

**VAASAN YLIOPISTO**

**KAUPPATIETEELLINEN TIEDEKUNTA**

**TALOUSOIKEUS**

Alex Björklund

**ASUNTOKAUPAN VEROTUS**

Talusoikeuden  
pro gradu -tutkielma

Vero-oikeuden linja

**VAASA 2014**

<b>SISÄLLYSLUETTELO</b>	<b>sivu</b>
<b>LYHENNELUETTELO</b>	<b>5</b>
<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>7</b>
<b>1. JOHDANTO</b>	<b>9</b>
1.1. Tutkimuskohde ja tutkimuksen kuvaus	9
1.2. Tutkimustehtävä ja tutkimuksen rajaus	13
1.2.1. Tutkimustehtävä	14
1.2.2. Tutkimuksen rajaus	14
1.3. Tutkimuksen rakenne	15
<b>2. LUOVUTUSVOITTO</b>	<b>17</b>
2.1. Yleisesti luovutusvoitosta ja asuntojen hintojen kehityksestä	17
2.2. Oman asunnon merkitys	19
2.2.1. Asumisen katkaisevat tekijät	20
2.2.2. Kaksi vakituista asuntoa	21
2.2.3. Vapaa-ajan asunto vakituisena asuntona	26
2.3. Hankintamenon laskeminen	27
2.3.1. Perusparannusmenot	27
2.4 Kotitalousvähennys	27
2.4.1 Kenelle vähennys kohdistuu ja mistä sen voi saada?	27
2.4.2 Vähennyksen määrä ja laskentaperusteet	28
2.5. Hankintameno-olettama	30
2.6. Luovutushinta	32
2.7. Myyntivoittovero	33
<b>3. LUOVUTUSTAPPIO</b>	<b>36</b>
3.1. Vähennyskelpoiset luovutustappiot	36
3.2. Vähennyskelvottomat tappiot	39
3.3. Tappion vähennyskelpoisuus	42
<b>4. KORKOVÄHENNYSOIKEUS</b>	<b>44</b>
4.1. Yleisesti korkovähennysoikeudesta	44



4.2. Korkomenojen kohdistumisesta, vähennyksen ajankohdasta ja vähennyksen määrästä	44
4.2.1. Kenelle korkovähennys kohdistuu?	44
4.2.2. Milloin korot ovat vähennettävissä?	45
4.2.3. Korkovähennyksen määrä	45
4.3. Vähennyskelpoiset korot	47
4.4. Alijäämähyvitys	48
4.4.1. Ensiasunnon merkitys	49
4.4.2. Lapsi- ja puolisoskorotus	50
<b>5. VARAINSIIRTOVEROTUS</b>	<b>51</b>
5.1. Yleistä varainsiirtoverotuksesta	51
5.2. Verovelvollinen ja verovelkasuhteen syntyminen	52
5.3. Veron määrä ja peruste	53
5.4. Huojennus ensiasunnon ostajalle	55
5.4.1. Ikäehto	56
5.4.2. Aikaisemman omistuksen ehto	56
5.4.3. Vakituisen asumisen ehto	57
<b>6. VEROSUUNNITTELUN MAHDOLLISUUDET</b>	<b>61</b>
<b>LÄHDELUETTELO</b>	<b>65</b>
<b>OIKEUSTAPAUSLUETTELO</b>	<b>71</b>



**LYHENNELUETTELO**

ASP	Asuntosäästöpalkkio
HE	Hallituksen esitys
HAO	Hallinto-oikeus
ElatusL	Elatuslaki
KHO	Korkein hallinto-oikeus
LO	Lääninoikeus
KSL	Kuluttajansuojalaki
T	Taltio
TVL	Tuloverolaki
VM	Valtiovarainministeriö
VSVL	Varainsiirtoverolaki
VeroHp	Verohallituksen päätös
VML	Verotusmenettelylaki



---

**VAASAN YLIOPISTO****Kauppätieteellinen tiedekunta**

<b>Tekijä:</b>	Alex Björklund	
<b>Tutkielman nimi:</b>	Asuntokaupan verotus	
<b>Ohjaaja:</b>	Juha Lindgren	
<b>Tutkinto:</b>	Kauppätieteiden maisteri	
<b>Oppiaine:</b>	Talousoikeus	
<b>Linja:</b>	Vero-oikeus	
<b>Aloitusvuosi:</b>	2009	
<b>Valmistumisvuosi:</b>	2014	<b>Sivumäärä:</b> 71

---

**TIIVISTELMÄ**

Asuntokaupan verotus on tutkimuskohteena äärimmäisen ajankohtainen johtuen alati muuttuvista verotuskäytännöistä ja sen käytännönläheisyydestä. Tutkimuksen kohteena on verosuunnittelun mahdollisuudet luovutustappion ja -voiton osalta ja miten korkovähennysoikeus sekä varainsiirtoverotus vaikuttaa verotuksellisiin seikkoihin asuntokaupan osalta.

Oikeusdogmaattista tutkimusmenetelmää käyttäen tehdyn tutkielman keskeisenä aineistona on lakien ja hallituksen esityksien lisäksi oikeuskirjallisuus, oikeustapaukset ja Verohallinnon ohjeet. Asuntokauppaan liittyvät keskeiset käsitteet ovat luovutusvoitto ja - tappio, korkovähennysoikeus, varainsiirtoverotus, hankintameno ja sen laskeminen sekä ensiasunnon muodostamat merkittävät poikkeamat verotuksen kannalta.

Tutkimuksen keskeiset havainnot liittyvät verotuksen erittäin suuriin vuosittaisiin muutoksiin. Vuoden 2014 alusta tuli voimaan lukuisia verouudistuksia tutkimuksen aiheen kannalta. Pääomatuloveroprosentin progressioraja aleni ja korkovähennysoikeutta rajoitettiin porrastetusti. Useiden asuntokauppaan liittyvien verotukien osalta tärkeänä seikkana ovat ajanjakso sekä ikä. Edellä mainitut seikat sekä aikaisempi omistus ovat keskeisessä asemassa ensiasunnon ostajan verotukien määräytymisessä. Oman asunnon luovutusvoiton verotus määrittyy asumisajan perusteella ja hankintameno-olettama nousee oleellisesti kun 10 vuoden määräaika täyttyy.

---

**AVAINSANAT:** Asuntokauppa, verosuunnittelu, luovutustappio ja -voitto





# 1. JOHDANTO

## 1.1. Tutkimuskohde ja tutkimuksen kuvaus

Suomalaiset ovat vahvasti omistusasumiseen kallellaan. Tilastokeskuksen vuonna 2004 teettämän tutkimuksen mukaan omistusasunto on toiveasunto 86 prosentille suomalaisista ja vuokra-asunto vain joka kymmenennelle.<sup>1</sup> Vuonna 2009 Suomessa omistusasunnossa asui 68 prosenttia kotitalouksista<sup>2</sup>.

Luku on ollut kasvamaan päin, sillä vielä vuonna 2004 66 prosenttia kotitalouksista asui omistusasunnossa. Eurooppalaisittain verrattuna suomalaiset asuvat omistusasunnoissa keskimääräisen paljon, tai vähän, riippuen katsontakannasta. Saksassa ja Sveitsissä omistusasuminen on eurooppalaisittain harvinaisempaa, omistusasumisprosenttien ollessa ensin mainitulla 41 ja jälkimmäisellä 38,4. Omistusasumista suositetaan Euroopassa eniten Espanjassa ja Irlannissa, joissa yli 80 prosenttia kotitalouksista asuu omistusasunnossa. Yhdysvalloissa omistusasunnoissa asuu 68,7 prosenttia kotitalouksista ja Yhdistyneessä kuningaskunnassa 70,7 prosenttia.<sup>3</sup>

Kun suomalaisten unelman omistusasumisesta yhdistää valtion lukuisiin toimiin omistusasumisen tukemisen puolesta vuokra-asumisen kustannuksella, on siitä tullut hyvin yleistä ja tavoiteltua. Näitä ”tukitoimia” ovat muun muassa asuntolainan korkojen vähennysoikeus, ensiasunnon oston tukeminen verotuksessa ja asuntosäästöpalkkiotilin (ASP-tili) edulliset ehdot ensiasunnon ostajalle. Suurin osa suomalaisten varallisuudesta onkin kiinni asunnoissa.

Omistusasumiseen liittyvät suorat verotuet ovat kuitenkin viime vuosina olleet tarkastelun alla valtion kamppaillessa budjetin alijäämän kourissa. Toisaalta verotukien tarkastelu on johtunut myös omistus- ja vuokra-asumisen välisen suhteen vääristymisestä osaltaan verotuksen vuoksi.

Asunnon ostaminen ja myyminen koskettaa kuitenkin edelleen monia suomalaisia ainakin jossain vaiheessa elämää ja joitakin jopa useamman kerran elämänkaarensa aikana. Asunnon ostamisessa on aina kyse merkittävistä rahasummista ja suurelle osalle

---

<sup>1</sup> Tilastokeskus 2008: Suomalaisten asumistavoitteet ja mahdollisuudet

<sup>2</sup> Suomen virallinen tilasto 2009: Tulonjakotilasto

<sup>3</sup> Andrews & Sánchez 2011: 212

suomalaisista se onkin koko elämän suurin investointi, joka sitoo vuosikausiksi eteenpäin, sekä jokapäiväisen elämisen muodossa, että myös esimerkiksi asuntolainan muodossa. Onkin siis erittäin mielenkiintoista paneutua tässä tutkielmassa asuntokauppaan liittyvään verotukseen, joka koskettaa Suomessa niin monia henkilöitä, lähes yhtä paljon kuten verovelvollisuuskin.

Verovelvollisuus koskee jokaista Suomessa verovuonna asunutta luonnollista ja juridista henkilöä. Näistä voidaan käyttää myös nimityksiä fyysinen henkilö ja oikeushenkilö. Pelkkä verovelvollisuus ei kuitenkaan tarkoita, että veroja tulee maksettavaksi. Veroja maksetaan vasta, kun verovelvollisen verotettavan tulon määrä on niin suuri, että siitä tulee lain mukaan maksaa veroa. Suomessa olevan kiinteistön luovutuksesta saatu voitto on Suomesta saatua tuloa ja sitä verotetaan Suomessa.<sup>4</sup>

Asuntokauppaan ryhdyttäessä ja ennen kaikkea jo sitä suunniteltaessa on erittäin tärkeää paneutua sitä koskevaan verolainsäädäntöön, jotta saadaan selville asuntokaupan yhteyteen liittyvät edut ja haitat. Tuntemalla lainsäädäntö tarkasti voidaan tehdä laillista verosuunnittelua maksettavan veron määrän optimoimiseksi ja välttyä ikäviltä odottamattomilta yllätyksiltä kaupan yhteydessä, joka varmasti on jokaisen rationaalisesti ajattelevan ihmisen tavoite.

Viime vuosina mediassa on ollut paljon yhteiskunnallista keskustelua liittyen asuntolainojen korkovähennysoikeuteen ja sen pienentämiseen. Tämä on herättänyt luonnollisesti paljon tunteita ja keskustelua poliitikkojen lisäksi myös tavallisissa kansalaisissa, koska kyseinen oikeus koskettaa tällä hetkellä todella useaa suomalaista merkittävästi.

Vuonna 2010 suurimman mediahuomion keräsi Valtiovarainministeriön (VM) asettama Hetemäen verotyöryhmä, joka asetettiin arviomaan nykyisestä verojärjestelmästä ja talouden toimintaympäristön muutoksista aiheutuvia verojärjestelmän muutostarpeita. Työryhmän tuli tarkastella uudistustarpeita myös verotuksen oikeudenmukaisuuden kannalta. Hetemäen verotyöryhmä ehdotti loppuraportissaan asuntolainojen korkojen vähennyskelpoisen osuuden alentamista viidellä prosenttiyksiköllä vuosittain neljän vuoden ajan ja että pitkällä aikavälillä asuntolainan korkojen verovähennysoikeudesta luovuttaisiin kokonaan. Totutuista eduista luopuminen asuntovelkaiselle kansallemme ei ole kuitenkaan helppoa toteuttaa varsinkaan nopealla aikavälillä, joten ehdotus

---

<sup>4</sup> Kasso 2010: 352

vähennyksen pienentämisen porrastamisesta oli luonnollista.<sup>5</sup>

Perspektiiviä asuntolainan korkovähennyksen kansantaloudellisesta merkityksestä antaa seuraava tilasto. Vuonna 2010 879 369 kotitaloutta hyödynsi asuntolainan korkovähennystä yhteensä noin 401 miljoonan euron edestä. Tästä noin 350 miljoonaa euroa oli alijäämähyvityksen piirissä.<sup>6</sup> Kyseessä on kansantaloudellisestikin hyvin merkittävä summa ja erityisesti merkittävä määrä ihmisiä, joita tämä vähennys koskee, joten korkovähennykseen puuttuminen tuntuu monen lompakossa.

Hetemäen verotyöryhmä käsitteli esityksessään muun muassa ansiotuloverotusta, kuntaverotusta, valmisteverotusta, asuntoverotusta ja perintö- ja lahjaverotusta. Asuntoverotuksen osalta, jota tässä tutkimuksessa käsitellään, esityksen tavoitteena on tasapäistää omistus- ja vuokra-asumisen verotusta ja tehdä niistä verotuksellisesti yhtä houkutteleva asumismuoto. Nykyinen tilanne suosii omistusasumista ja varsinkin ensiasunnon ostaminen on tehty verotuksellisesti hyvin houkuttelevaksi.<sup>7</sup> Onkin mielenkiintoista pohtia ja nähdä, miten Hetemäen verotyöryhmän esitys tulee jatkossa vaikuttamaan tuloverolainsäädäntöön.

Asuntolainan korkovähennyksen asteittainen pienentäminen ja lopulta poistaminen kokonaan saattaa vaikuttaa asuntojen hintoihin laskevasti, koska asunnon ostajien maksukyky alenee verotuksen kiristyttyä. Myös asuntolainojen suuruuteen korkovähennyksen poistaminen saattaisi vaikuttaa laskevasti. Onkin epäilty, että verovähennysoikeus omalta osaltaan nostaa asuntojen jo muutenkin korkeita hintoja.

Asuntojen hinnat ovat nousseet 1990-luvun alun laman hintaromahduksesta lähtien pääsääntöisesti yhtäjaksoisesti aina viime vuosiin asti. Muuttoliikkeen yhä suuntautuessa pääkaupunkiseudulle ovat pääkaupunkiseudun asuntojen hinnat karanneet ylöspäin huomattavasti kovempaa vauhtia kuin muualla Suomessa. Taloudellisesti haastavat ajat ovat kuitenkin vaikuttaneet myös asuntojen hintojen kehitykseen viime vuosina. Pääkaupunkiseudulla vanhojen osakehuoneistojen hinnat pysyivät ennallaan vuoden 2013 heinäkuusta vuoden 2014 heinäkuuhun, kun muualla Suomessa hinnat laskivat 2,6 prosenttia samalla aikavälillä.<sup>8</sup>

---

<sup>5</sup> Verotuksen kehittämistyöryhmän loppuraportti 2010.

<sup>6</sup> Verotuksen kehittämistyöryhmän loppuraportti 2010: 177.

<sup>7</sup> Verotuksen kehittämistyöryhmän loppuraportti 2010.

<sup>8</sup> Tilastokeskus 2014a: Osakeasuntojen hinnat laskivat heinäkuussa

Asuntojen hintojen kehityksen merkitys tässä tutkielmassa käsiteltävään aiheeseen on merkille pantavaa. Mitä enemmän asuntojen hinnat nousevat, sitä enemmän luovutusvoittoveroa mahdollisesti joutuu maksamaan. Päinvastoin, mitä enemmän asuntojen hinnat laskevat, sitä enemmän syntyy mahdollisesti vähennyskelpoista luovutustappiota. Suhdanteiden vaikutukset ulottuvat merkittävästi myös asuntokauppaan. Talouden kasvun hidastuessa tai taantuessa asuntojen myyntiajat pitenevät ja uudistuotanto vähenee. Luonnollisesti taloudelliset suhdanteet vaikuttavat myös asuntojen hintoihin.

Luovutusvoittoa kertyessä siitä maksetaan lähtökohtaisesti veroa tuloverolainsäädännön mukaisesti ellei kyseessä ole elinkeinotulolähteeseen kuuluva tulo. Luonnollisten henkilöiden osalta, joita tässä tutkimuksessa käsitellään, tulot jaetaan lisäksi ansio- ja pääomatuloihin, joita kutsutaan tulolajeiksi. Asunnon myymisestä koituneet luovutusvoitot tai -tappiot lasketaan pääomatuloihin.<sup>9</sup>

Asuntokauppaan liittyy kiinteänä osana KHO:n ennakkopäätökset ja niiden sitovuus, joista voidaan tehdä tärkeä havainto prejudikaattien merkityksestä verotuksessa. Koska tutkielman aiheena ei varsinaisesti ole prejudikaattien merkitys verotuksessa, on seuraava esitys aiheesta verrattain suppea, mutta tarpeellinen, hahmottamaan lukijan käsitystä prejudikaattien merkityksestä tutkielmassa tarkasteltavien aiheiden kannalta.

Prejudikaattien merkitys verotuksessa on suuri, johtuen alati muuttuvasta verolainsäädännöstä ja siitä aiheutuvasta tulkintaepäselvyydestä. Lainkäytöllä ratkaistaan aiheutunutta oikeusepävarmuutta. Merkityksensä on myös sillä, kuinka pelkistetysti laki on kirjoitettu. Mitä pelkistetympää lain kirjain on, sitä enemmän on tarvetta tuomioistuinten ratkaisuille ja päinvastoin.<sup>10</sup>

Koska lakiteksti ei mitenkään kykene antamaan riittävää informaatiota kaikkien käytännössä esiintyvien päätöksentekotilanteiden pohjaksi, on ennakkopäätöksillä merkittävä vaikutus verotuksen toimituksessa. Prejudikaattien olennaisuus tulee esiin siinä seikassa, että ne voivat toimia ratkaisuoheena myöhemmin esille tulevilla samanlaisissa tapauksissa. On muistettava, että jokaisessa prosessissa ratkaistaan vain yksi asia, mutta prejudikaatin vaikutus on siinä, että samanlainen asia tullaan todennäköisesti ratkaisemaan samalla tavoin.<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> Wikström 2008: 165-166

<sup>10</sup> Myrsky 2002: 140-141

<sup>11</sup> Myrsky 2002: 2

Verosuunnittelua tehdessä prejudikaattien merkitys korostuu. Verosuunnittelua mietittäessä on olemassa ongelma X, johon täytyy löytää vastaus. Tällöin kartoitetaan erilaisia toimintavaihtoehtoja ja niiden verotuksellisia seuraamuksia ongelma X:n varalle, joihin lakitekstiä tarkempaa informaatiota saadaan prejudikaateista. Prejudikaatit täsmentävät ja selventävät säännöksiä sisältöä. Toisaalta prejudikaatitkaan eivät välttämättä aina ole yksiselitteisiä ja selkeitä, joten niitäkin on tulkittava. Tässä avuksi otetaan myös oikeuskirjallisuudessa esitetyt näkemykset.<sup>12</sup>

Kun on päästy tilanteeseen, jossa on kartoitettu ongelma X:n kannalta relevantteja oikeustapauksia, tulkittu niitä ja otettu avuksi oikeuskirjallisuudessa esitettyjä näkemyksiä, ollaan paljon varmemmalla pohjalla verrattuna tilanteeseen, jossa käytössä on vain lakiteksti.<sup>13</sup> Lakiteksti voi olla varsin tulkinnanvarainen ja se saattaa jättääkin tilanteen avoimeksi ja ikään kuin tarjota ongelmalle X raamit.<sup>14</sup>

Oikeuskäytäntöä tutkimalla on mahdollista näin löytää yleistyksiä tuomioistuinten käyttäytymisestä. Oikeuskäytäntöä tutkimalla voidaan muodostaa hypoteeseja ja pyrkiä perustelemaan miten prejudikaatti on sovellettavissa juuri käsillä olevaan vero-oikeudelliseen tapaukseen. Tuomioistuinten käyttäytymisestä ei kuitenkaan voida olla varmoja etukäteen, vaan varmuus löytyy vasta kun tapaus on käsitelty. Oikeuskäytännön linjan jatkuminen ei ole siis koskaan varmaa, se on vain todennäköistä.<sup>15</sup>

Saattaa hyvinkin olla, että juuri oman tapauksen kohdalla lainkäytön linja muuttuu ja mitä paremmin siihen on varautunut, sitä pienemmät haitat ovat. Verosuunnittelun kannalta riskit ovat huomattavasti pienemmät, kun käsillä olevaan ongelmaan X on paneuduttu syvemmin kuin lakitekstiä tavaamalla. Mielestäni myös tästä on kyse verosuunnittelussa; ei pelkästä maksettavan veron määrän minimoimisesta, vaan myös riskien pienentämisestä ja erilaisiin lopputuloksiin varautumisesta.

## 1.2. Tutkimustehtävä ja tutkimuksen rajaus

---

<sup>12</sup> Myrsky 2011: 173-176

<sup>13</sup> Myrsky 2011: 176

<sup>14</sup> Myrsky 2002: 123

<sup>15</sup> Myrsky 2011: 176

### **1.2.1. Tutkimustehtävä**

Tutkimuksen tehtävänä on selvittää asunnon myymisen yhteydessä lankeavan luovutusvoiton ja -tappion sekä varainsiirtoverotuksen verokohtelua ja verosuunnittelun mahdollisuuksia niiden osalta sekä tutkia miten veronalainen luovutusvoitto tai -tappio lasketaan ja mitkä asiat siihen vaikuttavat. Oman lusikkansa tähän soppaan työntää myös korkovähennysoikeus, jota on tarpeen tarkastella edellä mainittujen tutkimuskohteiden yhteydessä. Kuten edellä todettiin, korkovähennysoikeus koskettaa suurta määrää suomalaisia ja sitä kohtaan kohdistuva muutospaine sekä ajankohtaisuus tekevät siitä mielenkiintoisen tutkimuskohteen.

Jotta luovutusvoittoa, luovutustappiota tai varainsiirtoveroa voidaan laskea täytyy olla tietoinen luovutusvoittoverovelvollisesta. Luovutusvoiton ja -tappion laskeminen määräytyy muun muassa hankintamenon ja luovutushinnan määrittämisellä sekä niihin lisättävillä erillä. Oma vaikutuksensa on myös voiton hankkimisesta aiheutuneilla kuluilla.

### **1.2.2. Tutkimuksen rajaus**

Tässä tutkimuksessa käsitellään asunnon myymisen yhteydessä lankeavan varainsiirtoveron, luovutusvoiton- tai -tappion verotusta, niiden osalta verosuunnittelun mahdollisuuksia sekä miten veronalainen luovutusvoitto tai -tappio lasketaan.

Näin ollen tarkastelusta jätetään kokonaan pois asunnon omistamisen aikana lankeavat verot, kuten kiinteistöverotus. Tutkielmassa ei myöskään käsitellä sukupolvenvaihdoksen eikä irtaimen omaisuuden yhteyttä luovutusvoittoon tai -tappioon. Myös omaisuuden siirtymisestä vastikkeettomalla saannolla lankeava perintö- tai lahjaverotus jätetään tarkastelun ulkopuolelle.

Tutkimusta rajataan käsittelemään Suomen sisällä tapahtuvaa asuntokauppaa, johon sovelletaan Suomen lakia, joten huomioon ei oteta esimerkiksi ulkomailla sijaitsevan asunnon myynnin vaikutuksia verotukseen Suomessa. Niin ikään keskitytään yksityisen henkilön asuntokauppojen verovaikutuksiin varainsiirtoveron, luovutusvoiton ja -tappion osalta, joten juridisten henkilöiden, kuten esimerkiksi osakeyhtiöiden, suorittamia kiinteistökauppoja ei käsitellä.

Yksityisen henkilön asuntokauppojen osalta tutkimusta rajataan koskemaan vain

tuloverolain alaisia myyntejä eli henkilökohtaista tuloa, joten tutkimuksesta jätetään pois niin sanottu ammattimainen myynti, jota verotettaisiin elinkeinotulona. Ammattimainen myynti ja niiden kohdalla rajanvetotapaukset, kuten esimerkiksi kirvesmiestapaukset tuloverolain tai elinkeinoverolain piiriin kuulumisesta muodostavat täysin oman mielenkiintoisen lukunsa, jota tässä tutkielmassa ei kuitenkaan siis käsitellä.

<sup>16</sup>

Tutkielmassa tärkeimpinä sovellettaviksi tulevat lait ovat tuloverolaki (TVL), verotusmenettelylaki (VML), ja varainsiirtoverolaki (VSVL). Tutkimuksen aiheeseen liittyvää materiaalia löytyy myös runsaasti korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksistä, Verohallinnon julkaisemista ohjeista, oikeuskirjallisuudesta sekä hallituksen esityksistä (HE), joiden tarkastelu on tarkoituksenmukaista tutkimusta tehtäessä.

### **1.3. Tutkimuksen rakenne**

Ensimmäisessä luvussa kuvailen tutkimuskohteen ja määrittelen tutkimustehtävän sekä rajaan sen.

Toisessa luvussa paneudun tarkasti luovutusvoiton käsitteeseen. Pohdinnan kohteena on miten verotettava luovutusvoitto lasketaan ja mitä hankintamenoihin luetaan. Selvityksen kohteena on myös minkä vuoden verotukseen ja miksi luovutusvoitto kuuluu ja kuinka suurta ja minkä perusteella veroa luovutusvoitoista maksetaan. Merkittävän poikkeuksen luovutusvoiton veronalaisuudesta muodostaa oman asunnon kauppa, joten sitä on tarpeen käsitellä laajasti. Oman asunnon kaupan kohdalla on selvitettävä mikä lasketaan omaksi asunnoksi ja millä perusteilla sekä miten omistusaika lasketaan ja edelleen mitä vaikutuksia sillä on verotuksellisesti kun asuntokauppaa tehdään.

Luovutustappio on aiheena kolmannessa luvussa, jossa selvitän milloin ja miksi tappio muodostuu vähennyskeltottomaksi, sekä milloin luovutustappio on vähennyskelpoinen. Tarkastelen myös luovutustappion verokohtelua ja minkälaiset oikeustoimet on tulkittavissa veronkierroksi.

---

<sup>16</sup> Kasso 2010: 379



Neljännän luvun aiheena on korkovähennysoikeus. TVL:n 58§:ssä määrätään, mihin käyttötarkoituksiin otettujen lainojen korot ovat vähennyskelpoisia. Luvussa käsittelem sitä milloin korot ovat vähennyskelpoisia, ja mistä vähennykset tehdään verotuksessa. Käsittelem myös alijäämähyvitystä ja mitkä asiat vaikuttavat sen määrään sekä pohdin oman asunnon vaikutusta alijäämähyvitykseen verotuksellisesti.

Varainsiirtoverotusta käsittelem viidennessä luvussa. Luvussa kuvailen ensin varainsiirtoverotusta yleisesti sekä verovelvollisen määräytymistä ja asemaa varainsiirtoverotuksen yhteydessä. Myös veron määrän ja perusteen selvitän. Varainsiirtoverotukseen sisältyy huojennuksia ensiasunnon ostajalle, jotka käyn läpi luvun lopussa.

Kuudennessa luvussa pohdin verosuunnittelun mahdollisuuksia kaupanteon osalta ja sitä suunniteltaessa. Vaikkakin mahdollisuudet vaikuttaa verotukseen asuntokaupassa ovat ehkä jossain määrin rajalliset, on tarpeen käsitellä pienetkin mahdollisuudet siihen, koska mahdollisuuksia lainsäädännöstämme kuitenkin löytyy.

## 2. LUOVUTUSVOITTO

### 2.1. Yleisesti luovutusvoitosta ja asuntojen hintojen kehityksestä

Kauppaa käytäessä toiveena rationaalisesti ajattelevalla ihmisellä voidaan lähtökohtaisesti pitää luovutusvoiton syntymistä. Monissa tapauksissa voi kuitenkin joutua hyväksymään luovutustappion syntymisen olosuhteiden pakosta. Esimerkiksi henkilökohtaisiin taloudellisiin vaikeuksiin joutunut ihminen myy asunnon pakon sanelemana, jolloin tämä voi tapahtua taloudellisesti myös huonoina aikoina asuntojen hintojen romahdettua ja tappiota pääsee syntymään.

Asunnon myyminen voi tapahtua myös muista syistä ”huonoina aikoina”, esimerkiksi perhekoon muutoksesta ylös- tai alaspäin johtuen. Toisaalta asunnon myyminen hintojen laskettua ei aina ole huono asia, mikäli samainen henkilö on esimerkiksi muuttamassa isompaan asuntoon, sillä asuntojen hintojen tippuessa samainen hintojen laskeminen koskettaa todennäköisesti myös muita asuntoja kuin omaa myytävänä olevaa asuntoa.

Huomioon täytyy kuitenkin ottaa se seikka, että yhä jatkuva kaupungistuminen on näivettänyt maaseutua ja asuntojen hintojen muutokset riippuvat erittäin paljon paikkakunnasta. Oletus, että asuntojen hinnat jatkaisivat nousua jatkuvasti, on lähtökohtaisesti väärä.

Pääkaupunkiseudun hintatrendi on ollut pitkään nousujohteinen, mutta tilanne on täysin eri näivettyvillä paikkakunnilla, joilla asuntojen hintatrendi on ollut laskeva. Pääkaupunkiseudunkin nouseva hintatrendi on ollut viimeaikoina pienenemään päin. Tilastokeskuksen tuoreimman julkaisun (28.8.2014) mukaan heinäkuusta 2013 heinäkuuhun 2014 vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat pysyivät pääkaupunkiseudulla ennallaan, kun muualla Suomessa ne laskivat 2,6 prosenttia samana ajankohtana.<sup>17</sup>

Näin ollen mahdollinen luovutustappion aktualisoituminen ei välttämättä muuta henkilön varallisuusasemaa heikommaksi, mikäli kyseinen henkilö ostaa myydyin asunnon tilalle uuden, eikä muuta esimerkiksi vuokralle, jolloin tilanne on erilainen.

---

<sup>17</sup> Tilastokeskus 2014a: Osakeasuntojen hinnat laskivat heinäkuussa

Täytyy kuitenkin muistaa ja painottaa sitä seikkaa, että asuntoihin liittyvät seikat eivät ole pelkästään rahallisia, vaan kyseessä on aina yksittäisten ihmisten, pariskuntien tai perheiden asunnot, joissa asutaan ja eletään verrattain lyhyttä ihmiselämää. Näin ollen pelkkä luovutusvoitto ei ole, eikä voikaan olla mielessä kaikissa tapauksissa, kun asuntoa lähdetään kaappaamaan ja tekemään kauaskantoisia ratkaisuja oma tulevaisuus ja ihmisen lyhyehkö elämä mielessä.

Luovutusvoiton verotuksen kohde on omistajaolettaman mukaisesti esineen omistaja. Se, jonka nimiin esine on tullut laillisella saannolla, on esineen omistaja.<sup>18</sup> Irtaimen omaisuuden osalta omistajana pidetään sitä, jolla esine on hallussaan. Kiinteän omaisuuden kohdalla sovelletaan nimiperiaatetta, eli omistajana on henkilö, joka on merkitty esineen omistajaksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.<sup>19</sup>

Luovutusvoittojen fiskaalinen merkitys on kasvanut viime vuosina. Luovutusvoitot koostuvat pääasiassa arvopapereiden, kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden myyntivoitoista. Tiedot arvopapereiden luovutusvoitoista ja muista luovutusvoitoista on tilastoitu Verohallinnossa vuodesta 2000 alkaen. Arvopapereiden luovutusvoittojen osuus kaikista luovutusvoitoista on vaihdellut 53 ja 78 prosentin välillä vuosina 2000-2006.

Suuri osa luovutusvoitoista siis syntyy arvopaperikaupalla, mutta tutkielman kannalta olennaisen asunto-osakkeiden osuutta voidaan myös pitää merkittävänä kansataloudellisestikin. Nämä ovat erittäin riippuvaisia suhdanteista, joten luovutusvoittojen kokonaismäärä vuosittain saattaa vaihdella rajustikin. Esimerkiksi vuonna 2000 luovutusvoittojen määrä oli noin 4 miljardia euroa ja seuraavana vuonna enää vain 2 miljardia. Vuonna 2006 oltiin taas suurpiirteisesti vuoden 2000 tasolla luovutusvoittoa kertyen 4,3 miljardia euroa.

Maksuunpannun luovutusvoiton määrä on pääomatuloveroprosentin mukainen eli esimerkiksi vuonna 2006 verotuloja valtiolle kertyi 1,2 miljardia euroa, sillä pääomatuloveroprosentti oli tuolloin 28.<sup>20</sup> Vuodelta 2012 veroa luovutusvoitoista kertyi 2,6 miljardia euroa.<sup>21</sup>

---

<sup>18</sup> Puranen 1998: 578

<sup>19</sup> Ossa 2002: 134

<sup>20</sup> Rabinä & Nykänen 2009: 17-19

<sup>21</sup> Verohallinnon tilastoja: Henkilöasiakkaiden tulot verovuonna 2012

Kuten jo edellisistä luvuista huomataan, on luovutusvoittojen tuotto erittäin suhdanneherkkää ja hankalaa ennustaa lyhyelläkään aikavälillä, mikä hankaloittaa valtion tuloarvion tekemistä.

Omaisuuksien luovutusvoitot kuuluvat aina pääomatulojen tulolajiin. Tässä tutkielmassa keskitytään tuloverolain alaisiin asunnon myynteihin, joten elinkeinotoiminnan alaisessa asuntokaupassa sovellettava elinkeinoverolaki ei ole tässä yhteydessä oleellinen.

Tuloverolaissa lähtökohtana on, että kun luovutusvoittoa syntyy, on se veronalaista tuloa riippumatta omistusaajan pituudesta. Tästä on kuitenkin säädetty poikkeus asuntokaupan osalta muun muassa oman asunnon luovutusvoiton verotuksen kohdalla. Oman asunnon luovutusvoiton verovapaus on siis poikkeus luovutusvoiton veronalaisuuden pääsäännöstä, joten sitä tulee tulkita suppeasti.<sup>22</sup>

Oman asunnon luovutusvoiton verovapaus tietyin edellytyksin on klassinen esimerkki asuntopoliittisten päämäärien edistämiseen verohuojennuksen keinoin. Verohuojennuksesta voidaan käyttää myös nimitystä verotuki. Verohuojennuksissa on pohjimmiltaan kysymys siitä, että ihmisten taloudellista toimintaa ohjataan ja tuetaan verohelpotuksien avulla.<sup>23</sup>

## **2.2. Oman asunnon merkitys**

Kuten edellä totesin, oman asunnon omistusaajan merkitys verotuksen kannalta merkittävä poikkeus on TVL 48 §. Oman asunnon luovutusvoitto on verovapaa mikäli pykälässä mainitut ehdot täyttyvät.

Pykälässä mainitut ehdot ovat, että verovelvollinen, tässä tapauksessa asunnon myyjä, on asunut asunnossa ennen asunnon luovutusta omistusaikanaan yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan ja käyttänyt asuntoa omana, taikka perheensä vakituksena asuntona.

Koska asumisen täytyy olla ollut yhtäjaksoista, ei alle kahden vuoden asumisjaksoja voida laskea yhteen ja näin saada verovapauden edellytyksiä täytetyksi. Yhtäjaksoista

---

<sup>22</sup> Kasso 2010: 357-358

<sup>23</sup> Wikström 2008: 93

asumista ei kuitenkaan katkaise tilapäinen poissaolo, joka johtuu esimerkiksi sairaudesta.<sup>24</sup> Muita tekijöitä, jotka eivät katkaise yhtäjaksoista asumista ovat esimerkiksi loma tai lyhyt ulkomaanmatka.

### 2.2.1. Asumisen katkaisevat tekijät

Kuitenkin mikäli koko perhe siirtyy ulkomaille pitemmäksi ajaksi, ei kotimaassa tyhjänä seisovaa asuntoa voitane katsoa samanaikaisesti omana asuntona käytettäväksi.

<sup>25</sup> Viimeisenä asteena korkein hallinto-oikeus ratkaisee kysymykset verotuspäätösten lain- ja oikeudenmukaisuudesta, koska KHO on ylin tuomioistuin. Tosin mahdollista on myös, että KHO tekee ennakkoratkaisupyynnön EY-tuomioistuimelle.<sup>26</sup>

KHO on ratkaisussa 1983 II 574 katsonut yhtäjaksoisen asumisen katkaisevaksi tekijäksi asunnon vuokraamisen.

Verovelvollinen oli 31.12.1979 ostanut osakehuoneiston, johon hän perheineen oli muuttanut asumaan. Työkomennuksen vuoksi hän itse oli 30.4.1980 muuttanut Hondurasiin, jonne hänen perheensä oli seurannut häntä kesä-heinäkuun vaihteessa 1980. Verovelvollinen ja hänen perheensä olivat asuneet huoneistossa lomaillessaan Suomessa ajalla 14.6.-22.8.1981. Muun ajan huoneisto oli ollut tyhjänä ja heidän käyttöönsä varattuna, lukuun ottamatta aikaa 10.7.-20.11.1980, minkä se oli ollut vuokralle annettuna. Huoneistoon asumaan verovelvollinen perheineen palasi 1.1.1983. Katsottiin, että huoneistoa ei ollut ennen 1.1.1983 vähintään vuoden aikaa käytetty verovelvollisen tai hänen perheensä vakituksena asuntona.

Ratkaisusta voidaan vetää johtopäätöksenä se, että vakituinen ulkomailla asuminen katkaisee yhtäjaksoisen asumisen edellytyksen täyttymisen ja mahdollisuus oman asunnon luovutusvoiton verovapauteen menetetään siltä ajalta. Koska KHO otti ratkaisussaan kantaa myös vuokraamisen merkitykseen vakituisen asumisen katkaisevana tekijänä, voidaan edelleen todeta asunnon vuokraamisen katkaisevan yhtäjaksoisen asumisen.

Asumisajaksi ei myöskään voida laskea esimerkiksi ennen omistusaikaa asunnossa vuokralla asumista. Omistusaika alkaa pääsääntöisesti kulua hankintasopimuksen

---

<sup>24</sup> Myrsky 2008: 824

<sup>25</sup> Andersson & Linnakangas 2006: 254

<sup>26</sup> Myrsky ym. 2004: 226

tekemisestä ja päättyy luovutus sopimuksen tekemiseen. Asumisaika alkaa luonnollisesti siitä hetkestä, kun verovelvollinen muuttaa asuntoon ja alkaa käyttää sitä vakituksena asuntonaan.<sup>27</sup>

### **2.2.2. Kaksi vakituista asuntoa**

Lähtökohtana on pidetty, että perheellä voi olla samanaikaisesti vain yksi vakituinen asunto. Tämä sulkee pois vapaa-ajan asunnon luovutusvoiton verovapauden, sillä vaikka sitä käytettäisiinkin kaikkina vuodenaikoina, ei sitä pidetä verotuksessa perheen vakituksena asuntona.<sup>28</sup> Myöskään selvät kakkosasunnot eivät ole verovapauden piirissä missään olosuhteissa.<sup>29</sup>

Kuitenkin eräissä tapauksissa voi olla mahdollista, että perheellä katsotaan olevan kaksi vakituista asuntoa.

Ratkaisussa KHO 2001:41 oli kyse siitä, voiko alaikäisten lasten toisella paikkakunnalla opiskeluasuntona yli kahden vuoden ajan käyttämä asunto olla oman asunnon luovutusvoiton nojalla luovutusvoitosta verovapaa.

Lasten vanhemmat olivat ostaneet asunto-osakeyhtiön osakkeet 19.8.1985, jotka ovat oikeuttaneet kaupungissa sijaitsevan yksiön hallintaan. Edellä mainitut osakkeet on myyty puolisoiden toimesta 18.8.1998. Heidän asuttamassaan kunnassa ei ole ollut mahdollisuutta lukio-opiskeluun ja veroilmoituksen täydentämiseksi antamassa selvityksessä he ovat ilmoittaneet, että asunto on ostettu perheen lasten opiskeluasunnoksi. 13.12.1972 syntynyt tytär on asunut asunnossa 1.8.1988-30.7.1991 ja 5.6.1975 syntynyt poika on asunut asunnossa 1.8.1991-30.3.1994 molempien opiskellessa samassa lukiossa asumisaikanaan. Tytär siis asui alaikäisenä asunnossa 2 vuotta ja 4 kuukautta ja poika vastaavasti 1 vuoden ja 9 kuukautta.

Verotusta toimitettaessa katsottiin, ettei luovutusvoitto ollut puolisoiden veronalaista tuloa oman asunnon luovutusvoittona. Verotuksen oikaisulautakunta kuitenkin veroasiamiehen oikaisuvaatimuksen johdosta palautti asian veroviraston uudelleen käsiteltäväksi luovutusvoiton määrän selvittämiseksi. Uudelleen toimitetussa verotuksessa luovutusvoitto katsottiin veronalaiseksi tuloksi ja puolisoiden tuloihin

---

<sup>27</sup> Kasso 2010: 364

<sup>28</sup> Niskakangas 2000: 5. luku

<sup>29</sup> Kasso 2010: 366

kummallekin lisättiin luovutusvoittona 39 402 markkaa.

Puolisot valittivat päätöksestä ja veroasiamies antoi vastineen, jossa se esitti valituksen hylkäämistä. Veroasiamiehen mukaan huoneistossa asuneet lapset eivät enää lukio-opiskelun jälkeen ole palanneet pysyväksi katsottavalla tavalla asumaan muun perheen luokse eivätkä he tämän vuoksi ole enää muodostaneet perhettä muuttaessaan kaupunkiin.

Puolisot ilmoittivat vastaselvityksessä, että perheen lapset ovat muuttaneet lukion päätyttyä takaisin kuntaan vanhempiensa luokse eivätkä he ole jatkaneet asumista kaupungissa.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus hylkäsi puolisoitten valituksen. Kantansa se perusteli vakiintuneeseen oikeuskäytäntöön, jonka mukaan perheen opiskeleville lapsille opiskelupaikkakunnalta hankittua asuntoa ei ole pidetty perheen vakituksena asuntona. Puolisoiden lapset ovat käyttäneet asuntoa jatkaessaan opiskelua peruskoulun jälkeen. Kysymyksessä ei siis ole ollut oppivelvollisuuden täyttämiseksi suoritettu koulunkäynti vaan opiskelu lukiossa. Hallinto-oikeuden mukaan vaikka lapset ovat olleet alaikäisiä ja näin ollen puolisoitten perheenjäseniä, ei asuntoa, jota on käytetty vain lasten opintoja varten, voida pitää TVL 48 §:n 1 momentin 1 kohdan tarkoittamana perheen vakituksena asuntona, jonka luovutuksesta saatu voitto olisi tämän lainkohdan nojalla verosta vapaata tuloa.

TVL 48 §:n 1 momentin 1 kohtaa voidaan tulkita siten, että verovelvollisella voi olla omistuksessaan useita asuntoja, joita hän on eri aikoina käyttänyt vakituksena asuntonaan siten, että oman asunnon luovutusvoiton verovapauden edellytykset täyttyvät.<sup>30</sup> Myynninkään ei tarvitse tapahtua välittömästi oman asumiskäytön jälkeen, eikä se estä myöskään asunnon vuokrausta. Myynnin tapahduttua luovutusvoitto on edelleen veroton, mikäli oman asunnon luovutusvoiton verovapauden edellytykset täyttyvät, vaikka asunto olisikin vuokrattuna tai tyhjillään oman käytön ja myynnin välisenä aikana.<sup>31</sup>

Asian käsittely siirtyi korkeimpaan hallinto-oikeuteen. On muistettava, että KHO ei voi tuomita edullisempaa verotuskohtelua kuin verovelvollinen on vaatinut tai ankarampaa

---

<sup>30</sup> Ossa 2006b: 136-137

<sup>31</sup> Myrsky 2008: 824-825

verotuskohtelua kuin veronsaaja on valituksessaan vaatinut<sup>32</sup>. Käsiteltävässä ratkaisussa KHO 2001:41 verovelvollinen vaatii luovutusvoiton verovapautta ja veronsaaja luovutusvoiton veronalaisuutta kokonaisuudessaan.

Korkein hallinto-oikeus katsoi, että huoneistoa on käytetty TVL 48 §:n 1 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla perheen vakituksena asuntona ja kumosi hallinto-oikeuden päätöksen. Perusteluissaan korkein hallinto-oikeus totesi seuraavanlaisesti:

”Asunto-osake on hankittu elatusvelvollisuuden johdosta. Laki vaatii vanhempia kustantamaan sekä peruskoulusta että lukiosta aiheutuvat kustannukset samalla tavoin. Ratkaisevaa ei ole, ovatko lapset asuneet poissa kotoa peruskoulun tai lukion suorittamisen takia. Asunto-osaketta on käytetty alaikäisten lasten asuntona vähintään kahden vuoden ajan olosuhteissa, joissa opiskelu- ja kotipaikkakunnan välimatka ei ole mahdollistanut vanhempien luona asumista. Muualla asumiseen on siten ollut poikkeuksellinen syy. Vanhemmilla on ollut lain mukainen velvollisuus vastata koulunkäynnin kustannuksista toisella paikkakunnalla. Edellä mainitut lasten alaikäisyys, pakottavista olosuhteista johtunut toisella paikkakunnalla asuminen ja elatusvelvollisuus osoittavat, että kysymyksessä on ollut perheen vakituksessa käytössä ollut asunto.”

Laki lapsen elatuksesta ei erittele peruskoulusta tai lukiosta aiheutuvien kustannusten kustantamista millään tavoin. Elatusvelvollisuuslain 1 §:n mukaan lapsella on oikeus riittävään elatukseen. Se käsittää lapsen kehitystason mukaisten aineellisten ja henkisten tarpeiden tyydyttämisen, lapsen tarvitseman hoidon ja koulutuksen sekä tästä aiheutuvat kustannukset.<sup>33</sup>

Korkeimman hallinto-oikeuden kanta, jonka mukaan ratkaisevaa ei ole ovatko lapset poissa kotoa peruskoulun tai lukion suorittamisen takia, on elatusvelvollisuuslain mukaan vahvasti perusteltu ja siihen on helppo yhtyä.

ElatusL:n 3 §:n mukaan lapsen oikeus saada elatusta vanhemmiltaan päättyy, kun hän täyttää kahdeksantoista vuotta. Ratkaisussa KHO 2012:45 vedettiin selkeä rajanveto oikeusvarmuuden, ennustettavuuden ja verovelvollisten yhdenvertaisen kohtelun toteutumiseksi ja todettiin oman asunnon luovutusvoiton verovapauden kannalta hyväksi luettavan ajan päättyvän opiskelevan lapsen tullessa täysi-ikäiseksi. Rajanveto on mielestäni tärkeä ja se selkiyttää tilanteen yksiselitteiseksi vastaisuuden varalta ja on

---

<sup>32</sup> Myrsky 2011: 124

<sup>33</sup> Rabinä ym. 2009: 379



ElatusL:n 3 §:n mukainen.

Kaikki korkeimman hallinto-oikeuden hallintoneuvokset eivät kuitenkaan olleet ratkaisusta yhtä mieltä. Äänestyksen jälkeen neljä hallintoneuvosta oli yhtä mieltä ratkaisusta, mutta yksi hallintoneuvos esitti eriävän mielipiteen.

Yksimielinen päätös on ratkaisun ennakkopäätösluonteen kannalta vahvin. Vastaavasti jos asiasta on äänestetty, ennakkopäätös on sitä vahvempi, mitä suurempi enemmistö on.<sup>34</sup>

Eri mieltä olleen hallintoneuvoksen mukaan:

”Perheellä voi pääsääntöisesti olla vain yksi vakituinen asunto oman asunnon luovutusvoiton verovapauden edellytyksiä harkittaessa. Tästä pääsäännöstä poikkeuksena ei ole perheen lasten opiskelupaikkakunnalla sijaitsevat opiskelija- asunnot. Sillä seikalla, että nyt on ollut kysymys lukiossa opiskelusta ja että opiskelijat ovat olleet alaikäisiä, ei ole asiassa merkitystä. Näillä ja muutoin hallinto-oikeuden päätöksessä mainituilla perusteilla katson, ettei ole syytä muuttaa hallinto-oikeuden päätöksen lopputulosta.”

Eri mieltä olleen hallintoneuvoksen argumentaatiota, joka perustuu vakiintuneeseen oikeuskäytäntöön ennen päätöksen KHO 2001:41 julkistamista, ei ratkaisuun KHO 2012:45 perustuen ole pidetty jatkossa merkittävänä seikkana.

Ratkaisussa KHO 2012:45 oli kyse samasta oikeuskysymyksestä kuin ratkaisussa KHO 2001:41 ja se ratkaistiin ratkaisun KHO 2001:41 linjan mukaisesti. Koska opiskeluasuntonaan toisella paikkakunnalla asuntoa käyttänyt perheen tytär ei ollut asunut asunnossa yli kahden vuoden ajan, ei luovutusvoitto ollut verovapaata oman asunnon luovutusvoittoverovapauden nojalla. Asiasta ei äänestetty.

Ratkaisun KHO 2001:41 ennakkopäätöksen arvon voidaan todeta olevan vahva vielä yli vuosikymmenenkin jälkeen. Samalla voidaan todeta kyseisen ratkaisun perustelujen vahvuus.

Ratkaisussa vedettiin selkeä kaavamainen ratkaisu sen osalta, että täysi-ikäisen opiskelevan lapsen asumisaikaa ei katsota perheen vakituiseksi asumiskäytöksi.

---

<sup>34</sup> Myrsky 2011: 139

Tulkinta olisi luultavasti ollut erilainen vallitsevan oikeuskäytännön nojalla, mikäli kahden vuoden asumisaika alaikäisenä olisi täyttynyt. Verosuunnittelua harkittaessa tai siihen ryhdyttäessä täytyy asumisajan täyttymisen kanssa olla erittäin tarkkana, sillä se lasketaan päivästä päivään ja pienikin huolimattomuus saattaa johtaa taloudellisesti merkittäviin menetyksiin<sup>35</sup>.

Kahden vakituisen asunnon mahdollisuus oman asunnon luovutusvoittoverotuksesta vapautumiseen ei rajoitu pelkästään edellä käsiteltyihin alaikäisten lasten opiskelua varten toisella paikkakunnalla hankittuihin asuntoihin.

Kuten ratkaisusta KHO 1988/1496 (B 547) käy ilmi, eri paikkakunnilla töissä olevien puolisoiden osalta voi tulla mahdolliseksi kaksi vakituista asuntoa. Kahden vakituisen asunnon mahdollisuutta ei kuitenkaan voi rajata vain perheisiin, vaan oikeuskäytännössä on otettu kantaa myös tilanteeseen, jossa yksin elävällä katsottiin olevan kaksi vakituista asuntoa<sup>36</sup>.

KHO:n ratkaisussa 1994 B 526 naimaton verovelvollinen työskenteli A:n kunnan virastossa ja asui kunnalta vuokraamassaan huoneistossa. Hän oli rakennuttanut 165 kilometrin päähän B:n kuntaan omakotitalon, jossa hän vietti viikonloput ja lomat. KHO katsoi B:n kunnan alueella olevan omakotitalon vakituiseksi asunnoksi ja näin ollen omakotitalon hankinnasta johtuneiden velkojen korot olivat vähennyskelpoisia asuntolainakorkoina.

Edellä on todettu oikeustapauksilla KHO 1988/1496 (B 547) ja KHO 1994 B 526, että verovelvollisella voi olla kaksi vakituista asuntoa yhtä aikaa, jotka täyttävät TVL 48 §:n 1 momentin 1 kohdan edellytykset oman asunnon luovutusvoiton verovapauden osalta ja tämän vallitsevan linjan mukaan korkein hallinto-oikeus toimi ratkaisussa KHO 2001:41.

Ratkaisulla KHO 2001:41 on ennakkopäätösarvoa kysymyksessä alaikäisen lapsen toisella paikkakunnalla opiskeluasuntona yli kahden vuoden ajan käyttämän asunnon oman asunnon luovutusvoiton verovapauden osalta, sillä aiemmin tähän oikeuskysymykseen ei oikeuskäytännössä ole otettu kantaa. Ratkaisu laajentaa merkittävällä tavalla vakituisen asunnon käsitettä TVL 48 §:n 1 momentin 1 kohtaa

---

<sup>35</sup> Myrsky 2008: 828

<sup>36</sup> Myrsky & Rabinä 2010: 197

sovellettaessa.<sup>37</sup>

### 2.2.3. Vapaa-ajan asunto vakituiseena asuntona

Edellä luvussa 2.1.2 kirjoitin vapaa-ajan asunnon suhteesta oman asunnon luovutusvoiton verovapauteen ja totesin, että lähtökohtaisesti perheellä voi olla vain yksi vakituinen asunto.

Tähän on olemassa edellä mainittuja poikkeuksia, mutta vapaa-ajan asunto ei ole yksi niistä, jos sitä käytetään nimensä mukaisesti vapaa-ajan asuntona. Vapaa-ajan asunto voi kuitenkin olla luovutusvoittoverosta vapaa eräissä tilanteissa. Asiaan on otettu kantaa ratkaisussa Rovaniemen HAO 19.3.2003 T 03/0149/1.

Ratkaisussa oikeuskysymyksenä oli se, voiko vapaa-ajan käyttöön varatun rakennuksen ja sen rakennusalan luovutuksen tuottama voitto koskaan olla verovapaa TVL 48 §:n 1 momentin 1 kohdan perusteella, kun otetaan huomioon, että maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n säännösten perusteella loma-asunnon käytön muuttaminen pysyvään asumiseen on sellainen käyttötarkoituksen muutos, joka aina edellyttää rakennuslupaa.

Rovaniemen HAO totesi, ettei TVL:n em. säännöksessä edellytetä muuta kuin se, että asuntoa on käytetty määräajan vakituiseena asuntona. Siten verovapaudelle ei ole esteenä se, että verovelvollinen laiminlyö hakemuksen maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettulle luvulle. Asiassa on siten tutkittava vain, onko verovelvollinen käyttänyt asuntoa vakituiseena asuntona TVL 48 §:n 1 momentin mukaisesti.

Nykyisin vapaa-ajan asunnot alkavat olemaan yhä korkeammin varusteltuja ja talviasuttavia. Tästä seuraa niiden arvonnousu ja mahdollisuus verosuunnitteluun. Esimerkiksi työttömänä tai eläkkeellä on mahdollista muuttaa vakituiseesti asumaan vapaa-ajan asuntoon vähintään kahdeksi vuodeksi ja saavuttaa verohyötyä tulevaisuudessa mahdollisesti tapahtuvaa myyntiä varten oman asunnon luovutusvoiton verovapauden avulla. Tämän kaltaisia tapauksia on ollut myös käytännössä.<sup>38</sup> Myös etätöitä tekevä henkilö voi miettiä tällaisen ratkaisun mielekkyyttä. Verohyöty saattaa nousta kymmeniin tuhansiin euroihin, kun puhutaan hintavan asunnon luovutusvoiton verovapaudesta.

---

<sup>37</sup> Rabinä ym. 2009: 384

<sup>38</sup> Rabinä ym. 2009: 378

### 2.3. Hankintamenon laskeminen

Hankintameno koostuu pääsääntöisesti myyjälle suoritetusta kauppahinnasta sekä siihen välittömästi liittyvistä kustannuksista. Näitä välittömiä kustannuksia ovat esimerkiksi varainsiirtovero ja muut lainhuudatuksesta aiheutuneet menot, välitys-, tarkastus-, arviointi-, ja asianajopalkkiot sekä myyntikulut. Nämä menot lisätään hankintamenuon, eikä niitä ole mahdollista vähentää verovelvollisen verotuksessa vuosikuluna.<sup>39</sup>

#### 2.3.1. Perusparannusmenot

TVL 47 §:n mukaan hankintamenuihin lasketaan myös perusparannusmenot verovelvollisen omistusaikana. Perusparannusmenoksi katsotaan ne kustannukset, jotka lisäävät asunnon arvoa. Pelkästään asunnon arvon säilyttämiseen johtavat toimenpiteet, vuosikorjausmenot, eivät siis ole perusparannusmenoja, eikä niitä siten voi laskea hankintamenuon. Vuosikorjausmenosta esimerkkinä mainittakoon pintaremontit.<sup>40</sup>

Asunnon arvoa lisääviä perusparannusmenoja ovat erilaiset laajennus-, muutos-, uudistus-, ja muut vastaavanlaiset toimet, kuten uusien laitteiden hankkiminen ja asentaminen sekä sisustusmateriaalien laatutason olennainen parantaminen. Seinän tapetointi- ja maalaustyöt ovat tyypillisiä vuosikorjausmenoja, joita ei perusparannusmenoksi lasketa, eikä niitä täten voi hankintamenuon laskea. Mainittakoon, että vuosikorjausmenot ovat kuitenkin vähennyskelpoisia juoksevan tulon verotuksessa luonnollisina vähennyksinä, jos ne kohdistuvat veronalaisten ansiotai pääomatulojen hankintaan.<sup>41</sup>

## 2.4 Kotitalousvähennys

### 2.4.1 Kenelle vähennys kohdistuu ja mistä sen voi saada?

Nimestään huolimatta kotitalousvähennys ei ole kotitalouskohtainen, vaan henkilökohtainen vähennys. Tämän ansiosta esimerkiksi molemmat puolisoista voivat saada kotitalousvähennyttä olettaen, että vähennyskelpoisia kustannuksia on riittävän

<sup>39</sup> Ossa 2006a: 112

<sup>40</sup> Kasso 2010: 359

<sup>41</sup> Myrsky ym. 2010: 80-81, 136-137

paljon.<sup>42</sup>

Kotitalousvähennys tehdään valtion tuloverosta ja mikäli vähennettävä määrä ylittää valtion tuloveron määrän, vähennys tehdään kunnallisverosta, vakuutetun sairausvakuutusmaksusta ja kirkollisverosta näiden verojen suhteessa.<sup>43</sup>

Koska vähennys tehdään suoraan verosta, eikä tulosta, on vähennyksestä saatava hyöty suoraan verrannollinen vähennyksen määrään.<sup>44</sup> Kotitalousvähennyksen voi saada vain luonnollinen henkilö, eikä esimerkiksi asunto-osakeyhtiö, sillä edellä mainittuja veroja maksavat vain luonnolliset henkilöt.<sup>45</sup>

Kotitalousvähennykseen oikeuttaa tavanomainen kotitalous-, hoiva- tai hoitotyö, asunnon ja vapaa-ajan asunnon kunnossapito- ja perusparannustyö sekä tieto- ja viestintäteknikkaan liittyvien laitteiden asennus- ja kunnossapitotyö.<sup>46</sup>

Kotitalousvähennyksen voi saada vain maksamastaan määrästä. Tämä sulkee pois esimerkiksi asunto-osakeyhtiön osakkeen omistajan maksaman vastikkeen, joka olisi käytetty kotitalousvähennykseen oikeuttavaan työhön verovelvollisen asunnossa, sillä maksun suorittaa tässä tapauksessa asunto-osakeyhtiö.<sup>47</sup>

Verovelvollisen, hänen puolisonsa tai edesmenneen puolisonsa vanhempien, ottovanhempien, kasvattivanhempien tai näiden suoraan ylenevässä polvessa olevien sukulaisten tai edellä mainittujen henkilöiden puolisoiden käyttämässä asunnossa tai vapaa-ajan asunnossa tehty työ on vähennyskelpoista TVL 127a 5 §:n mukaisesti. Näin ollen alenevassa polvessa olevien sukulaisten asunnossa tehtyä työtä ei voi vähentää kotitalousvähennyksenä, elleivät esimerkiksi vanhemmat itse asu lastensa asunnossa.<sup>48</sup>

#### **2.4.2 Vähennyksen määrä ja laskentaperusteet**

Alun perin kotitalousvähennys oli kokeiluluontoisesti voimassa vuosina 1997-2000

---

<sup>42</sup> Myrsky 2014: 99-100

<sup>43</sup> Verohallinto 2010: Kotitalousvähennys verotuksessa

<sup>44</sup> Myrsky 2014: 98-99

<sup>45</sup> Myllymäki 2012: 526

<sup>46</sup> Verohallinto 2012: Kotitalousvähennys

<sup>47</sup> Myllymäki 2012: 526

<sup>48</sup> Myrsky 2014: 100

Etelä-Suomen, Oulun ja Lapin läänien alueella, mutta positiivisten kokemusten myötä valtakunnallisesti kotitalousvähennystä koskevat säädökset tulivat voimaan vuoden 2001 alusta lähtien<sup>49</sup>.

Tutkielman aihetta ajatellen näistä kotitalousvähennyksiin oikeuttavista töistä tärkein merkitsevä kohta on asunnon perusparannustyön vähennyskelpoisuus. Kuten niin moni muukin tässä tutkielmassa käsiteltävä verotuki, kotitalousvähennyksen määrä ja soveltamisala on vaihdellut sen käyttöönoton jälkeen merkittävästi.

Vuonna 2011 kotitalousvähennystä sai tehdä enintään 3000 euron arvosta, mutta vuodelle 2012 sen määrä tiputettiin 2000 euroon. Vuodesta 2014 lähtien kotitalousvähennyksen määrä nousi 2000 eurosta 2400 euroon ja se myönnetään vain siltä osin kuin vähennettävä osa kustannuksista ylittää 100 euroa eli omavastuu on 100 euroa<sup>50</sup>. Vähennys myönnetään sinä vuonna kun kotitalousvähennykseen oikeutetun työn laskut on maksettu<sup>51</sup>.

Kotitalousvähennyksen laskuperusteetkin muuttuivat vuoden 2012 alusta lähtien. Ennakkoperintäkisteriin merkityn yrityksen palkkaaminen kotitalousvähennyksen edellyttämään toimintaan antaa verovelvolliselle 45 prosentin vähennysoikeuden arvonlisäverollisesta työkorvauksesta, kun vielä vuonna 2011 se oli 60 prosenttia<sup>52</sup>.

Mikäli verovelvollinen palkkaa henkilön työsuhteeseen saa verovelvollinen vähentää vain 15 prosenttia maksamasta palkasta ja siihen liittyvistä työnantajan sivukuluista, kun vuonna 2011 vähennysoikeus oli 30 prosentin suuruinen.<sup>53</sup> Sivukuluja ovat esimerkiksi pakollinen työeläkemaksu, tapaturmavakuutusmaksu, työttömyysvakuutusmaksu ja ryhmähenkivakuutusmaksu.<sup>54</sup>

Perusparannusmenojen verokohtelu on tätä nykyä suotuisa verovelvolliselle, sillä niistä tehtävä kotitalousvähennys ei vaikuta hankintamenoon lisättäviin eriin.<sup>55</sup> Näin ollen perusparannusmenoista verovelvollinen saa ensinnäkin tehtyä kotitalousvähennykset ja lisättyä perusparannusmenoista koituneet kustannukset hankintamenoon.

---

<sup>49</sup> Myllymäki 2012: 524

<sup>50</sup> Verohallinto 2014: Henkilöverotuksen lakimuutoksia vuodelle 2014

<sup>51</sup> Verohallinto 2014: Kotitalousvähennys

<sup>52</sup> Verohallinto 2014: Kotitalousvähennys

<sup>53</sup> Verohallinto 2014: Kotitalousvähennys

<sup>54</sup> Myrsky 2014: 99

<sup>55</sup> Myrsky ym. 2010: 137

Hankintamenon kasvaminen johtaa luovutusvoiton verotuksen pienenemiseen tilanteessa, jossa luovutusvoitosta joutuu veroa maksamaan. Jos asuntokaupasta syntyy luovutustappiota kasvaa mahdollisesti vähennyskelpoisen luovutustappion määrä, mikäli hankintameno on kasvanut edellä mainitusta syystä.

## 2.5. Hankintameno-olettama

Todellisen hankintamenon sijasta luovutusvoiton määrää laskettaessa voidaan käyttää hankintameno-olettamaa, josta käytetään myös nimitystä minimivähennys. Hankintameno-olettamaa käytettäessä luovutetun hyödykkeen huomioon otettava hankintameno ei määräydy todellisten menojen perusteella, vaan käytetään prosenttiperusteista hankintameno-olettamaa.<sup>56</sup>

Luonnollisen henkilön osalta hankintameno-olettama luovutushinnasta on aina vähintään 20 prosenttia. Kuitenkin mikäli omaisuus on ollut verovelvollisen hallussa vähintään 10 vuoden ajan nousee vähennettävä määrä 40 prosenttiin.<sup>57</sup> Hankintameno-olettamaan sisältyvät kiinteistön myyntikulut, joten niitä ei voi hankintameno-olettaman lisäksi vähentää.<sup>58</sup> Kiinteistön myyntikulujen lisäksi hankintameno-olettamaan sisältyvät voiton hankkimisesta aiheutuneet menot, joten niitä ei voi vähentää hankintameno-olettaman lisäksi.<sup>59</sup>

Luovutusvoittoa laskettaessa käytetään aina verovelvolliselle edullisempaa vaihtoehtoa eli todellista hankintamenoa tai hankintameno-olettamaa. Hankintameno-olettama estää koko voiton verotuksen tilanteessa, jossa omaisuuden arvo on moninkertaistunut ajan kuluessa.<sup>60</sup>

Aina ei kuitenkaan ole selvää, kumpi vaihtoehto tulisi sovellettavaksi. Tilanteessa, jossa verovelvollinen esittää poistamatta olevan hankintamenon ja voiton hankkimisesta aiheutuneiden menojen olevan suuremmat kuin hankintameno-olettama, sovelletaan vallitsevan oikeuskäytännön mukaisesti todellista hankintamenoa, jos on ollut luotettava

---

<sup>56</sup> Andersson ym. 2006: 277

<sup>57</sup> Ossa 2006a: 127

<sup>58</sup> Kasso 2010: 360

<sup>59</sup> Ossa2006a: 127

<sup>60</sup> Niskakangas 2000: 5. luku

selvitys siitä, että todellista hankintamenoa on voitu pitää suurempana kuin hankintameno-olettamaa.<sup>61</sup>

Oleellista on, että verovelvollinen pystyy luotettavasti selvittämään, että todellinen hankintameno on ollut hankintameno-olettamaa suurempi. Oikeuskäytännössä on hyväksytty todellisen hankintamenon käyttäminen tilanteessa, jossa sen määrä on täsmällisen selvityksen puuttuessa jouduttu arvioimaan. Tämä on johtunut siitä, että käsillä on ollut luotettava selvitys todellisen hankintamenon suuremmuudesta hankintameno-olettamaan nähden.<sup>62</sup>

Valaisen seuraavassa laskuesimerkein kaksi tilannetta havainnollistaakseni hankintameno-olettamaa käytännössä. Ensimmäisessä esimerkissä minimivähennystä ei tarvita, mutta toisessa esimerkissä minimivähennys tulee tarpeelliseksi huoneiston arvon rajun nousun vuoksi. Molemmissa esimerkeissä oletuksena on, ettei verovelvollisella ole muita pääomatuloja verovuonna, jotka vaikuttaisivat pääomatulon korotettuun tuloveroprosentin soveltamiseen.

Esimerkki 1.

Huoneiston myyntihinta		220 000 euroa
Hankintahinta	150 000 euroa	
Hankintakustannukset	2 000 euroa	
Perusparannusmenot	8 000 euroa	
Myyntikulut	7 000 euroa	
Yhteensä	167 000 euroa	
Voitto		53 000 euroa

Tässä esimerkissä minimivähennyksellä ei siis ole merkitystä, sillä alle kymmenen vuoden omistuksella minimivähennys olisi 20 prosenttia myyntihinnasta eli 44 000 euroa ja yli kymmenen vuoden omistuksella 88 000 euroa. Todelliset hankintakustannukset ovat siten korkeammat kuin lain tarjoamat minimivähennykset, joten luovutusvoittoa laskettaessa käytetään tässä tapauksessa todellista hankintamenoa.

Esimerkissä myyntivoittoveroa tulee maksettavaksi 40 000 euron osalta 30 prosenttia

<sup>61</sup> Ossa 2002: 168

<sup>62</sup> Ossa 2006a: 127-128



eli 12 000 euroa. 40 000 euron ylittävältä osalta maksetaan pääomatulon korotettua tuloveroprosenttia TVL 124.2 §:n mukaisesti eli 13 000 euroa x 32 prosenttia, josta veroa kertyy 4 160 euroa. Yhteensä veroa kertyy maksettavaksi 16 160 euroa. Myyntivoittoveron määrästä kirjoitetaan tarkemmin kohdassa 2.5.

Esimerkki 2.

Huoneiston myyntihinta		220 000 euroa
Hankintahinta	70 000 euroa	
Hankintakustannukset	1 300 euroa	
Perusparannusmenot	2 000 euroa	
Myyntikulut	6 000 euroa	
Yhteensä	79 300 euroa	
Voitto		40 700 euroa

Esimerkissä huoneiston arvo on kasvanut omistusaikana yli kolminkertaiseksi. Jos huoneisto on ollut omistettuna alle kymmenen vuotta 20 prosentin hankintameno-olettaman soveltaminen ei tule aiheelliseksi, sillä todellinen hankintameno on verotuksellisesti edullisempi verovelvolliselle.

Jos huoneisto on ollut omistettuna yli kymmenen vuoden ajan, aktualisoituu hankintameno-olettaman soveltaminen. 220 000 euron myyntihinnasta voidaan vähentää 40 prosentin hankintameno-olettamaa käyttäen 88 000 euroa, jolloin myyntivoittoveroa tulee maksettavaksi 41 440 euroa (40 000 euroa x 30 prosenttia + 92 000 euroa x 32 prosenttia).

Todellista hankintamenoa käyttäessä myyntivoittoveroa olisi tullut maksettavaksi 44 224 euroa (40 000 euroa x 30 prosenttia + 100 700 euroa x 32 prosenttia). 20 prosentin hankintameno-olettamaa käyttäen verotus olisi ollut ankarinta. Myyntivoittoveroa olisi tuolloin kertynyt 55 520 euroa (40 000 euroa x 30 prosenttia + 136 000 euroa x 32 prosenttia), sillä myyntihinnasta olisi voinut vähentää vain 44 000 euroa.

## 2.6. Luovutushinta

Luovutushinnan tarkka määrittäminen on olennaista luovutusvoittoa laskettaessa. Luovutusvoitto lasketaan luovutushinnan ja hankintamenon erotuksena. Yleisenä

voidaan pitää tilannetta, jolloin luovutushinta on määritelty selkeästi kauppakirjassa eikä sen määrittäminen tuota ongelmia verotuksen kannalta. Luovutusvoittoa laskettaessa luovutushintana pidetään aina todellista luovutushintaa.<sup>63</sup>

On kuitenkin mahdollista, että ostaja ottaa kaupan yhteydessä vastatakseen myyjän veloista tai kaupan tekemisen edeltävään aikaan kohdistuvista koroista.<sup>64</sup>

KHO:n ratkaisussa 1988 B 560 on katsottu, että nämä suoritukset ovat osa kauppahintaa. Tapauksessa henkilö oli ostaessaan kommandiittiyhtiön yhtiöosuuden vapauttanut myyjän suorittamasta eräiden velkojen korkoja. Kauppakirjan allekirjoituspäivää edeltävään aikaan kohdistuvat korot katsottiin kauppahinnan osaksi, eivätkä ne olleet ostajan verotuksessa vähennyskelpoisia korkoja.

Luovutushintaan lasketaan siis myyjälle maksettu kauppahinta ja velat, jotka myyjä ottaa vastatakseen sekä muut ostajan maksamat myyjän veloitteet, joista edellä mainittu esimerkkinä korkovelka.<sup>65</sup>

## 2.7. Myyntivoittovero

Luonnollisen henkilön omaisuuden myymisestä tai vaihtamisesta saadun voiton, eli luovutusvoiton osuus, on veronalaista pääomatuloa, josta on maksettava pääomatuloveroa.<sup>66</sup>

Verotettava luovutusvoitto lasketaan siis luovutushinnan ja hankintamenon tai luovutushinnan ja hankintameno-oletettaman erotuksena. ”Viivan alle” jäänyt osuus on verollista tuloa, ellei kyseessä ole jokin erityistapauksien piiriin kuuluvasta tilanteesta, kuten oman asunnon luovutusvoiton verovapaus, jota on käsitelty seikkaperäisemmin tämän tutkielman luvussa 2.2.

Myyntivoittovero määräytyy pääomatuloveroprosentin mukaisesti, joka on vaihdellut viime vuosina useaan otteeseen. Vuonna 2011 tehdyistä kaupoista veroa maksettiin 28 prosenttia riippumatta pääomatulon määrästä. Vuoden 2012 alusta lähtien

---

<sup>63</sup> Myrsky ym. 2010: 126

<sup>64</sup> Ossa 2006b: 159

<sup>65</sup> Andersson ym. 2006: 289

<sup>66</sup> Myrsky 2008: 822

pääomatuloveroprosentti oli 30 prosenttia 50 000 euron alittavalta osalta. Kalenterivuoden aikana 50 000 euron ylittävältä osalta maksettiin 32 prosenttia pääomatuloveroa.<sup>67</sup>

Vuoden 2014 alusta progressiorajaa alennettiin 50 000 eurosta 40 000 euroon. Pääomatuloveroa maksetaan näin ollen 30 prosenttia 40 000 euroa alittavalta osalta ja 32 prosenttia sen ylittävältä osalta.<sup>68</sup>

VM:n ehdotuksessa talousarvioesitykseksi vuodelle 2015 pääomatuloveroa kiristettiin verotuksen oikeudenmukaisuuden edistämiseksi. Pääomatuloverotuksen progressioraja alenee 40 000 eurosta 30 000 euroon. Progressiorajan ylittävästä pääomatulosta maksetaan 32 prosentin sijaan 33 prosenttia veroa. Progressiorajan alittavasta pääomatulosta maksetaan edelleen 30 prosenttia veroa. Näiden toimien vaikutuksen vuositason VM arvelee olevan 36 miljoonaa euroa.<sup>69</sup>

Vaikka toimia perustellaan talousarvioesityksessä verotuksen oikeudenmukaisuuden edistämisenä, on selvää, että toimilla on myös fiskaalinen tarkoitus Suomen valtion kamppaillessa yhä suurenevaa velkataakkaa vastaan. Pidän myös erittäin todennäköisenä, että pääomatuloverotus tulee kokemaan muutoksia myös tulevina vuosina.

Myyntivoittoverotuksen lankeamisen raja on verovuodelta enintään 1000 euroa, jonka alle jääneiden yhteenlaskettujen omaisuuden luovutushintojen tuottama myyntivoitto ei ole veronalaista tuloa<sup>70</sup>. Näihin omaisuuden luovutushintoihin ei lasketa tavanomaisen koti-irtaimiston tai muun siihen rinnastettavan henkilökohtaiseen käyttöön tarkoitetun omaisuuden luovutuksia eikä sellaisen omaisuuden luovutuksia, joista saatu voitto on säädetty muualla laissa verovapaaksi<sup>71</sup>. Tämä vähäisten luovutusten verovapaussäännös koskee kaikenlaista omaisuutta sen käyttötarkoituksesta tai omistusajasta riippumatta ja siitä säädetään TVL 48.9 §:ssä<sup>72</sup>.

Tämä yhteenlasketun omaisuuden luovutushintojen raja on kuitenkin niin pieni, ettei

<sup>67</sup> Verohallinto 2012: Henkilöverotuksen lakimuutoksia vuodelle 2012

<sup>68</sup> Verohallinto 2014: Henkilöverotuksen lakimuutoksia vuodelle 2014

<sup>69</sup> Valtiovarainministeriö 2014: Ehdotus valtion talousarvioesitykseksi vuodelle 2015

<sup>70</sup> Verohallinto 2010: Luovutusvoittojen verotus

<sup>71</sup> Verohallinto 2014: Verovapaat tai osittain verovapaat luovutusvoitot

<sup>72</sup> Rabinä ym. 2009: 420

sillä voida katsoa olevan merkitystä asuntokaupan verotuksen kannalta. Vähäisten luovutusten verovapaussäännös tarjoaa pienen verosuunnittelun mahdollisuuden muiden kuin asuntojen luovutusvoittoveron kannalta. Kyseiset luovutukset voidaan esimerkiksi ajoittaa eri vuosille siten, etteivät verovuoden yhteenlasketut luovutukset ylitä 1000 euron rajaa.<sup>73</sup>

---

<sup>73</sup> Rabinä ym. 2009: 421

### 3. LUOVUTUSTAPPIO

#### 3.1. Vähennyskelpoiset luovutustappiot

Mikäli omaisuuden hankintakustannukset ylittävät luovutushinnan, syntyy verovelvolliselle luovutustappiota.<sup>74</sup> TVL 50 §:n mukaisesti omaisuuden myymisestä syntyneen luovutustappion voi vähentää omaisuuden myymisestä syntyneestä luovutusvoitosta verovuonna ja enintään viitenä seuraavana vuonna sitä mukaa kun voittoa kertyy.

Vielä ennen 1.1.2011 luovutustappio oli oikeus vähentää vain samana ja kolmena seuraavana vuonna. Muutokset TVL 50 §:ään paransivat verovelvollisen mahdollisuuksia suunnitella verotustaan pidemmällä aikavälillä ja vähensivät huolta siitä, että syntyneiden luovutustappioiden vähennyskelpoisuus luovutusvoitoista kerkeisi vanheta.

TVL 50 §:n mukaisesti luovutuksiin sovelletaan realisointiperiaatetta. Luovutustappiot voi vähentää luovutusvoitoista *sitä mukaa kun voittoa kertyy*. Itse arvonnousu ei siis muodosta verotettavaa tuloa, vaan tulon muodostuminen on kytketty täysin realisointitapahtumaan<sup>75</sup>. Tämä tarjoaa verovelvolliselle selkeän mahdollisuuden verosuunnitteluun, sillä verovelvollinen saa vapaasti itse päättää oikeustoimistaan ja niiden ajoittamisesta. Verovelvollinen voi joko tehdä tai olla tekemättä. Omalla harkinnalla ja toimien ajoittamisella voi olla suurikin vaikutus verotukseen.

Omaisuuden myynnistä syntyneitä luovutustappiota ei oteta huomioon pääomatulojen alijäämää vahvistettaessa, joten luovutustappiota ei voi vähentää ansiotulosta menevästä verotuksesta alijäämähyvityksenä.<sup>76</sup> Luovutusvoiton ja -tappion ei ole välttämätöntä olla peräisin samantapaisesta omaisuudesta. Siitä johtuen esimerkiksi osakemyynnistä aiheutuneen tappion voi vähentää kesämökin luovutusvoitosta.<sup>77</sup>

Koska luovutustappiot voi vähentää vain luovutusvoitoista, ei niiden vähentäminen ole

---

<sup>74</sup> Kasso 2010: 372

<sup>75</sup> Knuutinen 2012: 161-165

<sup>76</sup> Andersson ym. 2006: 271

<sup>77</sup> Korpela 2013: 92

mahdollista muista pääomatuloista.<sup>78</sup>

Otetaan esimerkiksi tilanne, jossa A realisoii vuonna 2011 ostamansa osakkeet 30 000 euron tappiolla vuonna 2013. Vuonna 2013 A on saanut vuokratuloja 10 000 euroa ja pääomatuloina verotettavia osinkoja 8 000 euroa.

Pääomatuloja vuonna 2013 A:lla on siten 18 000 euroa. Osakkeiden luovutustappio ei kuitenkaan ole vähennyskelpoinen näistä pääomatuloista, sillä luovutustappion saa vähentää ainoastaan luovutusvoitoista. A joutuu siis maksamaan pääomatuloveroa 18 000 euron pääomatuloistaan.

Vakiintuneen käytännön mukaisesti luovutustappiot vähennetään vanhimhasta alkaen eli siinä järjestyksessä kun ne ovat syntyneet.<sup>79</sup> Asiasta on olemassa KHO:n ennakkopäätös KHO 2007:54.

A oli myynyt verovuonna 2002 arvopapereita siten, että osasta myynneistä oli syntynyt luovutusvoittoa yhteensä 8 673,95 euroa ja osasta luovutustappiota yhteensä 27 554,44 euroa. Verovuodelle 2001 A:lle oli vahvistettu arvopapereiden myynnistä luovutustappiota 15 055,01 euroa. Verovuoden 2002 verotuksessa oli 8 673,95 euron myyntivoitosta ensin vähennettävä verovuoden 2001 vahvistetusta myyntitappiosta verovuoden 2002 myyntivoittoa vastaava määrä eli koko myyntivoiton määrä ja verovuoden 2002 myyntitappioksi oli vahvistettava verovuoden 2002 myyntitappio 27554,44 euroa.

Hallinto-oikeus ratkaisi käsiteltävän asian siten, ettei verovuoden 2001 vielä vähentämätön luovutustappio ollut vähennyskelpoista vuoden 2002 luovutusvoitoista, koska vuonna 2002 oli myös syntynyt vähennyskelpoista luovutustappiota. Ratkaisuaan hallinto-oikeus perusteli tulkinnallaan TVL 50.1 §:stä, että aikaisemmalta vuodelta vahvistettua luovutustappiota voidaan vähentää myöhemmältä vuodelta vain silloin, kun tälle vuodelle kertyy mahdollisen luovutustappion vähentämisen jälkeen luovutusvoittoa. Tuloverolakia koskevassa hallituksen esityksessä ei ole otettu lain sanamuotoa tarkemmin kantaa luovutustappion vahvistamiseen ja vähentämiseen<sup>80</sup>.

Verohallitus oli ottanut kantaa asiaan ja todennut, että luovutustappio vähennetään myöhempanä vuotena sitä mukaa kuin voittoa syntyy. Jos verovelvollisella on eri

<sup>78</sup> Ossa 2006a: 178

<sup>79</sup> Rabinä ym. 2009: 50

<sup>80</sup> HE 200/1992

vuosilta vähentämättä jääneitä luovutustappioita, ne vähennetään syntymisjärjestyksessä alkaen vanhimman vuoden tappioista. Säännökset eivät edellytä, että verovuonna syntynyt luovutustappio olisi vähennettävä ennen aikaisempien vuosien tappioita, joten se vähennetään viimeisenä<sup>81</sup>.

KHO perusteli ratkaisuaan tuloverojärjestelmän systemaattisilla näkökulmilla, jotka eivät edellytä toisenlaista tulkintaa TVL 50.1 §:stä. Se otti myös huomioon Verohallituksen kannanoton, sekä seikan että tällainen tulkinta on edullisempi verovelvolliselle. Asiasta ei äänestetty.

KHO:n perustelut ovat vallitsevan oikeusjärjestelmän puitteissa hyvin perusteltuja. Vero-oikeuden tulkintaoppiin sisältyy verovelvollisen suosimisen periaate. Sen mukaan epäselvissä tulkintatilanteissa pitää valita vaihtoehto, joka on edullisin verovelvolliselle. Tätä suosimisen periaatetta voidaan kuitenkin käyttää vasta siinä tilanteessa, kun on tehtävä valinta lakitekstistä avautuvien, tasavertaisten tulkintavaihtoehtojen välillä.<sup>82</sup>

VML 74 §:stä löytyy säännös, jota pidetään verovelvollisen suosimisen periaatteen ilmentymänä. Sen mukaan ”jos asia ratkaistaan verotuksen oikaisulautakunnassa, hallinto-oikeudessa tai korkeimmassa hallinto-oikeudessa äänestäen, päätökseksi tulee se mielipide, jota useimpien on katsottava kannattaneen. Jos äänet jakautuvat tasan, päätökseksi tulee se mielipide, joka on verovelvolliselle edullisempi tai, jollei tätä perustetta voida soveltaa, se mielipide, jota puheenjohtaja on kannattanut”.

Koska luovutustappion voi vähentää vain luovutusvoitoista, eikä muista pääomatuloista, ja koska luovutusvoittoa ei voi vähentää seuraavien vuosien luovutustappioilla, on tilanne veronkierron ja ylipäättään veronkierron yrittämisen kannalta erittäin houkutteleva.

Ajatellaan tilanne, jossa verovelvolliselle on syntynyt luovutusvoitto ja hänelle olisi verojen minimoimisen kannalta edullista myydä jotain omistamaansa omaisuutta tappiollisena. Tästä termistä käytetään nimitystä tahallinen luovutustappio. Tämän tappion täytyy kuitenkin olla reaalin eli tämän tutkimuksen aiheen mukaisesti johtua esimerkiksi asunnon käyvän arvon alenemisesta. Fiktiivisen tappion muodostaminen ei ole luovutustappiona vähennyskelpoinen. Esimerkkinä tilanne, jossa verovelvollinen myy omaisuuttaan alihintaan lähisukulaisille tai muulla vastaavalla tavalla, joka viittaa

<sup>81</sup> Verohallitus 2002: 130

<sup>82</sup> Wikström 2008: 22-23

enemmän lahjoitukseen tai verotuksen kiertämiseen kuin rehelliseen käyvän arvon mukaiseen kaupankäyntiin.<sup>83</sup>

Edellä mainitussa tilanteessa luovutus on ollut selkeästi alihintainen ja voidaankin katsoa, että siitä muodostui luovutuksensaajalle veronalainen lahja tavalla, joka on mainittu perintö- ja lahjaverolain 18.3 §:ssä. Tällöin luovutusvoittoa tai -tappiota laskettaessa vähennetään vain vastikkeellista luovutusta vastaava osuus hankintamenosta ja vastikkeeton osuus tulee verotettavaksi perintö- ja lahjaverolain mukaisesti.<sup>84</sup>

### 3.2. Vähennyskelvottomat tappiot

Pääsääntöisesti vähennyskelvottomat tappiot ovat symmetriassa vastaavien verovapaiden luovutusvoittojen kanssa eli jos luovutusvoitto olisi verovapaa, olisi luovutustappio vastaavasti vähennyskelvoton. Tämä sääntö koskee oman asunnon, koti-irtaimiston ja vähäisten luovutusten johdosta syntyneitä tappioita. Sukupolvenvaihdosluovutuksessa syntynyt tappio on kuitenkin vähennyskelpoinen, vaikka vastaava luovutusvoitto olisikin verovapaa.<sup>85</sup>

Oman asunnon luovutusvoitto on verovapaa mikäli tämän tutkielman luvussa 2.1 mainitut ehdot täyttyvät. Oman asunnon luovutustappio on kuitenkin tässä tilanteessa katsottava vähennyskelvottomaksi TVL 50.2 §:n mukaisesti.

Tätä TVL:n säännöstä muutettiin vuoden 2000 alusta lähtien. Sitä ennen vähennyskelvottomuus koski myös tilanteita, joissa luovutusvoiton verovapauden edellytykset eivät täytyneet. Tämän hetken tilanteen mukaisesti asuntoa, jossa on yhtäaikaaisesti asuttu vähemmän kuin kaksi vuotta, käsitellään verotuksessa tasapuolisesti. Luovutusvoitto on siis veronalaista pääomatuloa ja luovutustappio vastaavasti vähennyskelpoista pääomatuloista.<sup>86</sup> Muutos oli erittäin hyvä asia verojärjestelmän oikeudenmukaisuuden kannalta. Verojärjestelmän symmetrisyys vähentänee tarvetta veronkiertämiseen tai sen suunnittelemiseen ja lisää oikeudenmukaisuutta.

---

<sup>83</sup> Andersson ym. 2006: 273-274

<sup>84</sup> Myrsky ym. 2010: 178

<sup>85</sup> Myrsky ym. 2010: 181

<sup>86</sup> Andersson ym. 2006: 274



Edellä oli kuviteltu tilanne alihintaisesta kaupasta ja sen verokohtelusta. Mikäli verovuonna on syntynyt luovutusvoittoa ja luovutusvoittoverolta haluaa välttyä, saattaa syntyä houkutus hankkia vähennyskelpoista luovutustappiota.

Ratkaisussa KHO 2004:8 oli kyse nimenomaisesta tilanteesta, jossa A myi ja osti takaisin 9 minuutin aikana jälkipörssissä samalla hinnalla omistamiaan X Oy:n osakkeita. Molemmissa kaupoissa välittäjänä, ostajana ja myyjänä toimi pankki X. A:lle syntyi luovutustappiota, jotka hän halusi vähentää samana vuonna syntyneestä luovutusvoitostaan.

Verotusta toimittaessa luovutustappio oli vähennetty samana vuonna syntyneistä luovutusvoitoista. Verotuksen oikaisulautakunta hyväksyi veroasiamiehen oikaisuvaatimuksen ja verovelvolliselle vähennykseksi hyväksytty luovutustappio poistettiin. Hallinto-oikeudessa oikaisulautakunnan päätös kuitenkin kumottiin. HAO perusteli päätöstään sillä, ettei verolainsäädännössä ole erikseen rajattu samanlajisten osakkeiden edestakaisesta ostosta ja myynnistä aiheutuneiden luovutustappioiden vähennyskelpoisuutta. Kauppaan liittyi myös hintariski, sillä verovelvollisen ei osoitettu toimineen kaupassa sekä myyjänä ja ostajana, eikä osakkeita myyty alle niiden käyvän arvon, eli kyseessä ei ollut alihintainen kauppa. HAO:n mukaan tappion vähennyskelpoisuutta ei voi evätä vain sillä perusteella, että myynti- ja ostotoimeksiannot oli todennäköisesti annettu samanaikaisesti samasta osakemäärästä ja samasta hinnasta.

KHO:n käsittelyssä ilmeni kuitenkin uutta tietoa kauppaan liittyneestä hintariskistä. Kaupat oli tehty jälkipörssissä, jossa tehdään sopimuskauppaa, eli hintariskiä ei ollutkaan, kuten HAO oli luullut päätöstä tehdessään.

VML 28 §:n mukaan, jos jollekin olosuhteelle tai toimenpiteelle on annettu sellainen oikeudellinen muoto, joka ei vastaa asian varsinaista luonnetta tai tarkoitusta, on verotusta toimitettaessa meneteltävä niin kuin asiassa olisi käytetty oikeaa muotoa.

KHO otti tämän säädöksen huomioon ja katsoi A:n ryhtyneen toimiin vain siinä tarkoituksessa, että hän saisi vähennyskelpoista luovutustappiota, jonka se voisi vähentää luovutusvoitoistaan. A:lla ei ollut oikeutta vähentää luovutusvoitostaan vaatimaansa luovutustappiota.

KHO:n päätöksestä ei voine vetää yleistävää johtopäätöstä edestakaisin tehtyjen osakekauppojen kohtelusta verotuksessa. Olennaista ratkaisun perusteluissa oli hintariski ja sen puuttuminen jälkipörssissä käydyn kaupan vuoksi, sekä se seikka, että ostajana, välittäjänä ja myyjänä toimi sama pankki. Kuten HAO päätöksessään totesi, verolainsäädännössä ei ole erikseen rajattu samanlajisten osakkeiden edestakaisesta myynnistä ja ostosta aiheutuneen luovutustappion vähennyskelpoisuutta. Mikäli edestakaiset kaupat on tehty todellisen hintariskin vallitessa, ei liene syytä olettaa, etteikö syntynyt luovutustappio olisi vähennyskelpoista.

Hintariskin sisältävästä peräkkäisinä päivinä edestakaisesta osakekaupasta on olemassa KHO:n päätös 2009:53. A oli myynyt X ja Y Oyj:n osakkeita 17.3.2003 ja ostanut saman määrän molempien yhtiöiden osakkeita takaisin 18.3.2003 myyntihintaa korkeammalla hinnalla. Osakkeet olivat pörssiosakkeita, joilla on merkittävä päivävaihto. A:lle oli samana vuonna syntynyt luovutusvoittoa perintönä saadun kiinteistön myynnistä, jos hän sai vähentää osakkeiden myynnistä syntyneet luovutustappiot.

Päätöksen perusteluissa mainitaan jo edellisessä tapauksessa mainittu hintariski sekä arvopaperikaupan luonne, jolle on tyypillistä, että osakkeita ostetaan ja myydään omistustajan jäädessä suhteellisen lyhyeksi. Tällöin luovutusvoitot ja -tappiot realisoituvat. Tässä suhteessa arvopaperisijoittaminen poikkeaa luonteeltaan muihin sijoituksiin, kuten kiinteistöihin, joiden osalta omaisuuden luovuttamista ja saman omaisuuden lyhyen ajan sisällä tapahtuvaa takaisinostamista voidaan pitää epätavallisena.

Päätös oli äänestystulos 4-1. Eri mieltä olleen hallintoneuvoksen mukaan A:n perustelut siitä, että tarkoituksena oli saada osakkeiden keskihintaa alemmaksi ja hyötyä tulevasta kurssinoususta, eivät olleet uskottavia, vaan oli ilmeistä, että tarkoitus oli realisoida osakkeiden arvon alentuminen luovutustappioksi verovuonna ja vapautua suoritettavasta luovutusvoittoverosta, jonka kiinteistön realisointi oli aiheuttanut.

On totta, että osakkeiden edestakainen myyminen ja ostaminen verovuonna, jona on syntynyt verotettavaa luovutusvoittoa, ja josta aiheutuu luovutustappiota, vaikuttavaa epäilyttävältä. KHO:n päätös tarjoaakin verovelvolliselle mahdollisuuksia tällaiseen kikkailuun verojen välttämiseksi. Tarkkana täytyy kuitenkin olla, että todellinen hintariski toteutuu.

Asiaan liittyen tuorein ratkaisu on KHO 2012:56. Siinä osakkeiden luovutustappioita ei voitu vähentää luovutusvoitoista vaan KHO sovelsi VML 28 §:ää.

A oli joulukuussa 2007 myynyt useiden pörssiyhtiöiden osakkeita yli 200 000 eurolla, siten että luovutustappioita oli kaupoista syntynyt 80 000 euroa. Takaisinostohinnat poikkesivat myyntihinnoista vain vähän, sillä kaupat oli toteutettu ajallisesti erittäin lähellä toisiaan, joissakin tapauksissa käytännössä samanaikaisesti. Perusteluissa otettiin erityisesti huomioon osakkeiden ostaminen takaisin heti myyntien jälkeen sekä luovutustappioista saatavan veroedun suuruus edestakaisten kauppojen todellisiin voittomahdollisuuksiin verrattuna.

Edellä mainittujen oikeustapauksien perusteella näyttäisi siltä, että eri päivinä toteutettuja osakekauppoja ei katsottaisi VML 28 §:n mukaiseksi veron kierroksi. Käytännössä näin yksinkertaistettua johtopäätöstä ei voi kuitenkaan vetää.

Vaikka edellä selostetuissa ratkaisuissa oli kyse osakkeista, joista käytiin kauppaa pörssissä, voi päätöstä miettiä myös asunto-osakkeen kaupankäynnin kannalta. Asunnon voi esimerkiksi myydä tappiolla, vähentää luovutustappion luovutusvoitosta ja sopia salaisesti ostajan kanssa, että myyjä ostaa asunnon takaisin samaan hintaan. Tämänkaltaisessa järjestelyssä ei tosin liene käytännössä järkeä, sillä asunnon kauppaamisesta lankeava varainsiirtovero vesittänee hyödyn, varsinkin kun se lankeaisi kaksi kertaa kyseisessä järjestelyssä, joten ajatus on lähinnä teoreettinen.

### **3.3. Tappion vähennyskelpoisuus**

Mikäli oman asunnon luovutusvoiton verovapauden ehdot eivät täyty ja samassa tilanteessa syntyvä luovutusvoitto on verotettavaa, on vastaavasti syntyvä tappio vähennyskelpoista.<sup>87</sup> Ennen vuotta 2000 edellä mainitussa tilanteessa syntynyt tappio oli vähennyskelvotonta.<sup>88</sup> 1.1.2000 alkaen voimaan tulleella TVL 50 §:n muutoksella parannettiin verovelvollisen asemaa veronsaajaan nähden ja tehtiin säännöksestä oikeudenmukaisempi.

TVL 50.2 § koskee vain oman asunnon luovutustappiotilanteita. Näin ollen

---

<sup>87</sup> Kasso 2010: 372

<sup>88</sup> Puranen 1998: 653

vähennyskelpoisena tappiona pidetään vapaa-ajan asunnon tai niin sanotun toisen asunnon luovutuksesta syntyneitä tappioita.<sup>89</sup> Vapaa-ajan asuntoa ei voida pitää missään tapauksessa oman asunnon kriteereitä täyttävänä asuntona, joten siitä saatava luovutusvoitto on aina veronalaista ja luovutustappio vastaavasti aina vähennyskelpoista.<sup>90</sup>

Luvussa 2.2.3 totesin, että vapaa-ajan asunnon myynti voi tulla verotetuksi myös oman asunnon luovutusvoiton verovapauden säännöksen mukaisesti. Tällaisessa tilanteessa mahdollinen luovutusvoitto on verosta vapaa ja luovutustappio vastaavasti vähennyskelpoton.

---

<sup>89</sup> Puranen 1998: 653

<sup>90</sup> Myrsky ym. 2010: 196

## 4. KORKOVÄHENNYSOIKEUS

### 4.1. Yleisesti korkovähennysoikeudesta

Verotuksessa korolla tarkoitetaan pääomalle laskettua korvausta. Sen määrä riippuu maksamattomasta pääomasta ja ajasta. Korkoon ei lasketa velasta maksettavia kiinteitä kuluja, kuten pankin järjestelypalkkiota. Ne voivat kuitenkin tulla vähennetyksi pääomatulon hankkimisesta johtuvina kuluina.<sup>91</sup>

Korkovähennysoikeus on merkittävä verotuki asunovelalliselle verovelvolliselle ja sen onkin epäilty vaikuttavan suoraan asunnon hintoihin nostavasti.<sup>92</sup> Korkovähennysoikeus kannustaa oman asunnon ostamiseen eli omistusasumiseen vuokralla asumisen sijaan.

Epäily korkovähennysoikeuden hintoja nostavasta vaikutuksesta perustuu olettamukseen, että kun asunnon ostajalla on verotuen ansiosta varaa ottaa isompi asuntolaina, on hänellä myös varaa maksaa asunnosta suurempi hinta kuin ilman tätä verotukea. Tätä olettamusta mukailien korkovähennysoikeuden rajoittaminen tai jopa poistaminen saattaisi hillitä asuntojen hintojen nousupaineita.

Korkovähennysoikeus on kuitenkin vain yksi tekijä asunnon hinnan muodostumisessa. Muita tekijöitä ovat muun muassa asunnon sijainti, asuntoon liittyvä korjausvelka, inflaatio ja yleinen kansantaloudellinen tilanne.

### 4.2. Korkomenojen kohdistumisesta, vähennyksen ajankohdasta ja vähennyksen määrästä

#### 4.2.1. Kenelle korkovähennys kohdistuu?

Korkovähennysoikeutta tarkastellessa on tärkeää ymmärtää kenelle vähennysoikeus kohdistuu ja milloin korkomenot on vähennettävä. Lähtökohtaisesti korkovähennysoikeus ei ole perhekohtainen vähennys, vaan henkilökohtainen. Yksin elävän tilanne lienee siis korkovähennysoikeuden osalta selkeä, eikä sitä ole tarpeen sen

---

<sup>91</sup> Korpela 2013: 84

<sup>92</sup> Kasso 2010: 372-373

tarkemmin käsitellä. Mielenkiintoisempi tilanne onkin avio- ja avopuolisoiden kohdalla korkovähennysoikeuteen liittyen.

Puolisot vähentävät pääomatuloistaan oman velkansa korot ja korkoja ei voi siirtää vähennettäväksi toisen puolison pääomatuloista. Jäljempänä kuitenkin huomataan, että alijäämähyvityksessä on tiettyjä perhekohtaisia tapauksia. Puolisoiden ottaman yhteisvelan korkojen osalta korkovähennyksen on oikeutettu tekemään se puoliso, joka on maksanut korot. Mikäli tilanne on maksajan osalta epäselvä ja vaatimukset ovat ristiriitaiset, voi kyseeseen muun selvityksen puuttuessa tulla tilanne, jossa kumpikin puoliso saa vähentää puolet velan koroista.<sup>93</sup>

Avopuolisoiden osalta menetellään edellä mainitun kaltaisesti, kuten KHO:n ratkaisusta 1990 T 3153 ilmenee. Ratkaisussa KHO 1990 T 3153 oli kyse avopuolisista A ja B, jotka elivät yhteisessä taloudessa, mutta joihin ei sovellettu tulo- ja varallisuusverolain puolisoita koskevia säännöksiä. Avopuolisot A ja B olivat ottaneet pankista yhteisen asuntolainan ja yhdessä ostaneet vakituiseksi asunnokseen osakehuoneiston. A oli verovuonna saanut rahapalkkaa noin 57.000 markkaa ja B noin 110.000 markkaa. Se, että asuntolainan korot oli maksettu B:n tililtä, ei ollut esteenä sille, että A sai vähentää osuutensa koroista omassa verotuksessaan.

#### **4.2.2. Milloin korot ovat vähennettävissä?**

Menon jaksottamista koskeva yleissäännös on kirjattu TVL 113 §:ssä. Sen mukaan korkomenojen vähennysvuosi on lähtökohtaisesti se verovuosi, jona korot on maksettu, jollei erityisestä syystä muuta johdu.

Korkomenoja koskevassa TVL 58.2 §:ssä käsitellään kovin ankarasti ennalta maksettuja korkoja. Mikäli korko on maksettu ennen aikaa, jolta se on laskettu, on korko vähennyskelpoinen vain siltä osin kuin se kohdistuu verovuoteen ja sitä seuraavaan vuoteen. Yli kahden vuoden ajalta enakkoon maksetut korot ovat siis vähennyskelvottomia, eikä niitä voida vähentää myöhempinä vuosinakaan.<sup>94</sup>

#### **4.2.3. Korkovähennyksen määrä**

Vuoteen 2011 asti asuntoa varten otetun lainan korot olivat kokonaan

<sup>93</sup> Andersson ym. 2006: 195

<sup>94</sup> Andersson ym. 2006: 196-197

vähennyskelpoisia pääomatuloista. Vuoden 2012 alusta lähtien tätä oikeutta alettiin kuitenkin rajoittamaan vuosittain porrastetusti. Vuonna 2012 enintään 85 prosenttia ja vuonna 2013 enintään 80 prosenttia koroista olivat vähennyskelpoisia. Vuodesta 2014 alkaen vähennyskelpoisia korkoja ovat enintään 75 prosenttia koroista.<sup>95</sup>

Vuodesta 2015 alkaen piti alun perin olla vähennyskelpoisia korkoja enintään 70 prosenttia koroista.<sup>96</sup> 7.8.2014 julkaistussa ehdotuksessa valtion talousarvioesitykseksi vuodelle 2015 kuitenkin päätettiin rokottaa asuntolainan korkovähennysoikeutta vielä viidellä prosenttiyksiköllä, joten vuodesta 2015 alkaen vähennyskelpoisia korkoja ovat näillä näkymin vain 65 prosenttia koroista eli vähennysoikeutta rokotetaan kerralla peräti 10 prosenttia. Valtiovarainministeriö arvelee vaikutuksen olevan vuositasolla 32 miljoonaa euroa.<sup>97</sup>

Sillä, milloin asuntovelka on otettu, ei ole vaikutusta korkovähennysoikeuden määrään.

<sup>98</sup> Esimerkiksi vuonna 1985 vähennysoikeus asuntolainan korkomenoista ei ollut prosenttiperusteinen vaan markkamääräinen.<sup>99</sup> Siitä säädettiin laissa velkojen korkojen vähennysoikeuden rajoittamisesta verotuksessa, joka on sittemmin kumottu.

Hallituksen tavoitteena on jatkaa asuntolainan korkovähennysoikeuden pienentämistä vuosittain viidellä prosentilla, jotta vuonna 2018 asuntolainojen koroista enää 50 prosenttia olisi vähennyskelpoista. Tämän tarkoituksena on lisätä verotuloja sekä vähentää verotuksen epäneutraalisuutta omistus- ja vuokra-asumisen välillä.<sup>100</sup>

Nähtäväksi jää, vaikuttaako korkovähennysoikeuden rajoittaminen asuntojen hintoihin. Se saattaa vaikuttaa asunnon ostajan riskinottohalukkuuteen ja vähentää otettavan asuntolainan määrää, joka voisi johtaa asuntojen hintojen alenemiseen. Asunnon hinta riippuu kuitenkin niin monesta tekijästä, että pelkällä korkovähennysoikeuden rajoittamisella ei liene yksistään ainakaan merkittävää vaikutusta asuntojen hintoihin. Myös korkovähennysoikeuden rajoittamisen vaikutus asuntojen hintoihin on vaikeasti mitattavissa, sillä se ei ole ainoa asuntojen hintaan vaikuttava tekijä.

---

<sup>95</sup> Verohallinto 2012: Henkilöverotuksen lakimuutoksia vuodelle 2012

<sup>96</sup> Verohallinto 2014: Henkilöverotuksen lakimuutoksia vuodelle 2014

<sup>97</sup> Valtiovarainministeriö 2014: Valtion talousarvioesitys vuodelle 2015

<sup>98</sup> HE 50/2011

<sup>99</sup> Aalto 1988: 87

<sup>100</sup> Valtioneuvosto 2014: Julkisen talouden suunnitelma vuosille 2015-2018

Miten korkovähennysoikeuden rajoittamisen vaikutuksia asuntojen hintoihin sitten mitattaisiin? Se ei välttämättä ole kovinkaan olennainen kysymys, ainakaan hallituksen mielestä. Hallituksen pyrkimys on vähentää verotuksen epäneutraalisuutta omistus- ja vuokra-asumisen välillä eikä laskea tällä keinolla asuntojen hintoja. Asuntojen hintojen laskemiseen hallitukselta löytyisi muita tehokkaampia keinoja.

### 4.3. Vähennyskelpoiset korot

TVL 58 §:ssä säädetään vähennyskelpoisista koroista. Vähennyskelpoisia korkoja ovat asunovelka, eli asunnon hankkimiseen ja peruskorjaukseen kohdistuva velka, opintovelka, eli valtion takaama opintovelka, tai tulonhankkimisvelka, eli tulon hankkimista varten otettu laina. Nämä säännökset sulkevat kokonaan pois kulutusluottojen korkojen sekä esimerkiksi kesämökin hankinnasta koituneen lainan korkojen vähennyskelpoisuuden.<sup>101</sup>

Näistä asunto- ja kiinteistöosakkeiden hankintaan voivat kohdistua asunto- tai tulonhankkimisvelka. Tulonhankkimisvelka, jonka tarkoitus on luonnollisesti kerryttää tuloa, voi kohdistua esimerkiksi sijoitusasunnon hankkimiseen, joten sillä voidaan tarkoittaa myös yhden vuokra-asunnon hankkimista, mikäli sitä ei ole hankittu omaa käyttöä varten.<sup>102</sup>

Alun perin korkovähennykseen oikeutetun lainan käyttötarkoitus voi muuttua velan voimassaoloaikana. Tällöin koron vähennysoikeus tulee uudelleen harkittavaksi. Tällainen tapaus elävästä elämästä voi esimerkiksi olla lainalla hankittu kaksio, joka on ollut vuokralla käyvästä hinnasta ja siihen otetun tulonhankkimisvelan korot ovat olleet vähennyskelpoisia. Tilanne muuttuu, kun omistajan opiskeleva tytär muuttaa kaksioon ja maksaa vain vastikkeen suuruista vuokraa. Siitä hetkestä, kun tytär on muuttanut kaksioon, ei huoneistoa käytetä enää korkovähennysoikeuden edellyttämällä tavalla, joten lainan korko ei ole enää vähennyskelpoinen.<sup>103</sup>

Koron vähentäminen edellyttää, että huoneistoa käytetään tulonhankkimistoiminnassa. Asunto ei siten voi olla vuokrattuna selvästi alle käyvän vuokratason. Tällöin asunnon hankintaa varten otetun lainan korko ei ole vähennyskelpoinen, koska kyse ei ole

---

<sup>101</sup> Kasso 2010: 373

<sup>102</sup> HE 200/1992

<sup>103</sup> Korpela 2013: 82



tulonhankinnasta. Tätä mieltä oli KHO ratkaisussaan 2003:25.

On myös mahdollista, että tulonhankkimisvelan korot ovat osan vuodesta vähennyskelpoisia ja osan vähennyskeltottomia. Tällainen tilanne oli tapauksessa KHO 2008 t 1881, jossa kiinteistöyhtymä vuokrasi Lapin hiihtokeskuksessa sijaitsevaa mökkiään vuosittain pääasiassa talvisin 19-21 viikon ajan. Muun osan vuodesta mökki oli tyhjillään, lukuun ottamatta yhtä viikkoa, jona mökki oli osakkaiden käytössä. Yhtymä vaati vuokraukseen kohdistuvien menojen vähentämistä suhteessa 20/21 20 vuokrausviikon ja yhden viikon yksityiskäytön perusteella. Verotuksessa menot hyväksyttiin vähennettäväksi 21 viikon vuokrauskäytön ja muun ajan yksityiskäytön perusteella suhteessa 21/52 eli alle puolet menoista olivat vähennettäviä. HAO ja lopulta myös KHO hylkäsivät kiinteistöyhtymän valitukset, kun asiassa ei ollut esitetty riittävää selvitystä siitä, että kiinteistöä olisi pyritty vuokraamaan myös talvisesongin ulkopuolella. KHO:n ratkaisu oli tiukan äänestyksen tulos 3-2, joten prejudikaatin vahvuus ei ole niin vahva kuin yksimielinen tuomio.

Päätös oli varsin kiistelty. Päätöstä on tulkittu siten, että kaikki se aika, jolloin mökki on tarjolla vuokralle, on mökki tulonhankkimistarkoituksessa. Joissakin verotoimistoissa asiaa tulkitaan KHO:n perusteluiden vastaisesti ja tulonhankkimistoiminnaksi katsotaan vain vuokralle oloa vastaava aika.<sup>104</sup> Tilanne on verovelvollisen kannalta äärimmäisen hankala.

Tämän tutkielman aiheen vuoksi ei ole tarkoituksen mukaista käsitellä valtion takaaman opintovelan tai tulon hankkimista varten otetun lainojen korkojen vähennyskelpoisuutta enempää kuin edellä on selostettu.

#### **4.4. Alijäämähyvitys**

Alijäämä tarkoittaa tilannetta, jossa verovelvollisen verovuoden pääomatulot ovat pienemmät kuin siitä tehtävät vähennykset eli alijäämä on negatiivinen verovuoden pääomatulo.<sup>105</sup>

Alijäämähyvitys on merkittävä verotuki asuntolainan tai muun vähennyskelpoisen lainan ottaneelle verovelvolliselle. Alijäämähyvityksellä on suuri merkitys niille

---

<sup>104</sup> Korpela 2013: 26

<sup>105</sup> Niskakangas 2000: 13. luku

verovelvollisille, joilla ei ole merkittäviä pääomatuloja, mutta joilla on suurehko vähennyskelpoinen laina. Alijäämähyvityksen ideana on, että jos korkomenoja on enemmän kuin pääomatuloja, saa ylimenevän osuuden vähentää osittain ansiotulojen verosta.<sup>106</sup>

Alijäämähyvitys on sidottu pääomatuloveroprosenttiin, joten vuoden 2012 alusta voimaan tulleen pääomatuloveroprosentin korotuksesta johtuen alijäämähyvityksen määrä nousi 28 prosentista 30 prosenttiin vähennyskelpoisen koron määrästä.<sup>107</sup>

Alijäämähyvitys ei kuitenkaan ole rajoittamaton vaan sen määrä on enintään 1400 euroa verovelvollista kohden vuodessa.<sup>108</sup>

1400 euron enimmäisrajan yli menevät osat eivät kuitenkaan ole menetetyt verotuksen kannalta. Se osa pääomatulolajin alijäämästä, jota ei ole saatu hyödynnettyä alijäämähyvityksen kautta, vahvistetaan pääomatulolajin tappioksi.<sup>109</sup>

#### **4.4.1. Ensiasunnon merkitys**

Vuoden 2012 alusta voimaan tullut pääomatuloveroprosentin korotus vaikuttaa myös ensiasuntoa varten otetun lainan korkojen alijäämähyvityksen määrään. Ennen vuotta 2012 pääomatuloveroprosentti oli 28 ja ensiasuntoa varten otetun lainan koron sai tehdä kahden prosentin korotuksen, jolloin vähennettävän koron määrä oli 30 prosenttia vähennyskelpoisen lainan koroista. Pääomatuloveroprosentin noustua ensiasunnon ostajan verotuki säilytettiin, joten vähennettävän koron määrä on vuoden 2012 alusta lähtien 32 prosenttia vähennyskelpoisen lainan koroista. Alijäämähyvityksen enimmäismäärään ensiasunnon korotettu lainan korkojen vähennyskelpoisuus ei kuitenkaan vaikuta.<sup>110</sup> Tilanne on säilynyt muuttumattomana myös vuodelle 2014.<sup>111</sup>

Korotetun alijäämähyvityksen ajallista kestoja on kuitenkin rajoitettu, tosin varsin maltillisesti. Alijäämähyvityksen korotus ensiasunnon hankkimisen tueksi myönnetään enintään ensiasunnon käyttöönottovuodelta ja yhdeksältä seuraavalta verovuodelta.<sup>112</sup>

<sup>106</sup> Kasso 2005: 493

<sup>107</sup> Verohallinto 2012: Henkilöverotuksen lakimuutoksia vuodelle 2012

<sup>108</sup> Kasso 2010: 375

<sup>109</sup> Niskakangas 200: 13. luku

<sup>110</sup> Verohallinto 2012: Alijäämähyvitys

<sup>111</sup> Verohallinto 2014: Henkilöverotuksen lakimuutoksia vuodelle 2014

<sup>112</sup> Niskakangas 2000: 13. luku

#### 4.4.2. Lapsi- ja puolisorotus

Alijäämähyvityksen määrä on verovelvollista kohden 1400 euroa. Kuitenkin, jos verovelvollisella ja hänen puolisoillaan on ollut elätettävänä alaikäinen lapsi, enimmäismäärää korotetaan perhekohtaisesti 400 eurolla. Mikäli lapsia on kaksi, tai useampia, korotus on 800 euroa. Perhekohtainen enimmäismäärä alijäämähyvitykselle on siten 3600 euroa. Saadakseen täyden alijäämähyvityksen täytyisi korkomenojen tai pääomatulot ylittävien korkomenojen olla 12 000 euroa vuodessa. Viime vuosina asuntolainojen korot ovat olleet varsin maltilliset, joten täyden alijäämähyvityksen saamiseen on vaadittu huomattavan suuri laina.<sup>113</sup>

Ensiasuntoa varten otetun lainan vähennysoikeuden kahden prosentin korotus pienentää vaadittavien korkomenojen suuruutta maksimaalista alijäämähyvityksen hyödyntämistä silmällä pitäen. Täyden alijäämähyvityksen hyödyntämiseksi omaa asuntoa varten otetun lainan korkojen täytyisi olla vuodessa 11 250 euroa, jotta 3600 euron alijäämähyvitys tulisi verotuksessa käytetyksi.

---

<sup>113</sup> Kasso 2010: 375

## 5. VARAINSIIRTOVEROTUS

### 5.1. Yleistä varainsiirtoverotuksesta

Varainsiirtoverotuksesta säädetään Suomen laissa varainsiirtoverolailla. Aivan kuten asuntovelkaan kohdistuva korkovähennysoikeus, myös varainsiirtoverotus on ollut tarkasteltavana viime vuosina ja sitä onkin muutettu ahkerasti vastaamaan lainsäätäjän kulloisiakin vaatimuksia.

1.1.1997 tuli voimaan varainsiirtoverolaki, johon nykyinen varainsiirtoverotus perustuu.<sup>114</sup> Merkittäviä muutoksia varainsiirtoverolakiin tuli voimaan 1.1.2013, joista lisää myöhemmin tässä luvussa. Näitä muutoksia sovelletaan kuitenkin vasta 1.3.2013 jälkeen tehtyihin kauppoihin ja muihin luovutuksiin.<sup>115</sup>

Varainsiirtovero on oma-aloitteinen vero, eli se täytyy maksaa oma-aloitteisesti valtiolle sentin tarkkuudella. Alle 10 euron verosta on verovelvollinen vapaa. Tämä tarkoittaa alle 625 euron arvopaperikaupasta aiheutuvasta varainsiirtoverosta vapautumista.<sup>116</sup> Tutkielman aiheen mukaisen kaupan kannalta tällä alarajalla ei liene merkitystä laisinkaan, sillä alaraja on liian matala, jotta varainsiirtoverosta vapautuisi sen puitteissa.

VSVL 21.1 §:n mukaan varainsiirtoverovelvollisuuden syntyessä veron maksuunpano on suoritettava kahden kuukauden kuluessa arvopaperikaupasta eli luovutussopimuksen allekirjoitushetkestä ellei jäljempänä samassa pykälässä toisin säädetä. Myös varainsiirtoveroilmoitus on tehtävä kahden kuukauden kuluessa Verohallinnolle luovutussopimuksen allekirjoitushetkestä.

Mikäli asuntokauppa tehdään kiinteistönvälittäjän kanssa, tulee varainsiirtovero suorittaa luovutussopimuksen tekemisen yhteydessä VSVL 21.3 §:n 3 kohdan mukaisesti. Tällainen tilanne on varmasti verrattain yleinen yksityishenkilön asuntokaupan osalta. Ilman kiinteistönvälittäjää tehdyssä kaupassa myyjä saattaa säästää pitkän pennin kiinteistönvälittäjän palkkion muodossa. Mahdollisessa säästössä täytyy tosin aina huomioida aika ja omalle ajalle arvo, jonka joutuu käyttämään asunnon

---

<sup>114</sup> Myrsky ym. 2008: 314

<sup>115</sup> Verohallinto 2013: Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeiden varainsiirtoverotus

<sup>116</sup> Korpela 2013: 193

kauppaamiseen sekä myyntiin liittyvistä asioista selon ottamiseen.

Ei ole kuitenkaan tavatonta, että yksityishenkilö kauppaa asuntoaan itse ilman kiinteistönvälittäjän apua. Kauppaamista helpottaa suunnattomasti internetin suuret ilmoitussivustot, joissa asuntoja kauppaavat käytännössä katsoen kaikki välitysliikkeet sekä yksityishenkilöt.

## 5.2. Verovelvollinen ja verovelkasuhteen syntyminen

VSVL 15 §:n mukaan luovutuksensaajan on suoritettava veroa arvopaperin omistusoikeuden luovutuksesta. Jos kauppakirjaan on merkitty useampia ostajia, jakautuu verovastuu heidän välillä siten kuin omistuksesta on sovittu. Vaikka VSVL 15 §:n mukaisesti luovutuksensaajan on suoritettava veroa, ei se estä asianosaisia sopimasta toisin. Luovutuksensaaja on kuitenkin suhteessa valtioon aina maksuvelvollinen, joten jos valtio ei saa verosuoritustaan, kohdistetaan perintätoimet aina luovutuksensaajaan keskinäisistä sopimuksista huolimatta.<sup>117</sup> Jos tällaiseen järjestykseen ryhtyy, on oltava erityisen varma, ettei varainsiirtovero jää keskinäisellä sopimuksella sovitulta henkilöltä maksamatta.

Abstraktinen verovelkasuhde syntyy kun luovutussopimus on allekirjoitettu. Konkreettinen verovelkasuhde syntyy sillä hetkellä, kun varainsiirtovero maksuunpannaan. Verovelkasuhteiden jako edellä mainitulla tavalla on merkittävä siinä mielessä, että niillä on eripituiset vanhentumisajat. Mikäli tehty luovutussopimus osoittautuu mitättömäksi, verovelkasuhteen ei katsota kuitenkaan syntyneen ja mahdollisesti ennen mitättömyyden toteamista maksettu vero voidaan palauttaa hakemuksesta. Jos luovutuksensaaja luovuttaa omistusoikeudet edelleen ennen kuin omistusoikeus on siirtynyt hänelle itselleen, on hänen silti maksettava varainsiirtovero.<sup>118</sup>

Abstraktisen verovelkasuhteen syntyemiseltä ei voi välttyä veron suorittamisajankohtaa koskevien säännösten perusteella.<sup>119</sup> Vero edellisestä luovutuksesta on suoritettava VSVL:n mukaisesti kahden kuukauden kuluessa edelleen luovutuksesta.

---

<sup>117</sup> Puroinen 2007: 201

<sup>118</sup> Puroinen 2007: 166-169

<sup>119</sup> Puroinen 2007: 169

Tapauksesta on olemassa KHO:n ratkaisu 1993 B 575, jossa ostaja oli luovuttanut ennen omistusoikeuden siirtymistä asunto-osakkeiden saantiin ja hallintaan liittyvät oikeudet ja velvoitteet edelleen. Ostajan oli suoritettava leimavero kaupasta. 1.1.2013 lähtien siitä on myös säädetty VSVL 21.2 §:ssä.

### 5.3. Veron määrä ja peruste

Varainsiirtoveroa maksetaan vain VSVL:ssa tarkoitettusta kiinteistön tai arvopaperin vastikkeellisesta saannosta. Mikäli kiinteistö tai arvopaperi on saatu lahjana, perintönä tai testamentilla saantoon ei sovelleta varainsiirtoverolakia vaan perintö- ja lahjaverolakia.<sup>120</sup>

Ennen 1.3.2013 allekirjoitettuihin kauppakirjoihin sovellettiin vielä vanhaa verokantaa, joka oli 1,6 prosenttia. 1.1.2013 astuivat voimaan VSVL:n muutokset, jolloin verokanta nousi 2 prosenttiin, kun kauppa koskee asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osaketta tai asunto-osuuskunnan tai kiinteistöosuuskunnan osuutta. Näitä muutoksia sovelletaan 1.3.2013 tai sen jälkeen tapahtuneisiin kaappoihin tai muihin luovutuksiin.

Lainmuutoksella tartuttiin myös vakiintuneeseen tilaan, jonka mukaan osakkeisiin kohdistuvaa yhtiölainaosuutta ei luettu veron perusteeseen. Lainmuutoksen sisältyi myös muutama muu seikka, joilla ei ole merkitystä tämän tutkimuksen kannalta, joten niitä ei ole tarkoituksenmukaista käsitellä.

VSVL 20 §:n muutoksia verovelvolliselle ankarammiksi hallitus perusteli esityksessään fiskaalisilla päämäärillä ja asunnon ostajien eriarvoisella asemalla aiemmin vallitsevaan lainsäädäntöön verrattuna.<sup>121</sup>

Varainsiirtoveron 25 prosentin korotusta 1,6 prosentista 2 prosenttiin perusteltiin fiskaalisilla tavoitteilla. Varainsiirtoveron korotuksen ja yhtiölainaosuuden lukemisen veron perusteeseen arveltiin kasvattavan verotuloja 80 miljoonalla eurolla vuonna 2013.<sup>122</sup> Fiskaalisuutta on helppo perustella valtion velan rajulla kasvulla vuodesta 2009 lähtien ja sen taittamisen tavoittelemisella. Vielä vuonna 2008 valtion velka oli 58

---

<sup>120</sup> Puronen 2007: 57

<sup>121</sup> HE 125/2012

<sup>122</sup> HE 125/2012

miljardia ja ennakkotiedon mukaan vuonna 2013 velka oli jo 89 miljardia.<sup>123</sup> Suhteessa valtion jättimäiseen velkataakkaan arvioitu 80 miljoonan vuosittainen verotulojen kasvattaminen kiristämällä varainsiirtoverotusta on pieni askel velkataakan keventämiseksi. Useista pienistä askelista koostuu kuitenkin suurempi loikka, jolla valtion taloutta on mahdollista saada parempaan tasapainoon.

Osakkeisiin kohdistuvan yhtiölainaosuuden lukemiseen veron perusteeseen liittyi fiskaalisuuden ohella myös muita perusteluita. Tavoitteena oli saattaa asunnon ostajat samanarvoiseen asemaan. Asuntojen uustuotannossa yhtiölainaosuudet ovat olleet järjestäen kasvussa (jopa 85 prosenttia velattomasta hinnasta) ja kun yhtiölaina on ollut pois varainsiirtoveron piiristä se on asettanut vanhojen asuntojen ostajat eriarvoiseen asemaan, koska vanhoihin asuntoihin ei tyypillisesti kohdistu suurta lainaosuutta. Tilanne on kuitenkin eri mikäli taloyhtiöllä on suuri osakkaisiin kohdistuva laina, mikä tyypillisimmin johtuu peruskorjauksesta tai putkiremontista.

Veronmaksajien Keskusliiton lakiasiain johtajan Vesa Korpelan mukaan sillä ei ole merkitystä miten osakas tätä lainaa lyhentää. Lainaosuus lasketaan mukaan varainsiirtoveron perusteeseen, vaikka osakas maksaisi sitä kuukausittain rahoitusvastikkeena pois<sup>124</sup>.

Myöskään tuloverokohtelu suhteessa varainsiirtoverokohteluun ei ollut aiemmin johdonmukainen. Osakkaan maksama yhtiölainaosuus laskettiin yleisesti omaisuuden hankintamenuun, joka veronalaisen luovutusvoiton yhteydessä vähennetään luovutushinnasta<sup>125</sup>. Tällä on merkitystä kun ostettu asunto on esimerkiksi sijoitusasunto tai oman asunnon luovutusvoiton verovapauden edellytykset (ks. 2.1) eivät täyty. Jos osakas vielä ottaa lainan vakituiseksi asunnoksi hankkimansa huoneiston yhtiölainaosuutta varten, mikä katsotaan asuntovelaksi, ovat korot vähennyskelpoisia tuloverotuksessa (ks. 4.1). Veroedun vuoksi osakkaan intresseissä oli yhtiölainan maksaminen pois mainitulla lainalla<sup>126</sup>.

Valaisen kahdella laskuesimerkillä veroprosentin korotuksen ja yhtiölainaosuuden lukemisen veron perusteeseen vaikutusta kuvitteellisessa asunnonostotilanteessa.

---

<sup>123</sup> Tilastokeskus 2014b: Julkinen talous

<sup>124</sup> Taloustaito 20.11.2012

<sup>125</sup> HE 125/2012

<sup>126</sup> HE 125/2012

Ensimmäisessä esimerkissä käytän verotuksellista tilannetta ennen 1.3.2013 ja toisessa tilannetta 1.3.2013 jälkeen.

Esimerkki 1.

Asunnon hinta	200 000 euroa
Yhtiölainaosuus	130 000 euroa
Varainsiirtovero (1,6%)	3 200 euroa

Esimerkki 2.

Asunnon hinta	200 000 euroa
Yhtiölainaosuus	130 000 euroa
Varainsiirtovero (2%)	6 600 euroa

Kuten esimerkeistä huomataan, kuvitteellisen, joskin hyvin todenmukaisen, tilanteen verorasitus on yli kaksinkertainen aiemmin vallinneeseen tilaan verrattuna. Mikäli yhtiölainaosuutta ei laskettaisi mukaan veron perusteeseen, olisi verorasitus kasvanut vain 800 eurolla.

Aiemmin vallinnut tilanne, kuten edellä todettua, oli velattoman asunnon ostajalle epäreilu. Edellisen esimerkin 330 000 euron velattoman asunnon ostaja olisi maksanut varainsiirtoveroa 5 280 euroa. Samanhintaisen, mutta 130 000 yhtiölainaosuudella ryyditetyn, asunnon varainsiirtoverorasitukseksi kertyi vain 3 200 euroa.

Hallituksen esityksen perusteluissa on selkeä suunta pyrkiä muuttamaan varainsiirtoverotusta tasa-arvoisemmaksi. Ei ole perusteltua tarjota uudisasunnon ostajalle merkittäviä veroetuja pienemmän varainsiirtoveron, yhtiölainan laskemisen hankintamenoon ja vähennyskelpoisen asuntopöytämuutoksen muodossa. Tähän puuttuminen on mielestäni hyvin perusteltua ja tärkeää. Yksittäiselle veronmaksajalle lainmuutokset saattavat olla epäedullisempia, mutta yleisesti ottaen voidaan sanoa verotuksen muuttuneen tasa-arvoisemmaksi, mikä on mielestäni erittäin hyvä suuntaus verotuksessa.

#### **5.4. Huojennus ensiasunnon ostajalle**

Ensiasunnon ostajan verovapaudesta arvopaperien osalta säädetään VSVL 25 §:ssä. Säännös on luonteeltaan poikkeussäännös, joten sitä tulkitaan yleensä ahtaasti ja



sanamuodon mukaisesti.<sup>127</sup>

Ensiasunnon verovapauden varainsiirtoveron osalta saavuttaminen edellyttää, että luovutusasiakirja on allekirjoitettu vähintään 18- ja enintään 39-vuotiaana. Luovutuksensaaja ei myöskään ole saanut aiemmin omistaa vähintään puolta asuinrakennuksesta tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista. Lisäksi luovutuksensaajan on ryhdyttävä asumaan vakituisesti ostamassaan asunnossa varainsiirtoverolta välttyäkseen.

#### **5.4.1. Ikäehto**

Edellä mainitulla ikärajalla on merkitystä vain kaupantekohetken osalta. Ostaja voi täyttää 40 vuotta luovutusasiakirjan allekirjoittamisen ja asuntoon muuttamisen välisenä aikana, eikä se vaikuta kaupan verovapauteen. Tietenkin edellytysten täytyy muuten olla täyttyneet. Myöskään ostajan kansalaisuudella ei ole merkitystä verovapauden osalta.<sup>128</sup>

#### **5.4.2. Aikaisemman omistuksen ehto**

Verovapaus edellyttää, että luovutuksensaaja ei ole aiemmin omistanut vähintään puolta asuinrakennuksesta tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista. Sillä ei ole merkitystä, onko ostaja asunut aikaisemmin omistamassaan asunnossa vai ei.<sup>129</sup>

Verohallinnon syventävien vero-ohjeiden mukaan aikaisemman omistuksen saantoperusteella ei ole merkitystä. Eli jos olet saanut perintönä tai lahjana huoneiston, muodostuu siitä este verovapaudelle. Myöskin sijoitusasunnon omistaminen muodostaa esteen verovapaudelle. Vapaa-ajan asunnon omistaminen ei kuitenkaan vaikuta verovapauteen ensiasunnon osalta.<sup>130</sup>

Edellä luvussa kaksi todettiin luovutusvoittoverotuksen yhteydessä, että vapaa-ajan asuntoa ei voida pitää luovutusvoittoverosta vapautumisen kriteerejä täyttävänä asuntona, joten vakiintunut tulkinta myös varainsiirtoverolain kannalta on johdonmukainen.

---

<sup>127</sup> Puronen 2007: 146-147

<sup>128</sup> Kasso 2010: 337

<sup>129</sup> Kasso 2010: 337

<sup>130</sup> Verohallinto 2013: Varainsiirtoverotuksen yhtenäistämisohje

Osuuden asuinrakennuksesta tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista on siis oltava vähintään 50 prosenttia. Mikäli osuus ostettavista osakkeista on pienempi, esimerkiksi kolmannes, ei verovapauden edellytys täyty. Toisaalta silloin ensiasunnon verovapaus varainsiirtoveron osalta säilyy myöhempään ajankohtaan, mikäli ikäedellytys sen silloin sallii.

Mikäli ostajia on useita, tutkitaan kunkin ostajan osalta erikseen edellytykset verovapauteen.<sup>131</sup> Voi siis syntyä tilanne, jossa toisella ostajalla on oikeus vapautua varainsiirtoverosta ensiasunnon myötä ja toisella ei. Tällöin verosta vapaa on vain verovapauden ehdot täyttävän luovutuksensaajan omistusoikeutta vastaava osuus luovutushinnasta. Tämä ehdot täyttävä osuus voi siten vaihdella 50:n ja 100:n prosentin välillä. VSVL 25 §:ää ei voida soveltaa vain osittain, joten luovutuksensaaja saa verovapauden osuudestaan joko täysin (100 prosenttia) tai ei ollenkaan (0 prosenttia).

<sup>132</sup>

Tämä tarjoaa pariskunnille mahdollisuuden verosuunnitteluun. Kuvitellaan tilanne, jossa perheen perustamista suunnitteleva (ensiasunnon verovapauden kriteerit täyttävä) pariskunta ostaa itselleen pienehkön asunnon jakamalla omistusosuudet keskenään osuuksin 49 ja 51 prosenttia. Tällöin 49 prosentin osuuden ostava maksaa osaltaan varainsiirtoveron ja 51 prosenttia omistava on varainsiirtoverosta vapaa VSVL 25 §:n nojalla. Ajan kuluessa perheen pääluku kasvaa onnellisen tapahtuman johdosta ja muutto isompaan sekä tässä skenaariossa oletetusti kalliimpaan asuntoon aktualisoituu, jolloin omistusosuudet jaetaan samalla tavalla kuin aiemmassa asunnossa, mutta toisin päin. Tällöin varainsiirtoverosta vapaa on 51 prosenttia uudesta kalliimmasta asunnosta ja 49 prosenttia on varainsiirtoveron alaista.

Kuvitellussa tilanteessa varainsiirtoveroa maksetaan molemmista asunnosta 49 prosenttia kauppahinnasta, sen sijaan, että ensimmäisestä asunnosta olisi verosta vapauduttu kokonaan ja uudesta kalliimmasta asunnosta olisi maksettu varainsiirtoveroa koko asunnon kauppahinnasta. Varsinkin mikäli asuntojen kauppahintojen erotus on merkittävän suuri, saattaa tämänkaltaisella verosuunnittelulla olla isokin merkitys.

#### **5.4.3. Vakituisen asumisen ehto**

---

<sup>131</sup> Kasso 2010: 337-338

<sup>132</sup> Puronen 2007: 147

Kolmas edellytys ensiasunnon verovapaudelle oli, että ostajan on ryhdyttävä asumaan vakituisesti ostamassaan asunnossa. Mikäli ostaja ilmoittaa, että hän alkaa käyttämään asuntoa omana asuntonaan kuuden kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä, ei varainsiirtoveroa makseta kaupanteossa.<sup>133</sup> Hallinnan luovutusajaksi on näin ollen määritetty enintään kuusi kuukautta ja käytännössä sen voidaan katsoa riittävän, ellei asunto ole vuokrattu. Vero voidaan panna maksuun, mikäli asuntoon ei muuteta kuuden kuukauden kuluessa ilmoituksesta huolimatta.<sup>134</sup> Mikäli asunto on ostaessa vuokrattuna sovelletaan vuokralaisen irtisanomiseen asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain säännöksiä, joihin ei tässä tutkielmassa ole tarvetta paneutua enempää.

VSVL 44 §:n mukaan mikäli verovapauden edellytykset täyttyvät vasta sen jälkeen kun vero on jo suoritettu, maksaa Verohallinto hakemuksesta takaisin suoritettua veron. Näin voi esimerkiksi tapahtua jos asunnon vuokrauksesta johtuen verovapauden edellytykset eivät heti täyty ja asuntoon esimerkiksi muutetaan itse vasta myöhempanä ajankohtana.

Oikeuskäytännön mukaan asunnon vuokraus ei kuitenkaan voi jatkua loputtomiin verovapauden saavuttamiseksi myöhemmin. Kahdessa eri KHO:n ratkaisuissa vuosilta 2000 ja 2006 KHO päätyi erilaisiin ratkaisuihin varainsiirtoveron, ja jo kumotun leimaveron, palauttamisen osalta.

Ratkaisussa KHO 2000:32 asunnon vuokraaminen seitsemän ja puolen vuoden ajan ilman pakottavia syitä ennen asuntoon itse muuttamista esti mahdollisuuden vapautua ensiasunnon ostajan leimaverovapaudesta (nyk. ensiasunnon verovapaus varainsiirtoverosta).

X, joka täytti ensiasunnon ostajan verovapauden edellytykset iän ja aikaisemman omistuksen osalta, oli 10.12.1990 ostanut asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet ja suorittanut sen johdosta arvopapereiden siirtoleimaveron. X oli vuokrannut asunnon 30.6.1998 asti ja oli vasta tämän jälkeen ryhtynyt käyttämään huoneistoa omana vakituisena asuntonaan. X:n ei voitu katsoa, kun hän vasta seitsemän ja puolen vuoden kuluttua hankinnasta muutti asumaan huoneistoon, ryhtyneen leimaverolain 57 b §:n 1 momentin 1 kohdassa säädetyin tavoin käyttämään huoneistoa omana vakituisena asuntonaan eikä mainitussa lainkohdassa tarkoitetun ensiasunnon ostajan leimaverovapauden edellytyksen voitu

<sup>133</sup> Verohallinto 2007: Ensiasunnon varainsiirtoverovapaus

<sup>134</sup> Kasso 2010: 338

katsoa täyttyneen. X:lle ei voitu leimaverolain 97 c §:n nojalla palauttaa hänen suorittamaansa leimaveroa.

Ratkaisun KHO 2006 T 718 lopputulos poikkesi ratkaisusta KHO 2000:32. Verovirasto palautti A:lle jo maksetun varainsiirtoveron, vaikka muuttaminen omaan asuntoon tapahtui vasta seitsemän vuoden kuluttua kaupantekohetkestä. Perusteluina KHO mainitsee itsestään riippumattomat syyt, joiden nojalla hän oli estynyt käyttämään ostamaansa huoneistoa omana vakituksena asuntonaan huoneiston vuokrasopimuksen päättymiseen asti.

A oli 13.10.1997 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostanut Jyväskylässä sijaitsevan asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet. Kaupanteon jälkeen A oli antanut huoneiston vuokralle. A oli ollut ulkomailla opiskelemissa elokuusta 1997 alkaen ja valmistunut kesällä 2002. Opintojen päättymisen jälkeen A oli muuttanut Suomeen asuen vanhempiensa luona ja etsien töitä sekä ulkomailta että Suomesta, myös Jyväskylästä. Marraskuusta 2002 lokakuuhun 2003 A oli ollut määräaikaisessa työsuhteessa Espoossa asuen tuolloin myös Espoossa. Tämän jälkeen A oli irtisanonut asuinhuoneistoaan koskevan vuokrasopimuksen ja puolen vuoden irtisanomisajan päätyttyä muuttanut huoneistoonsa asumaan 16.5.2004. A:n katsottiin itsestään riippumattomista syistä eli ulkomailla opiskelun ja toisella paikkakunnalla työskentelyn vuoksi olleen estynyt käyttämästä ostamaansa asuinhuoneistoa vakituksena asuntonaan huoneiston vuokrasopimuksen irtisanomisajan päättymiseen asti mutta ryhtyneen tämän jälkeen käyttämään sitä vakituksena asuntonaan. A:n oli näissä oloissa katsottava ryhtyneen käyttämään hankkimaansa huoneistoa vakituksena asuntonaan varainsiirtoverolain 25 §:n 1 momentin 1 kohdassa säädetyllä tavalla. Tämän vuoksi verovirasto oli voinut varainsiirtoverolain 44 §:n nojalla palauttaa A:lle hänen suorittamansa varainsiirtoveron.

Kuopion lääninoikeuden ratkaisussa 1995 taltio 396 oli kyse hyvin pitkälti samasta asiasta kuin ratkaisussa KHO 2000:32. Asunnon vuokrauksen kesto oli Kuopin LO:n ratkaisussa huomattavasti lyhyempi kestäen kolme vuotta seitsemän ja puolen vuoden sijaan. Kolmen vuoden vuokrauksella vapautui leimaverosta, mutta seitsemän ja puolen vuoden vuokrauksella ei.

Puolisot olivat ostaneet 3.4.1991 asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet. Leimaveroa oli suoritettu 390.000 markan kauppahinnasta 6.240 markkaa. Puolisot eivät kaupan teon jälkeen muuttaneet asumaan ostamaansa asuntoon, vaan antoivat sen vuokralle. Puolisot olivat asuntoa ostaessaan täyttäneet ensiasunnon ostajan edellytykset iän ja aikaisemman omistuksen suhteen. He olivat ryhtyneet käyttämään asuntoa omana vakituksena asuntonaan 1.6.1994 alkaen ja olivat hakeneet suorittamaansa

leimaveroa takaisin. Lääninverovirasto oli hakemuksesta palauttanut leimaveron, koska leimaverovapauden edellytykset olivat täyttyneet veron suorittamisen jälkeen. Lääninoikeus hylkäsi verotusasiamiehen valituksen asiassa.

Vaikka tapauksien ratkaisussa on selkeästi ollut merkitystä sillä, kuinka kauan asuntoa on pidetty vuokrattuna, ei voine kuitenkaan vetää kaavamaista ratkaisua sille, kuinka pitkään asuntoa voi pitää vuokrattuna varainsiirtoverolta vapautumisen edelleen ollessa mahdollinen. Selvää on, että asunnon vuokralla pitäminen ei voi jatkua huomattavan pitkää aikaa, mikäli tarkoitus on alun alkaen ollut muuttaa asuntoon ja vapautua varainsiirtoverosta ensiasunnon verovapauden nojalla.

Mikäli asuntoa voisi pitää vuokrattuna pitkän aikaa ja vapautua silti itse varainsiirtoverosta mahdollistaisi se verosuunnittelun asunnon oston ajankohdan kanssa. 40 ikävuoden lähestyessä saattaisi olla kannattavaa ostaa asunto, pistää se vuokralle, muuttaa siihen itse vasta kun tilanne olisi oikea ja vapautua varainsiirtoverosta. Varainsiirtoveron joutuisi maksamaan mikäli asunnon ostaisi yli 40-vuotiaana, vaikka kyseessä olisikin ensiasunto.

Ratkaisun KHO 2006 T 718 perusteluissa mainitut itsestään riippumattomat syyt, kuten opiskelu ulkomailla ja työpaikka toisessa kaupungissa, ovat vallitsevan oikeuskäytännön mukaan hyväksyttäviä syitä pitkittää muuttoa asuntoon. Termi ”itsestään riippumattomat syyt” on mielestäni hieman kyseenalainen KHO:n perusteluissa, sillä opiskelu ulkomailla ja työskentely toisessa kaupungissa ovat omien valintojen tuloksia, eikä ”itsestään riippumattomia” ratkaisuja. Sinällään ne ovat kyllä päteviä syitä olla asumatta asunnossaan ja KHO ottikin ne huomioon mielestäni täysin oikeutetusti.

## 6. VEROSUUNNITTELUN MAHDOLLISUUDET

Vero-oikeuden yleisiin oppeihin kuuluu verovelvollisen valinnanvapaus. Verovelvollisella on lähtökohtaisesti oikeus valita verosuunnittelun keinoin itselleen edullisin vaihtoehto, mikä myös sitoo veronsaajaa, mikäli oikeustoimet on tehty moitteettomasti ja pätevästi.<sup>135</sup>

Valinnanvapaus tarjoaa verovelvolliselle ylipäänsä mahdollisuuden verosuunnitteluun, sekä lisäksi paljon keinoja, jotka taitava verosuunnittelija osaakin hyödyntää verotuksessa omaksi hyväkseen lain sallimissa rajoissa. Kun puhutaan ”porsaanreikien” etsimisestä verolaista ja niiden hyödyntämisestä, voidaan puhua aggressiivisesta verosuunnittelusta<sup>136</sup>.

Rajanveto verosuunnittelun, aggressiivisen verosuunnittelun ja veron kiertämisen välillä on paikoin häilyvää ja vaikeata määrittää. Verosuunnittelu on laillista, mutta veron kiertäminen on laitonta, josta seuraa ankaria sanktioita. Verovelvollisen yksityisoikeudellisesti pätevät oikeustoimet voivat tulla verotuksessa sivuutetuksi, mikäli kyse on veron kierrosta. Veron kierrosta on kyse silloin, kun tehdyn toimenpiteen ainoa tavoite on muodostaa verojärjestelmän kannalta vieraan veroedun hankkiminen. Jotta yksityisoikeudellisesti pätevät oikeustoimet voidaan sivuuttaa tarvitaan veron kiertämistä ehkäiseviä normeja.<sup>137</sup>

Veron kiertämistä ehkäisevä normi löytyy VML 28 §:ssä, jossa on säädetty veron kierrosta. Kysymys on veron kierrosta mikäli olosuhteelle tai toimenpiteelle on annettu sellainen oikeudellinen muoto, joka ei vastaa asian varsinaista luonnetta tai tarkoitusta. Tällöin verotusta toimittaessa toimitaan kuin asiassa olisi käytetty oikeaa muotoa.

Tällainen tilanne koskee esimerkiksi asuntokaupan yhteydessä kauppahintaa, joka on sovittu siinä tarkoituksessa, että suoritettavasta verosta vapauduttaisiin. Tällöin verotettava tulo ja omaisuus voidaan arvioida VML 28 §:n mukaisesti.

Verosuunnittelun lähtökohta on se, että määritetään kustakin päätösvaihtoehdosta koituvat veroseuraamukset. Täytyy kuitenkin muistaa, ettei verotuksellisesti edullisin valinta, eli veron minimiointi, ole aina paras kokonaisuuden kannalta. Kuitenkin

---

<sup>135</sup> Wikström 2008: 94-95

<sup>136</sup> Wikström 2008: 99

<sup>137</sup> Wikström 2008: 100-101

verosuunnittelu on erittäin tärkeää, jotta saadaan käsitys myös päätöksentekoon vaikuttavista verotuksellisista seikoista.<sup>138</sup> Veroja minimoitaessa verokustannukset ovat hallitsevassa asemassa ja verosuunnittelussa ne ovat vain yksi tekijä muiden joukossa.<sup>139</sup>

Kuten tutkielman edetessä on huomattu, asuntokauppaan liittyviä verotukia on monenlaisia ja niitä uudistetaan sekä tarkastetaan jatkuvasti. Pidempiaikainen strateginen verosuunnittelu on tästä syystä johtuen hankalaa, koska tulevien muutosten ennakoiminen vaikeutuu ajanjakson pidentyessä.

Seuraamalla yhteiskunnallista keskustelua, esimerkiksi lakiesityksiä ja median uutisointia, voi kuitenkin ennakoida tulevia muutoksia verotuksessa ja varautua tulevaan. Laki ei muutu yhdessä yössä, vaan sitä edeltää aina pitkä prosessi, jonka kuluessa taitava verosuunnittelija voi suunnitella omat toimensa itselleen mahdollisimman edullisesti.

Tilannetta voi kuitenkin pitää verovelvollisen kannalta hieman hankalahkona. Mitään asuntokauppaan liittyviä päätöksiä ei pitäisi tehdä tarkastamatta verotuksen sen hetkistä tilannetta, sillä vanhojen muistitietojen varassa toimiminen saattaa tuottaa ikävän yllätyksen verotuksen aktualisoituessa. Vanhojen tietojen perusteella toimiminen saattaa myös johtaa tilanteeseen, jossa jokin täysin uusi verotuki jää hyödyntämättä. On siis hyvin tärkeää pysyä ajan hermolla asuntokauppaa koskevan verotuksen suhteen jo hyvissä ajoin ennen kuin päätöksiä tulevien oikeustoimien suhteen tehdään.

Tutkielman aikana käsitellyistä asuntokauppaan liittyvistä verotuista merkittävimmät ovat saatavilla kun oman asunnon kahden vuoden pituinen yhtäjaksoinen asuminen täyttyy. Luovutusvoittoverosta vapautuminen, joka on merkittävä poikkeus TVL:n yleiseen linjaan, kahden vuoden asumisen jälkeen on erittäin merkittävä verotuki, mitä kannattaakin hyödyntää aina kun tilanne on sellainen, että vaihtoehtokustannukset eivät nouse suuremmiksi kuin saavutettu verohyöty. Vaihtoehtokustannuksilla tarkoitan esimerkiksi tilannetta, jossa tarjolla olisi toinen asuinpaikka halvemmilla kustannuksilla, mutta vanhassa asunnossa täytyy asua vielä tovi, että kahden vuoden asumisaika täyttyy. Tällöin täytyy punnita tapauskohtaisesti hyötyjä ja haittoja ja tehdä päätökset niiden mukaan.

---

<sup>138</sup> Niskakangas 2000: 19. luku

<sup>139</sup> Wikström 2008: 96

Toinen aikarajaan perustuva verotuksellinen verotuki on hankintameno-olettaman nouseminen 20 prosentista 40 prosenttiin, kun 10 vuoden omistusaika tulee täyteen. Mikäli asunnon arvo on noussut merkittävästi omistuksen aikana ja 10 vuoden omistusaika on lähestymässä, on syytä pohtia kannattaisiko asunnon myymistä pitkittää siihen asti, kunnes 10 vuotta omistusta on tullut täyteen.

Verohyöty voi nousta merkittäväksi varsinkin arvokkaiden asuntojen kohdalla, kun luovutusvoittoveroa maksetaan 80 prosentin osuuden sijasta 60 prosentista luovutushinnasta. Esimerkiksi 300 000 euron arvoisen asunnon kohdalla puhutaan lähes 20 000 euron erosta luovutusvoiton veron määrässä, kun verrataan 20 ja 40 prosentin hankintameno-olettaman vaikutuksia.

Hankintameno-olettaman käyttö tulee ajankohtaiseksi lähinnä sijoitusasuntojen ja vapaa-ajan asuntojen kohdalla, sillä jos asuntoa on käytetty omana asuntona, kannattaa hyödyntää ehdottomasti oman asunnon luovutusvoiton verovapauden säännöksiä.

Oma lukunsa on pohtia, kannattaisiko sijoitusasunnossa tai vapaa-ajan asunnossa asua jossain elämänvaiheessa vähintään kaksi vuotta, jotta tulevaisuudessa luovutusvoitto olisi verosta vapaa. Kerran kun on asunnossa asunut kaksi vuotta putkeen, voi asunnon myydä milloin tahansa ilman luovutusvoittoverotuksen aktualisoitumista. Tästäkään ei tietenkään mitään yleispätevää ohjetta voi antaa, sillä tällaiset tilanteet ovat yksittäisiä ja olosuhteet ovat aina erilaiset. Vapaa-ajan asunnon kohdalla esille tulevat tilanteet liittyvät työttömyyteen, eläkkeellä olemiseen tai etätöiden tekemiseen, jolloin vapaa-ajan asunnon asuttaminen kahden vuoden ajan voisi olla tarkoituksen mukaista.

Yli kahden vuoden ajalta ennakoon maksetut korot eivät ole vähennyskelpoisia, eikä niitä voi vähentää verotuksessa myöhemminkään, vaikka otettu velka muuten täyttäisi vähennyskelpoisuuden kriteerit, eli kyseessä olisi asunto-, opinto- tai tulonhankkimisvelka. Verovelvollisen kannattaisikin välttää korkojen maksamista yli kahden vuoden ajalta ennakoon ja etsiä esimerkiksi vaihtoehtoinen sijoituskohte rahoille.

Tulevaisuudessa verovelvollisen kärsimä ”tappio” korkojen maksamisesta ennakoon yli kahden vuoden ajalta tulee pienentymään, sillä hallitus on laskenut ja on yhä edelleen laskemassa asuntolainaan otettujen korkojen vähennyskelpoisuutta aina 50 prosenttiin asti vuoteen 2018 mennessä. Vielä tänä vuonna 2014 asuntolainaan otetuista koroista vähennyskelpoisia ovat 75 prosenttia korkomenoista.



Edellä on huomattu asuntokauppaan liittyvien verotukien olevan alati muuttuvia ja tärkeä verosuunnittelun ohje onkin olla ajan hermolla. Kun jonkin verotuen tiedetään etukäteen pienenevän vuoden vaihtuessa, kannattaa harkita, onko mahdollista tehdä oikeustoimi ennen vuoden vaihdetta ja saavuttaa verohyöty ennen kuin se katoaa.

## LÄHDELUETTELO

### Kirjalähteet:

Aalto, Esa (1988). *Koron vähennysoikeus henkilöverotuksessa*. Jyväskylä: Gummerus Oy. 434 s. ISBN 951-640-366-2.

Andersson & Linnakangas (2006). *Tuloverotus*. Helsinki: Talentum Media Oy. 470 s. ISBN 952-14-1026-4.

Kasso, Matti (2005). *Asunto- ja kiinteistökauppa*. 4. painos. Jyväskylä: Talentum Media Oy. 723 s. ISBN 952-14-0964-9.

Kasso, Matti (2010). *Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen*. Hämeenlinna: Talentum Media Oy. 471 s. ISBN 978-952-14-1455-8.

Knuutinen, Reijo (2012). *Verosuunnittelua vai veron kiertämistä*. 1. painos. Helsinki: Sanoma Pro Oy. 325 s. ISBN 978-952-63-0443-4.

Korpela, Vesa (2013). *Sijoittajan verokirja*. 4. uudistettu painos. Helsinki: Verotieto Oy. 233 s. ISBN 978-952-5653-75-5.

Myrsky, Matti (2002). *Prejudikaattien merkitys verotuksessa*. 2. uudistettu painos. Helsinki: Talentum Media Oy. 178 s. ISBN 952-14-0460-4.

Myrsky, Matti & Linnakangas, Esko (2004). *Verotusmenettely ja muutoksenhaku*. 4. uudistettu painos. Helsinki: Talentum Media Oy. 302 s. ISBN 952-14-0807-3.

Myrsky, Matti & Ossa, Jaakko (2008). *Verotuksen perusteet*. Helsinki: Talentum Media Oy. 378 s. ISBN 978-952-14-1224-0.

Myrsky, Matti & Rabinä, Timo (2010). *Henkilökohtaisen tulon verotus*. Helsinki: Talentum Media Oy. 397 s. ISBN 978-952-14-1514-2.

Myrsky, Matti (2011). *Ennakkopäätökset verotuksessa*. Helsinki: Talentum Media Oy. 248 s. ISBN 978-952-14-1631-6.

- Ossa, Jaakko (2002). *Sijoitustoiminnan verotus ja verosuunnittelu*. Vantaa: Kauppakaari. 376 s. ISBN 952-14-0579-1.
- Ossa, Jaakko (2006a). *Myyntivoittoverotus käytännössä*. Juva: Tietosanoma Oy. 278 s. ISBN 978-951-885-271-4.
- Ossa, Jaakko (2006b). *Perhe, perintö ja verotus*. Helsinki: WSOYpro. 224 s. ISBN 978-951-03-2408-0.
- Puranen, Jaakko (1998). *Omaisuuksien siirtoverot*. Pieksämäki: Kauppakaari Oyj. 757 s. ISBN 951-640-989-X.
- Puronen, Pertti (2007). *Varainsiirtoverotus*. 3. uudistettu painos. Helsinki: Talentum Media Oy. 355 s. ISBN 978-952-14-1104-5.
- Räbinä, Timo & Nykänen, Pekka (2009). *Yksityishenkilöiden luovutusvoittojen verotus*. Helsinki: Talentum. 501 s. ISBN 978-952-14-1336-0.
- Verohallinto (2003). *Henkilöverotuksen käsikirja 2003*. Verovuosi 2002. Verohallinnon julkaisu 43.03: Edita Publishing Oy.
- Wikström, Kauko (2008). *Yleiset opit verotuksessa*. 4. painos. Turku: Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja. 331 s. ISBN 951-29-1545-6.

### Sähköiset lähteet:

Andrew, Dan & Aida Caldera Sánchez (2011). *The Evolution of Homeownership Rates in Selected OECD Countries: Demographic and Public Policy Influences*. OECD Journal: Economic Studies [on line], Vol 2011/1 [siteerattu 20.9.2014]. Saatavissa Internetissä: <URL: [http://www.oecd.org/officialdocuments/publicdisplaydocumentpdf/?cote=ECO/WKP\(2011\)18&docLanguage=En](http://www.oecd.org/officialdocuments/publicdisplaydocumentpdf/?cote=ECO/WKP(2011)18&docLanguage=En)>.

HE 125/2012. *Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta* [on line]. [siteerattu 10.3.2014]. Saatavissa Internetissä:

<URL:<http://217.71.145.20/TRIPviewer/show.asp?tunniste=HE+125/2012&base=erhe&palvelin=www.eduskunta.fi&f=WORD>>.

HE 50/2011. *Hallituksen esitys eduskunnalle vuoden 2012 tuloveroasteikkolaiksi sekä laeiksi eräiden verotusta koskevien lakien muuttamisesta* [on line]. [siteerattu 3.3.2014]. Saatavissa Internetissä: <URL: <http://217.71.145.20/TRIPviewer/show.asp?tunniste=HE+50/2011&base=erhe&palvelin=www.eduskunta.fi&f=WORD>>.

HE 200/1992. *Hallituksen esitys Eduskunnalle tuloverolaiksi sekä laiksi eräiden yleishyödyllisten yhteisöjen veronhuojennuksista annetun lain 1 ja 6 §:n muuttamisesta* [on line]. [siteerattu 3.6.2014]. Saatavissa Internetissä: <URL:<http://www.eduskunta.fi/triphome/bin/akxhref.sh?%7BKEY%7D=HE+200/1992+PERUSTELUT+I/II>>.

Myllymäki, Janne (2012). *Kotitalousvähennys asunto-osakeyhtiössä - oikeustila korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjaratkaisun 2012:21 jälkeen*. Verotus [on line]: 5/2012 [siteerattu 5.11.2014], 524-533. Saatavissa Internetissä: <URL: <http://fokus.talentum.fi.proxy.tritonia.fi/teos/DAJBBXHTCF/liite/verotus0512.pdf>>.

Myrsky, Matti (2008). *Oman asunnon luovutusvoiton verokysymyksiä*. Defensor legis [on line]: 5/2008 [siteerattu 10.6.2014], 821-829. Saatavissa Internetissä: <URL: [http://www.edilex.fi.proxy.tritonia.fi/defensor\\_legis/5436.pdf](http://www.edilex.fi.proxy.tritonia.fi/defensor_legis/5436.pdf)>.

Myrsky, Matti (2014). *Kotitalousvähennys - Kenelle se kuuluu ja mistä sen saa?*. Defensor legis [on line]: 1/2014 [siteerattu 5.7.2014], 97-109. Saatavissa Internetissä:<URL: [http://www.edilex.fi.proxy.tritonia.fi/defensor\\_legis/12617.pdf](http://www.edilex.fi.proxy.tritonia.fi/defensor_legis/12617.pdf)>.

Niskakangas, Heikki (2000). *Henkilöverotus* [online]. [siteerattu 29.6.2014]. Jatkuvatäydenteinen. Helsinki: WSOYpro Oy, 8.11.2011. Saatavissa Internetissä:<URL:[Suomen virallinen tilasto \(2009\). \*Tulonjakotilasto. 4 Kotitalouksien asuminen, tulot ja asumismenorasite\* \[on line\]. Helsinki: Tilastokeskus \[siteerattu:](http://fokus.talentum.fi.proxy.tritonia.fi/teos/JACBGXGTBF-kohta:HENKIL((d6)VEROTUS((20))>.</p>
</div>
<div data-bbox=)

- 23.9.2014]. Saatavissa Internetissä: <URL:  
[http://www.stat.fi/til/tjt/2009/tjt\\_2009\\_2011-05-20\\_kat\\_004\\_fi.html](http://www.stat.fi/til/tjt/2009/tjt_2009_2011-05-20_kat_004_fi.html)>.
- Taloustaito (2012). *Varainsiirtoveron korotus tuntuu asuntokaupassa* [on line].  
 [siteerattu 10.8.2014]. Saatavissa Internetissä: <URL:  
<http://www.taloustaito.fi/Koti/Asuntokauppa/Varainsiirtoveron-korotus-tuntuu-asuntokaupassa/>>.
- Tilastokeskus (2007). *Suomalaisten asumistavoitteet ja mahdollisuudet* [on line].  
 [siteerattu 15.8.2014]. Saatavissa Internetissä: <URL:  
[http://www.stat.fi/ajk/tiedotteet/v2007/tiedote\\_014\\_2007-05-16.html](http://www.stat.fi/ajk/tiedotteet/v2007/tiedote_014_2007-05-16.html) >.
- Tilastokeskus (2014a). *Osakeasuntojen hinnat laskivat heinäkuussa* [on line]. [siteerattu  
 20.8.2014]. Saatavissa Internetissä: <URL:  
[http://www.stat.fi/til/ashi/2014/07/ashi\\_2014\\_07\\_2014-08-28\\_tie\\_001\\_fi.html](http://www.stat.fi/til/ashi/2014/07/ashi_2014_07_2014-08-28_tie_001_fi.html)>.
- Tilastokeskus (2014b). *Julkinen talous* [on line]. [siteerattu 1.9.2014]. Saatavissa  
 Internetissä  
 <URL:[http://www.stat.fi/tup/suoluk/suoluk\\_valtiontalous.html#velka](http://www.stat.fi/tup/suoluk/suoluk_valtiontalous.html#velka)>.
- Valtioneuvosto (2014). *Julkisen talouden suunnitelma vuosille 2015-2018* [on line].  
 [siteerattu 12.9.2014]. Helsinki. Saatavissa Internetissä: <URL:  
<http://valtioneuvosto.fi/etusivu/julkisen-talouden-suunnitama-2014/selonteko/fi.pdf>>.
- Valtiovarainministeriö (2010). *Verotuksen kehittämistyöryhmän loppuraportti* [on line].  
 [siteerattu 12.3.2012]. Helsinki. Saatavissa Internetissä: <URL:  
[http://www.vm.fi/vm/fi/04\\_julkaisut\\_ja\\_asiakirjat/01\\_julkaisut/075\\_verotus/20101221Verotu/Verorapsa\\_loppuraportti.pdf](http://www.vm.fi/vm/fi/04_julkaisut_ja_asiakirjat/01_julkaisut/075_verotus/20101221Verotu/Verorapsa_loppuraportti.pdf)>.
- Valtiovarainministeriö (2014). *Ehdotus valtion talousarvioesitykseksi vuodelle 2015* [on  
 line]. [siteerattu 15.7.2014]. Helsinki. Saatavissa Internetissä: <URL:  
[http://budjetti.vm.fi/indox/tae//2015/valtiovarainministerionKanta\\_tae\\_2015.jsp](http://budjetti.vm.fi/indox/tae//2015/valtiovarainministerionKanta_tae_2015.jsp)
- Verohallinto (2007). *Ensiasunnon varainsiirtoverovapaus* [on line]. [siteerattu  
 22.7.2014]. Saatavissa Internetissä: <URL:  
<https://arkisto.vero.fi/nc/doc/download.asp?id=226;50073>>.

- Verohallinto (2009). *Kotitalousvähennys verotuksessa* [on line]. [siteerattu 12.5.2012]. Saatavissa Internetissä <URL: [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Henkiloasiakkaan\\_tuloverotus/Kotitalousvahennys\\_verotuksessa\(12308\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Kotitalousvahennys_verotuksessa(12308))>.
- Verohallinto (2010). *Luovutusvoittojen verotus* [on line]. [siteerattu 6.6.2014]. Saatavissa Internetissä: <URL:[http://vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Henkiloasiakkaan\\_tuloverotus/Luovutusvoitot\\_ja\\_tappiot/Luovutusvoittojen\\_verotus\(12944\)](http://vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Luovutusvoitot_ja_tappiot/Luovutusvoittojen_verotus(12944))>.
- Verohallinto (2012). *Henkilöverotuksen lakimuutoksia vuodelle 2012* [on line]. [siteerattu 10.5.2014]. Saatavissa Internetissä: <URL: [http://vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Henkiloasiakkaan\\_tuloverotus/Henkiloverotuksen\\_lakimuutoksia\\_vuodelle\(19551\)](http://vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Henkiloverotuksen_lakimuutoksia_vuodelle(19551))>.
- Verohallinto (2013). *Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeiden varainsiirtoverotus* [on line]. [siteerattu 5.5.2014]. Saatavissa Internetissä: <URL:[http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Varainsiirtoverotus/Asunto\\_ja\\_kiinteistoyhtioiden\\_osakkeiden\(26092\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Varainsiirtoverotus/Asunto_ja_kiinteistoyhtioiden_osakkeiden(26092))>.
- Verohallinto (2013). *Varainsiirtoverotuksen yhtenäistämisohje* [on line]. [siteerattu 10.7.2014]. Saatavissa Internetissä <URL: [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Varainsiirtoverotus/Varainsiirtoverotuksen\\_yhtenaistamisohje\(27001\)#6ensiasunnonverovapaus\\_x](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Varainsiirtoverotus/Varainsiirtoverotuksen_yhtenaistamisohje(27001)#6ensiasunnonverovapaus_x)>.
- Verohallinto (2014). *Henkilöverotuksen lakimuutoksia vuodelle 2014* [on line]. [siteerattu 16.8.2014]. Saatavissa Internetissä<URL: [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Henkiloasiakkaan\\_tuloverotus/Luovutusvoitot\\_ja\\_tappiot/Henkiloverotuksen\\_lakimuutoksia\\_vuodelle\(31265\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Luovutusvoitot_ja_tappiot/Henkiloverotuksen_lakimuutoksia_vuodelle(31265))>.
- Verohallinto (2014). *Kotitalousvähennys* [on line]. [siteerattu 8.8.2014]. Saatavissa Internetissä:<URL:<http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Kotitalousvahennys>>.
- Verohallinto (2014). *Verohallinnon tilastoja: Henkilöasiakkaiden tulot verovuonna*

2012 [on line]. [siteerattu 6.9.2014]. Saatavissa Internetissä: <URL: [<http://www.vero.fi/fi-FI/Tietoa\\_Verohallinnosta/Tilastoja\\_ja\\_tutkimuksia/Tuloverotilastoja/Verohallinnon\\_tilastoja\\_Henkiloasiakkaid\(30394\)>](http://www.vero.fi/fi-FI/Tietoa_Verohallinnosta/Tilastoja_ja_tutkimuksia/Tuloverotilastoja/Verohallinnon_tilastoja_Henkiloasiakkaid(30394))>.

Verohallinto (2014). *Verovapaat tai osittain verovapaat luovutusvoitot* [on line]. [siteerattu 19.9.2014]. Saatavissa Internetissä: <URL: [<http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Henkiloasiakkaan\\_tuloverotus/Verovapaat\\_tai\\_osittain\\_verovapaat\\_luovu\(31711\)#Pienetluovutusvoitotovatverovapaitax>](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Verovapaat_tai_osittain_verovapaat_luovu(31711)#Pienetluovutusvoitotovatverovapaitax)>.

## OIKEUSTAPAUSLUETTELO

### Korkein hallinto-oikeus

6.7.2012 taltio 1900	KHO 2012:56	s. 42
19.6.2012 taltio 1706	KHO 2012:45	s. 23,24
12.6.2009 taltio 1498	KHO 2009:53	s. 41
13.8.2008 taltio 1881	KHO 2008 T 1881	s. 48
8.8.2007 taltio 1942	KHO 2007:54	s. 37
28.3.2006 taltio 718	KHO 2006 T 718	s. 59,60
4.2.2004 taltio 178	KHO 2004:8	s. 40
14.5.2003 taltio 1164	KHO 2003:25	s. 48
10.5.2000 taltio 836	KHO 2000:32	s. 58,59
4.9.2001 taltio 2050	KHO 2001:41	s. 21,23,24,25
27.7.1994 taltio 3203	KHO 1994 B 526	s. 25
16.4.1993 taltio 1484	KHO 1993 B 575	s. 53
24.9.1990 taltio 3153	KHO 1990 T 3153	s. 45
31.5.1988 taltio 2287	KHO 1988 B 560	s. 33
19.4.1988 taltio 1946	KHO 1988/1496 (B 547)	s. 25
17.10.1983 taltio 4191	KHO 1983 II 574	s. 20

### Hallinto-oikeus

19.3.2003 taltio 03/0140/1 Rovaniemen HAO		s. 26
---	--	-------

### Lääninoikeus

4.4.1995 taltio 396	Kuopion LO	s. 59
---------------------	------------	-------