

Kiinteistön lahjoittaminen rintaperillisille

Nea Martikainen

Opinnäytetyö

Johdon assistenttityön ja kielten ko.

2014



Johdon assistenttityön ja kielten koulutusohjelma

Tekijä tai tekijät Nea Martikainen	Ryhmätunnus tai aloitusvuosi 2011
Raportin nimi Kiinteistön lahjoittaminen rintaperillisille	Sivu- ja liitesivumäärä 34 + 7
Opettajat tai ohjaajat Sampo Mielityinen	
Tämä opinnäytetyö käsittelee kiinteistön lahjoittamista todellisen casen näkökulmasta. Työssä selvitetään, mitä toimenpiteitä ja asioita niin lahjanantajan kuin lahjansaajankin pitää ottaa huomioon. Päätaavoite on antaa kiinteistön lahjoituksesta niin selkeät ohjeet, että kesämökin lahjoitus osataan toteuttaa casessa. Kiinteistön lahjoitus tapahtuu tämän työn jälkeen. Työn ensimmäinen osio käsittelee lahjaa. Osiossa selvitetään, mitä vaiheita kiinteistön lahjoitukseen toimenpiteineen liittyy. Tämän jälkeen kerrotaan muista lahjoitukseen liittyvistä asioista; lahjaverosta, käyvästä arvosta sekä hallintaoikeuden pidättämisestä. Lahjaveron sekä hallintaoikeusvähennyksen määrä lasketaan esimerkkilaskujen avulla. Seuraavassa osiossa tarkastellaan casea. Casessa vanhemmat haluavat lahjoittaa kahdelle tyttäreilleen kesämökkikiinteistön ja pidättää elinikäisen hallintaoikeuden itsellään. Osiossa selvitetään yksityiskohtaisesti, mitä vaiheita kesämökin lahjoitukseen kuuluu. Case-osiossa kerrotaan esimerkiksi, miten lahjakirja, lainhuutohakemus sekä lahjaveroilmoitus täytetään sekä minne ne lähetetään. Casen osapuolet ja heidän mielipiteensä on otettu huomioon tätä osiota tehdessä. Tämän osion on tarkoitus toimia monipuolisena ja toimivana ohjeena casen osapuolille, jotta he osaavat toteuttaa kesämökin lahjoituksen oikealla tavalla. Työn viimeinen osio käsittelee perintöoikeutta. Sen tarkoitus on hahmottaa pääpiirteittäin, miten kesämökin perinnönjako toteutuisi. Osiossa tarkastellaan, mitkä asiat vaikuttavat perintöveroon. Lopuksi selitetään, miten ennakkoperintö ja muu lahja vaikuttavat veroihin. Työ perustuu pääosin lakeihin, jotka on tässä työssä kirjallisuutta apuna käyttäen selitetty mahdollisimman selkeästi lukijalle. Lähteinä on käytetty myös Verohallintoa sekä muita viranomaistahoja. Yhteenvedossa kerrotaan, mitä toimenpiteitä casessa tullaan tekemään opinnäytetyön jälkeen.	
Asiasanat Kiinteistön lahjoitus, lahjakirja, hallintaoikeuden pidättäminen, lahjavero, perintövero	

Degree Programme for Multilingual Management Assistants

Author Nea Martikainen	Group or year of entry 2011
The title of thesis A Gift of Real Estate to Direct Descendants	Number of pages and appendices 34 + 7
Supervisor Sampo Mielityinen	
This thesis handles the giving real estate as a gift from the perspective of a real case. The responsibilities and actions of both the donor and the receiver are examined. The main objective is to advise how a gift of real estate is to be given properly and legally. The aim is that after reading this thesis, the specific case, in which some summer property is given to someone's direct descendants, can be successfully implemented. The first part concerns the handling of gifts. This part clarifies the steps and stages that giving of real estate as a gift involves. Things such as the gift tax, fair market value and the retention of the right of possession are taken into consideration here. The gift tax and deduction of this retention are shown using examples. The next part considers the specific case itself. The parents of a family want to give their summer property to their two daughters and retain the right of possession for life. The procedures involved in this are introduced in detail. This part explains how a gift certificate, title application and gift tax return form are filled out, and tells where they are to be sent. The opinions of the persons involved in the case are considered when making this part, which is intended to be informative, so that the gift can be made properly and legally. The last part handles inheritance. The purpose of this part is to introduce how the distribution of an estate involving this summer property is to be implemented. The issues that have an impact on the inheritance tax are also examined. At the end it is explained how an advance and other gifts impact taxes. The thesis is mostly based on the relevant laws as the main source of information. In addition, relevant literature complements these laws. The tax office and other officials also have been used as sources. The summary explains what outcome this thesis will have.	
Key words gift of real estate, gift certificate, retention of the right of possession, gift tax, inheritance tax	

Sisällys

1	Johdanto	1
2	Lahja.....	3
2.1	Kiinteistön lahjoittaminen.....	4
2.1.1	Lahjakirja	4
2.1.2	Kaupanhahvistaja.....	5
2.1.3	Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri	6
2.1.4	Lahjaveroilmoitus Verohallinnolle	7
2.1.5	Lahja ennakoperintönä	7
2.1.6	Sopimukset	7
2.2	Lahjavero	8
2.3	Lahjaveron määrän laskeminen	9
2.4	Käypä arvo	10
2.5	Lahjanantajana voi olla vain lahjoitettavan omaisuuden omistaja	11
2.6	Erillinen lahja ja yhteisesti saatu lahja	11
2.7	Hallintaoikeuden eli käyttöoikeuden pidättäminen.....	12
2.8	Hallintaoikeus ja lahjavero	13
2.8.1	Hallintaoikeus, kun kyseessä on sen pidättäminen eliniäksi	13
2.8.2	Lahjan arvon ja lahjaveron laskeminen, kun hallintaoikeus pidätetään määrääjäksi	14
2.9	Lahjanluonteinen kauppa	16
3	Case.....	17
3.1	Lahjakirja	18
3.2	Kaupanhahvistus	19
3.3	Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri	19
3.4	Lahjaveroilmoitus	19
3.5	Hallintaoikeuden pidättäminen.....	20
3.6	Hallintaoikeuden ja lahjan arvon laskeminen	21
3.7	Lahjaveron määrän laskeminen	22
4	Perintöoikeus ja perintöverotus	23
4.1	Sukulaisten perintöoikeus.....	24

4.2	Kuolinpesän veroluokat	25
4.3	Perintöveron määrä ja suorittaminen	25
4.4	Ennakkoperinnön vaikutus perintöveroon.....	26
4.5	Tavallinen lahja perintöverotuksessa	27
5	Yhteenveto	29
5.1	Tulokset	29
5.2	Arviointia.....	30
	Lähteet.....	31
	Liitteet.....	35
	Liite 1. Lyhenteet.....	35
	Liite 2. Esimerkki kiinteistön lahjakirjasta	36
	Liite 3. Lahjaveroilmoitus.....	38
	Liite 4. Lainhuutohakemus	39
	Liite 5. Määrävuotisessa tuotto-oikeuden pidätyksessä käytettävä kerroin	41

1 Johdanto

Tässä opinnäytetyössä käsitellään omaisuuden lahjoittamista toiselle. Lähtökohtana on case: perheessäni halutaan toteuttaa kiinteistön lahjoitus. Työn päätavoite on ohjeistaa casen osapuolia tekemään lahjoitus oikealla ja järkevällä tavalla. Lahjoitus toteutetaan tämän työn valmistumisen jälkeen. Työn aihe on yleisemminkin mielenkiintoinen ja hyödyllinen, koska se voi koskettaa lähes ketä tahansa.

Työn luvussa 2 käsitellään lahjaa. Lahjoituksesta kerrotaan yleisesti ja tämän jälkeen enemmän kiinteistön lahjoituksesta. Kiinteistön lahjoituksesta kerrotaan, mitä toimenpiteitä se vaatii ja mitä kaikkea pitää ottaa huomioon. Näitä toimenpiteitä ovat esimerkiksi lahjakirjan, lahjaveroilmoituksen ja lainhuutohakemuksen tekeminen sekä lahjoituksen vahvistaminen kaupanvahvistajan toimesta.

Lahjaosio käsittelee kattavasti myös lahjaveroon liittyviä asioita. Osiossa otetaan esiin hallintaoikeuden pidättäminen ja sen vaikutus lahjaveron määrään. Hallintaoikeutta tarkastellaan, sillä casen lahjoittajat haluavat pidättää sen. Lahjaveron määrä ja hallintaoikeuden vaikutus lahjaveroon lasketaan esimerkkilaskujen avulla. Lahjaosion lopussa kerrotaan vielä lahjanluonteisesta kaupasta ja siihen liittyvästä lahjaverotuksesta. Lahjanluonteinen kauppa tarkoittaa alihintaista kauppaa.

Luvussa 3 esitellään case. Casessa vanhemmat lahjoittavat kahdelle tyttärelleen kesämökkkinsä sekä pidättävät siihen elinikäisen hallintaoikeuden. Tämän osion on tarkoitus toimia mahdollisimman selkeänä ohjeena, joten käytännön toimenpiteistä kerrotaan yksityiskohtaisesti. Osiossa selvitetään, mitä lahjakirjaan, lainhuutohakemukseen ja lahjaveroilmoitukseen pitää täyttää. Osiossa kerrotaan myös, miten lahjoituksessa pitää ottaa huomioon kaupanvahvistus sekä mahdolliset todistajat. Casen hallintaoikeuden ja lahjan arvo sekä lahjaveron määrä lasketaan.

Luku 4 käsittelee perintöoikeutta ja perintöverotusta. Siinä esitellään perustiedot perinnönjaosta. Luku pitää sisällään perinnönjakoon liittyviä tärkeitä kysymyksiä, kuten ketkä ovat perillisiä, minkä osuuden kukin perillinen omaisuudesta saa sekä kuinka

paljon perintöveroa pitää suorittaa. Myös ennakkoperinnön merkitystä tarkastellaan. Tavoitteena on, että lukija saa perustiedot perinnönjaosta ja pystyy näin vertailemaan omaisuuden lahjoittamista ja perimistä. Perintöä ja perinnönjakoa tarkastellaan casen näkökulmasta.

Yhteenvedossa on tiivistettynä opinnäytetyön tärkeimmät asiat, arviointia opinnäytetyöstä ja sen kautta oppimistani asioista sekä työn seuraus.

2 Lahja

Lahjaa ei ole tarkasti määritelty laissa, mutta sitä on kuvattu siviilioikeudellisessa kirjallisuudessa seuraavanlaisesti (Puronen 2008, 26):

- Varallisuutta siirtyy vastikkeetta henkilöltä toiselle.
- Varallisuuden luovutuksen seurauksena antajan varallisuus vähenee ja vastaanottajan varallisuus lisääntyy.
- Luovutustoimi on vapaaehtoinen.
- Luovutukseen sisältyy lahjoittamistahto.

Puhutaan lahjasta, kun henkilön varallisuus siirtyy toiselle ilman vastiketta. Lahjansaajan pitää hyväksyä saamansa lahja, jotta voidaan puhua lahjoituksesta. Lahjasta voi myös kieltäytyä, jolloin sen pitää tapahtua ennen lahjan haltuunottoa. Lahjoitus ei siis ole vain yksipuolinen toimi. Lahjoituksen kohteella on varallisuusarvoa ja se on luovutettavissa oleva omistus-, saamis- tai muu oikeus. (Puronen 2008, 26–27.) Lahjoituksia tehdään usein lähisukulaisten kesken (Jokela, Kartio & Ojanen 2008, 214).

Lahjoituksessa luovuttajan varallisuus vähenee ja saajan kasvaa. Mikäli lahjoittaja saa vastiketta, puhutaan yleensä kaupasta. Lahjanluonteisesta luovutustoimesta puhutaan, kun lahjoittaja saa vastiketta lahjoittamastaan esineestä tai suoritteesta, mutta vastikkeen arvo alittaa esineen tai suoritteen käyvän arvon. (Puronen 2008, 28.) Tätä kutsutaan myös lahjanluonteiseksi kaupaksi ja siitä enemmän tämän työn luvussa 2.9.

Lahjan antamiseen liittyy myös vapaaehtoisuus ja luovuttamistahto. Lahja annetaan vapaaehtoisesti ilman, että siihen liittyy velvollisuuksia. Täten esimerkiksi elatusvelvollisuuden suorittamista ei katsota lahjaksi. Puronen (2008, 29) mukaan lahjan tunnusmerkeistä ongelmallisin on lahjoittamistahto ja sen tarkoitus. Lahjoittajan asenteen tulisi olla jollain tavoin näkyvissä. On tärkeää, että lahjoittaja ja lahjansaaja ovat yksimielisiä vastikkeettomasta luovutustoimesta ja lahjoittajan anteliaisuus voidaan havaita. (Puronen 2008, 29-30.)

2.1 Kiinteistön lahjoittaminen

Maakaaren (540/1995) 4:2:n mukaan lakia sovelletaan osin myös lahjaan. Täten kiinteistön lahja määräytyy soveltuvien osien mukaan. Maakaaren 2 luvun 1–7 §, 9 §:n 1 momentti ja 3 luku ovat kiinteistön lahjaan sovellettavia lakikohtia. Kiinteään omaisuuteen luokitellaan esimerkiksi kesämökit ja omakotitalot, mutta myös maa-alueet, joilla ei ole rakennusta (Lindholm 2006, 18).

2.1.1 Lahjakirja

Maakaaren 2 luvun 1 §:n mukaan kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti. Sama käy myös lahjaan. Lahjoituksessa tehdään aina kirjallinen lahjakirja, jonka lahjanantajan ja lahjansaajan on allekirjoitettava. Tämän jälkeen lahjakirja vahvistetaan vielä kaupanvahvistajan toimesta, jolloin kaikkien lahjakirjan allekirjoittavien on oltava läsnä. (maakaari 2:1.) Lahjansaaja vahvistaa allekirjoituksellaan, että ottaa lahjan vastaan. Edellä mainituilla allekirjoituksilla ja kaupanvahvistajan vahvistuksella vahvistetaan lahjoituksen toteutuminen ja omistusoikeuden siirtyminen lahjansaajalle. (Jokela, Kartio & Ojanen 2008, 216.)

Lahjakirjaan täytyy merkitä (maakaari 1 §)

- luovutustarkoitus,
- luovutettava kiinteistö,
- lahjanantaja ja
- lahjansaaja.

Mikäli lahjoituksessa on pidätetty hallintaoikeus, pitää se merkitä lahjakirjaan (Vero 2012b). Hallintaoikeuden pidättämisestä lisää luvussa 2.7. Avioliittolain (234/1929) 66 §:n mukaan lahjansaaja voi evätä puolisonsa avio-oikeuden lahjaan tai sen tuottoon. Tästä pitää tehdä merkintä lahjakirjaan. Lahja on sitova maakaaren 2:1.4 :n mukaan vain, kun se on tehty siinä säädetyllä, tässä kappaleessa kuvatulla tavalla. Lahjakirjan täyttämisestä enemmän case-osiossa luvussa 3.1. Esimerkki lahjakirjasta on liitteenä 2.

MK:n 5 luvun 3 §:n 2 ja 3 momentin mukaan lahjoituksen voi tehdä myös sähköisen kaupankäyntijärjestelmän kautta, jota ylläpitää Maanmittauslaitos. Järjestelmän kautta voi laatia lahjakirjan sekä allekirjoittaa sen. Lainhuuto tulee vireille heti, joten lainhuutohakemusta ei lahjansaajan tarvitse erikseen tehdä. (Maanmittauslaitos c.) Maanmittauslaitos ohjeistaa hyvin vaiheittain järjestelmän käytössä. Kaupankäyntijärjestelmä löytyy osoitteesta www.kiinteistoasiat.fi.

2.1.2 Kaupanvahvistaja

Lahjakirja on vahvistettava kaupanvahvistajan toimesta niin, että kaikki lahjakirjan allekirjoittavat henkilöt ovat läsnä (maakaari 2:1). Lain kaupanvahvistajista (573/2009) 1 § säättää, että kaupanvahvistajina voivat toimia muun muassa maistraatin päälliköt, henkikirjoittajat, poliisipäälliköt, maanmittauslaitoksen virkamiehet sekä tietyt ulkomaanedustustoissa palvelevat virkamiehet.

KaupVahvL sekä maistraatit puhuvat luovutuskirjoista, joilla viitataan esimerkiksi kauppakirjaan tai lahjakirjaan. Kaupanvahvistaja merkitsee luovutuskirjaan todistuksen, jolla hän todistaa luovutuksen oikeaksi. Kaupanvahvistaja tarkistaa luovutuskirjan allekirjoittavien henkilöllisyyden sekä sen, että luovutuskirja on tehty maakaaren (540/1995) 2 luvun 1 §:n säädöksen mukaisesti. (KaupVahvL 3 §.) Lisäksi kaupanvahvistaja tarkastaa kohteen kiinteistötunnuksen kiinteistötietojärjestelmästä (Maanmittauslaitos d, 10).

Tämän jälkeen kaupanvahvistaja tarkastaa kiinteistön tiedot sekä ilmoittaa kaupan tai lahjan vahvistamisesta Maanmittauslaitokselle ja kunnalle, jossa luovutettava kohde sijaitsee. (KaupVahvL 3 & 6 §). Kaupanvahvistajan velvollisuus on myös pitää vahvistamisesta päiväkirjaa ja säilytettävä se pysyvästi. Tämä asiakirja on julkinen. (KaupVahvL 5 §.)

Maistraatin mukaan kaupanvahvistaja neuvoa, miten lainhuutoa haetaan. Kaupanvahvistus maksaa 112 euroa (Maistraatti 2014).

2.1.3 Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri

Lainhuudolla tarkoitetaan kiinteistön omistusoikeuden kirjaamista. Kun kiinteistö vaihtaa omistajaa, pitää saajan hakea lainhuutoa. Lainhuutoa pitää hakea myös aina, kun kyseessä on lahja. (Maanmittauslaitos, a.) Maakaaren 5 luvun 1 §:n mukaan lainhuudatukseen kirjataan kiinteistöön liittyvät erityiset oikeudet ja kiinnitykset. Asetus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä (960/1996) 2 § säättää, että jokaisesta kiinteistöstä merkitään erikseen kirjaamistiedot lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Lainhuuto turvaa uutta omistajaa oikeudellisesti (Maanmittauslaitos, b). MK 5:2 :n mukaan kirjaamisviranomaisena toimii Maanmittauslaitos, joka ratkaisee kirjaamisasiat.

Lahjansaajan on haettava lainhuutoa kuuden kuukauden kuluessa lahjakirjan allekirjoittamisesta. Lainhuutoa on haettava määräajassa, vaikka lahjakirjassa olisikin jokin lykkäävä tai purkava ehto, kuten omistusoikeuden siirtyminen myöhemmin. (Maanmittauslaitos, b.)

Lainhuutohakemus tehdään kirjallisesti ja siihen tarvitaan hakijan allekirjoitus. Hakemuksesta (KirjRekA 5 §) käy ilmi

- 1) lainhuudon hakija,
- 2) saantomies,
- 3) saannon laatu, saantokirjan päiväys tai, jollei saantokirjaa ole, saantopäivä; ja
- 4) kohde.

Lainhuutohakemuksen liitteeksi Maanmittauslaitokselle on toimitettava alkuperäisen saantokirjan (esim. lahjakirjan) lisäksi muut tarvittavat liitteet, kuten mahdollinen valtakirja. Jos saantokirja on tehty käsin, pitää se toimittaa MML:lle alkuperäisenä lainhuutohakemusta varten. Maanmittauslaitos palauttaa alkuperäiset asiakirjat hakijalle, kun lainhuutohakemus on laitettu vireille. (Maanmittauslaitos, a.)

Lainhuutohakemuksen tekemisestä lisää luvussa 3.3. Lainhuutohakemus on liitteenä 4.

Jos lahjoitus on tehty Maanmittauslaitoksen sähköisen kaupankäyntijärjestelmän kautta, erillistä lainhuutohakemusta ei tarvitse laatia. Lisätietoa tästä luvussa 2.1.1.

2.1.4 Lahjaveroilmoitus Verohallinnolle

Lahjanantajien ja lahjansaajien pitää tehdä lahjoituksesta lahjaveroilmoitus.

Lahjaveroilmoitus pitää tehdä aina kun lahjasta tulee maksettavaksi lahjaveroa seuraavissa tapauksissa: lahja, ennakoperintö, lahjanluonteinen kauppa ja vastikkeetta saatu vakuutuskorvaus. Lahjaveroilmoituksen tekee aina yksi lahjanantaja ja yksi lahjansaaja. Lahjaveroilmoitus täytyy toimittaa Verohallinnolle kolmen kuukauden sisällä lahjan saamisesta. (Vero 2014.) Lahjaveroilmoituksen täyttämisestä lisää luvussa 3.4.

2.1.5 Lahja ennakoperintönä

Perintökaaren 6 luvun 1 §:n mukaan rintaperillisen vanhemmiltaan saamia tavanomaista arvokkaampia lahjoja pidetään ennakoperintönä. Lahjanantaja voi kuitenkin määrätä merkitsemällä lahjakirjaan, että lahja ei ole tarkoitettu ennakoperinnöksi saajalleen, jolloin lahja on ”tavallinen lahja”. Ennakoperintönä pidettävä lahja otetaan huomioon perintöveroa määrättäessä. (PK 40/1965, 6:1; Puroinen 2008, 239.)

Jos kaikki perilliset ovat saaneet perinnönjättäjän eläessä yhtä paljon omaisuutta, näitä luovutuksia on oikeuskäytännössä pidetty tavallisina lahjoina eikä ennakoperintönä (Puroinen 2008, 241). Ennakoperinnön vaikutuksesta perintöveron suorittamismäärään selvitetään enemmän luvussa 4.4.

2.1.6 Sopimukset

Kun jotain omistetaan yhdessä toisen kanssa, on hyvä sopia esimerkiksi kohteen käyttöoikeudesta ja muista pelisäännöistä. Varatuomari Hilka Tuori kirjoittaa Turun Sanomien (Silveri 2009) artikkelissa, että asioista on järkevää sopia mahdollisten riitojen takia ja niiden välttämiseksi. Hän myös sanoo, että yhteiset perusperiaatteet kannattaa sopia kirjallisesti, jottei myöhemmin tarvitse miettiä, mitä olikaan sovittu suullisesti. Kiinteistöstä voi olla mahdollista tehdä jakosopimus, jolloin kiinteistö jaetaan osiin ja omistajilla on omat itsenäiset alueensa. Joskus voidaan tehdä myös hallinnanjakosopimus, johon kirjataan, mitä alueita ja rakennuksia kukin omistaja voi

käyttää. Samalla sovitaan myös keskinäisistä kuluista ja esimerkiksi kulkuoikeuksista. (Silveri 2009.)

2.2 Lahjavero

Perintö- ja lahjaverolain (378/1940) 3 luku käsittelee lahjan saamiseen liittyvää veron suorittamista valtiolle. PerVL 21 § säättää, että myös lain 9–11 §:n sekä 15 §:n säädökset koskevat lahjaa. PerVL:n 18 § säättää, että omaisuudesta täytyy suorittaa lahjaveroa, kun se siirtyy lahjana toiselle. Lahjaveroa täytyy maksaa, kun lahjanantaja tai -saaja asuu lahjoitushetkellä Suomessa.

Lahjaveroa ei PerVL 19 §:n tarvitse suorittaa

- jos lahja on tavanomaista koti-irtaimistoa, se on tarkoitettu lahjansaajan henkilökohtaiseen käyttöön sekä lahjan arvo on alle 4000 euroa.
- jos lahja on tarkoitettu lahjansaajan kasvatukseen tai koulutukseen ja lahjansaaja ei voi käyttää lahjaa mihinkään muuhun.
- muusta lahjasta, jonka arvo on alle 4000 euroa. Veroa on kuitenkin maksettava, jos lahjansaaja saa samalta antajalta kolmen vuoden kuluessa lahjoja yli 4000 euron arvoisesti.

PerVL:n säädös siitä, että yli 4000 euron lahjasta kolmen vuoden sisällä pitää maksaa lahjaveroa, on varmasti tuntematon monille. Ranta kirjoittaa artikkelissaan, että lahjaveron maksaminen jää usein lahjansaajan vastuulle. Lahjansaajan ilmoituksen perusteella viranomaiset voivat määrätä maksettavaksi lahjaveroa. Muutoin viranomaiset vain valvovat ansio- ja pääomatuloja sekä perintöjä, eikä heillä ole mahdollisuutta valvoa kaikkia lahjaveron piiriin kuuluvia rahansiirtoja. (Ranta 2011.)

Koska lahjanantaja ei saa voittoa lahjoittaessaan omaisuutta ja lahjoittaminen on vastikkeeton, ei lahjoituksesta tarvitse maksaa luovutusvoitto- eli varainsiirtoveroa (Lindholm 2006, 27).

2.3 Lahjaveron määrän laskeminen

PerVL:n 19 a § jakaa lahjansaajat kahteen eri veroluokkaan. I veroluokkaan kuuluvat lahjanantajan aviopuoliso, sukulainen suoraan ylenevässä tai alenevassa polvessa (lapsi, lapsenlapsi, vanhempi, isovanhempi jne.), aviopuolison suoraan alenevassa polvessa oleva sukulainen sekä ottolapset ja -vanhemmat. II veroluokkaan kuuluvat muut sukulaiset sekä suvun ulkopuoliset henkilöt. (Vero 2013.)

Taulukko 1. Lahjaveron maksaminen I veroluokassa (PerVL 19 a §).

Lahjan arvo	Vero alarajan kohdalla euroina	Veroprosentti ylimenevästä osasta
4 000–17 000	100	7
17 000–50 000	1 010	10
50 000–200 000	4 310	13
200 000–1 000 000	23 810	16
1 000 000–	151 810	19

Jos esimerkiksi vanhempi lahjoittaa lapselleen 40 000 euron arvoisen kiinteistön, lahjaveron määräksi tulee:

$$10 \% \times (40\,000 \text{ e} - 17\,000 \text{ e}) + 1\,010 \text{ e} \\ = 3\,310 \text{ euroa}$$

Laskennassa käytetty apuna Verohallinnon (2013) ohjeita lahjaveron laskemisesta.

Taulukko 2 Lahjaveron maksaminen II veroluokassa (PerVL 19 a §).

Lahjan arvo	Vero alarajan kohdalla	Veroprosentti ylimenevästä osasta
4 000–17 000	100	20
17 000–50 000	2 700	26
50 000–1 000 000	11 280	32
1 000 000–	315 280	35

Jos esimerkiksi henkilö lahjoittaa serkulleen 40 000 euron arvoisen kiinteistön, lahjaveron määräksi tulee:

$$\begin{aligned} & 26 \% \times (40\,000 \text{ e} - 17\,000 \text{ e}) + 2\,700 \text{ e} \\ & = 0,26 \times 23\,000 + 2\,700 \text{ e} \\ & = 8\,680 \text{ euroa} \end{aligned}$$

Laskennassa on käytetty apuna Verohallinnon (2013) ohjeita lahjaveron laskemisesta. Lahjaveron laskemiseen voi käyttää apuna Verohallinnon lahjaverolaskuria.

2.4 Käypä arvo

Lahjaveron määrän perusteena on käypä arvo. Käyvällä arvolla tarkoitetaan todennäköistä luovutushintaa eli myyntihintaa. Käyväksi arvoksi määritellään se luovutettavan omaisuuden arvo, joka sillä on heti verovelvollisuuden alkaessa. (PerVL 9.1.)

Käypä arvo määritellään siitä saatavien tosiasiatietojen perusteella. Ensisijaisesti käypää arvoa määrittäessä käytetään aiemmin toteutuneita kauppahintoja. Kun määritellään käypää arvoa, pitää ottaa huomioon kohteen arvonmuutos edellisestä kaupasta. Apuna voidaan käyttää indexiä. (Verohallinto 2014c, 1.)

Aiemmin toteutuneita kauppahintoja ei voida käyttää käyvän arvon määrittämisessä, mikäli esimerkiksi kauppaja kyseisestä kohteesta ei ole aiemmin tehty. Tällöin voidaan määrittää kohteen käypä arvo vertaamalla vastaavien kohteiden kauppahintatietoja. Jos vertailukauppahintojakaan ei ole mahdollista käyttää, määritellään käypä arvo eri laskelmien avulla, kuten kustannusarvolaskelmalla. (Verohallinto 2014c, 1.)

Käyvän arvon arvion voi saada Verohallinnolta pyytäessä ennakkoratkaisua. Ennakkoratkaisu maksaa 350 euroa.

2.5 Lahjanantajana voi olla vain lahjoitettavan omaisuuden omistaja

On tärkeää, että lahjoituksessa on selvillä lahjanantaja eli esineen tai oikeuden omistaja. Irtainta esinettä lahjoittaessa on jo heti selvää, kuka lahjan on antanut. Kun kyseessä on esimerkiksi kiinteistön lahjoitus, omistusoikeuden voi selvittää rekisteröintijärjestelmästä. (Puronen 2008, 306.)

Erimielisyyksiä lahjanantajasta saattaa esiintyä erityisesti silloin, kun lahjan on antanut lahjansaajan molemmat vanhemmat. Puronen (2008, 306) kirjoittaa, että Verohallitus on vuonna 1988 ottanut kantaa yhteen KHO:n ratkaisuun. Verohallitus oli kirjeessä esittänyt, että lahjanantajana on perintö- ja lahjaverotuskäytännössä pidetty puolisoista sitä, jonka nimiin omaisuus on hankittu. Verohallituksen käsityksenä on, että tämä olisi lähtökohtana vielä edelleenkin lahjanantajaa määriteltäessä. Aviopuolisot voidaan katsoa molemmat lahjoittajiksi, mikäli molemmat on merkitty lahjakirjaan lahjanantajiksi ja puolisoiden tarkoitus on ollut hankkia omaisuus aikoinaan yhteiseksi. Verohallituksen kirjeen mukaan tämä voidaan todeta esimerkiksi sillä, että molemmat ovat osallistuneet rahoitukseen ollen esimerkiksi lainan velallisina tai takaajina. Puolisot ovat myös molemmat työskennelleet lainan lyhentämisen eteen. (Puronen 2008, 306–307.)

2.6 Erillinen lahja ja yhteisesti saatu lahja

Yhteislahjan lähtökohtana on lahjanantajan tarkoitus. Lahjan katsotaan olevan erillinen, mikäli lahjanantaja ei ole tarkoittanut sitä yhteiseksi lahjansaajille. Kun lahjansaajat eivät ole keskenään avioliitossa, lahja muodostuu usein lahjansaajien erillisistä lahjoista. Täten esimerkiksi vanhempien lapsilleen antamat lahjat katsotaan olevan erillisiä lahjoja. Jokainen lapsi saa siis vanhemmaltaan oman lahjan. (Puronen 2008, 357–358.)

Jos vanhemmat lahjoittavat lapselleen jotain, jonka he omistavat yhdessä, pitää tästä tehdä kaksi lahjoitusta. Yksi lahja isältä tyttärelle ja yksi äidiltä tyttärelle, jolloin lahjat verotetaan erikseen. Jos lapsia on kaksi, tehdään neljä lahjoitusta. Mikäli toinen puolisoista omistaa lahjoitettavan omaisuuden yksin, johon myös toisella puolisoilla on avio-oikeus, lahjanantajana toimii vain omaisuuden omistaja. (Norri 2007, 234–235.)

Taulukko 3. Esimerkki lahjoituksesta ja lahjaveron määrästä, kun kyseessä ei ole yhteislahja. Taulukko pohjautuu Purosen (2008, 360) esimerkkiin 1.

Vanhemmat isä ja äiti lahjoittavat tyttärilleen A ja B kiinteistön, jonka käypä arvo on 50 000 €. Kyseessä ei ole yhteislahja.

Lahjanantaja	Lahjansaaja	Lahjan arvo	Lahjavero
Isä	Tytär A	12 500 €	695 €
	Tytär B	12 500 €	695 €
Äiti	Tytär A	12 500 €	695 €
	Tytär B	12 500 €	695 €

2.7 Hallintaoikeuden eli käyttöoikeuden pidättäminen

Lahjoittaja voi pidättää itsellään hallintaoikeuden lahjoittamaansa omaisuuteen. Tämä tarkoittaa sitä, että vaikka omistus siirtyy toiselle, pitää lahjoittaja käyttöoikeuden omaisuuteen. Hallintaoikeuden voi pidättää jäljellä olevaksi eliniäksi tai määräajaksi. Hallintaoikeuden pidättäminen pienentää lahjansaajan lahjaveron määrää. Tieto hallintaoikeuden pidättämisestä merkitään lahjakirjaan. (Vero 2012a).

Hallintaoikeuden pidättäjä huolehtii omaisuuden käyttökuluista, kuten kiinteistöveroista ja vuokratuloista. Omaisuuden omistajalla eli lahjansaajalla on jollakin tasolla rajalliset oikeudet saatuun omaisuuteen. Koska uudella omistajalla ei ole hallintaoikeutta omaisuuteen, hän ei voi vapaasti myydä omaisuutta ilman hallintaoikeuden pidättäjien lupaa. (Vero 2012a).

Lahjansaajan lahjaa koskevien rajoitusten takia on olemassa hallintaoikeusvähennys. Hallintaoikeusvähennys vähennetään lahjoitettavan omaisuuden käyvästä arvosta. Käypä arvo siis alenee ja täten lahjaveron määrä on lahjansaajalle pienempi, koska lahjaveron määrä perustuu käypään arvoon. (Vero 2012a).

2.8 Hallintaoikeus ja lahjavero

Hallintaoikeusvähennyksessä pitää ottaa huomioon seuraavia seikkoja (Verohallinto 2012a):

- hallintaoikeuden kohteena olevan omaisuuden arvo
- lahjoitettavan omaisuuden vuosituotto
- elinikäisen hallintaoikeuden pidättäjän ikä
- määräaikaisen hallintaoikeuden voimassaoloaika

Omaisuuden vuosituotto pitää myös laskea. Vuokralla olevan kiinteistön vuosituotto koostuu nettovuokratuloista. Jos omaisuudesta ei saada tuottoa, lasketaan vuosituotto tuottokertoimen avulla, jotka ovat

- 1) 5 %, jos kyseessä on asunto-osake, asuinkäytössä oleva kiinteistö, arvo-osuustili tai metsän tuotto
- 2) 3 %, jos kyseessä on vapaa-ajan asunto. (Vero 2012a.)

2.8.1 Hallintaoikeus, kun kyseessä on sen pidättäminen eliniäksi

Kun kyseessä on hallintaoikeuden pidättäminen eliniäksi, pitää laskukaavaan ottaa mukaan myös ikäkerroin. Ikäkerroin määräytyy lahjanantajan iän mukaan, ja mikäli kyseessä on pariskunta, kerroin määräytyy nuoremman puolison iän mukaan. (Vero 2012a.) Perintö- ja lahjaverolain (378/1940) 10.2 :n mukaan hallintaoikeusvähennystä laskettaessa kerrotaan hallintaoikeuden kohteen, eli esimerkiksi kesämökin, vuositulon määrä ikäkertoimella. Ikäkerroin on pienempi, mitä vanhempi hallintaoikeuden pidättäjä on, joten myös lahjavero on alhaisempi. Eliniäksi pidätetyn hallintaoikeuden vaikutus lahjaveroon lasketaan casessa, tämän tutkimuksen luvussa 3.6.

Taulukko 4 Eliniäksi pidätetyn hallintaoikeuden ikäkerroin (PerVL 10 §).

Etuuden saajan ikä	Luku, jolla vuositulon määrä kerrotaan
alle 44 vuotta	12
44–52	11
53–58	10
58–63	9
64–68	8
69–72	7
73–76	6
77–81	5
82–86	4
87–91	3
92 tai enemmän	2

2.8.2 Lahjan arvon ja lahjaveron laskeminen, kun hallintaoikeus pidätetään määräajaksi

Kun hallintaoikeus pidätetään määräajaksi, pitää vähennystä laskettaessa ottaa huomioon määräajan täydet vuodet sekä niiden mukaan määräytyvä kerroin. Ensin kiinteistön käypä arvo, esimerkiksi 40 000 euroa, pitää kertoa vuosituottokertoimella. Näin saadaan laskettua laskennallinen vuosituotto. (Vero 2012a.) Vuosituottokerroin on luvussa 2.8 mainittu 3 % tai 5 %. Alla olevassa esimerkissä on käytetty vapaa-ajan asunnon tuottokerrointa, 3 %:a.

Laskennallinen vuosituotto:

$$\begin{aligned}
 &40\,000 \text{ e} \times 3\% \\
 &= 40\,000 \times 0,03 \\
 &= 1\,200 \text{ e}
 \end{aligned}$$

Määräajaksi pidätetyn hallintaoikeuden arvon laskemiseen on olemassa määrävuotisen tuotto-oikeuden pidätyksessä käytettävä kerroin (liite 5). Jos hallintaoikeus pidätetään esimerkiksi 5 täydeksi vuodeksi, on kerroin taulukon mukaan 3,99.

Hallintaoikeuden arvo saadaan, kun kerrotaan aiemmassa vuosituottolaskelmassa saatu 1 200 euroa taulukon kertoimella 3,99.

Hallintaoikeuden arvo:

$$\begin{aligned} &1\,200\text{ e} \times 3,99 \\ &= 4\,788\text{ e} \end{aligned}$$

Lahjan arvon laskemisessa käyvästä arvosta pitää vähentää hallintaoikeuden arvo, koska hallintaoikeuden pidättäminen alentaa lahjan arvoa ja täten myös lahjaveron määrää (Verohallinto 2012a).

Lahjan arvo:

$$\begin{aligned} &40\,000\text{ e} - 4\,788\text{ e} \\ &= 35\,212\text{ e} \\ &= 35\,200\text{ e} \end{aligned}$$

Lahjan arvo pyöristetään alaspäin sadan euron tarkkuuteen (Verohallinto 2013).

Käytetään esimerkissä kahta lahjansaajaa. Tällöin lahjoitettavan omaisuuden käypä arvo, 35 200 euroa, jaetaan kahtia. Lahjan arvo yhdelle lahjansaajalle on siis $35\,200\text{ e} / 2 = 17\,600$ euroa.

Taulukko 5. Lahjaveron määrän laskemiseen tarvittavat luvut, kun hallintaoikeus pidätetään 5 vuodeksi.

Lahjan arvo (€)		Veroprosentti	Vero alarajan
		ylimenevästä osasta	kohdalla
Lahjansaaja 1	Lahjansaaja 2	10	1 010
17 600	17 600		

Koska lahjan arvo on taulukossa 2 ilmenevän 17 000 ja 50 000 välillä, pitää lahjan arvosta vähentää 17 000. Nyt lahjaveron arvo lasketaan samanlailla kuin luvussa 2.3.

Lahjaveron määrä:

$$\begin{aligned} &10 \% \times (17\,600 \text{ e} - 17\,000) + 1\,010 \\ &= 0,1 \times 600 \text{ e} + 1\,010 \\ &= 1\,070 \text{ e} \end{aligned}$$

Molempien lahjansaajien pitää maksaa lahjaveroa Verohallinnolle 1 070 euroa, kun kyseessä on lahjanantajien hallintaoikeuden pidätys 5 seuraavaksi täydeksi vuodeksi.

2.9 Lahjanluonteinen kauppa

Lahjanluonteinen kauppa tulee kysymykseen, kun omaisuutta myydään reilusti alihintaisesti. Usein sukulaisille myytävää omaisuutta halutaan myydä alihintaisena. Alihintaisen kaupan tekemisessä pitää kuitenkin ottaa huomioon kauppahinta omaisuuden käypään arvoon verrattuna. (Rajala 2012.) Perintö- ja lahjaverolain (378/1940) 18 §:ssä säädetään, että käyvän hinnan ja vastikkeen välinen ero katsotaan lahjaksi, kun kauppa- tai vaihtosopimuksesta selviää, että sovittu vastike on enintään kolme neljännestä käyvästä hinnasta. Toisin sanoen alennusta voi antaa alle 25 % käyvästä hinnasta. Lahjaveroa on suoritettava hinnanalennuksesta, jos alennus on 25 % tai sen yli. Jos alennus on 24,9 %, lahjaveroa ei tarvitse suorittaa. (Rajala 2012.)

Jos esimerkiksi kesämökin käypä arvo on 100 000 euroa ja se myydään yli 75 000 eurolla (yli 75 %), ei kaupasta tarvitse maksaa lahjaveroa. Jos kauppahinta on 75 000 tai alle sen, täytyy käyvän arvon ja kauppahinnan välisestä erosta suorittaa lahjaveroa. Kauppahinnan ollessa 70 000 euroa, pitää lahjaveroa maksaa 30 000 eurosta (100 000 - 70 000). Tämä esimerkki perustuu Verohallinnon (2010) esimerkkiin lahjanluonteisesta kaupasta. Mikäli lahjaveroa tulee maksettavaksi, pitää lahjanluonteisesta kaupasta tehdä lahjan tavoin Verohallinnolle lahjaveroilmoitus (Vero 2014a).

3 Case

Tämä kappale käsittelee casea. Kappaleessa esitellään, miten kiinteistön, eli kesämökin, lahja tapahtuu. Käytännön toimenpiteet esitellään, joita ovat muun muassa lahjaan liittyvät asiakirjat ja toimitukset eri viranomaisille. Tässä kappaleessa lasketaan myös lahjaveron määrä ja hallintaoikeuden pidättämisen vaikutus siihen. Case-osio toimii ohjeena casen osapuolille, jotta he osaavat tehdä lahjoituksen oikealla tavalla. Case-osio pohjautuu tämän työn aiempiin osioihin, joten lähdeviitteitä ei tässä osiossa toisteta.

Casessa on kyse vanhemmista, jotka haluavat lahjoittaa kesämökkinsä kahdelle tyttärelleen. Vanhempien tarkoitus on lahjoittaa kesämökki tyttärille niin, että molemmat tulevat omistamaan kesämökistä 50 %. Vanhemmat haluavat säilyttää käyttöoikeuden kesämökkiin. Tätä kutsutaan hallintaoikeuden pidättämiseksi.

Kesämökin tiedot	
Sijainti	Karjalohja
Tontin pinta-ala	3 050 m ²
Rakennusten määrä	3
Rakennusten kokonaispinta-ala	85 m ²
Käypä arvo	70 000 €

Kesämökin käypä arvo on määriteltä vertailemalla vastaavien kiinteistöjen kauppahintoja.

3.1 Lahjakirja

Kesämökin lahjoituksessa pitää tehdä kirjallinen lahjakirja. Tämä on verrattavissa kauppakirjaan. Esimerkki lahjakirjasta on liitteenä 2. Lahjakirjaan täytyy merkitä seuraavia asioita:

- lahjoittaja (vanhemmat)
- lahjansaaja (tytär)
- lahja (kesämökki, sijainti, kiinteistötunnus)
- lahjoitus (lahjoittajan tarkoitus on antaa kiinteistö lahjana)
- omistus- ja hallintaoikeus (omistusoikeus siirtyy tyttärille ja hallintaoikeus jää vanhemmille)
- lahjavero (lahjansaaja on vastuussa lahjaverosta)
- avio-oikeus (puolisolla ei ole avio-oikeutta lahjaan)
- ennakkoperintö (lahja ei ole saajalleen ennakkoperintöä)

Lahjakirjaan merkitään vanhempien sekä tyttärien nimet sekä henkilötunnukset. Vanhemmat tekevät omat lahjakirjat molemmille tyttärille, koska molemmat tyttäret saavat erilliset lahjat. Lahjoitettavasta omaisuudesta, eli casessa kesämökkikiinteistöstä, merkitään sen sijainti sekä kiinteistötunnus. Lahjoittaja kirjoittaa lahjakirjaan tarkoituksensa antaa siinä mainittu kohde lahjana. Lahjakirjasta pitää tulla ilmi, kenelle kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy tai jää. Casessa omistusoikeus siirtyy tyttärille, mutta hallintaoikeus jää lahjoittajille. Lahjaverosta tulee mainita, että se jää lahjansaajan vastuulle.

Lahjansaajat haluavat, ettei heidän puolisoillaan ole avio-oikeutta lahjaan eikä sen mahdolliseen tuottoon. Avioliittolain 66 § säättää, että lahjakirjan pitää olla päivätty ja asianmukaisesti allekirjoitettu, jos lahjansaaja haluaa evätä puolisoltaan avio-oikeuden lahjaan. Tämän todistaa lahjakirjan allekirjoitushetkellä kaupanvahvistaja. Jos lahjoitus tehdään sähköisesti, ei erillistä kaupanvahvistajaa tarvita. Lahjakirjaan merkitään myös, mikäli lahja on, tai ei ole ennakkoperintöä saajalleen. Lahjakirja tehdään usein kolmena kappaleena; yksi vanhemmille, yksi tyttäreille ja yksi kaupanvahvistajalle.

3.2 Kaupanvahvistus

Jotta lahjakirjasta tulee pätevä, pitää se hyväksyä kaupanvahvistajan toimesta. Lahjanantajien eli vanhempien, lahjansaajan eli tyttären sekä kaupanvahvistajan pitää olla läsnä, kun lahjakirja allekirjoitetaan. Kaupanvahvistaja avustaa lainhuudon hakemisessa sekä tarkastaa, että lahjoitus tapahtuu lain säädöksien mukaisesti. Kaupanvahvistajia ovat esimerkiksi maistraatin henkikirjoittajat. Kaupanvahvistajan palkkio on 112 euroa.

3.3 Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri

Kaupanvahvistuksen jälkeen molemmat tyttäret hakevat lainhuutoa. Lainhuutoa pitää hakea, jotta kiinteistön omistus merkitään virallisesti tyttärien nimiin lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Lainhuutohakemus löytyy Maanmittauslaitoksen verkkosivuilta. Tyttärien pitää täyttää se ja lähettää Maanmittauslaitokselle, joka käsittelee asian. Tyttärien pitää hakea lainhuutoa kuuden kuukauden kuluessa lahjakirjan allekirjoittamisesta.

Lainhuutohakemus on tämän asiakirjan liitteenä 4. Hakemus on helppo täyttää. Alla kuitenkin kerron selkeämmin hakemuksen muutamasta kohdasta.

Saanto-kohtaan kirjoitetaan, millä perustein omistus on saatu. Kirjoitetaan siis lahjakirja sekä sen allekirjoituspäivämäärä. Lisätietoihin kirjoitetaan, jos esimerkiksi tyttärillä olisi turvakielto. Vakuutus-ruutuun molemmat tyttäret laittavat rastin, sillä heidän ja vanhempien välillä ei ole tehty kauppvoja kahden viime vuoden aikana. Lainhuutohakemuksen liitteeksi tyttäret laittavat alkuperäisen lahjakirjan.

3.4 Lahjaveroilmoitus

Lahjakirjan allekirjoittamisen jälkeisen kolmen kuukauden kuluessa pitää molempien tyttärien tehdä lahjaveroilmoitus Verohallinnolle. Ilmoituksen tekee aina yksi lahjanantaja ja yksi lahjansaaja. Tyttäret tekevät omat lahjaveroilmoitukset, koska kesämökin lahjoitusta ei toteuteta yhteislahjana vaan molemmat saavat erilliset lahjat. Toinen vanhemmista täyttää siis ilmoituksen tyttärien kanssa erikseen.

Lahjaveroilmoitus löytyy Verohallinnon verkkosivuilta, josta sen voi tulostaa ja lähettää mihin tahansa verotoimistoon.

Lahjaveroilmoitus on selkeä ja siksi melko yksinkertaista täyttää. Kerron kuitenkin alla selkeämmin ilmoituksen muutamasta kohdasta Verohallinnon (Verohallinto 2014b) lahjaveroilmoituksen täyttöohjeen avulla.

Verovelvollinen on omaisuuden luovuttajan tytär, joten sukulaisuussuhde-kohtaan merkitään ”tytär”. Saatu omaisuus -kohtaan yksilöidään, mitä on saatu. Kesämökki lahjoitetaan kokonaan, joten merkitään 1/1 kesämökkikiinteistö, kiinteistötunnus, osoite, koko kiinteistön maapohjan pinta-ala, asuinrakennusten pinta-ala ja varastorakennusten pinta-ala. Tiedot löytyvät veroilmoituksesta. Arvo-kohtaan laitetaan kesämökin käypä arvo. Lahja ei ole ennakoperintöä tyttärille, joten tähän kohtaan ei laiteta rastiä. Hallintaoikeuden pidättäminen -kohtaan merkitään rasti sekä toisen vanhemman henkilötunnus. Lisätiedot-kohdassa voi selventää, että myös toinen vanhemmista on hallintaoikeuden pidättäjä.

Lahjaveroilmoituksen allekirjoittaa ilmoituksen tekijä. Molempien tyttären pitää siis tehdä oma ilmoitus, jonka he itse allekirjoittavat. Ilmoituksen liitteeksi laitetaan kopio lahjakirjasta.

3.5 Hallintaoikeuden pidättäminen

Casessa hallintaoikeus kesämökistä halutaan pidättää jäljellä olevaksi eliniäksi. Vanhemmat pitävät siis käyttöoikeuden kesämökkiin siihen asti, kun heistä aika jättää. Tällöin he myös sitoutuvat huolehtimaan kesämökin käyttökuluista, kuten kiinteistöveroista.

Kesämökin uusilla omistajilla, eli tyttärillä, on rajalliset oikeudet mökkiin, koska hallintaoikeus pidätetään lahjanantajilla eli heidän vanhemmillaan. Vaikka tyttäret ovat kesämökin uusia omistajia, he eivät voi esimerkiksi myydä kesämökkiä ilman vanhempien eli hallintaoikeusomistajien lupaa. Tämän takia tyttäret saavat alennusta lahjaveron määrästä.

3.6 Hallintaoikeuden ja lahjan arvon laskeminen

Casessa on kyse vapaa-ajan asunnosta eli kesämökistä. Hallintaoikeuden arvoa varten pitää määrittää kesämökin vuosituotto, jonka määrittelee Verohallinto. Koska kyseessä on kesämökki eli vapaa-ajan asunto, sen tuottokerroin on 3 %.

Hallintaoikeuden arvon laskemisessa pitää ottaa huomioon ikäkerroin. Ikäkerroin määräytyy nuoremman, eli casessa 76-vuotiaan mukaan. Alla olevan ikäkerrointaulukon mukaan kertoimeksi tulee 6.

Taulukko 6 Ikäkerroin (Ote tämän työn taulukosta 2)

Etuuden saajan ikä	Luku, jolla vuositulon määrä kerrotaan
69–72	7
73–76	6
77–81	5

Taulukko 7 Casen hallintaoikeuden arvon laskemiseen tarvittavat luvut

Ikäkerroin; 73–76	Tuottokerroin; vapaa-ajan asunto	Kesämökin verotusarvo yhteensä
6	3 %	70 000 €

Laskemisessa on käytetty apuna Veron (Vero 2012a) esimerkkiä hallintaoikeuden arvon laskemisesta.

$$\begin{aligned} &(6 \times 3 \%) \times 70\,000 \text{ e} \\ &= 18 \% \times 70\,000 \text{ e} \\ &= 0,18 \times 70\,000 \text{ e} \\ &= 12\,600 \text{ e} \end{aligned}$$

Täten kesämökin hallintaoikeuden arvoksi tulee 12 600 euroa. Tämä summa vähennetään kesämökin käyvästä arvosta, 70 000 eurosta, jolloin saadaan lahjan arvo.

$$70\,000\text{ e} - 12\,600\text{ e} = 57\,400\text{ e}$$

Lahjan arvo on yhteensä **57 400** euroa.

3.7 Lahjaveron määrän laskeminen

Tytöt kuuluvat I veroluokkaan, koska ovat rintaperillisiä. Täten lahjaveron määrä lasketaan I veroluokan mukaan.

Taulukko 8. Ote I veroluokasta, tämän työn taulukosta 1

Lahjan arvo	Vero alarajan kohdalla	Veroprosentti ylimenevästä osasta
17 000–50 000	1 010	10
50 000–200 000	4 310	13

Lahjan arvo 57 400 euroa, jaetaan kahtia, sillä lahjansaajia on kaksi tytärtä.

Taulukko 9. Lahjaveron määrän laskemiseen tarvittavat luvut casessa

Lahjan arvo (57 400 / 2 = 28 700 €)		Veroprosentti ylimenevästä osasta	Vero alarajan kohdalla
Tytär 1	Tytär 2	10	1 010
28 700	28 700		

Laskemisessa on käytetty apuna Veron (Vero 2013) esimerkkiä lahjaveron laskemisesta. Lahjaveron määrä yhden tyttären 28 700 euron arvoisesta lahjasta on:

$$\begin{aligned}
 &10\% \times (28\,700\text{ e} - 17\,000\text{ e}) + 1\,010\text{ e} \\
 &= 0,1 \times 11\,700\text{ e} + 1\,010\text{ e} \\
 &= 2\,180\text{ e}
 \end{aligned}$$

Molemmat tyttären suorittavat lahjaveroa **2 180** euroa Verohallinnolle.

4 Perintöoikeus ja perintöverotus

Perintö- ja lahjaverolain (378/1940) 4 §:n mukaan perintöveroa on suoritettava, jos saa omaisuutta perintönä tai testamenttina ja perinnönjättäjä tai perillinen tai testamentinsaaja asuu kuolinhetkellä Suomessa. 4 §:n mukaan perintöveroa on myös suoritettava perintönä tai testamenttina saadusta kiinteästä omaisuudesta. PerVL:n 5 § säättää, että perintöverovelvollisuus perillisillä ja testamentinsaajilla alkaa heti, kun perinnönjättäjä kuolee. Perintöverotuksessa otetaan huomioon aineellinen ja aineeton varallisuus, jolla on rahassa mitattavaa arvoa ja joka voidaan merkitä euromääräisenä (Puronen 2008, 81).

Verovelvollisuus perillisellä alkaa perittävän kuolinpäivästä. Perinnönsaajan on pidettävä huolta siitä, ettei perintö vanhene. Saajan on siis heti perinnönjättäjän kuoleman jälkeen ryhdyttävä toimiin, sillä tietyn ajan kuluessa saajan oikeus vanhentuu. (Puronen 2008, 87.) Perintökaaren (40/1965) 16 luvun 1 § säättää, että perinnönsaajan on otettava perintö vastaan kymmenen vuoden kuluessa perinnönjättäjän kuolemasta. Saman luvun 2 §:n mukaan perillisen on otettava perintö vastaan tai ilmoitettava vaatimuksensa. Perintö katsotaan vastaanotetuksi, kun perillinen on ottanut pesän hoitoonsa tai osallistunut jollain tavoin perinnönjakoon ja sitä koskeviin toimiin. (PK 16:2.) Puronen (2008, 88) mukaan perintöverovelvollisuus syntyy lopullisesti vasta sitten, kun perillinen on saanut veronalaista omaisuutta haltuunsa.

Mikäli perinnönsaaja menettää oikeutensa perintöön syystä, että tämän oikeus perintöön vanhenee, menee perintö sijaantuloperilliselle. Tämä tarkoittaa, että perintö menee sille, joka olisi sen saanut siinä tapauksessa, että perillinen olisi kuollut ennen perittävää. Tällaisessa perintöoikeuden vanhentumistapauksessa on kyse täydellisestä passiivisuudesta esimerkiksi perinnön jakautumista ja perinnönsaajia kohtaan. (Puronen 2008, 88.)

4.1 Sukulaisten perintöoikeus

Perintökaaren (40/1965) 1 luvun 1 §:n mukaan periä voi vain henkilö, joka on elossa perittävän kuolinhetkellä tai vauva, joka tulee syntymään myöhemmin elossa.

Rintaperilliset, eli perittävän lapset, ovat perimysjärjestyksessä ensimmäisenä. Jokainen lapsi saa samansuuruisen osuuden jaettavasta perinnöstä. (PK 2:1.)

Rintaperillisiin kuuluvat

- aviolapset
- tunnustetut lapset
- lapset, joiden osalta tuomioistuin on vahvistanut isyyden
- kihlalatset eräin edellytyksin
- väkisinmaaten siitetyt lapset sekä
- ottolapset (Puronen 2008, 16–17).

Perittävän perii ensisijaisesti rintaperilliset eli lapset. Mikäli lapsi on kuollut, lapsen jälkeläiset perivät hänen osuutensa. (PK 1 §.) Jos perittävältä ei ole jäänyt rintaperillisiä, perivät hänen vanhempansa kummatkin puolet perinnöstä. Jos vanhemmat tai toinen heistä on kuollut, jakavat perittävän sisarukset hänen osansa. Jos sisaruksia eikä heidän jälkeläisiään ole ja toinen vanhempi on kuollut, perii elossa oleva vanhempi koko perinnön. Veli- ja sisarpuolet perivät sen osuuden, mikä heidän vanhemmalleen olisi tullut. Jos täysiveljiä- tai sisaria, heidän jälkeläisiään eikä vanhempiaan ole, veli- ja sisarpuolet perivät koko perinnön. Kuolleen veli- tai sisarpuolen sijaan tulevat heidän jälkeläiset. (PK 2:2.) Mikäli aiemmin mainittuja perillisiä ei ole, perittävän vanhempien vanhemmat perivät koko perinnön. Jos näistä joku on kuollut, menee hänen osuutensa hänen jälkeläisilleen. (PK 2:3.)

4.2 Kuolinpesän veroluokat

Perintö- ja lahjaverolain 10 §:n mukaan kuolinpesästä tulevien osuuksien saajat luetaan kahteen veroluokkaan:

- I. perinnönjättäjän aviopuoliso, suoraan ylenevässä tai alenevassa polvessa oleva perillinen, aviopuolison suoraan alenevassa polvessa oleva perillinen sekä perinnönjättäjän kihlakumppani tai avopuolisoiden yhteistalouden purkamisesta annetussa laissa (26/2011) tarkoitettu avopuoliso saamansa perintökaaren 8 luvun 2 §:ssä tarkoitetun avustuksen määrään asti; sekä
- II. muut sukulaiset ja vieraat.

Puronen (2008, 223) kirjoittaa, että veroluokkajaon ideana on perittävän ja perillisen välinen avio-, sukulaisuus- tai adoptiosuhde. Myös rekisteröity parisuhde sekä avoliitto, joka täyttää lain avoliiton yhteistalouden purkamisesta 3 §:n määritelmät, ovat rinnastettavissa avioliittoon.

4.3 Perintöveron määrä ja suorittaminen

Perintö- ja lahjaverolain (378/1940) 5 §:n mukaan perillisen perintöveron suorittamisvelvollisuus alkaa perinnönjättäjän kuolemasta. PerVL:n 9 § säättää, että perintöveron perusteeksi tulee perinnönjättäjän omaisuuden käypä arvo kuolinhetkellä.

PerVL 13 §:n mukaan perintöveroa ei tarvitse maksaa, jos perinnönjättäjän omaisuuden käypä arvo on alle 20 000 euroa. Perintöveroa maksetaan perintö- ja lahjaverolain 14 §:n taulukkojen mukaan. Perinnönjättäjän puolison perintöosuudesta voidaan vähentää puoliso vähennys eli 60 000 euroa. Myös alle 18-vuotias rintaperillinen voi vähentää perintöosuudestaan alaikäisyysvähennyksen 40 000 euroa. (PerVL 12 §.)

Perintöveron määrän laskemiseen voi käyttää apuna Verohallinnon perintöverolaskuria. Seuraavassa esimerkissä on käytetty Verohallinnon perintöverolaskuria (Verohallinto, perintöverolaskuri.)

Vuosi	2013 ->
Perityn omaisuuden arvo (€)	100 000
Vähennys	Ei vähennystä
Laskennan tulos	
I-veroluokka	8 700 €
II-veroluokka	22 100 €

4.4 Ennakkoperinnön vaikutus perintöveroon

PerVL:n (378/1940) 16 § säättää, että kuolinpesän varoihin on lisättävä lahja perintöverotusta varten, mikäli lahja on sellainen, joka huomioidaan myös perinnönjaossa. Täten esimerkiksi lahja, joka on tarkoitettu ennakkoperinnöksi, otetaan huomioon perintöverotuksessa (Puronen 2008, 239). Myös mikä tahansa muu lahja, joka on annettu perilliselle kolmen viime vuoden aikana ennen perittävän eli lahjanantajan kuolemaa, lasketaan kuolinpesän varoihin mukaan. Mikäli lahja on perintöverotuksessa huomioitava, eli esimerkiksi ennakkoperintö, vähennetään perintöverosta lahjavero, jonka lahjansaaja on jo maksanut. (PerVL 16 §).

Taloustaidon (2013) artikkeli ennakkoperinnöstä sekä Lindholm (2013, 135) selventävät esimerkein, miten ennakkoperintö vaikuttaa perintöveron suorittamismäärään. Jos toinen vanhempi kuolee, jakautuu hänen perintönsä puoliksi leskelle sekä rintaperillisille. Jos rintaperillisiä on kaksi, on heidän perintöosuutensa yksi neljäsosa. Pesän säästöön pitää ensiksi lisätä mahdollisen ennakkoperinnön arvo. (Taloustaito 2013.) Tähän kuuluu lisätä myös lesken antama ennakkoperintö, mikäli jo kuolleella toisella vanhemmalla on ollut siihen avio-oikeus (Puronen 2008, 244). Sen jälkeen jaetaan saatu summa puoliksi leskelle ja rintaperillisille. Tästä summasta lasketaan perintövero, josta vähennetään jo ennakkoperinnöstä maksettu lahjavero. (Taloustaito 2013; Lindholm 2013, 135.)

Pesän säästö	220 000 e
<u>Ennakkoperintö</u>	<u>34 000 e</u>
Yhteensä	254 000 e

Lesken avio-oikeus tästä on $\frac{1}{2}$ eli 127 000 euroa. Lasten perintöosuus on $\frac{1}{2}$ eli 127 000 euroa, josta yhden lapsen osuus on $\frac{1}{2}$ eli 63 500 euroa. Tästä maksetaan perintöveroa 3 955 euroa ja vähennetään ennakoperinnöstä maksettu lahjavero 1 010 euroa. Yksi lapsi maksaa siis perintöveroa $3\,955\text{ e} - 1\,010\text{ e} = 2\,945$ euroa. (Taloustaito 2013; Lindholm 2013, 135.)

Kun toinenkin vanhempi kuolee, jaetaan hänen kuolleen aviopuolisolta saamansa pesän säästö hänen rintaperillisilleen puoliksi. Tästä osuudesta molemmat rintaperilliset suorittavat perintöveroa. Rintaperillinen maksaa siis ennakoperinnöstä maksetun lahjaveron sekä myös ensiksi ja toiseksi kuolleen vanhemman jälkeen maksettavan perintöveron. (Taloustaito 2013.)

Lesken pesän säästö on 127 000, joka jaetaan kahdelle rintaperilliselle puoliksi. Saadaan 63 500 euroa, josta perintöveroa täytyy suorittaa 3 955 euroa. (Taloustaito 2013; Lindholm 2013, 135.)

Kun molemmat vanhemmat ovat kuolleet, rintaperilliset ovat kumpikin siis maksaneet perintöveroa 7 910 euroa. (Taloustaito 2013; Lindholm 2013, 136.)

4.5 Tavallinen lahja perintöverotuksessa

Mikäli lahja ei ole tarkoitettu saajilleen ennakoperinnöksi, ei lahjan arvoa oteta perintöverotuksessa huomioon. Jos lahjakirjaan on merkitty, ettei lahja ole ennakoperintöä, lasketaan perintövero vain pesän säästöjen perusteella. (Taloustaito 2013.)

Kun lasketaan verojen määrä samalla tavalla kuin edellisessä luvussa, mutta ei lisätä pesän säästöön ennakoperintöä, saadaan yhden rintaperillisen lahjaveron ja perintöveron määräksi yhteensä 7 010 euroa (Taloustaito 2013; Lindholm 2013, 136). Veroja maksetaan siis tässä tapauksessa vähemmän, jos lahjaa ei anneta ennakoperintönä.

Kronsin (2004) Turun Sanomissa julkaistun artikkelin mukaan perintöveron määrässä voi säästää, jos omaisuutta siirtää elinaikanaan lapsilleen. Perintö- ja lahjaverosteikko ovat progressiivisia. Täten veroa maksetaan kerralla molemmissa tapauksissa enemmän, mitä suuremmasta kertasummasta on kyse. (Krons 2004.)

5 Yhteenveto

Kerron yhteenvedossa tärkeimmistä opinnäytetyön aiheista ja asioista, joita tarvitaan nimenomaan kiinteistön lahjoituksessa ja casen toteutumisessa. Kerron myös, mitä olen opinnäytetyön aikana erityisesti oppinut ja mitä taitoja pidän hyödyllisinä.

5.1 Tulokset

Kiinteistön lahjoituksessa pitää ottaa monia asioita huomioon. Lahjoituksessa lähdetään liikkeelle lahjakirjan laatimisella. Lahjakirjan voi laatia käsin tai Maanmittauslaitoksen sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Lahjanantajan sekä lahjansaajan pitää allekirjoittaa lahjakirja kaupanvahvistajan ollessa läsnä todistamassa. Lahjakirjaan pitää merkitä esimerkiksi tiedot siitä, jos hallintaoikeus pidätetään lahjanantajalla ja avio-oikeus evätään lahjansaajan puolisolta. Lahjakirjaan pitää myös tehdä merkintä, jos lahjaa ei ole tarkoitettu saajalleen ennakoperinnöksi.

Kiinteistön lahjoittamisessa samoin kuin kaupassa pitää hakea lainhuutoa Maanmittauslaitokselta. Lainhuutoa haetaan, jotta kiinteistön omistusoikeus kirjataan sen uudelle tai uusille omistajille lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Lisäksi lahjansaajan pitää tehdä Verohallinnolle lahjaveroilmoitus. Lahjansaajien on myös hyvä tehdä keskinäinen sopimus kiinteistön käyttämisestä. Sopimus voi sisältää esimerkiksi merkinnän siitä, että kiinteistön mahdolliset remontoinnit kustannetaan yhdessä.

Lahjaveroa pitää maksaa aina, kun lahjansaaja on saanut samalta lahjanantajalta viimeisen kolmen vuoden aikana lahjan tai lahjoja yli 4 000 euron arvoisesti. Lahjavero määräytyy I tai II veroluokan mukaan. Lahjaveron suorittamismäärä on alhaisempi, jos lahjanantaja haluaa pidättää hallintaoikeuden omaisuuteen. Elinikäisessä hallintaoikeuden pidättämisessä vähennys määräytyy ikäkertoimen mukaan. Määräaikaisessa pidättämisessä vähennys määräytyy laskennallisen tuottokertoimen mukaan.

Perintö jakautuu veroluokkien mukaan. Ensimmäisenä perii perinnönjättäjän aviopuoliso sekä lapset eli rintaperilliset. Perillisen pitää ottaa kuolinpesä hoitoonsa,

jotta voidaan katsoa hänen vastaanottaneen sen ja tulleen verovelvolliseksi. Perintöveroa ei tarvitse suorittaa, jos kuolinpesän säästö on alle 20 000 euroa. Perinnönjättäjän puoliso sekä alle 18-vuotias lapsi saavat perintöosuudestaan vähennystä. Perintövero määräytyy I tai II veroluokan mukaan. Ennakkoperintö vaikuttaa perintöveroon niin, että se lasketaan pesän säästöön mukaan. Myös muun lahjan arvo, joka on annettu kolmen vuoden sisällä ennen perinnönjättäjän kuolemaa, lasketaan pesän säästöön mukaan.

Tämän työn tavoite on ollut kiinteistön lahjoittamisen selventäminen niin, että case osataan toteuttaa. Case tullaan toteuttamaan tämän työn valmistumisen jälkeen. Kesämökin lahjoittaminen tullaan tekemään noudattaen maakaaren säädöksiä lahjoituksen tekemisestä. Tämän työn kappale 3 tulee toimimaan ohjenuorana casen osapuolille sekä toivottavasti myös muille lukijoille, joille tämä aihe on ajankohtainen.

5.2 Arviointia

Opinnäytetyöni on erityisen hyödyllinen casen osapuolille. Työni sisältää tiedot, joita casen osapuolet tulevat lahjoittamisessa tarvitsemaan. Aihe voi kuitenkin koskea lähes ketä tahansa ja työni voi toimia ohjeena kiinteistön lahjoittamisessa.

Opinnäytetyöprosessin aikana opin kirjoittamaan pitkää, tieteellistä tekstiä. Opin myös etsimään relevanttia ja ajankohtaista tietoa monista eri lähteistä. Tietoa etsiessä piti myös tarkastaa, että tieto on uutta eivätkä lähteet ole liian vanhoja. Työn aloittaminen oli hankalaa ja erityisesti aiheen rajausta vaati työtä. Oli myös haastavaa ymmärtää työn kokonaisuus; se, mitä haluan työssäni kertoa ja mitkä asiat ovat tärkeitä työssäni. Sain kuitenkin hahmotettua kokonaisuuden. Opin työn teon aikana aiheesta yhä enemmän ja täten osasin rajata työn ja kertoa aiheen kannalta relevanteista asioista.

Opinnäytetyön tekemiseen tarvitsee kovaa itsekuria ja päättäväisyyttä. Opinkin työskentelemään ahkerasti lyhyenkin ajan sisällä. Opinnäytetyöprosessi oli pitkä, haastava ja vaikea, mutta lopulta kuitenkin palkitseva. Pidän opinnäytetyön tekemistä hyödyllisenä itselleni myös tulevaisuuden kannalta.

Lähteet

Asetus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä. 5.12.1996/960

Avoliittolaki. 13.6.1929/234

Jokela, M., Kartio, L. & Ojanen, I. 2008. Maakaari. 4. uudistettu painos. Talentum. Jyväskylä.

Krons, M. 2004. Turun Sanomat. Kesämökki lahjaksi, perintönä vai kauppakirjalla? Luettavissa:

<http://www.ts.fi/erikoissivut/talousliite/1074010350/Kesamokki+lahjaksiperintona+vai+kauppakirjalla>. Luettu: 22.4.2014.

Laki avopuolisoiden yhteistalouden purkamisesta. 14.1.2011/26

Laki kaupanvahvistajista. 24.7.2009/573

Lindholm, T. 2006. Lahjaverokirja. 6. uudistettu painos. Verotieto Oy. Helsinki.

Lindholm, T. 2013. Perintöverokirja. 13. uudistettu painos. Verotieto Oy. Helsinki.

Maakaari. 12.4.1995/540

Maanmittauslaitos, a. Lainhuudon hakeminen. Luettavissa:

<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/lainhuuto/lainhuudon-hakeminen>. Luettu: 3.4.2014.

Maanmittauslaitos, b. Lainhuuto eli kiinteistön omistusoikeuden kirjaaminen.

Luettavissa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/lainhuuto>. Luettu: 7.4.2014.

Maanmittauslaitos, c. Kiinteistökaupan verkkopalvelu. Luettavissa:

<https://www.kiinteistoasiat.fi/?locale=fi>. Luettu: 18.4.2014.

Maanmittauslaitos, d. Kaupanvahvistajan ohje 10.4.2014. Luettavissa:

http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/kaupanvahvistajan_ohje.pdf.

Luettu: 13.5.2014.

Maistraatti 2014. Kaupanvahvistus. Luettavissa:

<http://www.maistraatti.fi/kaupanvahvistus>. Luettu: 2.4.2014.

Norri, M. 2007. Perintö ja testamentti. 5. uudistettu painos. Talentum. Helsinki.

Perintökaari. 5.2.1965/40

Perintö- ja lahjaverolaki. 12.7.1940/378

Puronen, P. 2008. Perintö- ja lahjaverotus. 9. uudistettu painos. Talentum. Helsinki.

Rajala 2012. Alihintainen kauppa - veroa voi mätäkähtää myös myyjälle. Veronmaksajat.

Luettavissa: <http://www.veronmaksajat.fi/fi-FI/va/veroartikkeli/alihintainen-kauppa-veroa-voi-matkahtaa-myo-myyjalle-2>. Luettu: 14.10.2013.

Ranta, E. 2011. Katso, oletko tietämättäsi veronkiertäjä. Taloussanomat. Luettavissa:

<http://www.taloussanomat.fi/raha/2011/04/22/katso-oletko-tietamattasi-veronkiertaja/20115670/139>. Luettu: 16.10.2013.

Silveri, P. Kuluttaja: Kesämökin yhteisomistus voi polttaa sillat. Turun Sanomat.

Luettavissa: <http://www.taloustaito.fi/Page/f384148a-ef8b-4b41-acfb-196605f90a36.aspx?groupId=b64fd3de-a964-44a9-a4ac-e258bf26d1f2&announcementId=4728103f-affd-4575-9691-146f7c57e722>.

Luettu: 22.4.2014.

Taloustaito 2013. Perittävä voi antaa ennakkoperintöä jo elinaikanaan. Luettavissa: <http://www.taloustaito.fi/fi-FI/u/taloustaidon-uutiset/perittava-voi-antaa-ennakkoperintoa-jo-elinaikanaan>. Luettu: 23.4.2014.

Verohallinto. Perintöverolaskuri. Luettavissa: <http://prosentti.vero.fi/Pelalaskuri/EtusivuPerintovero.aspx>. Luettu: 22.4.2014.

Verohallinto 2010. Lahja. Luettavissa: <http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja>. Luettu: 21.4.2014.

Verohallinto 2012a. Hallintaoikeuden pidättäminen lahjaverotuksessa. Luettavissa: [http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Hallintaoikeuden_pidattaminen_lahjaverot\(9206\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Hallintaoikeuden_pidattaminen_lahjaverot(9206)). Luettu: 15.1.2014.

Verohallinto 2012b. Ilmoita lahja Verohallintoon. Luettavissa: [http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Ilmoita_lahja_Verohallintoon\(9188\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Ilmoita_lahja_Verohallintoon(9188)). Luettu: 17.4.2014.

Verohallinto 2013. Lahjan arvostaminen ja lahjaveron määrä. Luettavissa: [http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Lahjan_arvostaminen_ja_lahjaveron_maara\(9205\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Lahjan_arvostaminen_ja_lahjaveron_maara(9205)). Luettu: 30.1.2014.

Verohallinto 2014a. Lahjaveroilmoitus. Luettavissa: [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Lomakkeet/Lahjavero/Lahjaveroilmoitus_3611\(10703\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Lomakkeet/Lahjavero/Lahjaveroilmoitus_3611(10703)). Luettu: 17.2.2014.

Verohallinto 2014b. Lahjaveroilmoituksen täyttöohje. Luettavissa: [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Lomakkeet/Lahjaveroilmoituksen_tayttoohje\(28676\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Lomakkeet/Lahjaveroilmoituksen_tayttoohje(28676)). Luettu: 21.4.2014.

Verohallinto 2014c. Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa. PDF.

Luettavissa: <http://www.vero.fi/fi->

FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/Varojen_arvostamista_perinto_ja_lahjaver(30473). Luettu: 21.4.2014.

Liitteet

Liite 1. Lyhenteet

KaupVahvL Laki kaupanvahvistajista 24.7.2009/573

KirjRekA Asetus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä 5.12.1996/960

MML Maanmittauslaitos

PerVL Perintö- ja lahjaverolaki 12.7.1940/378

PK Perintökaari 5.2.1965/40

Liite 2. Esimerkki kiinteistön lahjakirjasta

Tämä on viitteellinen asiakirjamalli. Tutustu ensin käyttöehtoihin ja -ohjeisiin:
<http://www.metsanomistus.fi/asiakirjat>

Asiakirja 9, kiinteistön lahjakirja

LAHJAKIRJA

LAHJOITTAJA	Liisa Marjatta Kuusela (271149-232N), Oulu
LAHJANSAAJA	Maija Päivikki Kuusela (300676-176S), Sysmä Merkitään, että lahjansaaaja on lahjoittajan tytär.
LAHJA	Mattila-niminen tila (kiinteistötunnus 822-431-7-33) Järvelän Peltolan kylässä.
LAHJOITUS	Annan lahjansaaajalle yllä mainitun lahjan.
OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS	Omistus- ja hallintaoikeus lahjan kohteeseen siirtyvät saajalleen lahjakirjan allekirjoituksin.
LAHJAVERO	Lahjansaaaja vastaa lahjaveron maksamisesta.
AVIO-OIKEUS	Lahjansaaajan nykyisellä tai tulevalla aviopuolisolla ei ole avio-oikeutta nyt lahjoitettuun omaisuuteen eikä sen sijaan tulevaan omaisuuteen eikä myöskään mainitun omaisuuden tuottoon.
ENNAKKOPERINTÖ	Tämä lahja on saajalleen ennakoperintöä.

Tämä lahjakirja on laadittu kolmena samanasaisena kappaleena, yksi lahjoittajalle, yksi lahjan saajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Heinolassa 29.4.2009

Liisa Kuusela, lahjoittaja

Tämän lahjan otan kiitollisuudella vastaan. Aika ja paikka kuten edellä.

Maija Kuusela, lahjansaaaja

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Metsäntutkimuslaitos ei vastaa näiden sivustojen tai laskenta- tai mallinnusohjelmien mahdollisesti sisältämistä virheistä tai puutteellisuuksista eikä niiden sisältämien tietojen käytöstä tai tulkinnasta aiheutuvista välittömistä tai välillisistä vahingoista.

Tämä on viitteellinen asiakirjamalli. Tutustu ensin käyttöehtoihin ja -ohjeisiin:
<http://www.metsanomistus.fi/asiakirjat>

Todistaja (koska kyseessä on avio-oikeuden poissulkeminen. Vuonna 2011 tulee voimaan avioliittolain 66 §:n muutos, jonka mukaan toista todistajaa ei enää vaadita.

Matti Kalevi Virtanen
Opiskelija, Helsinki
(300688-271X)

Metsäntutkimuslaitos ei vastaa näiden sivustojen tai laskenta- tai mallinnusohjelmien mahdollisesti sisältämistä virheistä tai puutteellisuuksista eikä niiden sisältämien tietojen käytöstä tai tulkinnasta aiheutuvista välittömistä tai välillisistä vahingoista.

Liite 3. Lahjaveroilmoitus

LAHJAVEROILMOITUS			
Tällä lomakkeella ilmoitetaan myös perintönä tai testamentilla saatu omaisuus, jos perinnönjättäjän kotipaikka oli ulkomailla.			
I Verovelvollinen (Katso täyttöohje)			
Nimi		Henkilötunnus tai Y-tunnus	
Lähiosoite	Postinumero	Postitoimipaikka	
Asuinvaltio luovutushetkellä	Paivä, jolloin lahja saatu	Puhelinnumero	
II Omaisuuden luovuttaja (Katso täyttöohje)			
Nimi		Henkilötunnus tai Y-tunnus	
Kotikunta tai asuinvaltio luovutushetkellä	Verovelvollisen sukulaisuussuhde omaisuuden luovuttajaan	Perinnönjättäjän kuolinpäivä	Asuinvaltio kuolinpäivänä
III Saatu omaisuus (Katso täyttöohje)			Arvo (euroa)
☐ Lahja on ennakoperintöä (Katso täyttöohje)			
IV Luovutukseen liittyvät velvoitteet (Katso täyttöohje)			
☐ Saatuun omaisuuteen on pidätetty hallintaoikeus		Hallintaoikeuden saajan henkilötunnus	
V Luovutukseen liittyvät vastikkeet (Katso täyttöohje)			Arvo (euroa)
VI Lahjanantajalta aikaisemmin saadut lahjat (Katso täyttöohje)			
Saantopäivä	Saatu omaisuus	Arvo (euroa)	Vero (euroa)
VII Sukupolvenvaihdosta koskevat vaatimukset (Katso täyttöohje)			
☐ Vaadin, että lahjavero jätetään osittain tai kokonaan maksuunpanematta (perintö- ja lahjaverolaki 55 §).			
☐ Vaadin, että maksettavaksi jäävän lahjaveron osan maksuaikaa pidennetään (perintö- ja lahjaverolaki 56 §).			
VIII Yhteislahjansaatat (Katso täyttöohje)			
☐ Lahja on saatu yhteisesti toisen henkilön kanssa.		Yhteislahjansaaajan henkilötunnus	
IX Lisätietoja (Katso täyttöohje)			
☐ Omaisuudesta on maksettu veroa vieraalle valtiolle.			
Liitteitä kpl			
Päivämäärä	Allekirjoitus	Jätetty (virkailla täyttää)	
		/ 20	

VEROH 3611 1.2014

Tulosta lomake

Tyhjennä lomake

Liite 4. Lainhuutohakemus



LAINHUUTOHAKEMUS

Haen seuraavaan kohteeseen lainhuutoa / selvennyslainhuutoa

- ☐ Kiinteistö
 ☐ Määräala
☐ Määräosa (esim. ½, ¼)

Kohde	Kunta	Kiinteistötunnus tai määräalatunnus		
		Jos et tiedä kiinteistötunnusta, voit ilmoittaa alla olevat tiedot:		
		Kylä / Kaupungin- tai kunnanosa	Tilan nimi tai korttelin nro	Rno / tontin nro
Hakija	Nimi, henkilötunnus tai Y-tunnus		Omistusosuus	
Saanto	Omistusoikeuden saamisen peruste (kauppakirja, lahjakirja, jakosopimus, testamentti, perinnönjako, ositus tai vastaava) ja sen päiväys			
Lisätiedot	Peruste lepäämäänjättämiselle / kuuluslainhuudolle / selvennyslainhuudolle. Mahdolliset huudattamattomat välisaannot ja päivämäärät			
	☐ Vakuutan, ettei myyjän ja ostajan välillä ole kahden viimeisen vuoden aikana tehty muita kiinteistön kauppvoja tai etuostolain 5 §:n 2 momentissa tarkoitettuja luovutuksia.			
Yhteys-tiedot Hakija / asiamies	Osoite, sähköpostiosoite ja puhelinnumero			
	Ilmoitan suostuvani siihen, että kirjaamisviranomainen voi antaa asiassa tehdyn päätöksen tai muun asiakirjan tiedoksi sähköisenä viestinä ilmoittamaani sähköpostiosoitteeseen siten kuin sähköisestä asiointista annetun lain 19 §:ssä säädetään.			
	☐ Merkitse rasti oikeeseen ruutuun, mikäli et halua antaa suostumusta edellä mainittuun päätöksen tai muun asiakirjan sähköiseen tiedoksiantoon.			
	Laskutusosoite ja yhteysthenkilö (jos eri kuin toimitusosoite)			

Päiväys ja allekirjoitus	Paikka ja päivämäärä Hakijan / hakijoiden allekirjoitus ja nimen selvennys
---	--

Liite 5. Määrävuotisessa tuotto-oikeuden pidätyksessä käytettävä kerroin

Määrävuotisessa tuotto-oikeuden pidätyksessä käytettävä kerroin:

Vuosien luku	Pääoma- arvo	Vuosien luku	Pääoma- arvo	Vuosien luku	Pääoma- arvo	Vuosien luku	Pääoma- arvo
1	0,93	26	10,81	51	12,25	76	12,46
2	1,78	27	10,94	52	12,27	77	12,47
3	2,58	28	11,05	53	12,29	78	12,47
4	3,31	29	11,16	54	12,30	79	12,47
5	3,99	30	11,26	55	12,32	80	12,47
6	4,62	31	11,35	56	12,33	81	12,48
7	5,21	32	11,44	57	12,34	82	12,48
8	5,75	33	11,51	58	12,36	83	12,48
9	6,25	34	11,59	59	12,37	84	12,48
10	6,71	35	11,65	60	12,38	85	12,48
11	7,14	36	11,72	61	12,39	86	12,48
12	7,54	37	11,78	62	12,39	87	12,48
13	7,90	38	11,83	63	12,40	88	12,49
14	8,24	39	11,88	64	12,41	89	12,49
15	8,56	40	11,92	65	12,42	90	12,49
16	8,85	41	11,97	66	12,42	91	12,49
17	9,12	42	12,01	67	12,43	92	12,49
18	9,37	43	12,04	68	12,43	93	12,49
19	9,60	44	12,08	69	12,44	94	12,49
20	9,82	45	12,11	70	12,44	95	12,49
21	10,02	46	12,14	71	12,45	96	12,49
22	10,20	47	12,16	72	12,45	97	12,49
23	10,37	48	12,19	73	12,45	98	12,49
24	10,53	49	12,21	74	12,46	99	12,49
25	10,67	50	12,23	75	12,46	100	12,49