääräyksistä.

#### 3.1.2 Asiakirjojen kerääminen

Osakkaiden tulee vahvistuttaa perukirjan osakasluettelo, jonka tekee valtion paikallinen hallintoviranomainen eli maistraatti. Osakasluettelon vahvistamista ei laki vaadi, mutta se on oleellista jos kuolinpesä haluaa myydä siihen sisältyvän kiinteistön. Vahvistuksella varmistetaan, että perukirjassa mainitut osakkaat ovat todella vainajan oikeat perijät ja virhevastuu siirtyy maistraatille. Vahvistamista voi hakea kirjallisesti kuka tahansa kuolinpesän osakas, leski, pesänhoitaja, -selvittäjä, -jakaja tai testamentin toimeenpanija. Vahvistus tehdään joko alkuperäiseen asiakirjaan tai sen

oikeaksi todistettuun jäljennökseen. Vahvistamisen yhteydessä esitetään katkeamaton sukuselvitys vainajasta 15 ikävuoteen asti. Lisäksi vahvistuksen edellytyksenä on toimittaa maistraattiin myös virkatodistukset pesänosakkaista, mahdollinen testamentti, avioehto, osituskirja ja vainajan aikaisemmin kuolleen puolison perukirja. (7)

Kuolinpesä ei saa ilman lesken suostumusta luovuttaa kiinteää omaisuutta, joka oli tarkoitettu käytettäväksi puolisoiden yhteisenä kotina. Lesken kirjallisena tehtävän suostumuksen pätevyysvaatimuksena on asianmukainen päiväys, allekirjoitus sekä kahden esteettömän henkilön todistukset (AL 66 §). Jos kuolinpesä myy kiinteistön ilman lesken suostumusta, voidaan luovutus julistaa pätemättömäksi lesken nostaessa kanteen kolmen kuukauden sisällä saatuaan asian tiedoksi. (AL 38 §.)

Rasitustodistuksesta selviävät kiinteistön arvoa rasittavat vahvistetut kiinnitykset. Kiinnitykset on haettu lainojen vakuudeksi, ja ne kohdistuvat kiinteistöön. Kiinteistön kiinnitykset voivat olla panttikirjoina velan vakuutena. Yleensä panttikirjat siirtyvät kaupassa ostajan luottolaitokselle. Rasitustodistuksessa ovat tiedot kiinnityksistä, panttikirjan haltijoista, kiinteistöön kohdistuvat erityiset oikeudet, omaisuuden ulosmittaus ja omistajan konkurssi. Rasitustodistuksesta ilmenevät myös mahdolliset muut erityiset oikeudet kuten maanvuokraus ja vireillä olevat kiinteistöön kohdistuvat hakemukset. Rasitustodistuksen tulisi olla kaupanteossa mahdollisimman tuore. Kaupanteossa pitää varmistua kiinteistön velkakiinnitysten vapautumisesta, josta vastuussa ovat lähtökohtaisesti ostaja ja luotonantaja, ellei kauppakirjassa muusta sovita. (8)

Kiinteistörekisteriotteesta ilmenee kohteen kiinteistötunnus, yksikön perustamistiedot, pinta-ala, osuudet yhteisiin alueisiin sekä rasitteet. Rasitteita ovat muiden kiinteistöjen oikeudet käyttää esimerkiksi kiinteistöllä sijaitsevaa tietä, venevalkamaa tai kaivoa. Vastaavasti ilmoitetaan myös kyseisen kiinteistön oikeudet, jotka rasittavat muita kiinteistöjä. Kiinteistörekisteriotteessa esiintyviä rasitteita ei pidä sekoittaa rasitustodistukseen. Omistajanvaihdos ei vaikuta kiinteistön rasitteisiin ja oikeuksiin, joten ostajan on oleellista saada ne tietoonsa. Kiinteistörekisteriotteen voi hankkia maksua vastaan maanmittaustoimistosta, kunnasta tai maistraatista. Rekisterin tulosteen voi lisäksi saada esimerkiksi kiinteistönvälittäjältä tai pankilta. (9)

Kiinteistörekisterin sijaintitiedot esitetään kiinteistörekisterikartassa. Siitä löytyvät kiinteistöjen ja muiden rekisteriyksikköjen rajat ja yksiköiden tunnistamiseen tarvittavat

tiedot. Kartasta selviää myös kiinteistörekisteriin merkityt rasitteet, käyttöoikeudet, -rajoitukset sekä voimassa olevan asemakaavan ja yleiskaavan raja. Kartan sijaintitiedoissa voi olla epätarkkuuksia, koska läheskään kaikista rajapyykeistä ei ole tarkoin nykyaikaisin menetelmin mitattuja koordinaatteja. Tarkemmat tiedot kiinteistön ulottuvuuksista voi selvittää vanhoista toimitusasiakirjoista ja maastosta. Rajat voidaan selvittää maanmittaustoimistolta haetussa rajankäynnissä tai lohkomistoimituksen yhteydessä. Kiinteistörekisterikartan otteen voi hankkia maanmittaustoimistoista tai Maanmittauslaitoksen myyntipalvelusta. Myös välittäjällä tai pankilla voi olla pääsy maksulliseen kiinteistötietojärjestelmään, josta kartan voi tulostaa. (9)

Kiinteistön kaavoitus tilanne on syytä myös selvittää. Sijaintikunnan kaavoitus- ja maankäyttöosastolta saa tietoja voimassa olevista kaavoista ja mahdollisista lähiaikoina tapahtuvista muutoksista kaavoitus tilanteesta. Kuntien kotisivuilla yleensä on ajantasainen tulostettavissa oleva kaavakartta merkintöineen. Kaavojen merkintöjä ei välttämättä ymmärrä, mikäli niiden kanssa ei ole aiemmin ollut tekemisissä. Ympäristöministeriön kotisivuilla on julkaisu, jossa on lueteltuna eri kaavamerkinnot ja niiden selitykset.

### 3.1.3 Lainhuuto ja selvennyslainhuuto

Lainhuudolla tarkoitetaan kiinteistön, määräalan tai määräosan omistusoikeuden kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kiinteistön omistajan vaihtuessa on saannolle haettava lainhuutoa. Velvollisuus lainhuudattaa kiinteistö koskee kaikkia yksityishenkilöitä ja yhteisöjä. Lainhuutotodistukseen merkitään tiedot kiinteistöön, sen osaan tai määräalaan viimeksi myönnetystä lainhuudosta ja vireillä olevasta lainhuutohakemuksesta sekä mahdolliset huudattamattomat luovutukset. Kiinteistön lainhuutotodistus sisältää kiinteistön rekisteritunnuksen, rekisteröintipäivän, maapinta-alan, vesipinta-alan sekä muodostumishistorian. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittäviä käyttö- ja vallintaoikeuden rajoituksia ovat esimerkiksi kiinteistön myymis- ja hukkaamiskielto. Perukirja maistraatin leimalla tai sukuselvityksineen ja testamentteineen on liitettävä lainhuutohakemukseen kauppakirjan ja sen liitteiden ohella alkuperäisinä osituskirjoineen, ellei selvennyslainhuutoa ole haettu. (9)

Selvennyslainhuudosta ilmenee kiinteistön muuttunut omistusrakenne kuolinpesän tultua omistajaksi. Kuolinpesän osakkaat voivat yhdessä hakea selvennyslainhuutoa vainajan nimissä olevaan kiinteistöön. Lainhuuto myönnetään osakkaille yhteisesti

jakamattomana, tarkoittaen että lainhuuto koskee koko kiinteistöä 1/1 kaikkien osakkaiden kesken. Yhteinen jakamaton lainhuuto merkitsee, ettei kukaan osakas pysty myymään omaa osuuttaan kiinteistöstä, vaan myyjiksi vaaditaan aina kaikki kuolinpesän osakkaat. Jos vainaja ei elinaikanaan täyttänyt lainhuudatusvelvollisuuttaan, on kyseessä normaali lainhuudatusvelvollisuuden täyttäminen. Selvennyslainhuudon hakemiseen ei ole velvoitteita, mutta se helpottaa kiinteistöä koskevia oikeustoimia, kuten poistaa perukirjan tarpeen kaupanteossa. (8)

#### 3.1.4 Kiinteistön arvon selvitys

Kiinteistön hintatason selvittäminen on osakkaiden edunmukaista. Hintataso vaihtelee alueittain suuresti samantyyppisten kiinteistöjen kohdalla. Mikäli alustavaa hintatasoarviota ei tehty jo perunkirjoituksen yhteydessä aivan hiljattain, tulisi kiinteistön hintataso arvioida uudelleen. Tällaisissa tapauksissa kannattaa kääntyä paikallisen hintatason tuntevan ammattilaisen puoleen. Hänelle on hyvä kerätä arvioinnin tueksi kaikki kiinteistöstä saatavat asiapaperit.

Kuolinpesä voi myös käyttää julkista kauppahintatietoa apuna hintatason selvitystyössä. Maanmittauslaitos ylläpitää valtakunnallista rekisteriä kiinteistöjen luovutuksista. Yleisestä toteutuneesta hintatasosta voi kuolinpesä hankkia tietoa kiinteistökauppatilastosta tai Tilastokeskuksen kotisivuilta. Lähestyä voi myös suurimpia kiinteistönvälitysliikkeitä, jotka ylläpitävät omia hintarekisterejään toteutuneista kaupoista.

#### 3.1.5 Kuntoarviointi

Kuolinpesän kiinteistön rakennukset eivät yleensä edusta kaikkein uusinta rakennuskantaa. Tavanomaisessa pintapuolisessa rakennuksen tarkastuksessa jää yleensä huomaamatta piileviä virheitä. Tarkistamalla kiinteistön rakennuksen kunto huolellisesti voidaan välttää kaupan osapuolten välisiä riitoja tulevaisuudessa. Ostaja saa parhaan mahdollisen käsityksen hankkimansa kiinteistön tilasta ja mahdollisesta remontointitarpeesta, kun kuntotarkastuksen suorittaa ammattitaitoinen toimija. Jos rakennusten kunnosta ei ole kuolinpesän osakkailla kuntotarkastajaa tilattaessa tietoa, kannattaa tämä tehdä tarkastajalle selväksi. Kuntotarkastus kannattaa teettää mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, jotta saadaan käsitys siitä, mitä ollaan

myymässä ja minkä suuruista hintaa voidaan odottaa. Kuntotarkastuksesta saadaan näin myös kirjallinen raportti mahdollisimman aikaisessa vaiheessa ostajalle tutustuttavaksi. (10)

Kuluttajaneuvonnasta ja vakuutusyhtiöiltä voi pyytää neuvoja ja suosituksia hyvästä kuntotarkastajasta. Kuntotarkastuksen kustannukset voidaan sopia jaettavaksi osapuolten kesken. Yleensä kiinteistö käydään läpi kuntotarkastajan, kuolinpesää edustavan tahon ja ostajan kanssa ennen kaupantekoa. Kuntotarkastus ei poista myyjän vastuuta kaupanteon jälkeen ilmitulleista virheistä. Se on lähinnä keino saattaa ostaja tietoiseksi rakennuksen yleiskunnosta ja piilevien virheiden riskille. Piilevä virhe on kaupan jälkeen ilmituleva odottamaton kiinteistön vika, josta myyjä ei tiennyt eikä hänen olisi pitänytkään tietää. Suurin osa asunto- ja kiinteistönkauppoja koskevista riidoista koskee juuri piileviä virheitä. Ennen kuntotarkastuksen teettämistä kannattaa kuitenkin ottaa tiettyjä seikkoja huomioon. Ostajaehdokas voi esimerkiksi olla kokenut omakotiasuja, joka käsittää ilman kuntotarkastuksen teettämistäkin hankkimansa rakennuksen huolto- ja korjaustarpeet. (10)

### 3.1.6 Kiinteistön markkinointi ja sopimus kaupasta

Kuolinpesän saatua muodostettua mahdollisimman kattavan kuvan kiinteistöstä voidaan sille alkaa etsimään ostajaa. Kiinteistön myytävänä olosta voi ilmoittaa esimerkiksi lehdissä ja asuntoja välittävissä verkkopalveluissa. Kuolinpesä voi myös luovuttaa kiinteistön myynnin kokonaan välittäjän myyntivastuulle.

Myynti-ilmoituksessa tulisi ilmoittaa ainakin asunnon tyyppi, sijaintikunta, kylä tai kaupunginosa sekä rakennuksen ja maa-alueen pinta-alat. Jos asunnon varustus on jostakin syystä selkeästi puutteellinen verrattuna muihin vastaaventyyppisiin asuntoihin samalla paikkakunnalla, on siitä erikseen mainittava. Hintapyynnön voi asettaa alkuun hiukan korkeammaksi kuin myytävältä kiinteistöstä on sen ominaisuuksien ja sijainnin perusteella realistista odottaa. Kiinteistön sijaitessa pienellä paikkakunnalla potentiaaliset ostajat voivat olla vähissä, joten ilmoitteluvaiheessa kannattaa olla kärsivällinen. Tietysti joissain tapauksissa ostaja voi ilmaantua myös jonkun kuolinpesän osakkaan tuttavapiiristä.

Kiinteistöä pitää esitellä ostajille, ja mahdollista kauppaa silmälläpitäen tulisi kerätä tarpeelliset kiinteistökohtaiset asiakirjat heille valmiiksi tutustumista varten. Ostajille



tehdään selväksi, että myyjäosapuolena on kuolinpesä, jonka yksimielisyysvaatimusten takia voidaan etukäteen laatia kaikkien osakkaiden kirjalliset suostumukset kauppaan. Kuolinpesän osakkaista niillä, jotka tuntevat kiinteistön parhaiten, on parhaat edellytykset esitellä kiinteistöä ostajille, jotka tekevät kiinnostuksensa mukaan ostotarjouksia kiinteistöstä.

Kiinteistönkaupassa myyjälle tehty ostotarjous ei ole sitova, ellei sitä ole tehty maakaaren määrämuotoisena kaupanvahvistajan vahvistamana esisopimuksena. Esisopimusmenettely on kuitenkin varsin harvinaista. Mikäli jompikumpi osapuoli päättää perääntyä kaupasta tarjouksen jälkeen, hänen on korvattava toiselle osapuolelle vain ilmoittelusta, kiinteistöön tutustumisesta sekä muista kaupantekoon liittyvistä tarpeellisista toimista aiheutuneet kohtuulliset kustannukset. (11)

### 3.2 Kuolinpesän kauppakirja

Maakaaren vähimmäisvaatimuksena kauppakirjasta on käytävä ilmi luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, luovuttaja ja luovutuksensaaja sekä kauppahinta tai muu vastike. Jos myyjä ja ostaja erikseen sopivat suuremmasta kuin kauppakirjaan merkitystä luovutushinnasta eli käyttävät niin sanottua mustaa kauppahintaa, ei myyjällä ole oikeutta periä ostajalta enempää kuin kauppakirjaan merkitty summa. (MK 2:1)

Laatimalla kattava ja huolellinen kauppakirja voidaan välttää tulevia riitatilanteita. Kiinteistö on syytä kuvailla kauppakirjassa mahdollisimman tarkasti. Kauppakirjassa ja sen liiteasiakirjoissa on yksilöitävä myyjän vastuuseen vaikuttavat seikat. Kauppakirjasta tulee löytyä kaikki kaupan ehdot ja yleiset sopimusoikeudelliset periaatteet, kuten osapuolten vilpittömyys toisiaan kohtaan. Hyvä kauppakirja on maakaaren vähäisestä muotovaatimuksesta huolimatta hyvin tarkka ja yksityiskohtainen. Kaupan kaikkien osapuolten olisi suositeltavaa saada ennen kaupantekoa kauppakirjan luonnos haltuunsa tutustumista varten. Kiinteistökaupasta voidaan tehdä myös maakaaren mukainen molempia osapuolia sitova esisopimus kaupanvahvistajan todistuksella. Esisopimukseen voi kuulua sopimussakkolauseke, jossa yhden osapuolen vetäytyessä kaupasta saa toinen siitä korvauksen. (12, s. 259, 284–285.)

### 3.2.1 Kiinteistön tiedot ja kauppakirjan osapuolet

Kauppakirjassa ilmoitetaan kaupan kohteesta sijaintikunta, kylä, talo ja tila. Lisäksi ilmoitetaan kiinteistötunnus, postiosoite ja kiinteistörekisteriotteen mukainen pinta-ala kaupan kohteelle. Kohteen kiinteistötunnuksen ensimmäinen luku on kuntakoodi, seuraava kertoo kylän ja kaksi viimeistä ovat talon ja tilan numero. Mainittava on myös kiinteistön pinta-alasta sen poiketessa kunnan tai kaupungin tiedoista ja kiinteistön kaavoitustilanteesta.

Mikäli luovutus koskee lohkomatonta määräalaa kiinteistöstä, on kauppakirjassa ilmoitettava mahdollisimman tarkasti määräalan sijainti kantakiinteistöllä ja liitettävä kartta määräalasta kauppakirjan liitteeksi. Ennen lohkomista määräala ei ole itsenäinen tila tai tontti, joka voitaisiin merkitä kiinteistörekisteriin. Lohkomisessa määräala erotetaan emäkiinteistöstä omaksi kiinteistöksi. Lohkominen käynnistyy automaattisesti, kun määräalalle on haettu lainhuuto. Kaupan kohteen muodostuessa useamman rekisteriyksikön määräaloista pitää kaikkien rekisteriyksiköiden määräalojen olla yksilöitynä.

Kiinteistön myyjä ilmoitetaan kauppakirjassa niin että vainajan jakamaton kuolinpesä merkitään myyjäksi ja kuolinpesän osakkaat osakasluettelossa alla erikseen. Osakasluettelosta osakkaista on syytä ilmoittaa kaikki tarpeelliset tiedot kuten nimet, sosiaaliturvatunnukset ja osoite. Tieto kaupasta lähtee verottajalle ja kiinteistön sijaintikunnalle jatkotoimenpiteitä varten. Luovuttajan ollessa kuolinpesä osakkaat omistavat kiinteistön yhdessä ja omistus on jakamatonta, eli murtolukuna ilmaistuna 1/1. Selvennyslainhuudon tultua haetuksi tai osituksen jo tehdyksi voidaan kauppakirjaan selvyiden vuoksi kirjoittaa omistusosuudet selvennyslain-huutotodistuksen tai osituskirjan mukaisesti murtolukuina.

### 3.2.2 Kauppahinta tai muu vastike ja maksuehdot

Kauppahinta ilmoitetaan usein sekä numeroin että kirjaimin. Esimerkiksi kauppahinta on seitsemänkymmentäviisituhatta euroa (75 000). Maksutapalausekkeessa kauppahinta kuitataan saaduksi ja maksetuksi kauppakirjan allekirjoituksin. Maksuehdot ja esimerkiksi ennalta esisopimuksella maksettu osuus ilmoitetaan kauppakirjassa.

### 3.2.3 Omistus- ja hallintaoikeuden luovuttaminen

Omistus- ja hallintaoikeuksien siirtolausekkeet ovat yleisesti käytössä kiinteistöjen kauppakirjoissa. Pääsääntöisesti omistusoikeus siirtyy ostajalle kaupantekohetkellä, mutta myös muusta voidaan sopia. Esimerkiksi lykkäävänä ehtona voi olla, että omistusoikeus siirtyy vasta kun kauppahinta on kokonaisuudessaan tullut maksetuksi. Joskus hallintaoikeuden luovuttaminen viivästyy myyjistä johtuvista syistä, ja siltä varalta voidaan sopia erikseen viivästyskorvauksesta. Myyjät sitoutuvat suorittamaan ostajille jokaiselta alkavalta viikolta rahamääräisen korvauksen sovitusta luovutuspäivämäärästä vapautumispäivään saakka. Yleensä myyjät vastaavat kiinteistön kustannuksista hallintaoikeuden siirtymiseen asti.

### 3.2.4 Yleisiä sopimuslausekkeita

Kiinteistön ja sillä sijaitsevien rakennusten kunnon, ostajien tutustumisen kohteeseen, asiantuntijalausuntojen, kiinteistön virheiden ja poikkeavuuksien tulisi olla kauppakirjassa huolellisesti eriteltyinä. Kauppakirjaan kannattaa yksilöidä kaikki ostajille kiinteistöstä annettu tieto, esimerkiksi ostajien tutustuminen lainhuutorekisterin otteeseen, rasiustodistukseen, kiinteistörekisteriotteeseen, kiinteistörekisteri-karttaan, rakennuslupapiirustuksiin ja muihin mahdollisiin kiinteistökohtaisiin asiakirjoihin. Nämä asiat sisältyvät ostajan ja myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuuteen kiinteistönkaupassa.

Odottamattomissa tilanteissa ja sopijaosapuolten erimielisyyksissä sopimuslausekkeiden merkitys korostuu. Ostaja ei voi enää tulevaisuudessa vedota virheenä kiinteistön ominaisuuteen, joka on selvästi mainittu kauppakirjan liiteasiakirjoissa. Tarvittaessa kauppakirjaan voidaan laatia purkavia ja lykkäviä ehtoja ja vastuunrajoitusehtoja. Vastuunrajoitusehdot on tarkkaan yksilöitävä ja mainittava, miten ne on otettu kaupassa huomioon esimerkiksi hinnanalennuksena.

### 3.2.5 Kiinteistön sopimusten siirto

Kauppakirjaan merkitään kunnallistekniikan sopimusten siirron vaikutukset osapuolille. Yleisimmillään myyjät siirtävät sähköliittymäsopimuksen ostajille ilman eri korvausta kauppakirjan allekirjoituksin. Sopimuksensiirtojen maksuihin liittyy myös lauseke siitä, että myyjät vakuuttavat kaikkien maksujen ja kustannusten tulleen suoritetuksi heidän

hallinta-ajaltaan. Ostajien tulee myös sitoutua ilmoittamaan liittymäsopimuksen siirrosta kunnallispalveluille. Sopimusten siirtojen lausekkeilla varmistetaan hallintaoikeuden suhteissa sopimusten ja niihin liittyvien laskujen oikeille tahoille kohdistuminen oikeaan aikaan.

### 3.2.6 Kiinteistön kustannukset

Kiinteistöstä aiheutuvien kustannusten lausekkeella varmistetaan, että myyjät vastaavat veroista ja maksuista hallintaoikeuden siirtoa edeltävältä ajalta ja ostajat hallintaoikeuden siirron jälkeen. Osapuolia voidaan myös muistuttaa kiinteistöveron maksusta. Ehto kiinteistöveron maksusta ei sido verottajaa, mutta on pätevä myyjän ja ostajan välillä. Varainsiirtoverosta on hyvä mainita kauppakirjassa, koska 4 %:n varainsiirtoveron kiinteistönkaupassa maksaa ostaja.

Vastaavasti ennen luovutusajankohtaa kiinteistöstä saatava tuotto kuuluu myös myyjälle. Toisaalta metsää ei saa hakata tai maa-aineksia kiinteistöstä ottaa muuhun kuin kyseisen kiinteistön kotitarvekäyttöön. Kaupanteon jälkeen myyjä ei saa enää perustaa kiinteistöön kohdistuvia erityisiä oikeuksia. (MK 2:13.)

### 3.2.7 Vaaranvastuu

Myyjät vastaavat vahingoista, joka aiheutuu kiinteistölle kunnes hallintaoikeus on siirtynyt ostajille. Myyjät pitävät kiinteistöä koskevat vakuutuksensa voimassa siirtymähetkeen asti. Hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen vastuu vahingoista ja kiinteistön vakuuttamisesta on ostajalla. Luovutuksen viivästyessä ostajista johtuvasta syystä, siirtyy vastuu vahingosta kuitenkin ostajille silloin kun hallintaoikeuden olisi kauppakirjan ehtojen mukaisesti pitänyt siirtyä. (MK 2:16.)

### 3.2.8 Rasiukset ja rasitteet

Kiinteistörekisteriotteesta ilmenevät rasitteet pysyvät ennallaan kiinteistönkaupassa. Kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset yksilöidään, ja niistä on kerrottava ainakin kiinnitysaika, velka- tai panttikirjan numero sekä kiinnityksen suuruus. Kauppakirjassa myyjät vakuuttavat, ettei kiinteistöön kohdistu muita rasiuksia ja rasitteita kuin rasiustodistuksesta ja kiinteistörekisteriotteesta ilmenee.

### 3.2.9 Irtaimisto

Irtaimistoa ei yleensä kuulu kiinteistökauppaan, ja siitä on kauppakirjassa erikseen mainittava. Irtaimistoa myytäessä kannattaa tehdä erillinen kauppakirja. Kiinteistöön kuuluvia ainesosia, joita usein erheellisesti pidetään irtaimistona, ovat esimerkiksi kiinteistöllä sijaitsevat rakenteet kuten leikkimökki. Riitatilanteessa niistä pitää olla erikseen sovittu kauppakirjassa, tai ne siirtyvät ostajalle kiinteistön ainesosina.

### 3.2.10 Etuostolaki vakuutus

Etuostolain mukainen vakuutus on hyvä mainita kauppakirjassa. Siinä kaupan osapuolet vakuuttavat, etteivät he ole kahden viime vuoden aikana tehneet sellaisia kiinteistökauppoja, jotka on otettava huomioon etuostolain 5 §:n tarkoituksessa. Kunnalla ei ole etuosto-oikeutta, kun myytävän kiinteistön pinta-ala on alle 5000 m<sup>2</sup>. Viimeisen kahden vuoden ajalta samassa kunnassa tehtyjen kiinteistökauppojen pinta-alat lasketaan mukaan rajoitukseen. (EOL 1 §, 5 §.)

### 3.2.11 Allekirjoitukset, valtakirjat ja kaupanvahvistus

Kauppakirjaan liitetään mahdolliset valtakirjat ja edunvalvojan ollessa mukana myös ote holhoustoimirekisteristä eli edunvalvojan saama lupa päämiehen kiinteistökauppaan. Kaupassa edustavilla henkilöillä valtakirjojen tulee olla yksilöityjä. Tämä tarkoittaa että myytävä kiinteistö ja valtuutetun tiedot on valtakirjassa mainittu. Useasti valtakirjassa ilmoitetaan erikseen myös kauppahinta. (13, s. 115–117.)

Julkisen kaupanvahvistajan todistus kauppakirjassa voidaan laatia esimerkiksi seuraavalla tavalla; ”julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Ville Kalle Tuomisen kuolinpesä luovuttajana Kiira Saara Räsänen omasta, Sakari Petri Tuominen omasta sekä valtakirjalla Maija Elisa Tuomisen puolesta sekä Olli Matias Aaltonen luovutuksen saajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.” Kaupanvahvistaja merkitsee kauppakirjaan tunnuksensa, päivämäärän, paikan ja allekirjoittaa kauppakirjan kaupanvahvistajana. Kauppakirjaan voidaan lisätä myös kaupanvahvistajan lakisääteinen palkkiosumma. Kaupanvahvistaja kuittaa palkkionsa kauppakirjalla saaduksi. Normaalisti osapuolet maksavat tämän palkkion puoliksi, ellei

muusta ole sovittu. Kauppakirjasta laaditaan osapuolille ja kaupanvahvistajalle yhdenmukaiset omat kappaleet.

### 3.3 Kaupantekotilaisuus ja kaupanvahvistaminen

Ennen varsinaista kaupantekotilaisuutta sopimusosapuolille olisi suotavaa lähettää kauppakirjan luonnosversio ennakkoon tutustumista varten. Kaupantekotilaisuudessa tulee olla yhtä aikaa läsnä kaikki kaupan osapuolet. Yhtäaikaisuusvaatimus pitää sisällään kaupan osapuolet, heidän mahdolliset edustajansa ja kaupanvahvistajan. Molempien osapuolten ymmärryksen varmistamiseksi kauppakirjan sopimusekset olisi hyvä käydä tarkasti tilaisuudessa läpi esimerkiksi lukemalla kauppakirja ääneen. Kiinteistökauppa on monelle elämän suurin yksittäinen kauppa ja siten ainutlaatuinen. (14)

Kiinteistön luovutus toteutuu vasta kaupan tultua vahvistetuksi. Kiinteistökaupasta on tehtävä sopimus kirjallisena, ja sen vahvistaa julkinen kaupanvahvistaja. Julkisia kaupanvahvistajia ovat (KaupVahvL 1 §)

- Maistraattien päälliköt, henkikirjoittajat, julkiset notaarit, poliisipäälliköt, apulaispoliisipäälliköt, nimismiehet, johtavat kihlakunnanvoudit, kihlakunnanvoudit, maakunnanvoudi, ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten maanmittausinsinöörit.
- Maanmittaustoimiston päällikköä lukuun ottamatta maanmittaustoimiston virkamiehet ja kunnan viranhaltijat, jotka voivat kiinteistömuodostamislain (554/1995) 5 §:n mukaan toimia toimitusinsinöörinä.
- Konsulipalvelulain (498/1999) 33 §:ssä tarkoitettut ulkomaanedustustossa palvelevat virkamiehet ja työntekijät.

Kaupanvahvistaja tarkistaa, että kauppakirja on laadittu maakaaren muotomääräyksiä noudattaen ja että se täyttää vähimmäisvaatimukset. Kaupanvahvistaja tarkastaa kaikkien osapuolten henkilöllisyyden, mihin tulee varautua ottamalla mukaan henkilöllisyystodistus. Kuolinpesän käydessä kauppaa tarpeellisia asiakirjoja ovat myös selvennyslainhuudosta tai perukirjasta otettu osakasluettelo ja mahdolliset valtakirjat kiinteistökauppaa varten. Kaupan toteutumisen varmistuttua kaupanvahvistaja kannattaa tilata hyvissä ajoin. Kaupanvahvistajana voi yleensä käyttää kiinteistön sijaintikunnan maanmittaus- tai kiinteistöinsinööriä. Kaupanvahvistaja vahvistaa

kiinteistön luovutuksen merkitsemällä todistuksen luovutuskirjaan. Todistuksesta käy ilmi luovutuskirjan allekirjoittajien nimet sekä luovutuskirjan vahvistamisaika ja -paikka. Kaupanvahvistaja allekirjoittaa todistuksen ja siinä on oltava kaupanvahvistajan tunnus. Kaupanvahvistajan tulee seitsemän päivän kuluessa ilmoittaa luovutuksesta niille maanmittaustoimistolle ja kunnalle, joiden alueella luovutuksen kohde sijaitsee. Vuoden 2013 alusta alkaen kaupanvahvistajan palkkio on 112 euroa, johon kaupan osapuolten kannattaa varautua käteisellä rahalla, ellei kaupantekotilaisuus tapahdu pankissa. Yleensä palkkion maksavat osapuolet puoliksi, jos muusta ei ole sovittu. (15)

Kaupanvahvistajaa ei tarvita, kun kyseessä on kiinteistön vuokraoikeuden ja rakennusten luovutus. Tällöin asiakirjoihin riittää kahden todistajan allekirjoitukset. Käytännössä kauppakirja laaditaan kuten kiinteistön kaupassakin, ainoana poikkeuksena kauppakirjassa nimikkeenä on vuokraoikeuden luovutus (MK 4:4). Varainsiirtovero peritään niin kiinteistön kuin vuokraoikeudenkin luovutuksesta. Kaupantekotilaisuuten tulisi kutsua myös kaksi puolueetonta todistajaa, jotka myös allekirjoittavat kauppakirjan. (12, s. 395–397.)

### 3.4 Kaupan jälkeen

Kaupan osapuolien on tarpeellista saada tietoonsa toistensa yhteystiedot. Esimerkiksi liittymäsopimusten siirrossa vastaavan yhtiön pitää usein olla yhteydessä molempaan kaupan osapuoleen. Kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten avainten luovutuksesta on sovittava hallinnan siirtymisen mukaan kaupantekotilaisuudessa.

Jakamattoman kuolinpesän kannattaa huomioida, että kauppasumma tullaan maksamaan kuolinpesän tilille. Vainajan tilien tiliehdot säilyvät muuttumattomina kuolemasta huolimatta. Lesken ja vainajan yhteisen tilin käyttöoikeus riippuu siitä, miten tilinomistaja on yksilöity. Jos tiliä pystyivät käyttämään vain molemmat aviopuolisot yhdessä, täytyy sekä lesken että kaikkien muiden osakkaiden käyttää tiliä yhdessä. Mikäli tiliä oli mahdollista vain toisen aviopuolison yksinkin käyttää, on tilinkäyttöoikeus sekä leskellä yksin että kaikilla muilla osakkaila yhdessä. Mikäli vainajalla ei ollut tiliä olemassa, voivat osakkaat perustaa tilin kuolinpesälle yhteisellä päätöksellä. (16)

Kiinteistön ollessa kiinnitettynä myyjän velasta on ostajalle annettava kaupanteon yhteydessä panttikirjat tai kiinnitetyt velkakirjat. Muussa tapauksessa kiinteistö pysyy edelleen myyjän velan vakuutena. Kaupan ehdoissa voidaan tosin luotonantajan suostumuksella sopia, että vastuu kiinteistöön kohdistuvien lainojen maksusta siirtyy ostajalle. Kiinteistöön kohdistuva ylimääräinen rasitus alentaa luonnollisesti myös kauppahintaa. Määräalan ollessa kaupan kohteena pyydetään luotonantajalta suostumus määräalan vapauttamiseksi kantakiinteistön kiinnityksistä. (13, s. 278-281)

## 4 Verotus

Kuolinpesän verotusta säätelee perintö- ja lahjaverolaki. Perintöveroa on suoritettava perintönä tai testamentilla saadusta omaisuudesta, jos perinnönjättäjä tai testamentinsaaja asui kuolinhetkellä Suomessa (PerVL 4 §).

Vainajan omaisuuden katsotaan siirtyvän kuolinpesän osakkaille kuolinhetkellä, jolloin alkaa myös perintöverovelvollisuus. Perintönä saatu omaisuus kasvattaa osakkaan varallisuutta, ja perintövero kohdistuu tähän varallisuuden kasvuun. Perintövero peritään osakkaalta itseltään perustuen hänen saamansa perintöosuuden suuruuteen. Kuolemantapauksen jälkeen vainajan omaisuus muodostaa edelleen erillisen kokonaisuutensa eli kuolinpesän. Kuolinpesää siis verotetaan erillisenä verovelvollisena, kunnes osakkaat päättävät sen jaosta.

### 4.1 Kuolinpesän verotuksellinen asema

Osakkaan osuus kuolinpesän saamista tuloista ei ole hänelle veronalaista tuloa. Pesän varallisuuden muutokset ilmoitetaan vuosittain, ja pesä joutuu maksamaan veroja varoistaan ja tuloistaan. Kuolinvuotena pesää verotetaan sekä vainajan että pesän saamista tuloista ja varoista. Kuolinpäivästä riippumatta tuloverotuksessa kuolinpesää kohdellaan niin kuin vainaja olisi kuollut vuoden viimeisenä päivänä. Niinpä kuolinvuodelta pesälle myönnetään samat vähennykset kuin vainajallekin olisi myönnetty. Kuolinvuoden jälkeen pesästä tulee itsenäinen verovelvollinen. Tämä asema päättyy vasta kun pesä on saatu lopullisesti jaettua tai kun osakkaita on jäljellä enää yksi. (2, s. 83.)



Kun pesään syntyy tulojen ja menojen erotuksena säästöä, voi pesän osakas vaatia säästön jakamista. Tällainen tilanne voi vallita esimerkiksi pesän omaisuuden käsittäessä osinkoa jakavia pörssiosakkeita tai vuokralla olevia huoneistoja. Kuolinpesä maksaa verot sille tulevista tuloista. Kun tulot maksetaan ulos pesästä osakkaille jälkikäteen, ei heille synny kuolinpesästä saadulle tulolle enää verovelvoitetta. Erityisesti kuolinpesän sekä osakkaan molempien saadessa ansiotuloja jakamattomana pitäminen voi kannattaa, koska progressiivisen verotuksen myötä kokonaisvero pienenee ansiotulojen jakautuessa useammalle verovelvolliselle. (2, s. 86–87.)

Kuolinpesällä on mahdollisuus jatkaa vainajan elinkeinotoimintaa. Kolmelta seuraavalta verovuodelta kuolinpesää verotetaan edelleen kuolinpesänä. Tämän jälkeen elinkeinotoimintaa harjoittavien osakkaiden kesken muodostuu yhtymä, jonka vahvistettu tulos jaetaan verotettavaksi osakkaille. Toimintaa jatkamaan voidaan perustaa avoin yhtiö tai kommandiittiyhtiö, jolloin vähintään yhden osakkaista on ryhdyttävä vastuunalaiseksi yhtiömieheksi. Myös osakeyhtiö on mahdollista perustaa, edellyttäen että yksi tai useampi osakas merkitsee kaikki osakeyhtiön osakkeet. Elinkeinotoiminta jatkuu samoista tasearvoista riippumatta siitä, miten omistus järjestetään. Pesän ulkopuolisilla varoilla muiden osakkaiden osuuksien lunastaminen ei vaaranna yhtiön verotuksellista jatkumista. (2, s. 84.)

#### 4.2 Perintöveroasteikot

Perinnön verotusta säätelevää perintö- ja lahjaverolakia muutettiin 1990-luvulla useassa erässä. Ensimmäinen muutos tehtiin vuoden 1994 heinäkuussa, joka käsitteli lähinnä verotusmenettelyä. Sen myötä perintöverotusmenettelystä tuli lähes yhdenmukainen tuloverotuksen kanssa. Paitsi verotuksen toimittaminen myös muutoksenhaku muuttui. Vuoden 1996 alusta astui voimaan radikaalimpi uudistus, jossa tuotiin esimerkiksi vakuutusperusteiset korvaukset osin perintö- lahjaverotuksen piiriin ja muutettiin lahjaverosteikkoa. Tuolloin myös lääninverovirastoista tehtiin perintöverotuksesta vastaavia viranomaisia. Vuonna 2008 perintöverotus keveni suurempien alaikäis- ja puoliso vähennyksen, perintöveroasteikon tarkistuksen ja III veroluokan poiston myötä. Vuoden 2009 alussa I perintöveroluokan veroprosentteja alennettiin kolmella prosenttiyksiköllä. I veroluokan veroasteikkoon lisättiin neljäs porrass 200 000 € ylittävältä perintöosuudelta 1.1.2012. Uudistuneita säännöksiä

sovelletaan kuolemantapauksiin, jotka ovat sattuneet uuden lain voimaantulon jälkeen. (2, s. 61–62.)

Perintöverotus muuttui vielä vuoden 2013 alussa, jolloin otettiin entistä tiukempi veroprosentti käyttöön 1 000 000 € ylittävältä perintöosuudelta. Perinnönsaajat jaetaan kahteen veroluokkaan sukulaisuussuhteen tai testamentin perusteella. Ensimmäiseen perintöveroluokkaan kuuluvat perinnönjättäjän aviopuoliso, suoraan ylenevässä tai alenevassa polvessa oleva perillinen, aviopuolison suoraan alenevassa polvessa oleva perillinen sekä vainajan kihlakumppani tai aviopuolisoiden yhteistalouden purkamisesta annetussa laissa tarkoitettu avopuoliso saamansa perintökaaren 8. luvun 2 §:ssä tarkoitetun avustuksen määrään asti. Taulukosta 1 voidaan todeta perintöosuuden kasvaessa jyrkkenevä veroprogressio. (2, s. 65; PerVL 11 §.)

Taulukko 1. I perintöveroluokka (PerVL 14 §)

Verotettavan osuuden arvo euroina	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla euroina	Veroprosentti ylimenevästä osasta
20 000–40 000	100	7
40 000–60 000	1 500	10
60 000–200 000	3 500	13
200 000–1 000 000	21 700	16
1 000 000–	149 700	19

Kaikki muut perintöön oikeutetut maksavat perintöveroa II perintöveroluokan mukaisesti (PerVL 11 §). Taulukon 2 mukaisesti veroprosentti on suurimmalta osaltaan noin kaksinkertainen I perintöveroluokkaan verrattuna.

Taulukko 2. II perintöveroluokka (PerVL 14 §)

Verotettavan osuuden arvo euroina	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla euroina	Veroprosentti ylimenevästä osasta
20 000–40 000	100	20
40 000–60 000	4 100	26
60 000–1 000 000	9 300	32
1 000 000–	310 100	35

Vain alle 20 000 €:n perintö on perintöverotuksesta vapaa. Poikkeuksena kuitenkin vainajan leski saa vähentää perintöverotuksessa 60 000 € ja vainajan alaikäinen lapsi 40 000 €. Säännös kohtuullistaa kuolinpesän osakkaiden asemaa, kun vainajasta oltiin taloudellisesti riippuvaisia. (PerVL 12 §.)

#### 4.3 Muutoksenhaku

Perintö- ja lahjaverotuksen oikaisukeinot ovat pitkälti samankaltaisia tuloverotuksen muutoksenhakukeinojen kanssa. Perintöveroa voidaan muuttaa silloin, kun perityn omaisuuden arvo merkittävästi alenee (PerVL 54 §). Esimerkiksi asuntojen hintojen romahdus vainajan kuoleman jälkeen voi tehdä kiinteistön perintöverotusarvosta kohtuuttoman. Oikaisuvaatimus tehdään verotuksen oikaisulautakunnalle toimittamalla se verotoimistoon. Vaatimuksen on oltava kirjallinen ja siitä on selvittävä seuraavat asiat:

- Valittajan nimi, osoite ja henkilötunnus.
- Vainajan nimi ja henkilötunnus.
- Vaatimus miltä osin verotusta halutaan muutettavaksi sekä miltä osin päätöksestä valitetaan.
- Perustelut vaatimukselle.

Vaatimuksen tueksi tulee kerätä asiaan liittyvä näyttö. Esimerkiksi kun kyseessä on virheellinen kiinteistön arvo, on mukaan liitettävä kiinteistönarvioijan lausunto asunnon arvosta. Perusteluksi sopii myös muu näyttö, esimerkiksi osakehuoneiston kohdalla isännöitsijältä saatu lausunto samassa osakeyhtiössä lähiaikoina myytyjen vastaavanlaisten osakehuoneistojen kauppahinnoista. Oikaisuvaatimus tulee tehdä viiden vuoden kuluessa perintöverotuksen toimittamisvuotta seuraavan vuoden alusta lukien. (2, s. 118–120.)

Mikäli oikaisulautakunnan päätös ei miellytä, on verovelvollisella mahdollisuus valittaa hallinto-oikeuteen verotuspäätöksestä. Hallinto-oikeuden päätöksestä voidaan vielä valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen, edellyttäen että korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

## 5 Kiinteistövarallisuuden arvostus perintöverotuksessa

Verohallinto antoi uuden valtakunnallisen ohjeen varallisuuden arvostamisesta vuoden 2010 alusta lähtien. Ohje yhtenäistää varallisuuden arvostamista kautta Suomen. Tässä käydään pääpiirteittäin läpi sen tulkintaa kiinteistövarallisuuden arvostamisesta perintöverotuksessa. Se korvaa aiemmat verovirastokohtaiset ohjeet, jotka eivät olleet kaikin puolin ajan tasalla. Ohjetta on päivitetty viimeksi 4.12.2012. Erityisesti pienillä paikkakunnilla on todettu ohjeen perusteella tehdyn arvostuksen olevan usein virheellinen. Tällöin on syytä kääntyä paikalliset olot tuntevan kiinteistönarvioijan puoleen verotuksen oikaisua varten. (2, s. 47; 17.)

### 5.1 Käyvän arvon periaate

Perintö- ja lahjaverolain mukaisesti omaisuus arvostetaan käypään arvoon, mikä omaisuudella on verovelvollisuuden alkaessa (PerVL 9 §). Vastaavasti myös velkojen ja veloitteiden arvostus tehdään käyvän arvon periaatteella. Varallisuuden rahaksi muuttamisesta aiheutuvia kuluja ei oteta huomioon varallisuuden arvoa alentavana tekijänä, vaan ne huomioidaan vasta mahdollisessa luovutusvoittoverotuksessa. Osaltaan käypä arvo toteuttaa myös vaadetta verovelvollisten tasapuolisesta kohtelusta: Eri varallisuuslajit eivät ole poikkeavissa asemissa toistensa suhteen arvostamisen osalta. (17)

Kohteen käypä arvo määritetään käyttäen siitä saatujen ja saatavien tietojen perusteella parhaiten soveltuvaa arvonmäärittämismenetelmää. Käypä arvo tarkoittaa yleensä omaisuudesta saatavaa todennäköistä luovutushintaa, joten kohteen arvo määritetään ensisijaisesti hyödyntäen kohdetta koskevia kauppahintatietoja. Yksittäisen kiinteistön käypää arvoa ei yleensä voida perustaa sen luovutushintaan. Tällöin voidaan arvonmäärityksessä hyödyntää vertailuluovutuksia edellyttäen, että vastaavista kohteista on saatavilla kauppahintatietoja. jos tämäkään menetelmä ei ole sovellettavissa kohteeseen, pitää arvostamisessa turvautua tuottoarvo- ja kustannusarvolaskelmiin. Yleensä kiinteistöjen kohdalla on tarpeellista jakaa arvostettava kohde osiin, joista kuhunkin soveltuu erilainen arviointimenetelmä ja kokonaisarvo saadaan osien summana. Esimerkiksi kiinteistöllä sijaitseva rakennus voidaan arvostaa kustannusarvomenetelmän kautta ja maapohja puolestaan kauppavarvomenetelmällä. (2, s. 56; 17.)

## 5.2 Arvonmäärittämismenetelmät

### 5.2.1 Kauppa-arvomenetelmä

Kauppa-arvomenetelmässä kohteen käypä arvo määritetään vertailukaupoissa toteutuneiden kauppahintojen perusteella. Vertailukelpoiselle luovutukselle asetetaan seuraavia vaatimuksia:

- Luovutus on tapahtunut vapaassa markkinatilanteessa toisistaan riippumattomien osapuolten välillä.
- Luovutushetken ja arvonmäärittämishetken välillä tapahtuneet arvonmuutokset voidaan todentaa esimerkiksi korjaamalla vertailuluovutuksessa käytettyä hintaa indeksillä.
- Vertailukohde vastaa arvostamisen kohdetta.

Vertailukohteiden ja arvostamiskohteen keskinäistä vastaavuutta arvioidaan tapauskohtaisesti. Esimerkiksi maatalousmaata arvostettaessa vertailukelpoisia voivat olla laajallakin, useamman kunnan käsittävällä alueella, tehdyt kaupat. Osakehuoneistoa arvostettaessa vertailukelpoisuus puolestaan rajoittuu samaan taloyhtiöön tai samalla asuntoalueella sijainneisiin luovutuksiin. Vertailukelpoisista kaupoista muodostetaan hintataso, jonka perusteella voidaan määrittää arvioinnin kohteelle käypä hinta. Joissain poikkeustapauksissa käypä arvo voi perustua myös ainoastaan yhteen vertailukelpoiseen luovutukseen. (17)

Kauppahintoihin on aina voinut vaikuttaa jokin satunnainen seikka, minkä vuoksi saatua hintatasoa ei käytetä sellaisenaan. Varovaisuussyistä vertailuluovutuksista saatua hintatasoa alennetaan 10–20 % omaisuuden todennäköisestä luovutushinnasta. (2, s. 49.)

### 5.2.2 Tuottoarvomenetelmä

Tuottoarvomenetelmällä kohteen arvo määritetään käyttöaikana tulevaisuudessa todennäköisesti saatavien vuosituottojen pääomituksella. Kohteen arvo voidaan laskea kaavalla:

$$A = T / i$$

jossa

A on tuottoarvo

T on vuotuinen nettotuotto

i on pääomituskorkokanta

Koska verotusratkaisun perusteena olevilta tiedoilta vaaditaan todennettavuutta, joudutaan nettotuotto usein määrittämään historiatietojen perusteella. Pääomituskorkokanta kuvaa pääomalle asetettavaa tuottovaatimusta. Korkokanta määritetään niin, että se kuvaa samansuuruisen riskin sisältävän vaihtoehtoisen sijoituskohteen tuottoa. Mikäli laissa ei muuta säädetä, pääomituskorkokantana voidaan muun selvityksen puuttuessa käyttää (17):

- Asumis- tai muussa vastaavassa käytössä olevien kiinteistöjen ja osakehuoneistojen osalta 5 prosenttia.
- Sijoituskäytössä (esimerkiksi vuokraus-, maa-aines- tai muu vastaava käyttö) olevien kiinteistöjen tai osakehuoneistojen osalta kuten myös yrittäjän omistamien yhtiömuotoisena toimivalle yritykselle vuokrattujen kiinteistöjen ja toimitilaosakkeiden osalta 8 prosenttia.
- Likvidien arvopapereiden osalta 8 prosenttia.
- Osakeyhtiön osakkeen ja henkilöyhtiön yhtiöosuuden osalta 15 prosenttia (yrityksen varat arvostetaan kuitenkin kunkin varallisuuserän arvostamisperiaatteiden mukaan, yrityksen omistama asuinkäytössä oleva asunto esimerkiksi viiden prosentin tuotto-vaatimuksen mukaan).
- Muun passiivisuonteisen varallisuuden osalta 5 prosenttia.

Arvostettavan varallisuuden ollessa esimerkiksi vuokrattua peltomaata, pidetään sitä kulumattomana sijoitusluonteisena varallisuutena. Saatava tuotto jatkuu rajoittamattoman ajan ja edellä mainittua kaavaa käytetään sellaisenaan. Mikäli kuitenkin on tiedossa että kiinteistöstä saatava tuotto todennäköisesti tulevaisuudessa merkittävästi vähenee tai ehtyy, myös aikatekijä on otettava huomioon. Taulukosta 3 nähdään pääomituskorkokannan ja määrävuosien mukainen tuoton diskonttauskerroin. Tällainen kohde voi olla esimerkiksi maa-ainesalue. Laskentakaava saa silloin muodon (17):

$$A = T * p$$

jossa

T on vuotuinen tuotto

p eli pääomituskerroin on pääomituskorkokannan ja määrävuosien mukainen kerroin.

Taulukko 3. Jälkeenpäin suoritettavien maksujen diskonttaustekijä (17)

v	1 %	2 %	3 %	4 %	5 %	6 %	7 %	8 %	9 %
1	0,99	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,93	0,92
2	1,97	1,94	1,91	1,89	1,86	1,83	1,81	1,78	1,76
3	2,94	2,88	2,83	2,78	2,72	2,67	2,62	2,58	2,53
4	3,90	3,81	3,72	3,63	3,55	3,47	3,39	3,31	3,24
5	4,85	4,71	4,58	4,45	4,33	4,21	4,10	3,99	3,89
6	5,80	5,60	5,42	5,24	5,08	4,92	4,77	4,62	4,49
7	6,73	6,47	6,23	6,00	5,79	5,58	5,39	5,21	5,03
8	7,65	7,33	7,02	6,73	6,46	6,21	5,97	5,75	5,53
9	8,57	8,16	7,79	7,44	7,11	6,80	6,52	6,25	6,00
10	9,47	8,98	8,53	8,11	7,72	7,36	7,02	6,71	6,42
11	10,37	9,79	9,25	8,76	8,31	7,89	7,50	7,14	6,81
12	11,26	10,58	9,95	9,39	8,86	8,38	7,94	7,54	7,16
13	12,13	11,35	10,64	9,99	9,39	8,85	8,36	7,90	7,49
14	13,00	12,11	11,30	10,56	9,90	9,30	8,75	8,24	7,79
15	13,87	12,85	11,94	11,12	10,38	9,71	9,11	8,56	8,06
16	14,72	13,58	12,56	11,65	10,84	10,11	9,45	8,85	8,31
17	15,56	14,29	13,17	12,17	11,27	10,48	9,76	9,12	8,54
18	16,40	14,99	13,75	12,66	11,69	10,83	10,06	9,37	8,76

### 5.2.3 Kustannusarvomenetelmä

Kustannusarvomenetelmä on kohteen rakennus- tai muihin tuotantokustannuksiin perustuva arvonmääritysmenetelmä. Tavallisesti huomioidaan myös kohteen iästä ja kunnosta aiheutuva arvonalennus. Yleensä menetelmään turvaudutaan silloin, kun kohdetta ei voida järkevästi arvioida joko markkinoiden tai tuoton perusteella. Tällöin ainoa keino saada arvio arvosta on alkaa selvittää vastaavan kohteen valmistuskustannuksia. Kustannusarvomenetelmä soveltuu yleensä rakennusten ja rakenteiden sekä kasvillisuuden, kuten vastaistutetun taimikon arviointiin. (17)

Kustannusarvoa määritettäessä hintatason muutos pitää huomioida. Hankinta-ajankohdan ja verovelvollisuuden syntyajankohdan välistä hintatason muutosta korjataan esimerkiksi rakennuskustannusindeksin avulla. Tuotantokustannusten yhteismäärää kutsutaan usein myös jälleenhankinta-arvoksi, päivänarvoksi tai

uudisarvoksi. Jos kohteen tuotantokustannus vastaa uuden kohteen kustannusarvoa, on päivänarvoon tehtävä kohteen iästä, kulumisesta ja käytettävyyden vähenemisestä johtuva arvonalennus. Näin saatua arvoa kutsutaan tekniseksi nykyarvoksi. Yleensä Suomessa arvonalennukseen sovelletaan joko tasapoistoa tai alenevaa poistoa. (17)

## 6 Verosuunnittelu

Kuolinpesän verotuksellinen erityisasema tarjoaa keinoja verosuunnitteluun, eli veroseuraamusten ennakointiin ja verotuksen minimointiin. Suunnittelemalla omaisuuden siirtyminen etukäteen ja käyttämällä hyväksi verotuksen sallimia keinoja voivat pesänosakkaat saavuttaa huomattavaa taloudellista hyötyä. Esitellyt verosuunnittelukeinot eivät välttämättä sovellu jokaiseen kuolinpesään. Tarpeita ja mahdollisuuksia verosuunnitteluun on yhtä paljon kuin on erilaisia kuolinpesiäkin. Mahdollisuuksia pienentää kuolinpesän osakkaiden verorasitetta on perittäväällä ennen kuolemaa, kuolinpesällä ja osakkailla itselläänkin kuoleman jälkeen. Verosuunnittelua ei pidä sekoittaa lainvastaiseen veronkiertoon, vaikka molemmat tähtäävätkin samaan eli verorasitteen poistoon tai vähentämiseen. Verosuunnittelussa toimitaan lakia noudattaen.

### 6.1 Hallintaoikeuden pidättäminen

Perinnön yhteydessä hallintaoikeus saadaan joko testamentilla tai lesken avio-oikeutena. Hallintaoikeus tarkoittaa omaisuuden käyttöoikeuden pidättämistä jollekin muulle kuin omistavalle taholle. Hallintaoikeuden haltijalla on hallinta-ajaltaan oikeus omaisuudesta saatavaan tuottoon ja velvollisuus vastata omaisuudesta aiheutuvista kustannuksista, kuten kiinteistöverosta. Hallintaoikeuden haltijan ei tarvitse maksaa korvausta käytöstä omistajalle. Hallintaoikeus rajoittaa omistajan oikeutta käyttää omaisuutta, joten perintöverotuksessa vähennetään omaisuuden arvosta kaavamainen hallintaoikeusvähennys. Tällainen menettely on kohtuullinen, koska lesken hallintaoikeus yhteiseen asuntoon pitkittää tyypillisesti perinnön suurimman omaisuserän täydellisen määräysvallan siirtymistä rintaperillisille parhaimmillaan vuosikymmeniä. Tekemällä hallintaoikeustestamentti voidaan leskelle määrätä hallintaoikeus muuhunkin omaisuuteen kuin yhteiseen asuntoon ja siis vähentää perintöveroja lisää. (18)



Hallintaoikeus päämitetaan käyttäen pohjana omaisuuden todellista vuosituottoa. Käytännössä todellisen vuosituoton määrittäminen on hankalaa, joten yleensä käytetään laskennallista vuosituottoa. Vuosituotoksi vahvistetaan tietty prosenttiosuus hallintaoikeuden kohteena olevan omaisuuden arvosta. Vakituisen asunnon osalta prosenttiosuus on yleensä 5 %. Elinikäisen hallintaoikeuden päämitettu arvo on riippuvainen oikeuden saajan iästä seuraavasti (PerVL 9 §):

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

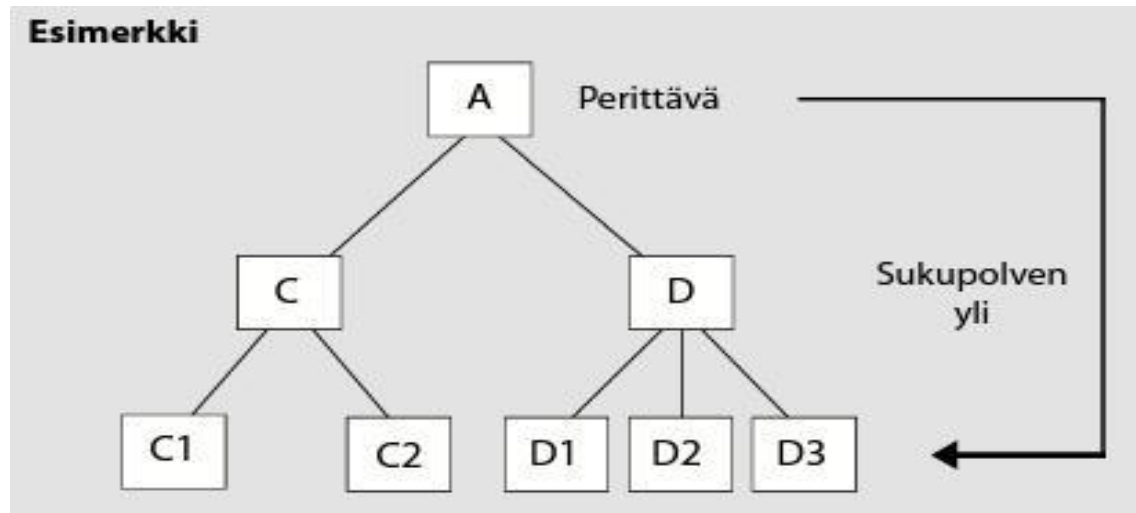
*Esimerkki:* Puoliksi vainajan ja lesken nimissä olevan asunnon arvo on 300 000 €. Parilla ei ole muuta merkittävää varallisuutta, joten ositus ei muuta lesken varallisuusasemaa ja rintaperilliset saavat omistusoikeuden vainajan osuuteen. Vainajan omistusosuus oli 150 000 €, ja leski saa lain mukaan elinikäisen hallintaoikeuden puolisoiden yhteiseen kotiin. Leski on 65-vuotias, joten vuositulokertoimeksi saadaan 8. Vakituisen asunnon laskennallisena vuosituottona käytetään 5 %:a. Perittävän omistusosuuden perusteella laskennallinen vuosituotto on  $0,05 * 150\,000\text{ €} = 7\,500\text{ €}$ . Hallintaoikeuden arvoksi saadaan näin ollen  $8 * 7\,500\text{ €} = 60\,000\text{ €}$ . Vainajan omistusosuuden osalta asunnon arvosta jää rintaperillisiltä perintöverotettavaksi  $150\,000\text{ €} - 60\,000\text{ €} = 90\,000\text{ €}$ .

Hallintaoikeus päättyy joko siitä luopumiseen tai oikeudenhaltijan kuolemaan. Kuoleman kautta päätynyt hallintaoikeus ei aiheuta omistajalle enää uusia veroseuraamuksia. Hallintaoikeuden haltija voi ilmoittaa luopuvansa hallintaoikeudesta, ja se voi tapahtua esimerkiksi niin, että hallintaoikeuden kohteena oleva omaisuus

myydään. Hallintaoikeuden pidättäminen alensi aikoinaan veron määrää, joten verottaja tulkitsee hallintaoikeudesta luopumisen lahjoitukseksi ja omaisuuden omistajan siis lahjaverovelvolliseksi. Lahjan arvo pääomitetaan samalla periaatteella kuten hallintaoikeuden syntyessäkin käyttäen vuosituottoa ja hallintaoikeudesta luopujan ikää. (18)

## 6.2 Perinnöstä luopuminen ja sijaantulo-oikeus

Normaalissa perintöjärjestyksessä lapsi maksaa perintöveron, kun hän saa omaisuutta vanhemmiltaan. Lapsenlapsi maksaa myöhemmin samasta omaisuudesta uudelleen perintöveron hänen omien vanhempiansa kuollessa. Kuitenkaan perintöä ei ole pakollista ottaa vastaan. (PK 17:2a.) Perinnöstä luovuttaessa perintö menee sille taholle, joka saisi perinnön, jos alkuperäinen perinnönsaajakin olisi kuollut, eli yleensä hänen omille rintaperillisilleen kuvan 2 mukaisesti. Perintöveroissa säästöä voi syntyä suoraan kahdella tavalla. Ensinnäkin samasta omaisuudesta tarvitsee maksaa vain kerran perintöverot hypättäessä yhden sukupolven yli tietenkin olettaen, että perintöverotuskäytäntö joko jatkuu nykyisenlaisena tai tiukkenee entisestään. Jos sijaantulijoita on vielä enemmän kuin yksi, vähenee perintöveron määrä veroprogression alentuessa ja 20 000 €:n verovapaan osuuden moninkertaistuessa. Toisaalta voidaan ajatella omaisuuden tulevan myös arvostetuksi edullisempaan hintatasoon lapsenlapsen saadessa omaisuuden haltuunsa yhden sukupolven verran etuajassa. (4, s. 142.)



Kuva 2. C:n ja D:n luopuessa perinnöstä perintö siirtyy luopujien lapsille ja saavutetaan huomattavaa taloudellista hyötyä verosäästön muodossa (4, s. 142).

*Esimerkki:* Henkilö saa 150 000 €:n perinnön kuolleelta isältään. Perintöveroa määrättäisiin hänelle maksettavaksi  $3\,500\text{ €} + 90\,000\text{ €} \cdot 13 = 15\,200\text{ €}$ . Hänellä on kolme lasta, ja mikäli hän luopuu perinnöstä ehdoitta, tulevat hänen omat lapsensa hänen sijaansa ja jakavat perintöosuuden. Yhdelle lapselle määrätään perintöveroa omasta osuudesta, eli  $50\,000\text{ €:sta } 1\,500\text{ €} + 10\,000\text{ €} \cdot 0,10 = 2\,500\text{ €}$  eli kokonaisverorasitukseksi tulee yhteensä 7 500 €.

Perinnöstä luovuttaessa on oltava tarkkana, sillä väärä luopumistapa tai -aika voi aiheuttaa verorasituksen moninkertaistumisen verottajan tulkitessa luopumisen lahjoituksen antamiseksi. Perinnönsaajan on toimittava ajoissa. On oleellista, että kirjallinen, selvä ja kiistaton luopumisilmoitus tehdään ennen kuin verotuspäätös on ehditty tehdä. Lisäksi luopuja ei voi millään lailla määrätä omaisuuden jakautumisesta. Esimerkiksi määräämällä tiettytyyppinen omaisuus jollekin sijaantulijalle tai jonkun rintaperillisen poissulkeminen aiheuttaa perinnöstä luopujalle perintöverovelvoitteen. Lisäksi verottaja määrää sijaantulijat maksamaan lahjaveroa, jonka portaistus on tiukempi kuin perintöverotuksen. (4, s. 143; PK 17:2a.)

Osittaista perinnöstäluopumista ei ole myöskään verotuskäytännössä hyväksytty. Poikkeuksen muodostaa testamentatusta omaisuudesta osittain luopuminen. Tällöin perintöverot joutuu maksamaan vain siitä omaisuudesta, jonka saa. Testamentilla tulevasta perinnöstä luopuminen voi ohjata perinnön muulle kuin luopujan omille sijaantuloerillisille. Luovuttu perintöosuus voi palautua myös kuolinpesään. Ennen

luopumista kannattaa varmistua, että perintö menee varmasti oikealle taholle. (4, s. 143–144.)

### 6.3 Luovutusvoitto ja -tappio

Luovutusvoitto tai -tappio lasketaan omaisuuden hankintamenon ja luovutushinnan välisenä erotuksena. Perityn omaisuuden hankintamenoksi katsotaan se omaisuuden verotusarvo, jota on käytetty toimitetussa perintöverotuksessa. Osituksessa tai perinnönjaossa käytettyjä arvoja ei voida käyttää hankintamenona. Perintöverotusarvo vähennetään hankintamenona, jos omaisuuden luovuttaa jakamaton kuolinpesä sekä jos perillinen itse luovuttaa perinnönjaossa saamaansa omaisuutta. (19)

Verovelvollisella luonnollisella henkilöllä tai kuolinpesällä on mahdollisuus käyttää myös niin sanottua hankintameno-olettamaa todellisen hankintamenon sijasta. Hankintamenoksi katsotaan 20 % omaisuuden luovutushinnasta tai 40 %, mikäli vainajan kuolemasta on kulunut yli 10 vuotta. Jos kuolinpesä on jaettu ennen omaisuuden myyntiä, voi osakas hyödyntää omaisuuden luovutuksesta syntyviä tappioita vähentämällä ne henkilökohtaisessa verotuksessa omista luovutusvoitoistaan. Sama toimii myös toisin päin, omat luovutustappiot voi vähentää jaetun varallisuuden luovutusvoitoista. Mikäli omaisuuden myy jakamaton kuolinpesä, voidaan luovutustappiot vähentää vain kuolinpesän omista luovutusvoitoista erillisen verovelvollisaseman vuoksi. (19)

Luovutusvoittoveroista jakamattoman kuolinpesän osakkaat vastaavat yhteisvastuullisesti. Osakkailla on mahdollisuus keskenään sopia verojen tasapuolisesta maksamisesta, mutta verottaja kohtelee epäselvissä tapauksissa kuolinpesää kokonaisuutena. Luovutusvoittoveron maksuun kannattaa varautua siten, että niitä vastaava rahasumma siirretään jo kauppasumman vastaanottamisen jälkeen sivuun. Mikäli koko kauppasumma maksetaan kuolinpesästä ulos osakkaille ja esimerkiksi yksi osakkaista holtittomasti tuhlaa rahat eikä suorita omaa osuuttaan luovutusvoittoverosta, ovat muut osakkaat vastuussa hänenkin osuudestaan. (20)

### 6.3.1 Varallisuuden arvostus perukirjaan

Jos on tiedossa, että kuolinpesän omaisuus tulee menemään lähitulevaisuudessa myyntiin, I perintöveroluokassa olevien osakkaiden kannattaa pyrkiä saamaan perukirjaan odotettavissa oleva kauppahinta. Luovutusvoittovero on huomattavasti suurempi I veroluokkaan kuuluvalla kuin perintövero (ks. taulukko 1). Poikkeuksen muodostavat tilanteet, joissa jotain huojujennussääntöä hyväksikäyttämällä voidaan lievittää tai kokonaan poistaa luovutusvoittoverotus kuten esimerkiksi oman asunnon luovutusvoiton verottomuussääntöjä soveltamalla. (4, s. 154–155.)

Pääomatulojen veroprosentti on ollut vuodesta 2012 lähtien 30 %. Yli 50 000 €:n pääomatuloista veroprosentti on 32 %. Erityisesti ensimmäiseen perintöveroryhmään kuuluvalla osakkaalla on pääomatulovero merkittävästi suurempi, mikäli kiinteistö on tullut arvostettua luovutushintaa halvemmaksi kuten valtakunnallisessa verotuksen arvostamisohjeessa on ohjeistettu.

*Esimerkki:* I veroluokkaan kuuluvan osakkaan kiinteistön osuuden arvoksi päätettiin perintöverotuksessa 50 000 €, mutta osakkaan osuus kiinteistön luovutushinnasta oli 65 000 €. Luovutusvoitoksi saadaan silloin  $65\,000\text{ €} - 50\,000\text{ €} = 15\,000\text{ €}$ , josta maksetaan pääomatuloveroa. Kokonaisverorasitus tässä tapauksessa osakkaalle on  $15\,000\text{ €} * 0,30 + 1\,500\text{ €} + 10\,000\text{ €} * 0,10 = 7\,000\text{ €}$ . Arvostettaessa kiinteistön osuus uudelleen luovutushinnan mukaan saadaan kokonaisverorasitukseksi  $3\,500\text{ €} + 5\,000\text{ €} * 0,13 = 4\,150\text{ €}$ .

II perintöveroluokkaan kuuluvan osakkaan kannattaa päättää arvostuksesta tapauskohtaisesti, koska perintövero nousee luovutusvoittoveroa suuremmaksi 60 000 € ylittävältä perintöosuudelta. (ks. taulukko 2)

Mikäli kuolinpesän omaisuus ei ole lähivuosina menossa myyntiin, perukirjaan merkittävä omaisuus kannattaa aliarvostaa. Aliarvostaminen ei onnistu rahan, pörssiosakkeiden ja muiden vastaavien omaisuserien kohdalla, koska tarkka arvo on aina määriteltävissä. Kiinteistöt puolestaan ovat sen laatuista omaisuutta, ettei tarkkaa arvoa voida määritellä. Kannattaa kuitenkin muistaa, että verottajan todetessa arvostuksen liiankin alhaiseksi, on verottajalla valta korottaa perukirja-arvoja perintöveroja määrätessään. (4, s. 155.)

Ylisuuria arvoja perukirjaan ei pääsääntöisesti kannata laittaa. Toisaalta esimerkiksi tapauksessa, jossa I perintöveroluokkaan kuuluvalla rintaperillisellä on odotettavissa henkilökohtaisessa verotuksessa luovutusvoittoja, voi olla aiheellista yrittää saada yliarvostettua perukirjaan merkittävää omaisuutta luovutusvoittoveron muuntamiseksi kevyemmin verotetuksi perintöveroksi. Tällöin pitää kuitenkin ottaa myös pesän muiden osakkaiden tarpeet huomioon. Perukirja, josta verot määrätään, tehdään koko kuolinpesää koskevaksi.

### 6.3.2 Oman asunnon luovutuksen hyväksikäyttö

Jakamattomaan kuolinpesään kuuluvan asunnon myynnistä saatava voitto on verovapaata vain niiden perillisten osuutta vastaavalta osalta, jotka ovat perittävän kuoleman jälkeen käyttäneet asuntoa vakituisena asuntonaan yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan. Jos kuolinpesä on jaettu ja siitä on laadittu jakokirja ennen myyntiä, luovutusvoitto verotetaan osakkailta. Oman asunnon luovutusvoiton verovapaus ratkaistaan kunkin osakkaan osalta erikseen sen mukaan, kuinka kauan hän on käyttänyt perintönä saamaansa huoneistoa tai rakennusta omana tai perheensä vakituisena asuntona. (21)

Ositusta ja perinnönjakoa hyväksikäyttäen on mahdollista vaikuttaa verotukseen paljonkin kuolinpesän omistaessa asuntoa vastaavan arvon edestä muutakin omaisuutta ja lesken ollessa vainajaa vähävaraisempi. Kuolinpesän osakkaiden käsittäessä lesken ja rintaperilliset myyntiin menevä yhteinen asunto kannattaa osituksessa määrätä leskelle ja rintaperillisille muuta omaisuutta. Lesken myyntivoiton verotukseen ei sovelleta vaatimusta vainajan kuoleman jälkeisestä kahden vuoden yhtäjaksoisesta asumisesta. Lesken asumis- ja omistusaika lasketaan ositussaantoa edeltäneestä saannosta eli vainajan hankinnasta. Toisaalta leski ei voi ennen osituksen suorittamista hyödyntää luovutusvoiton verovapautta asunnosta, jossa hän asuu ja jota omistavan kuolinpesän osakas hän on. (4, s.149–150.)

*Esimerkki:* Leski ja 20 vuotta sitten kuollut puoliso omistivat yhdessä kesämökkikiinteistön ja asunnon, joka on tarkoitus myydä ja jossa leski tänäkin päivänä asuu. Kuolinpesän omaisuus on edelleen lesken hallussa. Asuntojen hintojen nousun myötä 20:n vuoden takaiset verotusarvot ovat mitättömät. Kuolinpesä ositetaan, ja leski saa asunnon ja rintaperilliset kesämökkikiinteistön. Leski ei maksa myynnissä luovutusvoittoveroa, koska voi hyödyntää oman asunnon luovutuksen

verovapaussäännöstä. Mikäli myynti olisi tehty jakamattomana kuolinpesänä, olisi esimerkiksi 300 000 €:n arvoisessa asuntokaupassa jouduttu maksamaan asunnon toisen puolen myynnistä luovutusvoittoveroa hankintameno-olettamaa hyödyntäen  $150\,000\text{ €} * (1 - 0,40) = 90\,000\text{ €}$ :n luovutusvoitosta, eli  $50\,000\text{ €} * 0,3 + 40\,000\text{ €} * 0,32 = 27\,800\text{ €}$ .

### 6.3.3 Sukupolvenvaihdoskauppa

Suvun sisäiset luovutukset ovat tietyin edellytyksin vapautettuja luovutusvoittoverosta. Sukupolvenvaihdoksen luovutusvoiton verovapautta voidaan hyödyntää esimerkiksi silloin, kun myyjä on ostajan sisar ja kauppaa käydään metsäkiinteistön määräosuudesta. Lisäedellytyksenä on, että myynnin kohteena on osuus metsästä, jossa sisar ja hänelle sen perintönä jättänyt on ollut omistajana yhteensä yli 10 vuotta. Verovapaussäännös ei koske pesänosuuksia, joten perinnönjaon tulee olla ensin suoritettuna. Lisäksi ostaja ei voi kasvattaa metsävähennyspohjaansa, mikäli kaupat tehdään kuolinpesän osuuksista eli irtaimesta omaisuudesta. (2, s. 95; 4, s. 154.)

## 7 Yhteenveto

Opinnäytetyön alkuperäisenä tarkoituksena oli kuolinpesän kiinteistönkaupan selvittäminen osakkaille. Työn aikana kuitenkin ilmeni, että aihepiiri itsessään oli liian suppeahko. Mukaan otettiin kiinteistön kaupassa hyödynnettävissä olevat kuolinpesän osakkaiden keinot verosuunnitteluun. Verosuunnittelua käsiteltiin vain osakkaiden edun kannalta; verottaja ja sitä kautta muu yhteiskunta on verosuunnittelun onnistuessa luonnollisesti tappiolla.

Kuolinpesän ollessa myyjäosapuolena kaupan vaatiman selvitystyön määrä kasvaa. Kuolinpesän kiinteistönkaupassa on tärkeää tuntea sekä kuolinpesän oikeudellinen ja verotuksellinen asema että vaatimukset oikeamuotoiselle kaupankäynnille. Tässä opinnäytetyössä on kuolinpesiä on tarkasteltu lähinnä teoreettisesti, kun käytännössä kuolinpesät ovat jokainen ainutlaatuisia. Esimerkiksi osakkaiden suuri määrä ja keskinäinen riittäisyys aiheuttavat lisätyötä kauppaa edeltävään selvittelyyn ja järjestäytymiseen.

Kuolinpesän osakkaiden asemaa helpottaa siis suunnattomasti, kun vainajan omaisuuteen liittyvistä asioista saavutetaan yhteisymmärrys ennen ja jälkeen perittävän kuolemaa. Verosuunnittelumahdollisuuksien tuoma taloudellinen hyöty valuu hukkaan kuolinpesissä, joissa osakkaiden keskinäiset riidat omaisuudesta joudutaan viemään aina tuomioistuimen käsittelyyn. Pahimmillaan on tapauksia, joissa osakkaille koituneet oikeudenkäyntikulut ovat ylittäneet riitelyn aiheena olevan omaisuuden käyvän arvon.

Verosuunnittelun esimerkkitapausten valossa voidaan todeta, että käyttämällä hyväksi lain sallimia keinoja vähentää verorasitusta voivat kuolinpesän osakkaat saavuttaa huomattavaa taloudellista hyötyä. Verosuunnittelussa kannattaa hyödyntää mahdollisuuksien mukaan myös tässä työssä käsittelemättömiä vainajan kuolemaa edeltäviä mahdollisuuksia, kuten omaisuuden lahjoittaminen niin, ettei sitä voida katsoa ennakkoperinnöksi. Vaatimuksena on tietysti suvun sisäinen yhteisymmärrys ylimääräisen omaisuuden keskittämisestä nuoremmille ikäluokille hyvissä ajoin. Nuoremman polven tulee osoittaa olevansa varojen arvoinen ja vanhempien ymmärtää, että käärinliinoissa ei ole taskuja. Esitellyt verosuunnittelukeinot ovat hyödyllisiä kaikille vähänkin omaisuutta omistaville kuolinpesille. Niistä olisi suotavaa olla tietoinen, vaikka kuolema ei olisikaan odotettavissa vielä lähitulevaisuudessa.



## Lähteet

- 1 Suomen virallinen tilasto (SVT): Kotitalouksien varallisuus. 2009. Verkkodokumentti. Tilastokeskus. <<http://www.stat.fi/til/vtutk/>> Luettu 14.3.2013
- 2 Lindholm, Tuomo. 2012. Perintöverokirja. Helsinki: Verotieto Oy
- 3 Kasso, Matti. 2005. Asunto- ja kiinteistökauppa. Helsinki: Talentum Media Oy
- 4 Koponen, Juha. 2012. Kuolinpesän osakkaan opas. Helsinki: Verotieto Oy
- 5 Pulkkinen, Jarkko. 2009. Perusasioita perinnöstä ja kuolinpesän pankkiasioista Verkkodokumentti. Asianajotoimisto Oy Jarkko Pulkkinen. <[http://www.jplaki.fi/linkkeja\\_ja\\_luettavaa\\_perusasioita\\_perinnosta\\_ja\\_kuolinpesan\\_pankkiasioista.html](http://www.jplaki.fi/linkkeja_ja_luettavaa_perusasioita_perinnosta_ja_kuolinpesan_pankkiasioista.html)> 5.6.2009. Luettu 3.2.2013
- 6 Nevala, Tapio. Palo, Marianne. Siren, Mauri. 2006. Kiinteistönvälittäjän käsikirja. Helsinki. Yliopistopaino
- 7 Perukirjan osakastietojen vahvistaminen. 2013. Verkkodokumentti. Maistraatit. <[http://www.maistraatti.fi/perukirjan\\_osakastietojen\\_vahvistaminen](http://www.maistraatti.fi/perukirjan_osakastietojen_vahvistaminen)> Luettu 21.2.2013
- 8 Kirjaamisen menettelyn käsikirja. 2013. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos. <<http://www.maanmittauslaitos.fi/node/5361>> Luettu 20.2.2013
- 9 Kiinteistötiedot. 2013. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos. <<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/rekisterit-otteet/>> Luettu 21.2.2013
- 10 Kuntotarkastus. 2010. Verkkodokumentti. Kilpailu- ja kuluttajavirasto. <<http://www.kuluttajavirasto.fi/fi-FI/asuminen/kuntotarkastus/>> 13.9.2010. Luettu 20.2.2013
- 11 Vanhan omakotitalon ostaminen: Kiinteistönkaupassa ostotarjous on syytä tehdä kirjallisesti. 2010. Verkkodokumentti. Kilpailu- ja kuluttajavirasto. <<http://www.kuluttajavirasto.fi/fi-FI/asuminen/ostaminen/omakotitalo/ostotarjous/>> 25.3.2010 Luettu 10.3.2013
- 12 Niemi, Matti. 2002. Maakaaren järjestelmä I. Porvoo: WSOY Lakitieto
- 13 Tepora, Jarno. Kartio, Leena. Koulu, Risto. Wirilander, Juhani. 2002. Kiinteistön käyttö ja luovutus. Helsinki: Talentum Media Oy

- 14 Hyvän välitystavan ohje. 2011. Verkkodokumentti. Suomen Kiinteistövälittäjäliitto. <[http://www.skvl.fi/files/1687/Hyvan\\_valitystavan\\_ohje\\_paivitys\\_taitto.pdf](http://www.skvl.fi/files/1687/Hyvan_valitystavan_ohje_paivitys_taitto.pdf)> Päivitetty 9.3.2011. Luettu 17.2.2013
- 15 Kaupanvahvistajan ohje. 2012. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos. Kehittämiskeskus. <[http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/kaupanvahvistajan\\_ohje.pdf](http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/kaupanvahvistajan_ohje.pdf)> 1.1.2013. Luettu 17.2.2013
- 16 Kuolinpesän osakkaille. 2011. Verkkodokumentti. Osuuspankki. <<https://www.op.fi/media/liitteet?cid=151610015&srcpl=3>> 09/2011. Luettu 23.2.2013
- 17 Varojen arvostamista perintö- ja lahjaverotuksessa koskevan Verohallinnon ohjeen päivittäminen. 2012. Verkkodokumentti. Vero.fi. <<http://www.vero.fi/download/noname/%7B59C717BE-FBAA-4D4F-B047-BDD256FC3DB1%7D/8033>> 4.12.2012. Luettu 2.2.2013
- 18 Hallintaoikeuden pidättäminen lahjaverotuksessa. 2012. Verkkodokumentti. Vero.fi. <[http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahjan\\_saaminen\\_ja\\_antaminen/Hallintaoikeuden\\_pidattaminen\\_lahjaverot\(9206\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahjan_saaminen_ja_antaminen/Hallintaoikeuden_pidattaminen_lahjaverot(9206))> 24.2.2012. Luettu 26.2.2013
- 19 Luovutusvoitot ja tappiot. 2013. Verkkodokumentti. Vero.fi <[http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Henkiloasiakkaan\\_tuloverotus/Luovutusvoitot\\_ja\\_tappiot/Luovutusvoittojen\\_verotus\(12944\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Luovutusvoitot_ja_tappiot/Luovutusvoittojen_verotus(12944))> 14.1.2013. Luettu 28.2.2012
- 20 Huolman-Lakari, Merja-Liisa. 2010. Verojuristivastaus. Veronmaksajain keskusliitto. Verkkodokumentti. <<http://www.veronmaksajat.fi/fi-FI/verotietopankki/vj/verojuristi/kuka-vastaa-kuolinpesan-luovutusvoittoverosta>> 2.9.2010. Luettu 27.2.2012
- 21 Oman asunnon myyntivoiton verotus. 2008. Verkkodokumentti. Vero.fi. <[http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon\\_myyminen/Oman\\_asunnon\\_myyntivoiton\\_verotus\(12050\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_myyminen/Oman_asunnon_myyntivoiton_verotus(12050))> 5.11.2008. Luettu 1.3.2013

#### *Lait ja määräykset*

AL	Avoliittolaki 13.6.1929/234
EOL	Etuostolaki 5.8.1977/608
KRL	Kiinteistörekisterilaki 16.5.1985/392
MK	Maakaari 12.4.1995/540

PerVL Perintö- ja lahjaverolaki 12.7.1940/378

PK Perintökaari 5.2.1965/40

**Suomen asutokunnat jaoteltuna eri talotyyppien mukaan (lähde: Tilastokeskus)**

	Kaikki asutokunnat				
	Kaikki talotyyppit	Erillinen pientalo	Rivi- tai ketjutalo	Asuinkerrostalo	Muu tai tuntematon
<b>KOKO MAA - HELA LANDET</b>					
1985	1 887 710	814 304	190 056	806 042	77 308
1986	1 916 606	824 532	203 587	818 966	69 521
1987	1 947 574	833 757	217 449	830 993	65 375
1988	1 981 693	841 239	231 504	839 404	69 546
1989	2 008 531	849 642	245 196	846 040	67 653
1990	2 036 732	862 194	256 016	853 132	65 390
1991	2 065 937	869 275	264 720	864 785	67 157
1992	2 094 204	877 960	274 008	877 187	65 049
1993	2 119 691	887 700	280 783	890 116	61 092
1994	2 148 508	893 603	287 326	910 767	56 812
1995	2 180 934	898 016	290 885	928 378	63 655
1996	2 198 791	903 585	295 095	941 299	58 812
1997	2 221 191	908 719	298 793	953 760	59 919
1998	2 247 206	915 579	303 296	967 818	60 513
1999	2 272 910	922 624	307 608	979 569	63 109
2000	2 295 386	930 180	312 219	991 845	61 142
2001	2 329 343	938 736	318 580	1 010 092	61 935
2002	2 354 082	946 556	323 015	1 022 341	62 170
2003	2 378 079	954 195	327 606	1 034 131	62 147
2004	2 402 091	974 952	332 029	1 044 190	50 920
2005	2 429 500	986 013	336 756	1 055 047	51 684
2006	2 453 826	996 263	340 979	1 065 423	51 161
2007	2 476 505	1 006 698	344 252	1 074 479	51 076
2008	2 499 332	1 015 614	347 147	1 085 769	50 802
2009	2 517 393	1 023 661	349 384	1 093 937	50 411
2010	2 537 197	1 029 365	351 408	1 105 443	50 981
2011	2 556 068	1 035 524	354 092	1 119 154	47 298

**Kotitalouden varallisuuden jakautuminen eri omaisuuslajeihin (lähde: Tilastokeskus)**

<b>Varallisuuserä</b>	<b>1994</b>	<b>2004</b>	<b>2009</b>
1-6 Varallisuus yhteensä	86 960	158 970	192 060
1-2 Asuntovarallisuus	69 160	121 850	146 650
1 Asunnot yhteensä	60 110	106 570	125 860
1.1 Varsinaisen asunnon arvo	53 720	91 560	108 130
1.2 Kakkosasuntojen arvo	6 390	15 000	17 740
2 Vapaa-ajanasuntojen arvo	9 060	15 280	20 790
3 Kulkuvälineet	6 380	11 600	9 270
4-6 Rahoitusvarallisuus	11 410	25 520	36 130
4 Talletukset	8 770	12 290	15 390
5 Arvopaperit	2 440	11 210	17 940
5.1 Pörssiosakkeet ja rahastot	1 590	8 780	11 150
5.2 Muut osakkeet	210	1 900	6 510
5.3 Joukkovelkakirjat	630	520	280
6 Eläkevakuutukset	210	2 020	2 800
<b>Yksityisvelat yhteensä</b>	<b>14 010</b>	<b>21 530</b>	<b>35 360</b>
- Asuntovelat	11 190	17 950	26 980
- Kulutus- ja muut velat	2 820	3 580	8 380
<b>Nettovarallisuus</b>	<b>72 940</b>	<b>137 440</b>	<b>156 690</b>
Nettovarallisuus % bruttovaroista	84	86	82
Käytettävissä olevat tulot	26 720	35 240	38 520
Käytettävissä olevat rahatulot	24 900	32 230	35 050
<b>Gini-kertoimet</b>			
- bruttovarallisuus	54,0	56,9	57,9
- nettovarallisuus	62,3	62,3	66,6
<b>Otoskoko, perusjoukko ja kotitalouden keskikoko</b>			
<i>Kotitalouksia otoksessa</i>	5 210	3 455	10 989
<i>Kotitalouksia perusjoukossa</i>	2 270 000	2 415 000	2 531 500
<i>Kotitalouden keskikoko</i>	2,22	2,14	2,08

## **Kuolinpesän kiinteistön mallikauppakirja**

### **Myyjä**

Juhani Johannes Korhosen (000000-0000) kuolinpesä:

Maria Helena Korhonen (000000-0000)

Myyjätie 12, 12345 Helsinki

Olavi Antero Korhonen (000000-0000)

Vainajankuja 4, 12345 Espoo

Johanna Anneli Virtanen (000000-0000)

Perintökatu 3, 12345 Vantaa

### **Ostaja**

Tapani Kalevi Mäkinen (000000-0000)

Ostajankatu 2, 12345 Tampere

### **Kaupan kohde**

Helsingin kaupungin puistolan kaupunginosan korttelissa 78 sijaitseva tontti n:o 9 sillä olevine asuinrakennuksineen

### **Kiinteistötunnus:**

091-411-78-9.

### **Pinta-ala**

500 m<sup>2</sup> 11.1.2013 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan.

### **Osoite**

Ostotie 13, 12345 Helsinki

### **Tarpeisto**

Normaali tarpeisto.

**Kaavoitustilanne**

Alueella on vahvistettu asemakaava.

**Kauppahinta**

Kauppahinta on kaksisataaviisikymmentätuhatta (250 000) euroa.

**Kauppahinnan maksaminen**

Kauppahinta kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

**Omistusoikeuden siirtyminen**

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

**Hallintaoikeuden siirtyminen**

Hallintaoikeus siirtyy ostajalle 5.3.2013. Hallinnan luovutuksen viivästyessä myyjästä johtuvasta syystä myyjä maksaa ostajalle sopimussakkona 1 000 euroa jokaiselta alkaneelta viikolta hallinnan luovutukseen asti.

**Vaaranvastuun siirtyminen**

Vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy ostajalle silloin, kun hallinta tosiasiallisesti siirtyy ostajalle. Myyjä pitää oman kiinteistön täysarvovakuutuksensa voimassa tähän vaaranvastuun siirtymishetkeen asti. Ostaja vakuuttaa kiinteistön tästä hetkestä eteenpäin.

**Kiinteistöön tutustuminen**

Ostaja on suorittanut kiinteistöllä katselmuksen 12.12.2012. Ostaja on tällöin haluamallaan tavalla tarkastanut kiinteistön rajat ja sen alueen sekä kiinteistöllä sijaitsevan asuinrakennuksen. Tarkastuksessa todettiin, että rakennuksen lämmittämiseen käytetty öljypoltin ja lämmityskattila ovat vanhoja ja huonosti toimivia. Ostaja on katselmuksessa todennut kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

**Vastuu kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten kunnosta**

Asuinrakennuksen lämmittämiseen käytettävä öljypoltin ja lämmityskattila ovat edellä todetulla tavalla huonokuntoisia samoin kuin öljysäiliö on vanha, ja sen uusiminen on tarpeen. Ostajat ovat tietoisia näistä virheistä ja puutteista. Ostajat ottavat kiinteistön ja rakennuksen vastaan siinä kunnossa kuin ne ostajille esiteltäessä olivat, eikä myyjä ole vastuussa vioista tai puutteista tai niiden rakennukselle tai kiinteistölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista.

**Saadut tiedot**

Ostajat ovat ennen kauppaa perehtyneet seuraaviin kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin:

1. Lainhuutorekisterin ote
2. Rasiustodistus 20.10.2012
3. Kiinteistörekisterin ote ja kiinteistörekisterikartta
4. Kiinteistöllä sijaitsevaa rakennusta koskeva rakennuslupapiirustus
5. Kiinteistöä koskeva asemakaavaote ja siihen sisältyvät määräykset
6. Naapurikiinteistöjä koskevat asemakaavaotteet ja määräykset
7. Insinööri-toimiston 8.1.2013 päivätty kosteustutkimus asuinrakennuksesta
8. Myyntiesite
9. Asuinrakennuksen pohjapiirros
10. yms.

**Verot ja maksut**

Myytävään kiinteistöön kohdistuvan kiinteistöveron vuodelta 2012 maksaa myyjä. Muista kiinteistöön kohdistuvista veroista ja maksuista vastaa myyjä hallinnan luovutuspäivään asti, jonka jälkeen niistä vastaa ostaja. Myyjä vakuuttaa, että kiinteistöön ei kohdistu maksamattomia maksuja.

**Varainsiirtovero**

Ostaja vastaa tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta.



**Sähköliittymäsopimus**

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla sähköyhtiön kanssa solmittuun liittymäsopimukseen perustuvat oikeutensa ostajalle ilman eri korvausta. Myyjä vakuuttaa, että kaikki liittymäsopimukseen perustuvat maksut myyjän hallinta-ajalta on maksettu ja sitoutuu hoitamaan vielä tulevat maksut hallinnan siirtymispäivään asti. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimuksen siirtämisestä sähköyhtiölle.

**Kiinteistöön kohdistuvat rasitukset ja rasitteet**

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kaupan kohdetta rasittavat vain 15.1.2013 päivättyyn rasiustodistukseen merkityt yhteisarvoltaan 20 000 euron vahvistetut lainoittamattomat haltijavelkakirjat. Myyjä luovuttaa nämä haltijavelkakirjat ostajalle tässä kaupantekotilaisuudessa ilman eri kuittausta.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kiinteistöä eivät rasita mitkään muut kuin edellä mainitut rasitukset tai rasitteet.

**Irtain omaisuus**

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty irtainta omaisuutta, eikä sellaisen myynnistä ole tehty eri sopimustakaan.

**Kaupan veroseuraamukset**

Myyjä on tietoinen tähän kauppaan liittyvästä mahdollisesta luovutusvoiton verosta.

**Etustolain mukainen vakuutus**

Myyjä ja ostaja vakuuttavat, etteivät he kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana ole tehneet sellaisia kiinteistön kauppvoja, jotka olisi otettava huomioon etustolain 5 §:ssä mainitussa tarkoituksessa.

**Jakelu**

Tätä kauppakirjaa on laadittu samansisältöiset kappaleet ostajalle, myyjälle ja julkiselle kaupanvahvistajalle.

**Päiväys**

Helsingissä 3.2.2013

**Myyjä**

Juhani Johannes Korhosen kuolinpesä

---

Olavi Antero Korhonen  
omasta puolestaan ja  
ja valtakirjalla Helsingistä  
olevan Maria Helena Korhosen  
puolesta.

---

Johanna Anneli Virtanen

**Ostaja**

---

Tapani Kalevi Mäkinen

**Kaupanhahvistajan todistus**

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Juhani Johannes Korhosen kuolinpesä luovuttajana Johanna Anneli Virtanen omasta, Olavi Antero Korhonen omasta sekä valtakirjalla Maria Helena Korhosen puolesta sekä Tapani Kalevi Mäkinen luovutuksen saajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä 3.2.2013

---

Jyrki Jokinen

Helsingin käräjäoikeuden määräämä (123/45).

Lunastus ja saapuminen kuluineen 112 €.