



Vaasan yliopisto
UNIVERSITY OF VAASA

Eveliina Nurminen

Oman vakituisen asunnon verovapaa luovutusvoitto

Laskentatoimen ja rahoituksen akateeminen yksikkö
Talousoikeuden pro gradu -tutkielma
Kauppatieteiden maisteriohjelma

Vaasa 2024

VAASAN YLIOPISTO**Laskentatoimen ja rahoituksen akateeminen yksikkö**

Tekijä:	Eveliina Nurminen		
Tutkielman nimi:	Oman vakituisen asunnon verovapaa luovutusvoitto		
Tutkinto:	Kauppatieteiden maisteri		
Oppiaine:	Talousoikeus		
Työn ohjaaja:	Juha Lindgren		
Valmistumisvuosi:	2024	Sivumäärä:	84

TIIVISTELMÄ:

Tässä tutkielmassa tarkastellaan oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapautta henkilöverotuksessa. Oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapautta säännellään tuloverolain 48 § 1 momentin 1 kohdassa, 2 momentissa ja 3 momentissa. Tarkastelun kohteena on etenkin sellaiset erityistilanteet, jotka koskevat rakennuspaikan tai rakennuspaikalla sijaitsevien muiden kuin omassa vakituudessa asuinkäytössä olevien rakennusten luovutusta sekä vastikkeettomasti tai osittain vastikkeellisesti saadun asunnon luovutusta verovapaasti tuloverolain näkökulmasta. Tarkastelun kohteena on myös luovutusvoittoa tuottavan toiminnan arviointi siitä näkökulmasta, milloin elinkeinotoiminnan tunnusmerkkejä sisältäviin ja etenkin oman vakituisen asunnon luovutusta koskeviin tilanteisiin voidaan edelleen soveltaa tuloverolakia.

Tämä tutkielma toimii soveltamisohjeena tuloverolain 48 §:n tarkoittaman verovelvollisen tai hänen perheensä vakituista asuntoa koskevan luovutusvoiton verovapauden rajatilanteita tulkittaessa. Tutkielma on oikeusdogmaattinen, eli asunnon luovutusvoiton verovapautta tutkitaan lainopillisesta näkökulmasta. Tutkielma on tehty ainoastaan Suomen tuloverolain pohjalta ja suomalaista oikeuskäytäntöä tutkimalla. Tutkielman lähdeaineistona on käytetty etenkin korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuja, oikeuskirjallisuutta, hallituksen esityksiä sekä Verohallinnon antamia ohjeita. Sellaiset korkeimman hallinto-oikeuden julkaisemat oikeustapaukset ovat tutkimuksessa olennainen tarkastelun kohde, jotka ovat lainkäytössä tärkeässä ja olennaisessa osassa määrittelemässä tuloverolain 48 §:n oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapautta koskevaa nykyhetken soveltamiskäytäntöä.

Oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapauspykälä on ollut voimassa jo vuodesta 1943 lukien ja sen sisältö on muuttunut hyvin vähän ajan kuluessa. Tuloverolain 48 §:n erityisluontoisuuden takia kyseistä säännöstä tulisi tulkita suppeasti, mutta tutkielmassa tehtyjen havaintojen perusteella kyseistä lain pykälää on sovellettu oikeuskäytännössä varsin laajasti. Tutkielmassa on havaittu, että tuloverolain 48 §:ä on sovellettu myös sellaisiin tapauksiin, joista ei ole mainintaa kyseisessä tuloverolain säädöksessä, mutta jotka voidaan rinnastaa oman vakituisen asunnon luovutukseen. Ajan myötä lain soveltamiskäytäntö on pääosin laajentanut lain sisältöä, mutta on myös havaittavissa tilanteita, joiden myötä soveltamiskäytäntö on muuttunut aiempaa suppeammaksi. Vaikka oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapausääntely ei ole juurikaan muuttunut ajan kuluessa, on vakiintunut oikeuskäytäntö muuttanut lain soveltamiskäytäntöä. Lain pykälän muuttumattoman luonteen perusteella oman vakituisen asunnon luovutukseen liittyviä tilanteita voitu soveltaa lähinnä vakiintuneen oikeuskäytännön perusteella.

AVAINSANAT: Luovutusvoitot, asunnot, kiinteistöt, tontit, verovapaus

Sisällys

1	Johdanto	7
1.1	Johdatus aiheeseen	7
1.2	Tutkimusongelma ja aiheen rajaus	11
1.3	Tutkimuksen rakenne ja eteneminen	12
2	Luovutusvoiton verovapaussäätelystä	15
2.1	Lain sisällöstä	15
2.2	Lain tarkoituksesta	19
2.3	Lain tulkinnasta	21
3	Verovapaan luovutuksen edellytykset	23
3.1	Yleiset määritelmät	23
3.1.1	Vakituinen asunto	23
3.1.2	Rakennuspaikka	27
3.1.3	Perhe	27
3.1.4	Asumis- ja omistusaika	30
3.2	Oman vakituisen asunnon luovutus	35
3.3	Yhteisomistussuhteessa tai osittain vakituudessa asuinkäytössä olevan asunnon luovutus	36
3.4	Osaomistusasunnon luovutus	38
3.5	Asumisoikeusasunnon luovutus	39
4	Rakennuspaikan ja rakennuspaikalla sijaitsevien muiden rakennusten luovutus	41
4.1	Tontilla tai rakennuspaikalla sijaitsevien muiden rakennusten luovutus	41
4.2	Määräalojen tai määräosien luovutus	42
4.2.1	Määräala	42
4.2.2	Määräosa	45
4.3	Maapohjan ja rakennusten saaminen eri saannoilla ja niiden luovuttaminen verovapaasti toisista erillään	47
4.4	Rakennuspaikalla sijaitsevan rakennuksen siirtäminen, tuhoutuminen tai purkaminen	50

5	Vastikkeettomasti tai osittain vastikkeellisesti saadun asunnon verovapaan luovutuksen edellytykset	55
5.1	Jakamaton ja jaettu kuolinpesä	55
5.2	Osituksessa saadun asunnon luovutus	58
5.3	Hallintaoikeuden pidättäminen tai saaminen ja sen erillinen luovutus	61
6	Luovutusvoittoa tuottavan toiminnan arviointi	63
6.1	Henkilökohtaisen tulon ja elinkeinotulon rajanveto	63
6.1.1	Elinkeinoiminnan tunnusmerkit oman asunnon luovutuksissa	63
6.1.2	Toiminnan harjoittajan ammatin vaikutus	66
6.2	Useamman vakituisen asunnon verovapaa luovutus	68
6.2.1	Samalla alueella sijaitsevien asuntojen peräkkäiset luovutukset	68
6.2.2	Useamman asunnon yhtäaikainen luovutus	69
7	Yhteenveto ja pohdintaa	71
7.1	Yhteenveto	71
7.2	Tuloksien esittäminen ja tulkinta	74
7.3	Jatkotutkimusaiheet	78
	Lähteet	80
	Oikeustapaussuettelo	83

Säädösluettelo

Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009

Avoliittolaki 234/1929

Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995

Kiinteistörekisterilaki 392/1985

Kiinteistöverolaki 654/1992

Kirjanpitolaki 1336/1997

Laki asumisoikeusasunnoista 650/1990

Laki asumisoikeusasunnoista 393/2021

Laki elinkeinotulon verottamisesta 360/1968

Laki eräistä yhteisomistussuhteista 180/1958

Laki rekisteröidystä parisuhteesta 950/2001

Laki säädettyjen määräaikain laskemisesta 150/1930

Laki verotusmenettelystä 1558/1995

Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista 232/2002

Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999

Maatilatalouden tuloverolaki 543/1967

Perintökaari 40/1965

Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940

Tuloverolaki 1535/1992

Tulo- ja omaisuusverolaki 888/1943

Tulo- ja varallisuusverolaki 1043/1974

Tulo- ja varallisuusverolaki 1240/1988

Lyhenteet

HaO Hallinto-oikeus

HE Hallituksen esitys

KHO Korkein hallinto-oikeus

KVL Keskusverolautakunta

PK Perintökaari 40/1965

PerVL Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940

RPL Laki rekisteröidystä parisuhteesta 950/2001

T HaO:n tai KHO:n taltio

TVL Tuloverolaki 1535/1992

VML Laki verotusmenettelystä 1558/1995

1 Johdanto

1.1 Johdatus aiheeseen

Tässä tutkielmassa tarkastellaan tuloverolain 48 §:n mukaista oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapautta henkilöverotuksessa. Tutkielman aiheena on kyseisessä tuloverolain pykälässä mainitut verovapaat luovutukset, jotka koskevat kokonaan verovapaiksi säädettyjä oman vakituisen asunnon luovutuksia. Tutkielmassa tarkastellaan siten sellaisia tilanteita, joissa voidaan soveltaa tuloverolain 48 §:n vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapautta sääntelevää 1 momentin 1. kohtaa, rakennuspaikan, osittain vakituudessa asuinkäytössä olleen huoneiston tai rakennuksen ja yhteisomistussuhteen osan luovutusvoiton verovapautta sääntelevää 2 momenttia sekä asumisoikeusasunnon ja osituksessa saadun asunnon luovutusvoiton verovapautta sääntelevää 3 momenttia ja niihin liittyviä oikeuskäytännössä esiin tulleita erikoistilanteita. Tutkielma käsittelee ainoastaan oman asunnon luovutusvoiton verovapautta Suomessa.

Tuloverolaissa säädetään luonnollisen henkilön ja kuolinpesän luovutusvoiton verotuksesta. Omaisuuden luovutusvoitosta tulee maksaa veroa, jos tuloverolaissa asetetut luovutusvoiton verovapauden edellytykset eivät täyty. Lisäohjeistusta on mahdollista saada esimerkiksi Verohallinnon ohjeista ja vakiintuneesta oikeuskäytännöstä. Verovelvollinen voi lain tulkintaan liittyvissä epäselvissä tilanteissa pyytää ennakkoratkaisua Verohallinnolta. Oikeuskäytännöllä on tuloverolain 48 §:n soveltamisessa keskeinen merkitys¹. Oman vakituisen asunnonkin luovutusvoiton verovapautta sääntelevä tuloverolain 48 § onkin erityissäännös, jonka sisältöä on oikeuskäytännössä pyritty tulkitsemaan sanantarkasti eli suppean tulkintaperiaatteen mukaisesti.² Itsessään tuloverolain 48 § ei ole kuitenkaan tyhjentävä, joten sen

¹ VH 2012 s. 107

² Kalle Määttä 2014: 152-153, 156-157; Lyly Petra 2021: 90, 92, 100, 101

soveltaminen vaatii sen tasoista tulkintaa, että sitä voidaan jatkossakin soveltaa samankaltaisiin tapauksiin ilman rajanveto-ongelmia³.

Verohallinto voi antaa verovelvollisen kirjallisesta hakemuksesta ennakkoratkaisun tapauskohtaisesta luovutusvoiton verovapautteen liittyvästä kysymyksestä. Etenkin silloin kun veroseuraamuksista ei saada riittävää kuvaa Verohallinnon ohjeistuksen tai neuvonnan avulla ja jos veroseuraamukset ovat merkittävässä osassa luovutuksen toimitustavan ja luovutuksen ehtojen valinnassa, on ennakkoratkaisun pyytäminen perusteltua.⁴ Verohallinnon ennakkoratkaisun antamisesta tuloverolakia koskevissa asioissa vastaa Verohallinnon lisäksi Keskusverolautakunta. Keskusverolautakunta antaa ratkaisun kuitenkin vain sellaisissa asioissa, joissa katsotaan olevan tarve ennakkoratkaisulle, eli joissa vastaavanlaisissa tapauksissa ei ole vielä annettu ratkaisua, jota voitaisiin hyödyntää samankaltaisiin tapauksiin tai yhtenäistämään Verohallinnon ratkaisukäytäntöä. Myös jokin muu merkittävä syy voi olla Keskusverolautakunnan antaman ratkaisun peruste.⁵ Ennakkoratkaisua tulee hakea jo ennen kuin kyseiseen asiaan liittyvän laissa määritellyn veroilmoituksen antamiselle annettu aika on kulunut. Verohallinnon ennakkoratkaisuun tyytymätön voi hakea muutosta hallinto-oikeudesta ja edelleen korkeimmasta oikeudesta. Jos kyseessä ei ole ennakkoratkaisu, tulee ennen hallinto-oikeuskäsittelyä verotukseen pyytää oikaisua verotuksen oikaisulautakunnalta. KVL:n antamaan ratkaisuun voidaan hakea muutosta suoraan korkeimmasta oikeudesta.⁶

Verolakien tulkinta on usein tarkkarajaista, mutta myös joustavaa. Oman asunnon luovutusvoiton verovapautta on perusteltu laissa omaisuuden laadulla, käyttötarkoituksella ja omistusajan pituudella⁷. Oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapaus esimerkiksi edellyttää hyvin tarkkarajaisesti kahden vuoden omistusaikansa asunut -periaatteen täyttymistä, mutta periaatteen soveltaminen voi

³ Katso myös Määttä Kalle 2014: 322-323

⁴ VH 2023a, kohta 1

⁵ Rabinä Timo 2023: 8, 60-61, VML 84 ja 85 §

⁶ VH 2023a, Rabinä Timo 2023: 60, 70 ja 150; VML 84, 85 ja 85 a §:t

⁷ Rabinä Timo – Myllymäki Janne 2016: 585

aiheuttaa tulkintatilanteita. Oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapauden tulkinta on siten tietyiltä osin myös joustavaa, eli lainsäätäjällä on jätetty lain soveltamiseen liittyvän osuuden, sen asettamia rajoja lukuun ottamatta, avoimeksi. Toinen vaihtoehto lakiin jätetyille porsaanrei'ille on, että lainsäätäjällä ei ole osannut arvioida lain soveltamisen mahdollisia tulkintaongelmia vielä lakia säädettäessä.⁸ Tuloverolain 48 §:n oman asunnon luovutusvoiton verovapaussäätelyn voidaan katsoa olevan myös tietyiltä osin puutteellista, sillä siinä ei ole tyhjentävästi mainintaa kaikesta siitä, mihin pykälää sovelletaan oikeuskäytännön perusteella. Pykälässä ei ole ollenkaan mainintaa esimerkiksi rakennuspaikan eikä siinä aseteta rajoja useamman asunnon luovutukseen luovutusvoiton osalta verovapaasti.⁹

Verovelvollista verotetaan omista tuloistaan. Nimiperiaatteen mukaisesti luovutusvoiton verotus koskee sitä henkilöä, jonka nimissä oleva ja laillisella saannolla hankittu omaisuus on myyty. Nimiperiaatteesta on myös mahdollista poiketa, jos verovelvollinen pystyy osoittamaan omaisuuden tosiasiallisen omistajan. On esimerkiksi mahdollista, että puolisoiden yhteinen omaisuus on merkitty vain toisen puolison nimiin, jolloin yhteisomistuksen pystyy osoittamaan esimerkiksi siten, että puoliset näyttävät molempien osallistuneen omaisuuden hankintaan ja rahoittamiseen sekä hankintaa varten otetun lainan takaamiseen. Yhteisomistuksessa olevan omaisuuden myyminen koskee kumpaakin omistajaa, eli molemmat omistajat ovat verovelvollisia oman osuutensa luovutusvoittoverosta.¹⁰

Luonnollisen henkilön tuloa verotetaan joko elinkeinotulon verottamisesta annetun lain mukaisena elinkeinotulona, maatilatalouden tuloverolain mukaisena maataloustulona tai tuloverolain mukaisena muuna tulona¹¹. Tuloverolain 29 §:n mukaan kaikki verovelvollisen rahana tai muuna rahan arvoisena etuutena saadut tulot ovat

⁸ Ks. Määttä Kalle 2014: 44-46, 71

⁹ Verolain tulkintaongelmista myös Määttä Kalle 2013: 98-105, 152-253

¹⁰ Nykänen Pekka – Rabinä Timo 2013, s.10, Rabinä Timo – Myllymäki Janne 2016: 585; Ossa Jaakko 2020: 173-174

¹¹ VH 2019a, kohta 1.1

verotettavaa tuloa, mikäli tulon verovapaudesta ei ole säädetty lailla¹². Tuloverolain 45 §:n 1 momentin mukaan omaisuuden luovutuksesta saatu voitto on veronalaista pääomatuloa¹³. Omaisuuden luovutuksesta saadut tulot ovat pääosin verotettavaa tuloa, mutta eräissä tapauksissa ne on säädetty kokonaan verovapaiksi. Oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapaudesta säädetään tuloverolain 48 §:ssä.¹⁴ Tuloverolain 48 §:n mukaisista omaisuuden luovutuksista saatu luovutusvoitto kuuluu luonnollisen henkilön henkilökohtaiseen tulolähteeseen¹⁵.

Sekä kiinteän, että irtaimen omaisuuden vastikkeellisesta luovutuksesta on mahdollista saada luovutusvoittoa tai -tappiota. Vastikkeeton luovutus ei johda luovutusvoittoon- tai tappioon, vaan vastikkeettoman luovutuksen vastaanottaja on perintö- tai lahjaverolain (378/1940) mukaisesti verovelvollinen perintönä, testamentilla tai lahjana saadusta omaisuudesta.¹⁶ Luovutusvoittoa voi syntyä vain, kun omaisuutta luovutetaan vastikkeellisesti. Vastikkeellisia luovutuksia ovat omaisuuden kauppa ja vaihto sekä muut rahanarvoista etuutta vastaan tehdyt luovutukset. Aineelliset luovutukset arvostetaan käypään arvoon. Luovutusvoittoa on omaisuuden myynnistä saatu voitto. Voitto muodostuu siitä, kun omaisuuden verotuksessa poistamaton hankintameno on pienempi kuin omaisuuden luovutushinta. Lisäksi voitosta voidaan vähentää muut voiton hankkimisesta aiheutuneet menot. Luovutusvoiton määrä on myös mahdollista tietyissä tilanteissa laskea käyttämällä hankintameno-olettamaa, jos sitä käyttämällä voiton osuus on laskennallisesti pienempi¹⁷. Luovutusvoittoa verotetaan sinä vuonna, jolloin omaisuus on luovutettu¹⁸.

¹² TVL 29 §; VH 2019a, kohta 4.1

¹³ TVL 45 § 1 momentti

¹⁴ VH 2023c, kohta 2.5

¹⁵ Räbinä Timo – Myllymäki Janne 2016: 586

¹⁶ Räbinä Timo – Myllymäki Janne 2016: 583; PerVL 1 §; VH 2012 s. 107

¹⁷ VH 2023c, kohta 2.2; VH 2022b, kohta 2.1; Räbinä Timo – Myllymäki Janne 2016: 596; Ossa Jaakko 2020: 180-182

¹⁸ Ossa Jaakko 2020: 175

1.2 Tutkimusongelma ja aiheen raja

Tämän Pro Gradu -tutkielman tavoitteena on selvittää oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapauden sääntelyä käytännössä. Tutkimusmetodi on oikeusdogmaattinen eli lainopillinen¹⁹. Tutkimus toteutetaan tutkimalla nykyistä oikeuskäsitystä ja havainnoimalla oikeuslähteiden merkitystä lain tulkinnassa. Tämän tutkimuksen onkin tarkoitus tuottaa lainsoveltajan käyttöön ohjeistusta siihen, miten oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapaussäännöstä tulisi soveltaa²⁰. Tutkielmassa pyritään vastaamaan tutkimuskysymykseen:

- Millä edellytyksillä luovutusvoiton verovapaussäännöksiä sovelletaan oman asunnon luovutuksissa?

Tutkimuskysymyksen lisäksi tutkimuksessa pyritään keskittymään tutkimuskysymystä tukeviin lisäkysymyksiin:

- Millä edellytyksillä rakennuspaikka, jossa ei sijaitse tuloverolain 48 §:n mukaista vakituista asuntoa voidaan luovuttaa verovapaasti?
- Millä edellytyksillä vastikkeettomasti tai osittain vastikkeellisesti saatu asunto voidaan luovuttaa verovapaasti?
- Miten luovutusvoittoa tuottavaa toimintaa arvioidaan?

Tässä Pro Gradu -tutkielmassa käsitellään luovutusvoittojen verovapautta ainoastaan tuloverolain 48 §:n näkökulmasta. Tutkielmassa ei tarkastella luovutusvoiton tai luovutustappion määräytymistä, eikä siten luovutustappioiden vähentämistä. Ne seikat, miten omaisuuden käypä arvo muodostuu, jätetään tutkielman ulkopuolelle. Myöskään hankintameno-olettamaa ja hankintameno määräytymiseen vaikuttavia seikkoja ei käsitellä ja lisäksi kaupan mahdolliset hinnanalennus- tai purkuseuraamusvaikutukset, kuten myös yhtiömuotoisen toimintamuodon muutosten vaikutukset oman vakituisen asunnon luovutuksessa on rajattu työn ulkopuolelle. Edellä mainittujen lisäksi tässä työssä ei käsitellä luovutusvoiton verotusta verotusmenettelystä annetun lain (1558/1995) 28 §:n mukaisen veronkiertämistä koskevan pykälän näkökulmasta.

¹⁹ Hirvonen Ari 2011: 22-25

²⁰ Alvesalo-Kuusi Anne – Kumpula Anna 2021: 14

1.3 Tutkimuksen rakenne ja eteneminen

Tämä tutkielma koostuu yhteensä seitsemästä luvusta, joista ensimmäinen luku sisältää johdannon ja viimeinen luku sisältää yhteenvedon ja johtopäätökset. Tutkielman ensimmäinen luku on siis johdanto tutkielmaan, jonka avulla lukijan on helpompi ymmärtää tutkielman sisältöä, tarkoitusta ja laajuutta. Luvussa käydään läpi esimerkiksi tutkimuskysymykset ja tutkielman rajaukset. Tutkielman lopussa viimeinen eli seitsemäs luku on yhteenveto tutkielmasta, eli se on kooste tutkielman merkityksellisimmistä käsittelyosuuksista. Viimeisessä luvussa on lisäksi johtopäätökset tämän tutkielman perusteella tehdyistä havainnoista ja tuloksista.

Tutkielman toinen luku käsittelee luovutusvoiton verovapaussäätelyä. Siinä keskitytään lain sisältöön, lain tarkoitukseen sekä lain tulkintaan. Lain sisällöstä kertovassa alaluvussa käydään läpi oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapaussäätelyä koskevan pykälän siirtymistä varsin samankaltaisena laista toiseen. Siinä myös avataan oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapautta sääntelevää tuloverolain 48 § 1 momentin 1 kohdan, 2 momentin ja 3 momentin sisältöä ja sitä, miten säännös on muuttunut ajan kuluessa. Lain tarkoitusta käsittelevässä alaluvussa käydään läpi lainsäätäjän tarkoitusta oman vakituisen asunnon luovutuksen verohuojennukselle ja sitä, miten verohuojennussäännöksen poistaminen saattaisi vaikuttaa yhteiskunta- ja yksilötasolla. Tässä luovutusvoiton verovapaussäätelyä käsittelevässä luvussa tuodaan esiin myös tutkielman sisältävän oikeuskäytännön käyttöä ja perustellaan esimerkiksi sitä, miksi tässä tutkielmassa on otettu huomioon varsin vanhanakin pidettävää oikeuskäytäntöä.

Tutkielman kolmas luku käsittelee yleisesti oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapautta. Koska tutkielma on varsin laaja, kolmas luku käsittelee varsin yleisesti 48 §:n oman vakituisen asunnon luovutusta koskevia määritelmiä, oman vakituisen asunnon, yhteisomistussuhteessa tai osittain vakituudessa asuinkäytössä olevan asunnon, osamistusasunnon ja asumisoikeusasunnon verovapaata luovutusvoittoa. Tutkielman luvut 4-6 sen sijaan käsittelevät tutkimuskysymystä tukevia lisäkysymyksiä laajemmasta näkökulmasta.

Tutkielman neljäs luku pyrkii vastaamaan tutkimuskysymystä tukevaan lisäkysymykseen ”Millä edellytyksillä rakennuspaikka, jossa ei sijaitse tuloverolain 48 §:n mukaista vakituista asuntoa voidaan luovuttaa verovapaasti?”. Tässä luvussa tutkitaan sellaisten rakennuspaikkojen, määräalojen tai määräosin luovutusta, jotka voidaan luovuttaa oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapaussäännöksen nojalla, vaikka niillä ei sijaitisi omaa vakituista asuntoa. Luvussa tutkitaan myös tontilla tai rakennuspaikalla sijaitsevien muiden kuin omana vakituiseuna asuntona käytettyjen rakennusten luovutusta luovutusvoiton osalta verovapaasti. Lisäksi luovutusvoiton verovapaussäännöksen näkökulmasta tutkitaan rakennuspaikalla sijaitsevan omaksi vakituiseksi asunnoksi katsotun rakennuksen siirtämistä, tuhoutumista ja purkamista. Tutkimuksen kohteena on myös sellaiset tilanteet, joissa maapohjan ja omana vakituiseuna asuntona käytetyn asunnon omistusoikeuden voi saada eri saannoilla tai, joissa ne voidaan luovuttaa eri luovutuksilla siten, että molemmat luovutukset täyttävät tuloverolain tarkoittaman oman vakituisen asunnon luovutuksen edellytykset.

Tutkielman viides luku pyrkii vastaamaan tutkimuskysymystä tukevaan lisäkysymykseen ”Millä edellytyksillä vastikkeettomasti tai osittain vastikkeellisesti saatu asunto voidaan luovuttaa verovapaasti?”. Luvussa tutkitaan sitä, ketkä voivat saada asunnon vastikkeettomasti tai osittain vastikkeellisesti ja sitä, mitä asunnon vastikkeettomasti tai osittain vastikkeellisesti saaminen ylipäättään tarkoittaa oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapaussäännöksen näkökulmasta. Luvussa siten tutkitaan lähinnä osituksessa tai perinnönjaoissa saadun asunnon ja kuolinpesän omistuksessa olevan asunnon luovutusvoiton verovapautta. Lisäksi luvussa tutkitaan sitä, voidaanko oman vakituisen asunnon hallintaoikeus luovuttaa erikseen omistusoikeudesta siten, että se täyttäisi luovutusvoiton verovapauden edellytykset.

Tutkielman kuudes luku pyrkii vastaamaan tutkimuskysymystä tukevaan lisäkysymykseen ”Miten luovutusvoittoa tuottavaa toimintaa arvioidaan?”. Luovutusvoittoa tuotta-

valla toiminnalla tarkoitetaan tässä työssä sellaista toimintaa, joka liittyy tässä tutkielmassa tarkoitettun oman vakituisen asunnon luovutukseen tai siihen rinnastettavaan toimintaan. Luvussa käydään läpi elinkeinotoiminnan tunnusmerkkien vaikutusta henkilökohtaisen tulon ja elinkeinotulon rajanvedossa. Lisäksi luku käsittelee sellaisia tilanteita, joissa on myyty useampi itse rakennettu, omassa vakituudessa asuinkäytössä oleva kiinteistö ja, joissa toiminnan harjoittaja on ollut rakennusalalla tai siihen rinnastettavissa olevassa ammatissa. Lisäksi luovutusvoittoa tuottavaa toimintaa arvioidaan sellaisten tilanteiden osalta, joissa luovutuksen kohteena on yhtäaikaisesti useampi omassa tai perheensä vakituudessa asuinkäytössä ja tuloverolain 48 §:n edellytykset oman vakituisen asunnon verovapaalle luovutukselle täyttänyt asunto.

2 Luovutusvoiton verovapaussäätelystä

2.1 Lain sisällöstä

Luovutusvoiton verovapaus on ollut voimassa jo vuosina 1943-1971 tulo- ja omaisuusverolain (888/1943) säännöksen mukaan sellaisissa tilanteissa, joissa irtainta omaisuutta on luovutettu vähintään viiden vuoden omistusajan ja, joissa kiinteää omaisuutta on luovutettu vähintään kymmenen vuoden omistusajan jälkeen.²¹ Vuosina 1972-1974 oman vakituisen asunnon luovutusvoitto oli säädetty verovapaaksi siten, että luovutus oli verovapaa mikäli asuntoa oli käytetty omana tai perheensä vakituisena asuntona vähintään vuoden ajan. Verovapaa luovutus koski myös oman vakituisen asunnon luovutuksen ohella luovutettavaa vähintään 10.000 neliömetrin suuruista tonttia. Luovutus oli mahdollista ainoastaan, jos verovelvollinen oli hankkinut tai tehnyt sitovan sopimuksen uuden vakituisena asuntona käytettävän asunnon hankkimisesta vuotta ennen kuin luovutti nykyisen asuntonsa tai viimeistään luovutusvuotta seuraavan kesäkuun aikana. Säännöksessä kuitenkin todettiin, että verovapaus ei koskenut muita verovelvollisen omistamia vakituisen asunnon rinnalla käytettyjä asuntoja. Huojennusta ei voitu tuolloin myöskään soveltaa tilanteisiin, joissa omana vakituisena asuntona käytetty asunto olisi vuokrattu oman käytön jälkeen.²²

Tulo- ja varallisuusverolain (1043/1974) 21 § 3 momentin luovutusvoiton verovapaussäännös on tullut voimaan 1975 lukien. Myös tällöin on korostettu sitä, että huojennussäännöstä sovellettaessa asunto olisi tullut myydä heti oman asumisajan jälkeen ja uusi oma vakituinen asunto olisi tullut hankkia tietyn määräajan sisällä. Säännös on siirretty tulo- ja varallisuuslain (1240/1988) 73 §:än, joka on tullut voimaan 1989 lukien, jolloin lainkohdan sanamuoto muuttui siten, että asunto voitiin luovuttaa vain niillä edellytyksillä, että asuntoa oli käytetty joskus omana vakituisena asuntona laissa edellytetyn ajan.

²¹ Lyly Petra 2021: 87; HE 77/1943; Tulo- ja omaisuusverolaki (888/1943)

²² Lyly Petra 2021: 88, Andersson Edward - Linnakangas Esko - Frände Joakim 2016: 249-250

Laissa ei siis ollut enää vaatimusta oman vakituisen asunnon luovutuksesta välittömästi oman käytön jälkeen.²³

Vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapautta sääntelevä pykälä on vuodesta 1990 alkaen muutettu tulo- ja varallisuusverolain muuttamisesta annetulla lailla (1335/1989) HE 109/1988 mukaisesti siten, että tulo- ja varallisuusverolain (1240/1988) 73 § :än asumisaikavaatimus on muutettu yhdestä vuodesta kahteen vuoteen.²⁴ Säännös on pysynyt sen jälkeen, kun se on siirretty tuloverolain (1534/1992) 48 §:n 1 kohtaan, samansisältöisenä ja kyseinen kohta on edelleen vuonna 2024 samansisältöinen. Tämä voimassa oleva tuloverolain (1534/1992) 48 § 1 momentin 1 kohta sääntelee vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapaudesta. Kyseisen lainkohdan mukaan yksityishenkilöllä on oikeus myydä omistamansa asuinhuoneisto, asuinrakennus tai sen osa voitolla ilman veroseuraamuksia, kun hän tai hänen perheenjäsenensä on asunut kyseisessä huoneistossa tai asuinrakennuksessa yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden yhtäjaksoisen ajan omistusaikanaan.²⁵

Tuloverolain (1534/1992) 48 § 1 momentin 1 kohta :

Omaisuuksien luovutuksesta saatu voitto ei ole veronalaista tuloa, jos verovelvollinen luovuttaa

1) vähintään kahden vuoden ajan omistamansa sellaisen huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osuudet tai sellaisen rakennuksen tai sen osan, jota hän on omistusaikanaan yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan ennen luovutusta käyttänyt omana tai perheensä vakituisena asuntona (oman asunnon luovutusvoitto)

Luovutusvoiton verovapautta sääntelevään lainkohtaan on jo tulo- ja varallisuusverolain (1240/1988) 73 §:n 2 momenttiin kirjattu edellytys siitä, että verovelvollisen kokonaan omistamasta asunnosta vähintään puolet on oltava asuinkäytössä, jotta koko asunto voidaan luovuttaa verovapaasti. Vaikka edellytyksestä ei ole aikaisemmin ollut mainintaa

²³ Ks. Määttä Kalle 2014: 91-95; Lyly Petra 2021: 88-89

²⁴ Lyly Petra 2021: 222

²⁵ TVL 48.1 § 1.kohta; Jaakko Ossa 2020: 186; Andersson Edward - Linnakangas Esko - Frände Joakim 2016: 250-252

kyseisessä lain säännöksessä, on se ollut vakiintunut myös vanhemmassa oikeuskäytännössä.²⁶ Tulo- ja varallisuusverolain (1240/1988) 73 §:n 2 momenttiin on myös lisätty maininta useamman verovelvollisen yhteisomistuksessa olevan asunnon luovutuksen verovapaudesta, joka on myös nykyisin tuloverolain (1535/1992) 48 § 2 momentissa. Tämä voimassa oleva tuloverolain (1535/1992) 48 § 2 momentti sääntelee rakennuspaikan, yhteisomistussuhteen, osittain vakituisen asunnon ja asumisoikeusasunnon luovutusvoiton verovapaudesta.

Tuloverolain (1535/1992) 48 § 2 momentti:

Oman asunnon luovutusvoittoa laskettaessa rakennukseen rinnastetaan myös sen rakennuspaikka siltä osin kuin se on pinta-alaltaan enintään 10 000 neliometriä tai kaavoitetulla alueella enintään kaavan mukaisen tontin tai rakennuspaikan suuruinen. Jos omana asuntona käytetystä huoneistosta tai rakennuksesta vähemmän kuin puolet on ollut verovelvollisen tai hänen perheensä vakituksena asuntona, pidetään luovutusvoitosta vain tätä käyttöä vastaavaa osaa verosta vapaana tulona. Jos useampi verovelvollinen on omistanut yhdessä edellä tarkoitetut osakkeet tai osuudet taikka edellä tarkoitetun rakennuksen, sovelletaan kunkin saamaan voittoon tai sen osuuteen vastaavasti, mitä edellä tässä pykälässä on sanottu.

Vuoden 1994 hallituksen esityksessä HE 175/1994 on ehdotettu, että osituksessa saadun oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapautta muutettaisiin siten, että myös ositussaantoa edeltävä asumisaika voitaisiin rinnastaa omistusaikaan. Asia on ollut tätä ennen epäselvä tilanteissa, joissa puoliso, joka oli asunut ositussaantona saadussa asunnossa vähintään kaksi vuotta ja, joka ei ollut asuntoa aikaisemmin omistanut, on saanut asunnon ositussaantona ja myynyt sen alle kahden vuoden omistuksen jälkeen. Tuloverolain muuttamisesta annetun lain (1465/1994) myötä ositussaantoon liittyvä asunnon luovutusvoiton verovapauteen liittyvä maininta asumisajan rinnastamisesta asumisaikaan on lisätty tuloverolain (1534/1992) 48 § 3 momenttiin ja on ollut voimassa vuodesta 1995 alkaen.

²⁶ ks. esim. KHO:1981-B-II-568 ja KHO:1975-II-554

Tuloverolain (1534/1992) 48 § 3 momentin mukaan luovutusvoiton verovapautta sovelletaan myös asumisoikeusasuntojen luovutukseen. Tästä mainintaa ei ole ollut tulo- ja varallisuusverolain (1043/1974) 21 §:ssä ja tulo- ja varallisuusverolain (1240/1988) 73 §:än se on lisätty tulo- ja varallisuusverolain muuttamisesta annetulla lailla (1343/1990) voimaan vasta vuodesta 1991 alkaen, koska laki asumisoikeusasunnoista (650/1990) on tullut voimaan vasta 1. päivänä elokuuta 1990. Sen jälkeen se on siirretty tuloverolain (1535/1992) 48 § 3 momenttiin, joka on ollut voimassa vuodesta 1993 alkaen.

Tuloverolain (1534/1992) 48 § 3 momentti:

Oman asunnon luovutusvoittoa koskevia säännöksiä sovelletaan myös asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/90) tarkoitetun asumisoikeuden luovutukseen. Omistusaikaan rinnastetaan tällöin asumisoikeussopimuksen voimassaoloaika. Luovutettaessa osituksessa saatua omaisuutta oman asunnon myyntivoiton verovapauden edellyttämä omistusaika lasketaan ositussaantoa edeltäneestä saannosta ja asumisaika siitä, kun verovelvollinen on alkanut käyttää luovutettavaa asuntoa omana vakituisena asuntonaan. (29.12.1994/1465)

Vaikka vuonna 2024 voimassa oleva tuloverolain (1535/1992) 48 § 1 momentin 1 kohta, 2 momentti ja 3 momentti, joita on sovellettu ensimmäisen kerran vuoden 1993 verotuksessa, onkin jonkin verran muuttunut aikaisemmasta lainsäädännöstä, voidaan tulo- ja varallisuusverolain (1043/1974) 21 § 3 momentin ja tulo- ja varallisuusverolain (1240/1988) 73 §:n 1 momentin 1. kohdan ja 2 momentin voimassaolon aikana annettuja prejudikaatteja hyödyntää myös nykyisen tuloverolain (1535/1992) säännöksen 48 §:n 1 momentin 1 kohdan, 2 momentin ja 3 momentin soveltamisessa tietyiltä osin. Vanhempaan oikeuskäytäntöön on viitattu etenkin, mikäli ei ole ollut vielä uudempaa oikeuskäytäntöä uuden pykälän tulkinnasta. Tietyissä tapauksissa vanhan lain tulkinta on kuitenkin arvioitu uudelleen suhteessa uuteen lakiin ja aikaisempi tulkintatapa on korvattu uudella.²⁷

²⁷ Ks. Määttä Kalle 2014: 91-95; Lyly Petra 2021: 88-89

2.2 Lain tarkoituksesta

Yhteiskunta pyrkii tukemaan asumista ja siihen liittyviä kustannuksia. Oman asunnon luovutusvoiton verovapaussäätelyä voidaan välillisesti pitää tällaisena yhteiskunnallisena tukena.²⁸ Asunto on katsottu välttämättömäksi kulutushyödykkeeksi, eikä siihen vuoksi lainsäätäjän näkökulmasta tule kohdistaa verotusta ollenkaan tai siihen kohdistuvan verotuksen tulisi olla mahdollisimman vähäistä.²⁹ Tällaisten yhteiskunnan tukemien asuntojen hankkimiselle, käytölle ja luovutukselle on kuitenkin asetettu säännöksiin tiettyjä rajoituksia, joiden tulee täytyä, jotta yhteiskunnan mahdollistamaa tukea voidaan hyödyntää.³⁰ Tämä tarkoittaa sitä, että tuloverolain 48 §:n edellytykset tulee täyttyä, jotta yhteiskunnan mahdollistama hyöty voidaan saavuttaa. Siten, niiden verovelvollisen omistamien asuntojen, joissa verovelvollinen ei ole asunut tuloverolain 48 §:n esitetyn oman vakituisen asunnon määritelmän edellyttämää aikaa, luovutuksesta saatua voittoa ei voida pitää verovelvollisen pääomatulona.

Oman asunnon luovutusvoiton verovapauden säätely pohjautuu asunnon välttämättömyysnäkökulmaan, ihmisten vapaaseen liikkuvuuteen ja vapauteen valita oma asuinpaikka sekä inflaation aiheuttaman arvonnousun verottamisen kohtuuttomuuteen. Lisäksi oman asunnon luovutusvoiton verovapaudella on pyritty siihen, että oman asunnon myyminen ei olisi niin kallista, jos verovelvollisella on esimerkiksi tarve muuttaa pienempään tai suurempaan asuntoon tai vaikka työn, tai muun syyn johdosta toiselle paikkakunnalle. Tämän lukkiutumisvaikutuksen vähenemisen lisäksi säätely lisää myös asuntomarkkinoiden tarjontaa.³¹ Luovutusvoiton verovapaussäätely kannustaa myös asumaan vuokra-asumisen sijaan omistusasunnoissa³². Verohuojennuksella on myös pyritty välttämään inflaation johdosta syntyneen luovutusvoiton verottamista, koska siitä

²⁸ Kasso Matti 2014: 335

²⁹ Lyly Petra 2021: 78

³⁰ Kasso Matti 2014: 335

³¹ Lyly Petra 2021: 78

³² Nykänen Pekka – Nieminen Martti 2021, III Osa, 2 luku

syntynyt arvonnousu ei olisi rahan arvon alenemisen johdosta todellisuudessa verovelvolliselle taloudellista voittoa.³³

Yhteiskunta haluaa myös oletettavasti tukea omistusasumista, koska sillä on joidenkin tutkimusten mukaan positiivisia vaikutuksia asuinalueeseen sekä asuinympäristöön, koska ihmiset haluavat yleisesti säilyttää oman asuntonsa arvon ylläpitämällä asunnon kuntoa tai huolehtimalla siitä, että taloyhtiössä tulee tehtyä tarvittavat peruskorjaukset. Samanlaista arvon ylläpitotarvetta ei ole tutkimuksissa havaittu vuokra-asuntojen osalta, koska vuokralaiset haluavat vuokrien pysyvän maltillisina.³⁴ Voidaan myös olettaa, että vuokranantajat haluavat maksimoida vuokra-asuntojensa vuokratuottoa, jota ylimääräiset peruskorjaus- ja remontointikustannukset taas laskevat, ellei vuokraa saada nostettua suhteessa tehtyihin parannustöihin.³⁵ Oman vakituisen asunnon hankkimisella on myös yksilökohtaisia positiivisia vaikutuksia yhteiskunnallisten vaikutusten lisäksi. Omistusasuminen kerryttää omaisuutta, koska sen sijaan, että maksaisi vuokraa vuokranantajalle, voikin lyhentää omaa lainaa. Lisäksi omaa vakituista asuntoa voi käyttää lainan vakuutena tai taloudellisena puskurina.³⁶ Edellä mainittujakin kuluttajakäyttäytymisen muutoksia lain säätämisen johdosta kutsutaan ulkoisvaikutuksiksi. Vaikka tuloverolain 48 §:llä on pyritty lähinnä positiivisiin ulkoisvaikutuksiin, sillä voi myös olla negatiivisia ulkoisvaikutuksia. Esimerkiksi verotuksen edellyttämä yhtäjaksoinen asumisaika saattaa vaikuttaa jonkin verran ihmisten kulutuskäyttäytymiseen. Jotkut saattaisivat myydä asunnon jo ennen kahden vuoden asumisaikaa, mutta jäävätkin asumaan asuntoon siihen saakka, että saavuttavat oman asunnon luovutuksesta aiheutuvasta voitosta saatavan veroedun.³⁷

³³ Lyly Petra 2021: 78

³⁴ Lyly Petra 2021: 79-80, 85

³⁵ Roininen Petri 2018: 58-60

³⁶ Lyly Petra 2021: 83; Roininen Petri 2018: 58-60

³⁷ Lyly Petra 2021: 79

2.3 Lain tulkinnasta

Oikeuskäytäntö on suuressa roolissa täydentämässä tuloverolain sisältöä. Pelkkä laki ei yleensä vastaa kaikkiin erityiskysymyksiin, vaan sen soveltamiseen käytännössä tarvitaan prejudikaatteja eli ennakkopäätöksiä. Ongelma lain sisällön ja prejudikaattien soveltamisessa on tapausten erilaisuus. Vaikka tapaukset voivatkin sisältää samanlaisia yksityiskohtia, on kuitenkin enemmänkin sääntö kuin poikkeus, että tapaukset sisältävät erilaisuuksia. Se, miten laajasti prejudikaatteja voidaan soveltaa eri tapauksiin, on tapauskohtaista. Prejudikaattien tarkoitus on kuitenkin se, että niitä sovellettaisiin mahdollisimman laajasti samankaltaisiin tapauksiin. Prejudikaatteja tulee tarkastella etenkin tapauksen lähtökohdasta ja lopputuloksesta. Muutkin ratkaisut kuin KHO:n antamat ratkaisut ovat prejudikaatteja, jos niihin ei ole esimerkiksi haettu muutosta tai, jos samankaltaisesta asiasta ei ole vielä annettu ratkaisua korkeammassa oikeusasteessa. Aiempi ratkaisu voi kuitenkin menettää asemansa prejudikaattina, jos samankaltaisesta tapauksesta annetaan uudempi ja lakia eri tavoin soveltanut ratkaisu.³⁸ Myös tietyn lain säätämistä tai muuttamista edeltäneessä hallituksen esityksessä todetut perustelut tulee ottaa huomioon lain sisältöä tulkittaessa. Prejudikaattien lisäksi hallituksen esitykset voivat avata lain tulkitsijalle lain säätämisen tarkoitusta ja siten myös lain soveltamista eri tapauksissa.³⁹

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisut ovat oleellisia etenkin niiltä osin kuin ne on julkaistu. Oikeuskäytännössä on myös otettu huomioon korkeimman oikeuden julkaisemattomia ratkaisuja, mutta niiden soveltaminen on vähäisempää, koska julkaisemattomien ratkaisujen on katsottu sisältävän usein kysymyksiä ainoastaan asiassa esitetyn näytön tai asian arvioinnin osalta.⁴⁰ KHO:n ratkaisuja on julkaistu myös lyhyinä ratkaisuselosteina, joiden prejudikaattiarvo on kuitenkin vähäisempi kuin KHO:n muiden julkaisemien ratkaisujen arvo⁴¹. Ensisijaisesti oikeuslähteinä tulisi käyttää näitä korkeimman hallinto-oikeuden julkaisemia oikeustapauksia, mutta KHO:n julkaisemattomatkin ratkaisut ovat

³⁸ Myrsky Matti 2011: 1-25

³⁹ Määttä Kalle 2014: 161-166

⁴⁰ Määttä Kalle 2014: 234

⁴¹ Niskakangas Heikki – Knuutinen Reijo 2024, luku 1

velvoittavampia oikeuslähteitä kuin hallinto-oikeuksien ja keskusverolautakunnan ratkaisut, etenkin jos niitä ei ole julkaistu ⁴². Oikeuskäytännössä sovelletaan ja Verohallinnon ohjeissa viitataan lisäksi paljon vanhaan ratkaisukäytäntöön, vaikka niitä tulisi vähenevässä määrin soveltaa, koska yhteiskunnan olosuhteet muuttuvat jatkuvasti. Siihen seikkaan, kuinka vanhaa oikeuskäytäntöä ei voitaisi enää soveltaa tuloverolain 48 §:n arvioinnin perusteluissa, ei sen sijaan ole annettu tarkkarajaista vastausta. Jos oikeuskäytännöllä on katsottu olevan edelleen ratkaisun näkökulmasta merkitystä, on voitu tuloverolain soveltamisessa hyödyntää jopa yli 30 vuotta vanhaa oikeuskäytäntöä. ⁴³

⁴² Lyly Petra 2021: 93

⁴³ Määttä Kalle 2014: 235-237, 323

3 Verovapaan luovutuksen edellytykset

3.1 Yleiset määritelmät

3.1.1 Vakituinen asunto

Oman asunnon luovutusvoiton verovapaussäätely koskee vain niitä asuinkäytössä olleita kiinteistöjä, vuokratontilla sijaitsevia asuinrakennuksia tai tietyn huoneiston hallintaan oikeuttavaa irtainta omaisuutta, joka on tarkoitettu asuinkäyttöön ja joissa luonnollinen henkilö on asunut täyttäen tuloverolain 48 §:n mukaiset edellytykset.⁴⁴ Kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 2 §:ssä kiinteistöllä tarkoitetaan *”itsenäistä maanomistuksen yksikköä tai muuta yksikköä, joka kiinteistörekisterilain (392/1985) nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin”*⁴⁵. Kiinteistörekisterilain (392/1985) 2 §:ssä todetaan, että kiinteistörekisteriin tulee merkitä tilat, tontit, yleiset alueet, valtion metsämaat, valtion omistamalle alueelle perustetut luonnonsuojelualueet, lunastuksen perusteella erotetut alueet, yleisiin tarpeisiin erotetut alueet, erilliset vesijättömaat ja yleiset vesialueet⁴⁶. Tuloverotuksessa kiinteistöksi luetaan myös sellaiset rakennukset, jotka sijaitsevat vuokratontilla ja voidaan luovuttaa kolmannelle maanomistajaa kuulematta⁴⁷. *”Irtainta omaisuutta puolestaan on kaikki sellainen omaisuus, joka ei ole kiinteää omaisuutta.”* Oman asunnon kriteerit täyttävää irtainta omaisuutta ovat huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, kuten asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeet. Oman asunnon kriteerit voivat täytyä myös asunto- ja kiinteistöosuuskuntien huoneistojen, osaomistusasuntojen ja asumisoikeusasuntojen osalta.⁴⁸

Lähtökohtaisesti luonnollisen henkilön oman asunnon myynnistä saatu luovutusvoitto on tuloverolain 48 §:n mukaisesti verovapaata tuloa, jos luovutuksen kohde täyttää

⁴⁴ Nykänen Pekka – Räbinä Timo 2013: 473, 475

⁴⁵ Kiinteistönmuodostamislaki (554/1995) 2 §

⁴⁶ Kiinteistörekisterilaki (392/1985) 2 §

⁴⁷ TVL 6 §; ks. KHO:1984-B-II-584

⁴⁸ Räbinä Timo – Myllymäki Janne 2016: 10--15

vakituisen asunnon kriteerit sekä omistus- ja asumisajan edellytykset.⁴⁹ Vakituiseuna asuntona on yleisesti pidetty etenkin sitä asuntoa, jonka verovelvollinen on ilmoittanut rekisterinpitäjälle vakituiseksi asunnokseen. Vakituiseulle asunnolle on kuitenkin tiettyjä edellytyksiä, kuten kiinteistöverolain (654/1992) 12 §:n 2 momentissa esitetty vaatimus siitä, että asunnon pinta-alasta on oltava vähintään puolet vakituiseussa asuinkäytössä.⁵⁰ Tuloverolain 48 § 1 momentin 1 kohdan, 2 momentin ja 3 momentin tarkoittaman vakituisen asunnon kriteerinä on kuitenkin se, että asuntoa on mahdollista käyttää vakituiseen asuinkäyttöön. Jotta kiinteistö täyttää vakituisen asunnon kriteerit, tulee sillä siten sijaita asuinkäyttöön tarkoitettu rakennus. Pelkän rakennuspaikan luovutuksen osalta voidaan soveltaa tuloverolain 48 §:n vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapautta vain tietyin edellytyksin.⁵¹

Vakituiseksi asunnoksi on luettu yksityishenkilön tai hänen perheensä vakituiseussa asuinkäytössä oleva asuinkäyttöön tarkoitettu asunto tai asuinrakennus. Yksityishenkilöllä tai hänen perheellään voi kuitenkin olla oikeuskäytännön perusteella käytössä samanaikaisesti myös muita asuntoja tai asuinrakennuksia. Toinen asunto voi olla jonkin elämäntilanteen muutoksen vuoksi hankittu asunto, kuten esimerkiksi alaikäisen lapsen opiskelua varten hankittu tai työn edellyttämä asunto toiseella paikkakunnalla kuin vakituiseussa asuinkäytössä oleva asunto sijaitsee.⁵² Olennaisinta, jotta toiseen asuntoon voidaan soveltaa vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapautta, on se, että toisen asunnon käyttö omana tai perheensä vakituiseuna asuntona on perusteltua, vakituista ja pysyvää. Myös perheettömällä henkilöllä voi olla käytöissä useampi kuin yksi vakituiseussa asuinkäytössä oleva asunto, joka täyttää tuloverolain 48 §:n mukaiset edellytykset. Myös puo-

⁴⁹ VH 2022b, kohta 4.2

⁵⁰ KHO:2013:30; Kiinteistöverolaki (654/1992) 12 § 2 momentti; Andersson Edward - Linnakangas Esko - Frände Joakim 2016:252

⁵¹ Nykänen Pekka – Nieminen Martti 2021, III Osa, 2 luku

⁵² Råbinä Timo – Myllymäki Janne – Myrsky Matti 2019: 319-321; Ossa Jaakko 2020: 186; Lyly Petra 2021: 91-93; KHO:2013:30, KHO:2001:41

lisoilla voi olla omistukseltaan erilliset, vakituksessa käytössä olevat asunnot eri paikkakunnilla, joihin voidaan yhtäaikaaisesti soveltaa oman asunnon luovutusvoiton verovapaussääntelyä.⁵³

Vakituisen asunnon kriteerien katsottiin täyttyvän myös ei-keskinäisen asuntoyhteisön osakkeiden osalta, kun puoliset omistivat puoliksi koko osakekannan ja kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä oli todettu yhtiön toimialaksi omistaa ja hallita kiinteistöä, jossa sijaitisi omakotitalo ja omakotitalon käyttöä palvelevia rakennuksia. Vaikka ei-keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä ei ole todettu puolisojen hallintaan oikeuttavia tiloja, niin Hämeenlinnan HAO 23.6.2011 T 11/0406/1 ratkaisussa puoliksi koko osakekannan omistaminen johti siihen, että osakeyhtiön kaikkien kiinteistöillä sijaitsevien rakennuksien katsottiin olevan tosiasiallisesti puolisojen hallinnassa ja saatiin myydä luovutusvoiton osalta verovapaasti.⁵⁴ Jos ei-keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö olisi, sen lisäksi että hallitsi asuinkiinteistöä, harjoittanut muutakin toimintaa kuin omistaa ja hallita kiinteistöä, ei vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapautta koskevaa huojennussäännöstä olisi voitu soveltaa kyseiseen tapaukseen⁵⁵.

Vakituiseksi asunnoksi ei ole oikeuskäytännön perusteella katsottu pääsääntöisesti vapaa-ajan asuntoa. Vapaa-ajan asuntona käytetyn asunnon myynnissä saatavasta luovutusvoitosta on pääsääntöisesti maksettava luovutusvoittovero, koska sen ei ole katsottu täyttävän vakituisen asunnon määritelmää.⁵⁶ Jos vapaa-ajan asunnoksi merkittyä vapaa-ajan asuntoa kuitenkin käyttää vakituksena asuntona, voi se täyttää tuloverolain 48 §:n mukaiset säännökset tietyn edellytyksin⁵⁷. Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) edellyttää että, jos rakennuksen olennaista käyttötarkoitusta muutetaan, tulee sitä varten hakea rakennuslupa. Lupa vaaditaan esimerkiksi silloin, kun vapaa-ajan

⁵³ Räbinä Timo – Myllymäki Janne – Myrsky Matti 2019: 21-22; ks. KHO:1983-B-II-575 ja KHO:1988-B-547, joissa toisella paikkakunnalla sijainnutta työasuntona tai opiskelua varten hankittua asuntoa voitiin pitää omana tai perheen vakituksena asuntona

⁵⁴ Nykänen Pekka – Räbinä Timo 2013: 475-476; Hämeenlinnan HAO 23.6.2011 T 11/0406/1

⁵⁵ Nykänen Pekka – Nieminen Martti 2021, III Osa, 2 luku

⁵⁶ VH 2022a, kohta 2.1 ja 3.2

⁵⁷ Andersson Edward - Linnakangas Esko - Frände Joakim 2016: 250

asunnosta halutaan tehdä vakituinen asunto. Tuloverolain 48 §:ssä ei ole kuitenkaan mainintaa vapaa-ajan asunnon käyttämisestä vakituiseuna asuntona, eikä maankäyttö- ja rakennuslaissa mainittua edellytystä tule siitä syystä ottaa huomioon arvioidessa vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapaussäännöksen soveltamista vapaa-ajan asuntoon.⁵⁸ Edellytyksenä luovutukselle on siten se, että vapaa-ajan asunto soveltuu vakituiseseen asuinkäyttöön ja se, että verovelvollinen on tosiasiallisesti käyttänyt asuntoa omana tai perheensä vakituiseuna asuntona laissa edellytetyn yhtäjaksoisen määrääjän.⁵⁹ Tätä tulkintaa voitaneen soveltaa myös muihin rakennuksiin, joita ei ole pidetty vakituiseuna asuntona⁶⁰. Näyttötaakka muun kuin vakituisen asumiseen tarkoitetun rakennuksen käyttämisestä ja sen soveltumisesta vakituiseksi asunnoksi on verovelvollisella.⁶¹

Vakituisena asuntona voidaan pitää myös kahta vierekkäistä asuntoa, jotka muodostavat yhteisen talouden ja joita molempia käytetään samanaikaisesti perheen vakituiseuna asuntona. Jos asuinhuoneistot kuitenkin yhdistetään asunto-osakeyhtiölain mukaisella yhtiöjärjestyksen muutoksella, tulisi yhdistämisen jälkeen muodostuneessa uudessa huoneistossa asua kahden vuoden ajan, jotta sen voitaisiin katsoa täyttävän tuloverolain 48 §:n mukaiset edellytykset. Jos sen sijaan huoneisto jaetaan yhtiöjärjestyksen muutoksella erillisiksi huoneistoiksi, voitaisiin luovutusvoiton verovapauden säännöksiä soveltaa jokaisen muodostuvan asunnon erillisessä myynnissä, jos jakamaton huoneisto oli kokonaisuudessaan täyttänyt ennen huoneistojen jakamista kahden vuoden asumis- ja omistusaikavaatimukset.⁶²

⁵⁸ Rovaniemen HAO 19.3.2003 T 03/0140/1; Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 125 § 5 momentti

⁵⁹ Ossa Jaakko 2020: 186; Rovaniemen HAO 19.3.2003 T 03/0140/1

⁶⁰ Nykänen Pekka – Nieminen Martti 2021, III Osa, 2 luku

⁶¹ Rovaniemen HAO 19.3.2003 T 03/0140/1

⁶² Rabinä Timo – Myllymäki Janne – Myrsky Matti 2019: 323; Nykänen Pekka – Rabinä Timo 2013: 496-497; ks. KHO:1992-B-520, jossa yhtiöjärjestyksen mukaiset neljä erillistä asuntoa, jotka oli yhdistetty ja käytetty verovelvollisen vakituiseuna asuntona luovutusvoiton verovapausta koskevan säännöksen mukaisesti, saatiin myydä kahdelle eri ostajalle luovutusvoiton osalta verovapaasti, koska vakituiseuna asuntona käytettyjen asunto-osakkeiden myynnit tapahtuivat lyhyen ajan kuluessa toisistaan.

3.1.2 Rakennuspaikka

Tuloverolain 48 § 2 momentin mukaan maapohja, jossa asuinrakennus sijaitsee, rinnastetaan asuinrakennukseen siltä osin kuin se ei ylitä kaavoitetulla alueella 10.000 neliometriä tai jos se sijaitsee kaavoittamattomalla alueella, katsotaan maa-alueen olevan rakennusalueen tai maapohjan kokoinen. Verovapaus edellyttää, että asuinrakennus on ollut rakennuksen omistajan tai hänen perheensä vakituksena asuntona.⁶³ Kaavoittamattomalla alueella asuinrakennukselle määrätyn rakennuspaikan mukaiseksi alueeksi on katsottu verotuskäytännössä noin 2.000–3.000 neliömetrin suuruinen alue. Maatilalla, jossa sijaitsee asuinrakennuksen lisäksi maatalouteen liittyviä tuotantorakennuksia, voidaan rakennuspaikan osuus jakaa maatalouden käytössä olevan maapohjan kanssa siten, että asuinrakennuspaikan osuudeksi voidaan katsoa enintään 10.000 neliömetrin suuruinen alue.⁶⁴

Verovapautus koskee vain kiinteistöä tai kiinteistön osaa, johon kuuluu tontti ja maa-alue sekä lisäksi kiinteistöllä sijaitseva asuinrakennus, joka on ollut omana tai perheensä vakituksena asuntona vähintään kahden vuoden ajan. Toisin sanoen tontin ja maa-alueen luovutus ei voi pääsääntöisesti olla verovapaa, jos kiinteistöllä ei ole vakituksessa asuinikäytössä olevaa rakennusta.⁶⁵ On kuitenkin poikkeustilanteita, joissa rakennuspaikan voi luovuttaa luovutusvoiton osalta verovapaasti. Näitä poikkeustilanteita, joissa pelkän rakennuspaikan luovutukseen voidaan soveltaa tuloverolain 48 §:n säännöksiä, ja siten rinnastaa rakennuspaikan luovutus oman vakituisen asunnon luovutukseen, käsitellään jäljempänä luvussa 4.

3.1.3 Perhe

Tuloverolaissa ei ole erikseen määritelty perheen käsitettä. Perheenjäseniksi on oikeuskäytännössä luettu yksityishenkilön puoliso ja lapset. Tuloverolain 7 §:n mukaan puoliso

⁶³ TVL 48 §:n 2 momentti; Ossa Jaakko 2020: 188

⁶⁴ Nykänen Pekka – Räbinä Timo 2013: 462; VH 2023b, kohta 5.1

⁶⁵ VH 2022a, kohta 2.1 ja 3.2

on henkilö, joka on solminut yksityishenkilön kanssa avioliiton ennen verovuoden päättymistä, mutta säännös koskee myös verovuoden aikana yhtäjaksoisesti yhteistaloudessa asuvia henkilöitä, jotka ovat aikaisemmin olleet avo- tai avioliitossa. Puolisoiksi katsotaan myös henkilöt, jotka asuvat yhteistaloudessa ja joilla on yhteinen lapsi. Rekisteröidystä parisuhteesta annetun lain (950/2001) 8 §:n mukaan myös rekisteröidyllä parisuhteella on lähtökohtaisesti samat oikeusvaikutukset kuin avioliitolla. Tuloverolain 8 §:n mukaan alaikäisellä lapsella tarkoitetaan lasta, joka ei ole täyttänyt 17 vuotta verovuoden alkaessa ja josta vanhemmat ovat elatusvelvollisia⁶⁶. Luovutusvoiton verovapautta koskevassa oikeuskäytännössä on kuitenkin katsottu, että perheeseen kuuluu lapsi, joka ei ole täyttänyt vielä 18 vuotta ja josta vanhemmat ovat elatusvelvollisia.⁶⁷ Sen sijaan perheen asunnossa asuvan ulkopuolisen henkilön tai huollettavana olevan, perheen ulkopuolisen alaikäisen lapsen, ei voida katsoa kuuluvan perheen tuloverolain 48 §:ssä tarkoitettuun käsitteeseen⁶⁸.

Avioliitossa puoliso katsotaan perheenjäseneksi avioeropäätökseen saakka, rekisteröidyssä parisuhteessa tuomioistuimen antamaan rekisteröidyn parisuhteen purkamista koskevaan päätökseen saakka ja avioliitossa puoliso katsotaan perheenjäseneksi siihen saakka, kunnes toinen puolisoista muuttaa pois yhteisestä asunnosta. Avioeron harkinta-aikana puolison katsotaan siten kuuluvan tuloverolain 48 §:ssä tarkoitettun perheen käsitteeseen. Avioliitto tai rekisteröity parisuhde voi päättyä myös puolison kuolemaan. Rekisteröidyn parisuhteen tai avioliiton päättymisen jälkeen perheeseen voidaan katsoa kuuluvan vain eronneen pariskunnan tuloverolain 8 §:n mukaiset lapset.⁶⁹

Asuntoon, jonka omistaa yhdessä sellaiset avopuolisot, jotka asuvat erillisessä taloudessa, jotka eivät ole aikaisemmin asuneet yhteisessä taloudessa ja, joilla ei ole yhteistä lasta, ei voida soveltaa oman vakituisen asunnon luovutusvoittoverovapaussääntelyä

⁶⁶ Räbinä Timo – Myllymäki Janne – Myrsky Matti 2019: 45-51; VH 2022a, kohta 3.1; TVL 7 § ja 8 §; RPL 8 §

⁶⁷ KHO:2012:45; KHO:2001:41

⁶⁸ Nykänen Pekka – Räbinä Timo 2013: 489; TVL 48 § 1 mom. 1.kohta

⁶⁹ Nykänen Pekka – Räbinä Timo 2013: 497-499; TVL 8 §; RPL 7 §; Avioliittolaki (234/1929) 25 §,

kuin pelkästään sen puolison osalta, joka on asunut kyseisessä asunnossa yhtäjaksoisesti tuloverolain 48 §:ssä määritellyn ajan. Keskusverolautakunnan tapauksessa KVL 694/1985 eräs pariskunta osti asunnon yhdessä, mutta vain toinen avopuolisoista muutti asumaan asuntoon. Toinen avopuolisoista muutti asuntoon vasta kun heistä oli tullut aviopuolisot. Puolisot aikoivat myydä asunnon ennen kuin luovutusvoiton verovapauden edellytyksenä oleva asumisaikavaatimus täyttyi sen puolison osalta, joka oli myöhemmin muuttanut asuntoon. Keskusverolautakunta totesi ratkaisussaan, että aikaisemmin muualla kuin kyseessä olevassa asunnossa asuneen avopuolison ei katsottu kuuluvan perheen käsitteeseen, eikä siten asuntoa voitu katsoa omaksi tai perheen käytössä olevaksi asunnoksi ennen kuin puolisot olivat avioituneet. Asunto olisi voitu sen sijaan tulkita tietyin edellytyksin omaksi tai perheen yhteiseksi kodiksi, jos puolisot olisivat avioituneet jo siinä vaiheessa, kun he ostivat yhteisen asunnon, vaikka toinen puolisoista ei olisikaan muuttanut yhteiseen asuntoon. Luovutusvoiton verovapaussäännöstä voitiin soveltaa ainoastaan toisen puolison osalta.⁷⁰

Korkeimman hallinto-oikeuden tapauksessa KHO:2001:41 perhe oli ostanut kahdelle lapselleen lukio-opiskelua varten asunnon toiselta paikkakunnalta, koska sillä paikkakunnalla, jossa perhe muuten asui, ei ollut mahdollista käydä lukio-opintoja. Kaksi perheen alaikäistä lasta olivat käyttäneet ennen täysi-ikäiseksi tuloa asuntoa vakituisena asuntonaan yhtäjaksoisesti yli kahden vuoden ajan. Korkein hallinto-oikeus oli katsonut, että kyseisessä tapauksessa alaikäisille lapsille, koulunkäyntiä varten ostettua osakehuoneistoa on käytetty perheen vakituisena asuntona tuloverolain 48 §:n edellyttämällä tavalla ja siten asunnon luovutuksesta saatu voitto on verovelvollisen verovapaata tuloa.⁷¹ Edellä mainitun korkeimman hallinto-oikeuden tapauksen perusteella voidaan siten todeta, että myös muut tuloverolain 48 §:n tarkoittamien perheenjäsenten asunnot voivat oikeuskäytännön mukaan olla tietyin edellytyksin verovelvollisen oman asunnon luovutusvoiton verovapauden alle ulottuvia asuntoja.

⁷⁰ Råbinä Timo – Myllymäki Janne – Myrsky Matti 2019: 319; KVL 694/1985

⁷¹ KHO:2001:41

Korkeimman hallinto-oikeuden tapauksessa KHO:2012:45 oli kyse samankaltaisesta tilanteesta kuin tapauksessa KHO:2001:41. Myös tässä tilanteessa perhe oli ostanut tyttärelleen asunnon toiselta paikkakunnalta lukio-opintoja varten ja tytär oli asunut asunnossa yhtäjaksoisesti kahden vuoden ajan. Poikkeuksena oli se seikka, että perheen tytär ehti täyttää 18 vuotta ennen kuin kahden vuoden määräaikaavaatimus asumisajan osalta tuli täyteen. Tuloverolain 48 §:ssä tarkoitetun perheen käsitteeseen kuuluu vain perheen alaikäiset lapset. Korkein hallinto-oikeus totesi, että tähän tapaukseen ei voitu soveltaa luovutusvoiton verovapaussäätelyä, koska asuntoa ei ollut käytetty perheen vakituisena asuntona kahta vuotta.⁷² Tapauksen johdosta voidaan todeta, että verovelvollisen toisella paikkakunnalla sijaitsevaa asuntoa, jota hänen täysi-ikäinen lapsi käyttää asuntonaan, ei voida pitää omana tai perheen vakituisena asuntona. Sen sijaan, jos alaikäiset lapset tai lapsi asuu alaikäisenä vanhempiansa omistamassa asunnossa yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan, voidaan tällaista asuntoa pitää verovelvollisen omana tai perheensä vakituisena asuntona.

3.1.4 Asumis- ja omistusaika

3.1.4.1 Yleiset määräytymisperusteet

Tuloverolaissa ei ole erikseen määritelty, miten asumis- ja omistusajat lasketaan. Määräajat lasketaan vakiintuneen oikeuskäytännön perusteella.⁷³ Omistusajan pituus lasketaan eri tavoin riippuen siitä, onko kyseessä vastikkeellinen vai vastikkeeton luovutus. Vastikkeellisessa luovutuksessa luovutuksen katsotaan tapahtuneen pääsääntöisesti hankintasopimuksen tekemisestä ja päättyvän luovutussopimuksen tekemiseen. Vastikkeellisten saantojen poikkeustilanteiden ja vastikkeettomien saantojen osalta omistamisajan määräytymistä käsitellään tässä tutkielmassa jäljempänä kunkin osa-alueen osalta erikseen. Laki säädettyjen määräaikain laskemisesta (150/1930) 3 § sääntelee määräajan päättymispäivästä ja sitä voidaan

⁷² KHO:2012:45

⁷³ VH 2022a, kohta 4.1

hyödyntää etenkin tilanteissa, joissa on epäselvää, että täyttykö laissa edellytetty määräaika.⁷⁴

Luovutusvoiton osalta verovapaa oman vakituisen asunnon myynti tulee täyttää omistusaikansa asunut -periaatteen, mikä tarkoittaa sitä, että asunnossa tulee yhtäaikaista sekä asua, että asunto tulee omistaa vähintään kahden vuoden yhtäjaksoisen ajan. Asuntoa ei kuitenkaan tarvitse myydä heti määräaikojen täyttymisen jälkeen vaan asunnon voi esimerkiksi vuokrata oman käytön ja myynnin väliseksi ajaksi, kunhan asunnossa on vakituisesti asuttu jossain vaiheessa yhtäjaksoisesti kahden vuoden ajan.⁷⁵ Asumisaika perustuu verovelvollisen muuttoilmoitukseen väestörekisterin pitäjälle. Ehtojen täytyminen tarkoittaa siis myös sitä, että luonnollisen henkilön tulee itse olla täsmällinen ja tehdä muuttoilmoitukset ajoissa. Jos merkinnät eivät vastaa tosiasiallista asumista, voidaan tilannetta arvioida tosiasiallisten olosuhteiden perusteella.⁷⁶

Luovutuksen osalta on pääosin sovellettu kaupasta kauppaan -periaatetta, eli omistusaikaa on katsottu alkavan siitä, kun omaisuus on saatu kauppakirjan tai muun vastaavan omaisuuden hankintasopimuksen allekirjoituksin ja loppuvan siihen, kun omaisuus on luovutettu kauppakirjan tai muun vastaavan luovutus sopimuksen allekirjoituksin. Luovutushinnan maksuajankohdalla ei ole merkitystä.⁷⁷ Asunnon omistusaikaa alkamisajankohdan on katsottu alkaneeksi vasta silloin, kun omistusoikeus asuntoon on kauppakirjan ehtojen mukaan siirtynyt omistajalle⁷⁸. Lahjana saadun asunnon omistusaikaa alkamisajankohdan on katsottu alkaneeksi siitä hetkestä, kun lahjansaaja on saanut lahjan haltuunsa⁷⁹. Omistusaikaa kannalta oleellista on ollut etenkin se, että luovuttajan ja luovutuksen saajan verotuksessa omaisuuden siirtyminen on merkitty samalle ajankohdalle⁸⁰. Omistusaikaa on voitu kuitenkin tietyissä tapauksissa katsoa alkaneeksi, jos olosuhteiden

⁷⁴ VH 2012 s. 127; Laki säädettyjen määräaikain laskemisesta (150/1930) 3 §; KHO:1984-II-584

⁷⁵ Rabinä Timo – Myllymäki Janne – Myrsky Matti 2019: 323-324; Ossa Jaakko 2020: 188

⁷⁶ Rabinä Timo – Myllymäki Janne – Myrsky Matti 2019: 324; VH 2022a, kohta 4.1

⁷⁷ VH 2022a, kohta 4.1; Nykänen Pekka – Rabinä Timo 2013: 504; VH 2012 s.145

⁷⁸ KHO:1991-B-532

⁷⁹ Rabinä Timo – Myllymäki Janne – Myrsky Matti 2019: 326; VH 2012 s. 125

⁸⁰ Rabinä Timo – Myllymäki Janne 2016: 633; Rabinä Timo – Myllymäki Janne – Myrsky Matti 2019: 324

perusteella on voitu arvioida luovutuksen toteutuneen. Omistusoikeuden tosiasiallista siirtymistä arvioidaan hankintasopimuksen lisäksi myös muiden tosiseikkojen kuten luovutushinnan siirtymisen näkökulmasta.⁸¹

Verovelvollisen on myös mahdollista hankkia asuinhuoneisto tai asuinrakennus usealla eri saannolla ja luovuttaa ne osissa, jolloin asumis- ja omistusaika lasketaan jokaisen saannon osalta erikseen⁸². Verovelvollinen voi esimerkiksi luovuttaa omana vakituksena asuntona käytetyn asunnon, jossa vain toinen asunnon osa täyttää luovutusvoiton verovapauden edellytykset. Jos toinen asunnon osa, joka on hankittu vasta myöhäisemmässä vaiheessa, ei täytä luovutusvoiton verovapaudelle asetettuja vaatimuksia, voidaan asunto luovuttaa verovapaasti eri omistussuosuksien laskennallisessa suhteessa.⁸³

On myös mahdollista, että tuloverolain 48 §:n mukaisen oman tai perheen vakituisen asunnon kauppakirjat allekirjoitetaan ennen kahden vuoden omistajan täyttymistä tietyin edellytyksin. Edellytyksenä kauppakirjojen allekirjoittamiseen on, että sekä omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät uudelle omistajalle vasta kahden vuoden määräajan täyttymisen jälkeen, että verovelvollinen on omistusaikanaan käyttänyt asuntoa omana tai perheensä vakituksena asuntona vähintään kahden vuoden yhtäjaksoisen ajan ennen kauppakirjan mukaisen asunnon omistus- ja hallintaoikeuden siirtymistä, että omistaja maksaa ennen omistus- ja asumisajan täyttymistä enintään 20 prosenttia luovutushinnasta ja, että lopullinen kauppakirja tehdään aikaisintaan noin kolme kuukautta ennen omistus- ja asumisajan täyttymistä. Muussa tapauksessa luovutusvoiton verovapautta ei voida soveltaa. Kyse on tällöin lähinnä sen arvioinnista, että onko verovelvollisen tosiasiallisesti katsottu omistaneen ja hallinneen huoneistoa sekä käyttäneen sitä edelleen

⁸¹ Råbinä Timo – Myllymäki Janne – Myrsky Matti 2019: 324

⁸² VH 2023c, kohta 5.4; VH 2022a, kohta 4.1; VH 2012 s. 146

⁸³ KHO:1985-B-II-586

omana tai perheensä vakituksena asuntona siihen saakka, kunnes laissa edellytetty määräaika on täyttynyt.⁸⁴ Lisäksi oleellisena seikkana arvioidessa tuloverolain 48 §:n soveltamista tällaisissa tilanteissa on se, ettei järjestelyllä keinotekoisesti pyritä nimenomaan veron välttämiseen⁸⁵.

3.1.4.2 Yhtäjaksoisen asumisen vaatimus

Yhtäjaksoisen asumisen vaatimus edellyttää, että vakituinen asuminen ei katkea. Asuntoa tulee käyttää konkreettisesti ja yhtäjaksoisesti verovelvollisen omana tai perheensä vakituksena asuntona tai olla varattuna omaan tai perheensä vakituiseen asuinkäyttöön, kunnes kahden vuoden asumisen ja omistamisen yhtäaikainen määräaika vaatimus täyttyy. Jos asunto sen sijaan annetaan kahden vuoden yhtäjaksoisen asumisajan välisenä ajanjaksona vuokralle edes lyhyeksi aikaa, katsotaan asumisajan katkenneen. Sillä seikalla, ettei verovelvollinen tee oman vakituksena asumisen ja vuokraamisen välillä muuttolmoitusta väestörekisterinpitäjälle, ei ole merkitystä, vaikka sen onkin katsottu määrittävän asumisen alkamis- ja päättymisajankohdat. Asumisajan ei kuitenkaan katsota katkeavan, jos verovelvollinen vuokraa vain alle puolta omistamastaan asunnosta ja esimerkiksi asuu asunnossa yhdessä tämän vuokralaisen kanssa.⁸⁶ Asumisajan ei myöskään katsota katkeavan, jos verovelvollinen tai hänen perheeseensä kuuluvat henkilöt asuvat asunnossa vuorotellen, mutta yhtäjaksoisesti, kahden vuoden ajan⁸⁷.

Asumisajan katkeamisen arvioinnissa voidaan pitää hyvin oleellisena sitä seikkaa, onko vakituksena asuntona käytettyä asuntoa pidetty edelleen varattuna verovelvollisen omaan tai perheensä vakituksena asuinkäyttöön.⁸⁸ Korkeimman hallinto-oikeuden tapauksessa KHO:2021:75 verovelvollinen vertaisvuokrasi asuntonsa, jota ei oltu vielä käy-

⁸⁴ Räbinä Timo – Myllymäki Janne – Myrsky Matti 2019: 325-326; VH 2022a, kohta 4.2; VH 2012 s. 145-146

⁸⁵ Niskakangas Heikki – Knuutinen Reijo 2024, luku 5

⁸⁶ VH 2022a, kohta 4.3, Räbinä Timo – Myllymäki Janne – Myrsky Matti 2019: 327

⁸⁷ Nykänen Pekka – Nieminen Martti 2021, III Osa, 2 luku

⁸⁸ Andersson Edward - Linnakangas Esko - Frände Joakim 2016: 253

tetty laissa edellytetyn kahden vuoden yhtäjaksoista aikaa omana tai perheensä vakituise-
sena asuntona. Koko asunto vuokrattiin vain enintään kahden viikon ajanjaksolle, kun
verovelvollinen oli lomamatkalla. Korkein hallinto-oikeus totesi, että verovelvollisen
omistaman oman vakituisen asunnon lyhytkin vuokraus katkaisee oman vakituisen asu-
misen ajanjakson, jolloin verovelvollisen olisi mahdollista myydä asunto luovutusvoiton
osalta verovapaasti vasta sitten, kun asumisajan katkeamisen jälkeen asuntoa olisi käy-
tetty yhtäjaksoisesti omana tai perheensä vakituise-
na asuntona kahden vuoden ajan.⁸⁹
Tapauksen ja sen tiedon, että alle puolet asunnosta saa olla muussa kuin vakituise-
asuinkäytössä, perusteella voimme kuitenkin todeta, että pelkästään asunnon murto-
osan vuokraaminen olisi ollut mahdollista siten, että se ei olisi katkaissut asumisaikaa.
Toisaalta se seikka, miten asunnosta olisi ollut mahdollista vuokrata vain alle puolet, sil-
loin kun verovelvollinen oli itse lomamatkalla, on verovelvollisen näytettävä toteen. Ve-
rovelvollisen osalta veroedun voisi saavuttaa varmimmin silloin, kun vakituisen asunnon
vertaisvuokrausta harjoittaisi lomamatkojen aikana vasta sen jälkeen, kun asuntoa olisi
ensin käytetty yhtäjaksoisen ajan omana tai perheensä vakituise-
na asuntona.

Asumisajan katkeamisen arvioinnin tekee poikkeukselliseksi etenkin se, jos verovelvolli-
nen muuttaa ulkomaille. Jos Suomesta ulkomaille muuttanut, Suomessa yleisesti tai osit-
tain verovelvollisena pidettävä henkilö, on ostanut Suomesta asunnon vasta ulkomaille
muuttamisen jälkeen, ei asuntoa voida pitää verovelvollisen tai hänen perheensä vaki-
tuise-
na asuntona, vaikka verovelvollinen tai hänen perheensä käyttää asuntoa Suomessa
käydessään. Jos verovelvollinen tai hänen perheensä olisi kuitenkin ostanut asunnon
vielä Suomessa asuessaan ja silloin käyttänyt asuntoa tosiasiallisesti omana tai per-
heensä vakituise-
na asuntona, voitaisiin luovutusvoiton verovapautta koskevaa sääntelyä
soveltaa ja myös tosiasiallisen asumisajan määräajan voitaisiin katsoa kertyväksi, vaikka
verovelvollinen tai hänen perheensä käyttäisivät asuntoa vain Suomessa käydessään.⁹⁰

⁸⁹ KHO:2021:75

⁹⁰ VH 2022a, kohta 4.3; Rabinä Timo – Myllymäki Janne – Myrsky Matti 2019: 327

Oikeuskäytännössä ei ole kuitenkaan esitetty mitään määräaikaa sille, kauanko verovelvollisen tulisi käyttää omistamaansa asuntoa omana tai perheensä vakituksena asuntona ennen ulkomaille muuttamista.

3.2 Oman vakituisen asunnon luovutus

Verovapaan oman vakituisen asunnon luovutusvoiton edellytyksenä on se, että kaikki osakkeet tai osuudet, jotka oikeuttavat vakituksena asuntona käytetyn asunnon myyntiin, luovutetaan joko samalle ostajalle tai useammalle eri ostajalle lyhyen ajan sisällä.⁹¹ Kuitenkaan tilannetta, jossa taloyhtiö myy yhtiön omistaman rakennuksen, jossa myös verovelvollisen vakituksena asuntona käytetty asunto sijaitsee, ei katsota vakituisen asunnon luovutukseksi. Oman vakituisen asunnon luovutuksen antaja tulee olla verovelvollinen itse.⁹² Lisäksi luovutusvoiton verovapaus edellyttää, että kyseinen asunto on tarkoitettu asuinkäyttöön. Jos yhtiöjärjestyksestä ilmenee, että asuinkäytössä ollut huoneisto on tarkoitettu käytettäväksi johonkin muuhun kuin asuinkäyttöön, ei tuloverolain 48 §:n säännöksiä voida lähtökohtaisesti soveltaa. Taloyhtiön yhtiöjärjestyksestä tulee siten muuttua, jotta tällaisen asuinkäytössä olleen huoneiston tarkoitus saataisiin muutettua asuinkäyttöön tarkoitetuksi huoneistoksi. Poikkeuksena voi olla kuitenkin tilanne, jossa huoneistoa on pidemmän aikaa käytetty asuinhuoneistona yhtiöjärjestyksestä poikkeavasti ja taloyhtiön osakkaiden on siten voitu katsoa hyväksyneen tämän muutoksen, vaikka sitä ei olisi muutettu yhtiöjärjestykseen.⁹³

Asuntoon oikeuttavien asunto-osakkeiden yhteydessä myytyyn autotalliin oikeuttaviin autotalliosakkeisiin tai muihin asuinhuoneistosta erillisiin osakkeisiin ei voida myöskään soveltaa luovutusvoiton verovapaussäätelyä, jos autotalliosakkeet tai muut vakituksena

⁹¹ VH 2022a, kohta 2.2.1

⁹² Nykänen Pekka – Nieminen Martti 2021, III Osa, 2 luku

⁹³ Råbinä Timo – Myllymäki Janne – Myrsky Matti 2019: 316; Nykänen Pekka – Råbinä Timo 2013: 473-474; Andersson Edward - Linnakangas Esko - Frände Joakim (2016): 250-251; VH 2022a, kohta 2.2.1; ks. KHO:2011:82, jossa liikehuoneistoksi taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä rekisteröidyn tilan myyntiin ei voitu soveltaa luovutusvoiton verovapaussäätelyä.

asuntona käytetyn asuinhuoneiston käyttöä tukevat erilliset osakkeet on mahdollista myydä erillään asunto-osakkeista. Jos sen sijaan taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä on erikseen määritelty, että tiettyjen asunto-osakkeiden hallinta oikeuttaa taloyhtiössä tietyn autotallin tai muun erikseen määritellyn tilan käyttöön, eikä sitä voitaisi siten luovuttaa erikseen asunnosta, voitaisiin oman asunnon luovutusvoiton verovapautta soveltaa myös sen osalta vakituisen asunnon luovutuksen yhteydessä. Sama sääntely koskee taloyhtiön muita tiloja, jotka on määrätty yhtiöjärjestyksessä kyseisen asunnon haltijan hallintaan.⁹⁴

3.3 Yhteisomistussuhteessa tai osittain vakituisessa asuinkäytössä olevan asunnon luovutus

Yhteisomistussuhteessa kaksi tai useampi henkilö omistaa yhdessä asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston⁹⁵. Jos useampi kuin yksi henkilö on omistanut osuuden asunnosta, voidaan tuloverolain 48 §:n säännöksiä soveltaa vain sen verovelvollisen osalta, jonka osalta luovutusvoiton verovapauden edellytykset täyttyvät. Tällaisessa tilanteessa asuinrakennusta tai asuinhuoneistoa ei voida kuitenkaan myydä kokonaan ilman, että myyntiin saadaan suostumus jokaiselta rakennuksen osuuden omistajalta⁹⁶. Yhteisomistussuhde täyttää kokonaisen luovutusvoiton verovapauden edellytykset vain siinä tilanteessa, että kaikki asunnon yhteisomistajat tai heidän perheensä ovat käyttäneet asuntoa omana vakituisena asuntonaan vähintään kahden vuoden ajan. Jos sen sijaan asunto on esimerkiksi jaettu eri osiin ja siten muodostaa itsenäisiä huoneistoja eri omistajille, voidaan verovapaussääntelyä soveltaa jokaisen itsenäisen huoneiston osalta erikseen. Menettely vastaa hallinnanjakosopimuksen alaista tilannetta.⁹⁷ Yhteisomistussuhteen osalta verovelvollisen osuus luovutusvoitosta voi olla vain oman omistusosuutensa suhteessa, jos

⁹⁴ Rabinä Timo – Myllymäki Janne – Myrsky Matti 2019: 316; VH 2022a, kohta 2.2.2; Nykänen Pekka – Rabinä Timo 2013: 484-475

⁹⁵ VH 2022a, kohta 2.7

⁹⁶ Laki eräistä yhteisomistussuhteista (180/1958) 4 § 1 momentti

⁹⁷ Nykänen Pekka – Rabinä Timo 2013: 481-482

edellytykset luovutusvoiton verovapaussäännöksen soveltamiselle täyttyvät kyseisen verovelvollisen osalta.⁹⁸

Omistamaansa asuinhuoneistoa tai asuinrakennusta on mahdollista käyttää myös vain osittain vakituksena asuntona, jolloin esimerkiksi toinen osa voi olla esimerkiksi vuokralla tai verovelvollisen elinkeinotoiminnan käytössä. Tuloverolain 48 § 2 momentin mukaan, jos vähintään 50 prosenttia verovelvollisen kokonaan omistamasta asunnosta on ollut hänen tai hänen perheensä vakituksena asuntona, on koko asunnon myynti verovapaa. Jos alle 50 prosenttia asunnosta on ollut vakituksessa asuinkäytössä, voidaan luovutusvoiton verovapauden säännöksiä soveltaa vain siihen osaan, joka on tuloverolain 48 §:n mukaisesti ollut hänen tai hänen perheensä vakituksessa asuinkäytössä. Oleellisinta arvioidessa oman vakituisen asunnon käyttöastetta on siten se seikka, että verovelvollinen on käyttänyt asuntoa pääosin omana tai perheensä vakituksena asuntona.⁹⁹

Sekä osittain vakituksessa asuinkäytössä olevan asunnon tai rakennuksen sekä yhteisomistussuhteen osalta sovelletaan samoja edellytyksiä luovutusvoiton verovapaudelle. Jos vähintään puolet kokonaan omistamansa rakennuksen tai huoneiston pinta-alasta on ollut käytössä omana tai perheen vakituksena asuntona tuloverolain 48 §:n edellyttämällä tavalla, on koko voitto verovapaa. Jos rakennuksen tai huoneiston käyttöosuus on ollut vähemmän kuin puolet pinta-alasta, on voitosta verovapaata vain se osuus, joka täyttää tuloverolain 48 §:n edellytykset.¹⁰⁰ Oikeuskäytäntö nimenomaisesti viittaa pinta-alaperusteeseen arvioidessaan asunnon käyttöastetta¹⁰¹. Ennen 1992 valmistuneen taloyhtiön isännöitsijäntodistukseen on saatettu merkitä asunnolle eri pinta-alatieto kuin nykystandardit edellyttävät. Asunnon kauppakirjaan usein merkitään, että huoneistoalastandardin mukaista pinta-alaa ei ole

⁹⁸ Rabinä Timo – Myllymäki Janne – Myrsky Matti 2019: 317; Lyly Petra 2021: 86

⁹⁹ VH 2012, s. 145; Rabinä Timo – Myllymäki Janne – Myrsky Matti 2019: 323; Ossa Jaakko 2020: 187

¹⁰⁰ VH 2022a, kohdat 2.7 ja 3.4; ks. KHO:1981-B-II-568 ja KHO:1975-II-554, joissa kaksi erillistä asuntoa oli yhdistetty ja käytetty verovelvollisen tai hänen perheensä vakituksena asuntona laissa edellytetyn määräajan ja siten, että yli puolet yhdistetystä asunnosta oli vakituksessa asuinkäytössä ja muu osa vuokratähtäyksessä. Koska yli puolet asunnosta oli pääasiallisesti vakituksessa asuinkäytössä, saatiin yhdistetty asunto myydä kokonaisuudessaan luovutusvoiton osalta verovapaasti samalla luovutuksella.

¹⁰¹ Rabinä Timo – Myllymäki Janne – Myrsky Matti 2019: 323

tarkistusmitattu, ettei asunnon luovuttaja tai välityslieki joutuisi korvausvastuuseen, mikäli asunnon todellinen neliöhinta osoittautuisi korkeammaksi kuin tyyppillisesti kyseisen alueen neliöhinta samankaltaisissa asunnoissa olisi ollut.¹⁰² Tällaisissa tilanteissa tarkistusmittaus olisi hyvä tehdä nykyhuoneistoalastandardien mukaisesti, ettei sen johdosta synny myöhempiä ongelmatilanteita tuloverolain 48 §:n huojennussäännöstä sovellettaessa. Kuitenkaan sellaista tapausta, jossa asunnon käyttöaste vakituksena asuntona olisi todellisuudessa todettu ilmoitettua pienemmäksi, arvioidessa tuloverolain 48.2 §:n soveltuvuutta, ei ole vielä ollut.

3.4 Osaomistusasunnon luovutus

Osaomistusasuntoihin sovelletaan tuloverolain 48 § 2 momentin säännöksiä. Vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetun lain (232/2002) 2 §:n mukaan osaomistusasunnolla tarkoitetaan sellaista vuokra-asuntoa, joka on rahoitettu vuokratalokorkotukilainalla ja, jossa asukas omistaa vähemmistöosuuden asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista. Enemmistöosuuden asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista omistaa jokin yhteisö. Vähemmistöosuuden omistaja maksaa enemmistöosuuden omistajalle osaomistusmaksuja.¹⁰³ Vähemmistöosuuden omistaja omistaa aluksi tietyn prosenttiosuuden huoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista, minkä jälkeen omistusosuutta voidaan suurentaa ja tietyn määräajan jälkeen asunnon voi lunastaa omaksi.¹⁰⁴ Enemmistöosuuden osakkeiden käyttöoikeus perustuu määräaikaiseen huoneenvuokrasopimukseen enemmistöosuuden omistajan kanssa. Osaomistusasunnon osaomistuksen siirtymisestä tehdään luovutussopimus enemmistöosuuden omistajan kanssa, ja osaomistussopimuksessa on mahdollista sopia vähemmistöosuuden omistajan oikeudesta ostaa lisäosuuksia osaomistusaikanaan, mutta siten, että vähemmistöosuuden omistajan osakeomistuksen yhteismäärä on alle puolet asuntoon oikeuttavista osakkeista. Osaomistusasunnoissa vähemmistöosuuden omistaja sitoutuu

¹⁰² Kasso Matti 2010: 99-100

¹⁰³ Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista (232/2002) 2 §

¹⁰⁴ Rabinä Timo – Myllymäki Janne – Myrsky Matti 2019: 317; Nykänen Pekka – Rabinä Timo 2013: 479-480

asumaan asunnossa tietyn ajan, minkä jälkeen hänellä on mahdollista lunastaa enemmistöosuuden omistajan osuuden osakkeista.¹⁰⁵

Osaomistusasunnon osakkeiden hankkimista voidaan pitää normaalina asunto-osakkeiden määräosan hankintana, vaikka enemmistöosuuden hallintaoikeus perustuukin vuokrasopimukseen, joka on tehty enemmistöosuuden omistajan kanssa. Luovutusvoiton verovapautta voidaan tällaisessa tilanteessa soveltaa siten, että asumisajalta jokaisen omistusprosenttiosuuden osalta kahden vuoden omistusaika lasketaan siitä hetkestä, kun osaomistusasunnon määräosa on siirtynyt asunnon haltijan omistukseen.¹⁰⁶ Osuuden omistusaika alkaa siitä, kun kyseinen osuus on sopimuksella siirtynyt verovelvollisen omistukseen ja asumisaika siitä, kun asuntoon on muutettu osaomistussopimuksen jälkeen asumaan. Osaomistusasunnon voi myydä luovutusvoiton osalta verovapaasti jokaisen sellaisen osuuden osalta, joka täyttää kahden vuoden yhtäjaksoisen omistustajan ja asumisajan edellytyksen.¹⁰⁷

3.5 Asumisoikeusasunnon luovutus

Oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapautta koskevia säännöksiä voidaan soveltaa myös tuloverolain 48 § 3 momentin mukaisesti laissa asumisoikeusasunnoista (393/2021) tarkoitettujen asumisoikeuden luovutuksiin. Asumisoikeussopimuksella sovitaan asumisoikeuden saajan oikeudesta hallita tiettyä asuinhuoneistoa ja kyseisen huoneiston käytössä olevia muita tiloja¹⁰⁸. Asumisoikeuden saaja maksaa asumisoikeustalon omistajalle sopimuksessa sovitun asumisoikeusmaksun ja sen lisäksi tiettyä sopimuksen mukaista käyttövastiketta¹⁰⁹. Asumisoikeusasunnon voi sopimuksen mukaisesti oman vakituisen asuinkäytön jälkeen luovuttaa joko asumisoikeusasunnoista

¹⁰⁵ VH 2022a, kohta 2.5; Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista (232/2002) 3 §, 4 §

¹⁰⁶ Rabinä Timo – Myllymäki Janne – Myrsky Matti 2019: 317; Nykänen Pekka – Rabinä Timo 2013: 479-480

¹⁰⁷ VH 2022a kohta 2.5; VH 2012, s. 146

¹⁰⁸ Laki asumisoikeusasunnoista (393/2021) 1 §

¹⁰⁹ VH 2022a, kohta 2.4

annetussa lain 57 §:n edellytyksin kolmannelle tai asumisoikeustalon omistaja voi lunastaa asumisoikeuden ¹¹⁰

Asumisoikeusasunnon voi rinnastaa normaaliin omistusasuntoon asumisajan osalta, mutta omistusaika määräytyy eri tavoin kuin omistusasunnoissa. Asumisoikeusasunnoissa omistusaika rinnastetaan asumisoikeussopimuksen voimassaoloaikaan. Asumisoikeusasunnon omistusaika lasketaan sopimuksen alkamisajankohdasta ja asumisaika lasketaan siitä, kun asuntoa on alettu käyttää omana tai perheen vakituksena asuntona. Luovutusvoittoa asumisoikeusasunnon myynnistä on mahdollista kertyä, jos vahvistettu enimmäisluovutushinta on suurempi kuin asumisoikeusmaksu. Enimmäishinnassa on mahdollista saada korvausta esimerkiksi asumisoikeusasunnossa suoritetuista perusparruksista.¹¹¹

¹¹⁰ Laki asumisoikeusasunnoista (393/2021) 57 §

¹¹¹ VH 2022a, kohta 2.4, Nykänen Pekka – Räbinä Timo 2013: 478-479

4 Rakennuspaikan ja rakennuspaikalla sijaitsevien muiden rakennusten luovutus

4.1 Tontilla tai rakennuspaikalla sijaitsevien muiden rakennusten luovutus

Valmiit tai keskeneräiset rakennukset tai rakennelmat, jotka sijaitsevat yhteisellä luovutettavalla tontilla tai rakennuspaikalla ja palvelevat asuinrakennuksen omistajan tai hänen perheensä käyttöä, saadaan luovuttaa voiton osalta verovapaasti yhdessä vuokratontilla sijaitsevan asuinrakennuksen tai kiinteistön kanssa, mikäli luovutettava asuinrakennus tai kiinteistö täyttää luovutusvoiton verovapauden edellytykset. Muita rakennuksia tai rakennelmia voivat olla esimerkiksi autotallit, erilliset saunarakennukset tai varastorakennukset. Jos edellä mainittu rakennus tai rakennelma luovutetaan erikseen asuinrakennuksesta, tulee sen luovutushinnasta saatavasta luovutusvoiton osuudesta maksaa veroa.¹¹²

Verovelvollisen on myös mahdollista lisätä asuinrakennukseen laajennusosa. Laajennusosan suuruus suhteessa aikaisempaan asuinrakennuksen pinta-alaan määrittelee oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapaussäännöksen soveltamista. Mikäli luovutusvoiton verovapauden säännökset täyttävään asuinrakennukseen on tehty laajennus, joka on alle puolet asuinrakennuksen kokonaispinta-alasta, on laajennusosa myös verovapaa, vaikka se ei olisi ollut valmiina ja asuinrakennuksen omistajan tai sen perheen käytössä kahta vuotta ennen luovutusta. Mikäli laajennusosa olisi yli puolet asuinrakennuksen pinta-alasta, tulisi myös laajennusosan täyttää tuloverolain 48 §:n mukaiset edellytykset, jotta myös sen voisi myydä luovutusvoiton osalta verovapaana.¹¹³

¹¹² Rabinä Timo – Myllymäki Janne – Myrsky Matti 2019: 312; VH 2022a, kohta 2.1.1; Nykänen Pekka – Rabinä Timo 2013: 460; Petra Lyly 2021: 86-87

¹¹³ Nykänen Pekka – Rabinä Timo 2013: 461

Jos luovutusvoiton verovapauden edellytykset täyttävällä vuokratontilla sijaitsee useampi rakennus, jotka myydään yhdessä ja, joista osa on esimerkiksi vuokra- tai elinkeinotoiminnan käytössä, tulee luovutusvoiton verovapaus sovellettavaksi vain niiden rakennusten osalta, jotka ovat olleet asuinrakennuksen omistajan tai hänen perheensä vakituksessa asuinkäytössä. Jos sen sijaan kyseessä on kiinteistö, jossa sijaitsee sekä asuinrakennuksia, että vuokra- ja elinkeinotoiminnan käytössä olevia rakennuksia, jaetaan tontin osuus luovutusvoiton osalta verotettavaan ja verolliseen osaan kiinteistöjen laskennallisten käypien arvojen perusteella. Mikäli asuinrakennukseen kuuluu ja sen yhteydessä luovutetaan tontista erillään sijaitsevia, mutta asuinrakennuksen omistajan tai hänen perheensä käyttöä palvelevia rakennuksia tai rakennelmia, jäävät nämä rakennukset luovutusvoiton verovapauden sääntelyn ulkopuolelle.¹¹⁴

4.2 Määräalojen tai määräsien luovutus

4.2.1 Määräala

Määräalat ovat lohkomalla muodostettuja maa-alueita, kuten tontteja tai tiloja. Kiinteistön lohkominen määräaloiksi muodostaa uusia kiinteistöjä.¹¹⁵ Kaikkiin määräaloina luovutettaviin rekisteriyksiköihin sovelletaan erillistä oman asunnon verovapaussääntelyä¹¹⁶. Luovutuksen verovapautta arvioidaan sen asuinrakennuksen osalta, jonka rakennuspaikasta on tarkoitus muodostaa uusi rakentamaton tontti¹¹⁷. Pääsääntönä on, että jos kiinteistöllä sijaitsee asuinkäytössä oleva luovutusvoiton verovapauden edellytykset täyttävä asuinrakennus ja siitä kiinteistöstä lohkotaan itsenäinen rakennuspaikka, ei rakentamattomaan alueeseen voida soveltaa luovutusvoiton verovapauden säännöksiä.¹¹⁸

Tähän pääsääntöön on kuitenkin oikeuskäytännöstä löydettävissä poikkeustilanteita. Korkeimman hallinto-oikeuden tapauksessa KHO 12.11.2003 T 2789 kiinteistöstä oli

¹¹⁴ VH 2022a, kohta 2.1.2; Nykänen Pekka – Rabinä Timo 2013: 460-461

¹¹⁵ VH 2015, kohta 2.2.

¹¹⁶ Nykänen Pekka – Rabinä Timo 2013: 465

¹¹⁷ VH 2022a, kohta 2.3; KHO:2015:1

¹¹⁸ Nykänen Pekka – Rabinä Timo 2013: 465-466

suunnitteilla lohkoa tontti ilman asuinrakennuksia. Sekä kiinteistöstä lohkottavaksi tarkoitettu tontti, että jäljelle jäävä kiinteistö myytiin jo ennen tontinjakoehdotuksen hyväksymistä. Molemmat tontit saatiin myydä luovutusvoiton osalta verovapaasti.¹¹⁹ Samankaltainen tilanne oli korkeimman hallinto-oikeuden tapauksessa KHO 21.9.1994 T 4291, jossa myynnin kohteena oli yksi kiinteistö, joka oli tarkoitus jakaa erillisiksi tonteiksi, mutta myytiin ennen lohkomista samalle ostajalle. Tontinjako oli jo vahvistettu ennen myyntiä, mutta tontinmittaus oli tehty vasta luovutuksen jälkeen. Luovutusvoiton verovapautta voitiin soveltaa myös tässä oikeustapauksessa.¹²⁰ Tapauksesta KHO 12.11.2003 T 2789 voidaan tehdä johtopäätös, että rakennuspaikan luovutus on kuitenkin verovapaa tilanteessa, jossa tontinjakoehdotus on vielä hyväksymättä ja tapauksessa KHO 21.9.1994 T 4291 tontinmittauksen keskeneräisyyden ei ollut vielä katsottu muodostavan erillistä rekisteriyksikköä. Siten tuloverolain 48.2 §:n mukaiset edellytykset täyttävän kiinteistöstä lohkotun rakentamattoman määräalan luovutus voidaan todeta olevan verovapaa, jos tonttijakoehdotusta ei ole vielä sitovasti vahvistettu taikka tontinmittausta suoritettu.¹²¹

Toinen poikkeustilanne pääsäännölle on kiinteistöstä lohkotun tontin ja jäljelle jääneen kiinteistön myynnin välinen luovutusaika. Oikeuskäytännössä on asetettu määräaika kiinteistön lohkomiselle erillisiksi määräaloiksi ja siten erillisiksi rekisteriyksiköiksi, joista yksi määräosa täyttää oman asunnon luovutusvoiton verovapauden edellytykset, ja sen jälkeen molempien määräalojen verovapaalle luovutukselle tuloverolain 48 §:n edellytyksin. Esimerkiksi silloin kun kiinteistö, jossa vakituisena asuntona käytössä ollut asuinrakennus sijaitsee, lohkotaan pienemmiksi rakennuspaikoiksi tai, sekä rakennuspaikoiksi, että maa-alueiksi.¹²² Useamman rakennuspaikan luovutus voi olla verovapaa, jos vakituisena asuntona käytetty kiinteistö realisoidaan kokonaisuudessaan

¹¹⁹ KHO 12.11.2003 T 2789 vrt. KHO 30.12.1999 T 4286

¹²⁰ KHO 21.9.1994 T 4291 vrt. KHO 30.12.1999 T 4286

¹²¹ VH 2015, kohta 3.2.1

¹²² VH 2015, kohta 3.2.1; VH 2022a, kohta 2.3

lyhyen ajan kuluessa. Oikeuskäytännön mukaan lyhyenä aikana pidetään sitä, että kiinteistön sekä siitä lohkotun rakentamattoman määräalan luovutus sopimukset tehdään enintään kahden kuukauden pituisella välillä toisistaan.¹²³

Kahden ensimmäisen poikkeustilanteen osalta voidaankin todeta, että jos tontinjakoehdotusta ei ole sitovasti vahvistettu, voisi kaikki määräalat myydä lyhyen ajan sisällä verovapaasti, koska siinä tapauksessa myynnin voidaan katsoa täyttävän yhden kiinteistön realisoinnin. Korkeimman hallinto-oikeuden tapauksessa KHO 4.6.2009 T 1407 leski ja lapset saivat myydä lesken ja kuolleen puolison vakituksessa asuinkäytössä olleen kiinteistön, joka oli lohkottu kahdeksi erilliseksi kiinteistöksi, luovutusvoiton osalta verovapaasti samalle ostajalle, kun tuloverolain 48 §:n mukaiset vakituksisen asunnon luovutuksen edellytykset täyttyivät. Vain toisella kiinteistöllä sijaitsi asuinrakennus, kun taas toisella kiinteistöllä sijaitsi muita asuinrakennuksen omistajan tai sen perheen käyttöä tukevia rakennuksia. Toinen myytävä kiinteistö ei ollut luovutushetkellä asemakaavan mukainen rakennuspaikka, vaan se muodostettiin rakennuspaikaksi vasta luovutuksen jälkeen.¹²⁴

Oikeuskäytännöstä voidaan myös jossain määrin havaita kolmas poikkeustilanne pääsäännölle. Kahden lohkotun tontin lisäksi on myös todennäköisempää, että rakentamattoman alueen luovutus katsotaan veronalaiseksi sen tontin osalta, jossa ei sijaitse luovutusvoiton verovapauden edellytyksiä täyttävää asuinrakennusta, jos yhdestä kiinteistöstä lohkotut tontit luovutetaan kahdelle eri ostajalle. Korkeimman hallinto-oikeuden tapauksessa KHO 21.6.1989 T 2226 kiinteistöstä oli lohkottu kaksi tonttia siten, että asuinrakennus jäi toiselle tontille, joka myytiin. Tämän tontin, jossa asuinrakennus sijaitsi, luovutukseen voitiin soveltaa luovutusvoiton verovapauden säännöksiä. Toinen tontti myytiin eri aikaan eri ostajille. Tämän toisen tontin luovutukseen ei voitu enää soveltaa luovutusvoiton verovapauden säännöksiä, koska se myytiin eri aikaan, eri

¹²³ Nykänen Pekka – Rabinä Timo 2016: 152; VH 2015, kohta 3.2.1; VH 2022a, kohta 2.3; Lyly Petra 2021: 97

¹²⁴ KHO 4.6.2009 T 1407

luovutuksella ja eri ostajalle ja uudella tontilla ei ollut luovutusvoiton verovapauden edellytyksiä täyttävää asuinrakennusta.¹²⁵

4.2.2 Määräosa

Määräosat ovat tiettyjä murto- tai määräosia kiinteistöstä. Määräosat jaetaan yhteisomistajien kesken hallinnanjakosopimuksella, jolla voidaan sopia kiinteistön sekä kiinteistöllä olevien rakennusten hallinnasta ja käytöstä sekä yhteiskäyttöalueista. Yhteisomistussuhteita sääntelee laki eräistä yhteisomistussuhteista (180/1958). Hallinnanjakosopimuksella ei voi muuttaa yhteisomistussuhdetta, mutta sen avulla on mahdollista soveltaa tuloverolain 48.2 §:ä rinnastamalla määräosan luovutus määräalan luovutukseen.¹²⁶ Hallinnanjakosopimuksen katsotaan muodostavan kiinteistöstä itsenäiset rekisteriyksiköt, vaikka tosiasiallisesti kyseessä on yhteisomisteinen kiinteistö. Edellä mainituilla perusteilla luovutusvoiton verovapauden edellytykset täyttävä määräosa voidaan myydä verovapaasti.¹²⁷

Kiinteistön määräosien hallinnanjakosopimuksella kiinteistön omistajat muodostavat kiinteistöyhtymän. Luovutusvoiton verovapautta sovelletaan kiinteistöyhtymän määräosiin siten kuin kokonaistenkin kiinteistöjen luovutuksiin. Kiinteistöyhtymää pidetään sen määräosan luovutuksen jälkeen edelleen samana kiinteistöyhtymänä, jos sen toiminta jatkuu pääpiirteittäin samana ja, jos ainakin osa osakkaista jatkaa yhtymän osakkaana. Jos yhtymä omistaa useampia kiinteistöjä ja luovutuksen kohteena on vain osa kiinteistöjen määräosista, voidaan yhtymän katsoa muuttuneen, koska kiinteistöjen omistusosuus muuttuu. Yhtymä kuitenkin lakkaa olemasta, jos yhtymään jää vain yksi osakas tai, jos aviopuolisot omistavat yhtymän kaikki määräosat yhdessä.¹²⁸

¹²⁵ KHO 21.6.1989 T 2226

¹²⁶ VH 2015, kohdat 2.3, 2.4 ja 2.5

¹²⁷ Nykänen Pekka, Räbinä Timo 2014: 38; Nykänen Pekka, Räbinä Timo 2013: 469-470

¹²⁸ VH 2021, kohdat 4.1 ja 4.4.1

Rakentamattoman määräosan luovutus on lähtökohtaisesti luovutusvoiton osalta verotettavaa tuloa.¹²⁹ Tuloverolain 48.2 §:n mukaiset edellytykset täyttävän kiinteistön luovutus kahtena tai useampana määräosana voi kuitenkin olla verovapaa samoin edellytyksin kuin määräalan osalta, eli jos vakituksena asuntona käytetty kiinteistö realisoidaan kokonaisuudessaan lyhyen ajan sisällä. Lyhyenä aikana on oikeuskäytännön mukaan määräosankin osalta pidetty sitä, että molempien määräosien luovutussopimukset tehdään kahden kuukauden sisällä toisistaan.¹³⁰ Korkeimman hallinto-oikeuden tapauksessa KHO:2013:153 puoliset luovuttivat tuloverolain 48 § 1 momentin 1 kohdan ja 2 momentin edellytykset täyttävän 2163 neliömetrin suuruisen kiinteistön kahdelle eri ostajalle samana päivänä. Kiinteistöjen osat luovutettiin määräosina, eli määräosien välille tehtiin hallinnanjakosopimus. Ensin luovutettavan määräosan suuruus oli 4/5 kiinteistön pinta-alasta ja sillä sijaitsi omana vakituksena asuntona käytetty omakotitalo. Toisen luovutettavan määräosan suuruus oli 1/5 kiinteistön pinta-alasta ja sillä ei sijainnut omana vakituksena asuntona käytettyä rakennusta, eli luovutuksen kohteena oli pelkkä rakennuspaikka. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että molempiin luovutuksiin voitiin soveltaa luovutusvoiton verovapaussäätelyä, koska koko kiinteistö realisoitiin samana päivänä.¹³¹ Tapauksesta voidaan todeta, että tietyissä tilanteissa myös pelkän kiinteistöstä jaetun määräosaisen rakennuspaikan myynti voi olla luovutusvoiton osalta verovapaa, kunhan se luovutetaan lyhyen ajan kuluessa sen kiinteistön määräosan luovutuksesta, jossa omana vakituksena asuntona käytetty asuinrakennus on sijainnut. Tällaista rakentamattomaa määräosaa kutsutaan myös kirvesvarsitontiksi¹³².

Poikkeuksena edellä olevassa kappaleessa mainittujen määräosien verovapaalle luovutukselle lyhyen ajan kuluessa toisistaan on kuitenkin oikeuskäytännössä havaittavissa poikkeus. Kaikkien määräosien luovutus ei voi olla verovapaa, jos tontista on siirtokelpoisilla vuokrasopimuksilla eroteltu määräosia, joille on määräosan erottelun jälkeen ra-

¹²⁹ Rabinä Timo – Myllymäki Janne – Myrsky Matti 2019: 314-315

¹³⁰ VH 2015, kohta 3.2.2

¹³¹ KHO 2013:153

¹³² Rabinä Timo – Myllymäki Janne – Myrsky Matti 2019: 314-315

kennettu asuinrakennuksia, vaikka koko maa-alue olisi ennen erottelua täyttänyt tuloverolain 48.2 §:n mukaiset edellytykset luovutusvoiton verovapaudelle. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa KHO 2015:75 puoliset olivat vuodesta 1976 alkaen omistaneet 3.300 neliömetrin kokoisen tontin, jossa heidän omakotitalonsa sijaitsi. He olivat asuneet talossa yli kaksi vuotta, kun he päättivät vuokrata kaksi osuutta tontistaan heidän kahdelle täysi-ikäiselle lapselleen vuosina 2003 ja 2008. Vuokratonteille oli tämän jälkeen rakennettu asuinrakennuksia. Myöhemmin puoliset päättivät myydä tontin kummalle eri ostajalle. Vuokrattujen tonttien myyntiin ei voitu soveltaa tuloverolain 48 §:n mukaista luovutusvoiton verovapaussäännöstä, koska tonteille oli erottelun jälkeen rakennettu asuinrakennuksia. Puoliset saivat myydä vain heidän talonsa sekä sen osan kiinteistöstä verovapaasti, jossa heidän vakituksessa asuinkäytössään ollut talonsa sijaitsi.¹³³ Tapauksen perusteella voidaan todeta, että määräalan luovutukseen voidaan soveltaa lähinnä samoja säännöksiä kuin mitä määräosan luovutuksen osalta on jo luvussa 4.2.1 todettu. Jos määräosilla sijaitsee asuinkäyttöön tarkoitettuja rakennuksia, jotka ovat olleet muussa kuin oman tai perheen asuinkäytössä, ei sellaisten määräosien luovutukseen voida soveltaa tuloverolain 48 §:n säännöksiä. Yhdestä kiinteistöstä eroteltujen osuuksien, joille on erottelun jälkeen jo rakennettu uusia asuinrakennuksia, luovutusta ei voida katsoa täyttävän oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapauden edellytyksiä.

4.3 Maapohjan ja rakennusten saaminen eri saannoilla ja niiden luovuttaminen verovapaasti toisista erillään

Kiinteistön omistaja on mahdollisesti voinut saada kiinteistöllä sijaitsevan asuinrakennuksen ja maapohjan eri saannoilla ja eri aikoihin¹³⁴. Oikeuskäytännön mukaan tällainen eri saannoilla ja eri aikoihin saadun asuinrakennuksen ja rakennuspaikan muodostama kiinteistö voidaan kuitenkin myydä kokonaisuudessaan tai asuinrakennus voidaan myydä erillään maapohjasta verovapaasti, jos tuloverolain 48 § 1 momentin 1. kohdan

¹³³ KHO:2015:75

¹³⁴ Nykänen Pekka – Rabinä Timo 2013: 439

mukaiiset verovapaussäännökset täyttyvät. Myös maapohja voidaan myydä verovapaasti erillään asuinrakennuksesta sen jälkeen, kun asuinrakennus on myyty, jos maapohjalla sijainnut asuinrakennus ei ole tuhoutunut tai purettu ja maapohjalle ei ole aloitettu rakentamaan uutta asuinrakennusta.¹³⁵ Oikeuskäytännön mukaan esimerkiksi erillisiin tyhjiin rakennuspaikkoihin, joissa ei sijaitse tuloverolain 48.1 §:n 1 kohdan edellyttämää vakituista asuntoa, ei luovutusvoiton verovapaussäännöstä voida soveltaa. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa KHO:1975-B-II-556 asuinrakennus ja kaksi erillistä tonttia luovutettiin yhdellä luovutussopimuksella yhdelle ostajalle. Ainoastaan siihen tonttiin, jossa asuinrakennus sijaitsi, sekä kyseisellä tontilla sijaitsevaan asuinrakennukseen voitiin soveltaa luovutusvoiton verovapauden säännöksiä.¹³⁶

Kiinteistön omistajan on esimerkiksi mahdollista liittää kiinteistöön myöhemmin toinen tontti, tila tai lisämaa-alue, jolloin verovapaasti voidaan myydä vain se osa kiinteistöstä, joka täyttää tuloverolain 48 §:n mukaiset oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapauden edellytykset. Eli jos uutta, yhdistettyä kiinteistöä on yhdistämisen jälkeen käytetty omana vakituisena asuntona kahden vuoden ajan, on myös kiinteistön kanssa yhdessä myytävä uusi kiinteistön osa mahdollista myydä ilman luovutusvoitosta maksettavaa veroa. Yhdistettyjen kiinteistöjen myynti edellyttää kuitenkin, että kiinteistöön yhdistetyllä alueella ei sijaitse esimerkiksi elinkeinotoiminnan käytössä olevaa rakennusta. Tonttien erillisyyden periaatteen mukaan, jos tonttia tai tilaa ei ole kuitenkaan yhdistetty kiinteistöön, jossa asuinrakennus sijaitsee, ei tontin tai tilan luovutusvoitto voi olla verovapaata edes kahden vuoden omistuksen jälkeen, vaikka se myytäisiin yhdessä kiinteistön kanssa, jolla sijaitsevaa asuinrakennusta on käytetty verovelvollisen omana tai perheensä vakituisena asuntona yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan uuden tontin tai tilan ostamisen jälkeen. Tonttien erillisyyden periaate ei koske kuitenkaan sellaista lisämaa-aluetta, jota ei voida pitää itsenäisenä rakennuspaikkana.¹³⁷

¹³⁵ Nykänen Pekka – Nieminen Martti 2021, III Osa, 2 luku

¹³⁶ KHO:1975-B-II-556

¹³⁷ Nykänen Pekka – Rabinä Timo 2013: 471

Luovutusvoiton verovapaussäännös koskee myös sellaisen asuinrakennuksen luovutusta, joka sijaitsee siirtokelpoisella vuokratontilla. Tämä tarkoittaa sitä, että verovelvollisen ei ole välttämätöntä omistaa rakennuspaikkaa, jossa oma vakituksessa asuinkäytössä oleva asuinrakennus sijaitsee, jotta oman vakituisen asunnon luovutuksen verohuojennussäännöstä voidaan soveltaa. Tällaisen siirtokelpoisen maanvuokraoikeuden omistusaika alkaa vuokraoikeuden sopimuksentekohetkestä. On kuitenkin mahdollista, että verovelvollinen ostaa omalle vakituiselle asunnolle vuokraamansa maapohjan josain vaiheessa. Jos maapohja on ollut vuokrattuna ennen maapohjan omistamista, vuokratontin lunastaminen omaksi muodostaa uuden saannon, jolloin muodostuneen kiinteistön omistusaika lasketaan maapohjan osalta erikseen sen lunastusajankohdasta lukiin.¹³⁸ Muodostunut kiinteistö voitaisiin siten luovuttaa verovapaasti kokonaisuudessaan vain siinä tilanteessa, että asuinrakennusta on käytetty omana tai perheensä vakituksena asuntona myös tontin lunastamisen jälkeen yhtäjaksoisesti kahden vuoden ajan. Jos kiinteistö myydään ennen tämän kahden vuoden asumisajan täyttymistä, olisi luovutus verovapaa ainoastaan asuinrakennuksen osalta.¹³⁹

Korkeimman hallinto-oikeuden tapauksessa KHO:1984-B-II-584 verovelvollinen oli käyttänyt vuokratontilla sijainnutta asuinrakennusta vakituksena asuntonaan sen määräajan, mikä tuolloin tulo- ja varallisuusverolain (1043/1974) 21 § 3 momentissa edellytettiin. Maapohjan vuokraoikeus ei ollut siirtokelpoinen, eli sitä ei saanut luovuttaa edelleen ilman maanomistajan kuulemistä. Maapohjan ja asuinrakennuksen ei siten voitu katsoa täyttäneen tässä tutkielmassa edellä mainittua kiinteistön kriteeriä. Verovelvollinen oli myöhemmin ostanut tontin omaksi ja sai luovuttaa rakennuksen sekä tontin luovutusvoiton osalta verovapaasti niiltä osin kuin laissa edellytetty asumiselle asetettu määräaikavaatimus täyttyi. Jos verovelvollinen luovutti muodostuneen kiinteistön ennen määräajan täyttymistä tontin osalta, olisi luovutus ollut verovapaa vain asuinrakennuksen luovutuksen osalta.¹⁴⁰

¹³⁸ Rabinä Timo – Myllymäki Janne – Myrsky Matti 2019: 326; VH 2022a, kohta 4.1; VH 2012 s. 145

¹³⁹ Rabinä Timo – Myllymäki Janne – Myrsky Matti 2019: 326

¹⁴⁰ KHO:1984-B-II-584, TVL 6 §

4.4 Rakennuspaikalla sijaitsevan rakennuksen siirtäminen, tuhoutuminen tai purkaminen

Jos vakituisessa asuinkäytössä ollut asuinrakennus siirretään toiselle maapohjalle, ei vanhan ja nykyisin tyhjän maapohjan luovutukseen voida soveltaa luovutusvoiton verovapaussääntelyä, koska kyseisellä maapohjalla ei enää sijaitse rakennusta, jonka yhteydessä maapohjan voisi myydä tuloverolain 48 §:n edellyttämällä tavalla. Sen sijaan uudelle maapohjalle siirretyn tuloverolain 48 §:n edellytykset täyttävän rakennuksen voi myydä heti siirron jälkeen verovapaasti, koska siirretyn asuinrakennuksen omistus- ja asumisaika siirtyy asuinrakennuksen mukana. Rakennuksen uuden maapohjan voi myydä luovutusvoiton osalta verovapaasti vasta, kun sillä on sijainnut vakituisessa asuinkäytössä oleva asuinrakennus, jota on käytetty rakennuksen siirron jälkeen vähintään kahden vuoden ajan omana tai perheen vakituisena asuntona ja, joka luovutetaan yhdessä maapohjan kanssa.¹⁴¹

Luovutusvoiton verovapauden säännökset täyttävä asuinrakennus voi myös tuhoutua joko kokonaan tai osittain, tai se voidaan joutua purkamaan esimerkiksi vesivahingon tai muun vahingon vuoksi, jolloin tuhoutuneen asuinrakennuksen omistaja voi olla oikeutettu saamaan vakuutuskorvauksena tuhoutuneen tilalle uuden vastaavan kaltaisen asuinrakennuksen tai rahamääräisen vakuutuskorvauksen tuhoutuneesta asuinrakennuksesta tai sen osasta.¹⁴² Jos asuinrakennus on purettu, tuhoutunut tai jäänyt kesken, voidaan oikeuskäytännön perusteella verovapauskäytäntöä käyttää myös pelkän maapohjan myynnissä, jos maapohjalla aikaisemmin olleessa asuinrakennuksessa on asuttu yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta omistuskauden aikana. Jos tuhoutuneen tai purettun asuinrakennuksen tilalle on rakennettu tai aloitettu rakentamaan uutta asuinrakennusta, tulee oikeuskäytännön mukaisesti uudessa asuinrakennuksessa asua vähintään

¹⁴¹ VH 2022a, kohta 4.1

¹⁴² Nykänen Pekka – Rabinä Timo 2013: 443-445, 472; VH 2022a, kohta 2.1.3

kaksi vuotta rakentamisen jälkeen, jotta maapohjan luovutuksesta saatu voitto olisi verovapaata.¹⁴³ Tuhoutumisen johdosta saatua vakuutuskorvausta ei pidetä verovelvollisen tulona, jos asunnon tuhoutuminen on tapahtunut aikana, jolloin verovelvollinen omisti kyseisen asunnon ja hänellä oli hallintaoikeus kyseiseen asuntoon ja hän saa siitä korvauksen omistus- ja hallinta-aikanaan.¹⁴⁴

Vakituisena asuntona käytetyn asuinrakennuksen ei tule olla asuinkuntoinen, jotta se voitaisiin myydä luovutusvoiton osalta verovapaasti.¹⁴⁵ Verohuojennuksen hyödyntämisen kannalta oleellisinta on se, koska tuhoutuneen tai puretun rakennuksen tilalle aletaan rakentamaan uutta rakennusta. Sillä seikalla, onko rakennus käyttökelvoton, onko myyjä purkanut rakennuksen, onko rakennus tuhoutunut ennen myyntiä tai, myydäänkö rakennuspaikka rakennuksineen siten, että vasta ostaja purkaa rakennuksen, ei ole merkitystä. Merkitystä on ainoastaan sillä seikalla, jos myyntivaiheessa uuden rakennuksen rakentaminen on jo alkanut, koska silloin myynti ei ole enää luovutusvoiton osalta verovapaa. Myöskään pelkän maapohjan luovutusvoitto ei ole verovapaa, jos tällaiselle maapohjalle on jo rakennettu uusi rakennus, jossa ei ole asuttu tuloverolain 48 §:ssä edellytettyä asumisaikaa.¹⁴⁶ Kuitenkaan sellaisen rakennuspaikan, jossa ei ole koskaan sijainnut vakituksessa asuinkäytössä ollutta rakennusta, luovutus ei voi olla verovapaa¹⁴⁷

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa KHO:2012:62 oli kyse oman vakituisen asunnon edellytykset täyttäneen luovutuksen verovapaudesta, kun omakotitalo, joka sijaitsi omalla tontilla, oli viranomaisen päätöksellä purettu useampi vuosi ennen kiinteistön luovutuksen tapahtumista. Kiinteistöllä ei sijainnut luovutuksen hetkellä vakituiseen asuinkäyttöön tarkoitettuja rakennuksia, mutta sillä sijaitsi oman vakituisen asunnon

¹⁴³ Rabinä Timo – Myllymäki Janne – Myrsky Matti 2019: 313; VH 2022a, kohta 2.1.3; ks. KHO:1991-B-534, jossa rakennus oli purettu; ks. myös KHO:1981-B-II-569 jossa asuinrakennus oli jäänyt kesken, mutta sijaitsi tontilla, jolla sijainneessa vanhassa asuinrakennuksessa verovelvolliset vakituksella asuivat

¹⁴⁴ Ossa Jaakko 2020: 180

¹⁴⁵ Nykänen Pekka – Nieminen Martti 2021, III Osa, 2 luku

¹⁴⁶ Lyly Petra 2021: 98-100; Nykänen Pekka – Rabinä Timo 2016: 150-151

¹⁴⁷ Nykänen Pekka – Rabinä Timo 2016: 150

käyttöä tukevia talousrakennuksia. Korkein hallinto-oikeus totesi, että kyseisessä tapauksessa kiinteistö voitiin luovuttaa tuloverolain 48 §:n säännöksiä soveltamalla, vaikka sillä ei sijainnutkaan enää omassa vakituksessa asuinkäytössä ollutta asuinrakennusta, koska uutta asuinkäyttöön sopivaa rakennusta ei ollut rakennettu kiinteistölle purkamisen jälkeen.¹⁴⁸ Tuloverolain 48 §:ssä ei ole mainintaa pelkän rakennuspaikan myynnistä, vaan ainoastaan rakennuspaikan rinnastamisesta sillä sijaitsevaan rakennukseen. Oikeus on päätenyt ratkaisussaan KHO 2012:62 tulkitsemaan lain sisältöä sen osalta verovelvolliselle myönteisesti. Korkeimman hallinto-oikeuden näkökulmasta muunlainen tulkinta olisi saattanut jatkossa muodostaa vaikeita rajanvetoja tilanteissa, joissa asuinrakennus on tuhoutunut vain osittain ja sen johdosta vain rakennuksen tuhoutumaton osa olisi ollut luovutusvoiton verovapauden alaista omaisuutta.¹⁴⁹ Tämän perusteella voidaan todeta, että pelkästään se seikka, että on asunut kiinteistöllä, riittää luovutusvoiton verovapauden soveltamiselle, mikäli kiinteistöllä on tai on ollut rakennus, joka on täyttänyt tuloverolain 48 §:n mukaiset edellytykset, eikä puretun asuinrakennuksen tilalle ole rakennettu uutta asuinrakennusta.

Korkeimman hallinto-oikeuden tapauksessa KHO:2015:1 verovelvollinen oli saanut lahjaksi puoliosuuden kahdesta tilasta, jotka muodostivat yhdessä asemakaavan mukaisen tontin. Verovelvollinen oli asunut tontilla sijainneessa talossa oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapaussäännöksen edellyttämän yhtäjaksoisen ajan. Verovelvollinen päätti vuokrata tontin asunto-osakeyhtiölle, joka purki tontilla sijainneen rakennuksen ja rakensi tilalle kolmen asunnon rivitalorakennuksen. Verovelvollinen myös myöhemmin osti asunto-osakeyhtiön osakkeet, jotka oikeuttivat hallitsemaan yhtä kolmesta tässä asunto-osakeyhtiössä sijainneista asunnoista. Verovelvollinen oli asunut tässä asunto-osakeyhtiön asunnossa yli kahden vuoden yhtäjaksoisen ajan, kunnes myi yhdessä muiden omistajien kanssa tontin kokonaisuudessaan asunto-osakeyhtiölle. Tontin myymiseen ei voitu soveltaa oman asunnon luovutusvoiton verovapaussääntelyä, koska tontilla

¹⁴⁸ KHO:2012:62

¹⁴⁹ Määttä Kalle 2014: 98-99

sijainnut rakennus oli purettu. Kyse oli ainoastaan tontin myynnistä. Korkein hallinto-oikeus perusteli päätöstään sillä, että tuloverolain 48 §:n 1 momentissa tarkoitettu oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapaussääntely on tarkoitettu nimenomaisesti asunnon luovutukseen, eli rakennuspaikan tai tontin luovutuksessa sitä on sovellettu lähinnä erikoistilanteissa, joissa esimerkiksi puretun rakennuksen tilalle ei ole vielä aloitettu rakentamaan uutta rakennusta. Asiassa oli annettu myös äänestyslausunto äänin 3-2, jossa kaksi hallintoneuvosta olivat lausunnossaan todenneet, ettei rakennuksen purkamisella olisi merkitystä ja verovelvollinen olisi saanut myydä osuutensa tontista luovutusvoiton osalta verovapaasti.¹⁵⁰ Edellä kuvatussa oikeustapauksessa KHO:2015:1 tilanteesta teki erikoisen se, että verovelvollinen asui myyntihetkelläkin osaomistamallaan tontilla sijainneessa asunnossa, jonka hallinta perustui asunto-osakeyhtiön osakkeiden omistukseen.

Jos osakeyhtiömuotoisen tuhoutuneen tai puretun asuinrakennuksen tilalle on tarkoitus rakentaa kaksi rakennusta ja joista vain toinen rakennus on jo rakennettu siten, että se täyttää tuloverolain 48 § 1 momentin 1 kohdan edellytykset oman vakituisen asunnon myynnille, on jäljelle jääneen rakentamattoman rakennuspaikan osakkeiden myynti verotettavaa tuloa. Tällöin myynnin katsotaan kohdistuvan erilliseen rakennuspaikkaan. Jos myynti kohdistuu kuitenkin koko osakekantaan, joka täyttää toisen rakennuksen osalta luovutusvoiton verovapauden edellytykset, katsotaan koko myynnin olevan verovapaa.¹⁵¹ Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa KHO:2018:9 oli kyse asunto-osakkeiden luovutusvoiton verovapaudesta sen jälkeen kun osakkeet täyttivät luovutusvoiton verovapauden edellytykset ja kun kyseinen taloyhtiön rakennus oli purettu, jossa kyseinen vakituksena asuntona käytetty asunto oli sijainnut. Asunto-osakkeiden lisäksi myynnin kohteena oli rakennuspaikkaosakkeet, koska asunto-osakeyhtiön tarkoituksena oli rakentaa lisäksi seitsemän lisähuoneistoa, jotka jaettiin osakkeenomistajien kesken. Korkein

¹⁵⁰ KHO:2015:1 vrt. KHO:1979-B-II-584

¹⁵¹ Nykänen Pekka – Rabinä Timo 2013: 476-477; ks. KHO:1979-B-II-584, jossa asunto-osakeyhtiön omistamalla tontilla sijaitsi rakennuspaikan lisäksi myös pariskunnan vakituksessa asuinkäytössä ollut asuinrakennus, joka täytti luovutusvoiton verovapauden edellytykset. Pariskunta omisti osakekannan kokonaisuudessaan ja sai myydä koko osakekannan luovutusvoiton osalta verovapaasti ennen kuin rakennuspaikalle oli rakennettu uusi rakennus.

hallinto-oikeus totesi, että pelkkiin rakennuspaikkaosakkeiden luovutuksiin ei voitu soveltaa luovutusvoiton verovapaussäätelyä, mutta jos kaikki asunto-osakkeet sekä rakennuspaikkaosakkeet luovutettaisiin yhdessä tai lyhyen ajan kuluessa, voitaisiin oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapaussäätelyä soveltaa sekä asunto-osakkeiden, että rakennuspaikkaosakkeiden osalta.¹⁵²

¹⁵² KHO:2018:9

5 Vastikkeettomasti tai osittain vastikkeellisesti saadun asunon verovapaan luovutuksen edellytykset

5.1 Jakamaton ja jaettu kuolinpesä

Kuolinpesässä osakkaina ovat perilliset ja leski. Muita kuolinpesään kuuluvia ovat testamentilla kuolinpesän omaisuuteen oikeutetut henkilöt, mutta heidän osuus kuolinpesän omaisuudesta toimitetaan jo ennen perinnönjakoa. Leski on kuolinpesän osakkaana siihen saakka kunnes jäämistöositus on toimitettu. Verovelvollisen kuoleman johdosta kuolinpesän osakkailla on perinnön tai testamentin nojalla oikeus osuuteen kuolinpesän varoista.¹⁵³ Kuolinpesän omistuksessa oleva asunto voidaan myydä joko jakamattoman kuolinpesän omistuksessa tai kuolinpesän voi jakaa ennen asunnon myyntiä. Tuloverolain 48 § :n tarkoittamaa oman asunnon luovutusvoiton verovapautta voidaan soveltaa ainoastaan sellaisten asuinhuoneistojen luovutuksiin, joista on mahdollista saada luovutusvoittoa eli jos asunto myydään vastikkeellisesti tai osittain vastikkeellisesti.¹⁵⁴ Perintönä tai testamentilla saatu asunto on kuitenkin pääsääntöisesti saatu vastikkeettomasti, mutta saanto voi olla osittain vastikkeellinenkin. Kuolinpesän osakkaan osalta osittain vastikkeellinen saanto tarkoittaa tässä tapauksessa sitä, että kuolinpesän osakas saa perinnönjaossa kuolinpesän omistuksessa olevan asunnon osittain kuolinpesän ulkopuolisia varoja vastaan.¹⁵⁵

Oman asunnon luovutusvoiton verovapaudesta ei ole laissa erityissääntelyä tilanteissa, joissa asunto myydään ennen kuolinpesän jakamista. Tuloverolain 17 §:n 1 momentissa on todettu, että verovuoden aikana kuolleen henkilön kuolinpesää verotetaan siten kuin vainajan tuloja olisi verotettu.¹⁵⁶ Jos asunto myydään ennen kuolinpesän jakamista, voidaan oikeuskäytännön perusteella tuloverolain 48 §:n säännöksiä soveltaa niiden perillisten, jotka täyttävät luovutusvoiton verovapaussäännösten edellytykset, kuolinpesän

¹⁵³ Rabinä Timo – Myllymäki Janne – Myrsky Matti 2019: 51-57

¹⁵⁴ VH 2019b, kohta 3.1

¹⁵⁵ Ossa Jaakko 2020: 224-226

¹⁵⁶ Rabinä Timo – Myllymäki Janne – Myrsky Matti 2019: 329; VH 2019b, kohta 3.1.

osuutta vastaavalta osalta ¹⁵⁷. Kuolinpesän myymän omaisuuden luovutusvoitto on kuolinpesän tuloa ¹⁵⁸. Kuolinpesän jokaisen osakkaan tulee olla käyttänyt asuntoa omana tai perheensä vakituksena asuntona perinnönjättäjän kuolinhetken jälkeen vähintään kahden vuoden ajan, jotta kuolinpesän omistuksessa oleva asunto voitaisiin myydä ennen perinnönjakoa luovutusvoiton osalta verovapaasti. Jos vain osa kuolinpesän osakkaista on käyttänyt asuntoa omana tai perheensä vakituksena asuntona tämän ajan, voidaan kuolinpesän asunto myydä luovutusvoiton osalta verovapaasti kuolinpesän näiden osakkaiden laskennallisten perintöosien suhteessa. Tällaisessa tilanteessa laskennallisten perintöosien määrittämisessä lesken avio-oikeus jätetään huomioimatta. ¹⁵⁹ Perilliset maksavat kuolinpesän asunnon myynnistä saadusta luovutusvoitosta veroa, mikäli kukaan perinnönsaajista ei ole perinnönjättäjän kuoleman jälkeen asunut perintönä saadussa asunnossa tuloverolain 48 §:n edellyttämää asumisaikaa. ¹⁶⁰

Oman asunnon luovutusvoiton verovapaudesta ei ole laissa erityissääntelyä myöskään tilanteissa, joissa asunto myydään vasta kuolinpesän jakamisen jälkeen ¹⁶¹. Jaetun kuolinpesän asunnon myynnistä saatava luovutusvoitto on kunkin osakkaan henkilökohtaista tuloa. Jos asunto myydään vasta sen jälkeen, kun kuolinpesä on jaettu, sovelletaan tuloverolain 48 §:n säännöksiä jokaisen asunnon perintönä saaneen osakkaan osalta erikseen. ¹⁶² Myös leski voi perintökaaren (40/1965) mukaisesti periä tai saada omistusoikeustestamentilla edesmenneen puolisonsa asunnon, jolloin myös lesken osalta sovelletaan samoja luovutuksen edellytyksiä kuin muiden kuolinpesän osakkaiden osalta olisi sovellettu ¹⁶³.

¹⁵⁷ Rabinä Timo – Myllymäki Janne – Myrsky Matti 2019: 329; VH 2022a kohta 5

¹⁵⁸ VH 2012 s. 147

¹⁵⁹ Nykänen Pekka – Rabinä Timo 2013: 515-516; Rabinä Timo 2007: 254; VH 2019b, kohta 3.1; VH 2012 s. 147

¹⁶⁰ Nykänen Pekka – Rabinä Timo 2013: 483-486; Rabinä Timo - Myllymäki Janne 2016: 594-595

¹⁶¹ VH 2019b, kohta 3.1.

¹⁶² VH 2012 s. 147; VH 2022a, kohta 5; katso myös KHO:1992-B-521, jossa todettiin, että kuolinpesän omistuksessa olleen ja kuolinpesän osakkaille jaetun kiinteistön luovutus oli kuolinpesän osakkaiden tuloa.

¹⁶³ Lyly Petra 2021: 102, VH 2022a, kohta 5; VH 2012 s. 119

Jos kuolinpesän osakkaat ovat asuneet kuolinpesän omistamassa asunnossa ennen kuolinpesän jakamista yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan, voivat he myydä osuutensa asunnosta luovutusvoiton osalta verovapaasti, jos he ovat saaneet osituksessa sen suhteellisen osuutensa, joka vastaa kuolinpesän omistusosuutta, vastikkeetta.¹⁶⁴ Kuolinpesän on myös mahdollista luovuttaa asuinhuoneiston osakkeet luovutusvoiton verovapauden edellytykset täyttävälle kuolinpesän osakkaalle vastikkeetta, eli ilman kuolinpesän ulkoisia varoja, jolloin kyseisen osakkaan osalta vastikkeettomasti saadun asunnon luovutus on kokonaan verovapaa.¹⁶⁵ Saanto ei ole kuitenkaan vastikkeellista, jos perillinen maksaa tasinkoa muille osakkaille perintönä saamastaan omaisuudesta eli tässä tapauksessa saamastaan asunnosta¹⁶⁶.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa KHO:2017:80 verovelvollinen sai perinnönjaoissa lähes 74,44 %:n osuuden asuntoon oikeuttavista asunto-osakkeista ja oli asunut siinä asunnossa yhtäjaksoisesti jo vuodesta 2010 lukien. Perinnönjakoa oli edeltänyt ositus, jossa kyseinen asunto oli ositettu kuolinpesälle. Kuolinpesältä perinnönjaossa luovutettu 74,44 %:n osuus asunnosta vastasi verovelvollisen osuutta kuolinpesän omaisuudesta. Lopun 25,56 %:n osuuden verovelvollinen osti kuolinpesältä kuolinpesän ulkopuolisin varoin. Perinnönjättäjä oli kuollut jo vuonna 2005, mutta perintö jaettiin vasta vuonna 2015. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun mukaan perinnöksi saadun 74,44 %:n osuuden osalta omistusaika voitiin laskea alkaneen jo perinnönjättäjän kuolemasta lähtien, vaikka perinnönjakoa oli edeltänyt ositus, joten perintönä saatuun osuuteen voitiin soveltaa tuloverolain 48 §:n säännöksiä heti perinnönjaon jälkeen. Sen sijaan kuolinpesältä ulkopuolista vastiketta vastaan saadun 25,56 %:n osuuden osalta ei voitu soveltaa oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapauden säännöksiä, jos asunto myytiin heti perinnönjaon jälkeen, koska vastiketta vastaan saatu omaisuus katsottiin uudeksi saannoksi.¹⁶⁷

¹⁶⁴ KHO 28.2.1992 T 534

¹⁶⁵ Nykänen Pekka 6.6.2017; VH 2012 s. 115

¹⁶⁶ VH 2012 s. 115; ks. KHO:1986-II-562, jossa osakkaille suoritetusta tasingosta huolimatta saanto katsottiin vastikkeettomaksi ja verovelvollinen sai myydä TVL 48 §:n mukaiset edellytykset täyttävän kiinteistöosuuden luovutusvoiton osalta verovapaasti.

¹⁶⁷ KHO:2017:80

Edellä kuvatun tapauksenkin perusteella voidaan todeta, että kuolinpesän osakkaiden osalta omaisuuden omistusaika alkaa perinnönjättäjän kuolinhetkestä. Jos saanto on osittain vastikkeellinen, vastikkeellisen osan omistusaika alkaa siitä hetkestä, kun ositus- ja perinnönjakosopimus on allekirjoitettu.¹⁶⁸ Kuolinpesän osakkaiden asumisaika alkaa perinnönjättäjän kuolinhetkestä, mikäli perinnön saaja on asunut kuolinhetkellä kyseisessä asunnossa. Tapauksessa KHO:2017:80 todettiin kuitenkin, että jos perinnönsaaja ei ole asunut kuolinhetkellä kyseisessä asunnossa, asumisajan on katsottu alkaneen siitä hetkestä, kun verovelvollinen perinnönjättäjän kuolinhetken jälkeen ensimmäisen kerran on muuttanut kyseiseen asuntoon.¹⁶⁹

5.2 Osituksessa saadun asunnon luovutus

Verovelvollisen avioero johtaa avio-oikeuden alaisen omaisuuden ositukseen ja verovelvollisen kuoleman johdosta leskellä on oikeus jäämistöositukseen kuolinpesän varoista¹⁷⁰. Osituksen voi puolisoiden välillä toimittaa kuitenkin vain, jos omaisuus on ollut avio-oikeuden alaista omaisuutta. Avio-oikeuden ulkopuolella luovutettu omaisuus on normaali luovutus, kuten myös se osuus joka on hankittu osituksessa olevan omaisuuden ulkopuolisilla varoilla¹⁷¹. Avioero- tai perintötilanteissa puolison saama tasinko on pääsääntöisesti vastikkeetonta. Puoliso voi saada ositustilanteissa tasinkona esimerkiksi asunnon tai sen osan.¹⁷² Jos tällaisen asunnon saantoon käytetään osituksessa ulkopuolisia varoja, omistus- ja asumisajan lasketaan alkamaan tältä osin ositussopimuksen tekemisestä lukien. Osituksen ulkopuolisilla varoilla saatu omaisuus katsotaan uudeksi saannoksi, jolloin asunnon omistusajan laskeminen alkaa uudesta saannosta lukien. Vastikkeellinen saanto katkaisee omistusajan, jolloin omistusajan

¹⁶⁸ Ossa Jaakko 2020: 224, 234; Andersson Edward - Linnakangas Esko - Frände Joakim 2016: 253; VH 2012 s. 118, 147

¹⁶⁹ Rabinä Timo – Myllymäki Janne – Myrsky Matti 2019: 326; Nykänen Pekka – Rabinä Timo 2013: 506-507

¹⁷⁰ Rabinä Timo – Myllymäki Janne – Myrsky Matti 2019: 51-57, 329-330; VH 2012 s. 115

¹⁷¹ Rabinä Timo 2003: 40

¹⁷² Ossa Jaakko 2020: 224-226

katsotaan alkaneen vastikkeellisesta saannosta lukien. Tällöin on mahdollista, että kyseisen asunnon luovutuksesta saatu voitto on osittain verovapaata ja osittain veronalaista tuloa.¹⁷³

Sekä avioero-osituksessa puolison, että jäämistöosituksessa lesken osalta asumisajan voidaan laskea alkaneen siitä hetkestä, kun puoliso tai leski on todellisuudessa alkanut käyttämään asuntoa vakituksena asuntonaan.¹⁷⁴ Tuloverolain 46 §:n 2 momentin mukaan osituksessa voidaan soveltaa jatkuvuusperiaatetta omaisuuden omistajan osalta. Jatkuvuusperiaatteen mukaan omistusaika voidaan katsoa alkaneen jo ennen ositussaantoa tapahtuneesta saannosta, eli osituksessa saadun asunnon omistajaksi voidaan lukea myös se aika, jolloin toinen puolisoista oli omistanut asunnon ennen ositusta. Ositus ei myöskään vaikuta todelliseen asumisaikaan, eli osituksessa asunnon saaneen puolison asumisaika voidaan laskea todellisesta asumisajasta lähtien.¹⁷⁵

Erotilanteissa toinen puolisoista voi muuttaa pois yhteisestä asunnosta jo ennen kahden vuoden asumisajan täyttymistä, jolloin on mahdollista, että kyseiseen asuntoon jää asumaan vain hänen entinen aviopuolionsa tai sekä hänen entinen aviopuolionsa, että tuloverolain 8 §:ssä tarkoitetut lapset. Tällöin on kuitenkin tietyissä tilanteissa mahdollista, että toinen puolisoista saa osituksessa asunnon, joka on tuloverolain 48 §:n edellyttämällä tavalla perheensä vakituksessa asuinkäytössä. Avioliitossa tuloverolain 8 §:n mukaisten lasten lisäksi myös aviopuoliso katsotaan perheen käsitteeseen avioeropäätökseen saakka, joten myös aviopuolison asuminen yhteisessä asunnossa vaikuttaa poismuuttaneen puolison laskennalliseen asumisaikaan. Luovutusvoiton verovapautta ei voida soveltaa kuitenkaan tilanteissa, joissa eron jälkeen toiseen asuntoon jää asumaan vain avopuoliso. Asunnosta poismuuttaneen avopuolison osalta voidaan siten katsoa oman asunnon luovutusvoiton verovapauden säännösten täyttyvän vain siinä tilanteessa,

¹⁷³ Niskakangas Heikki – Knuutinen Reijo 2024, luku 5; VH 2012 s. 116, 147-148; VH 2022a, kohta 4.4 ks. KHO:1990-B-536

¹⁷⁴ Nykänen Pekka 2017; VH 2019b, kohta 3.5.2

¹⁷⁵ TVL 46 § 2 momentti, Lyly Petra 2021: 102; Rabinä Timo – Myllymäki Janne – Myrsky Matti 2019: 329-330, Nykänen Pekka – Rabinä Timo 2013: 507 ja 510; Ossa Jaakko 2020: 227; VH 2019b, kohta 3.5.2; VH 2012 s. 116 ja 146

jossa perheeseen kuuluva alaikäinen lapsi asuu puolison poismuuton jälkeen asunnossa siten, että loput kahden vuoden määräaikaavaatimuksesta täyttyy ennen kuin lapsi täyttää 18-vuotta.¹⁷⁶ Osituksessa saadun asunnon osalta myös asumisajan voidaan tällaisissa tilanteissa katsoa täyttyneen, jos verovelvollisen sijaan asunnossa on vakituisesti asunut edellä kuvatun tavoin hänen perheenjäsenensä siten, että kahden vuoden asumisaikaavaatimus täyttyy.

Leski voi myydä kokonaan omassa omistuksessaan olevan asunnon verovapaasti, jos tuloverolain 48 § :n mukaiset edellytykset täyttyvät. Puolison kuolema ei vaikuta lesken yksin omistaman asunnon asumis- ja omistusaikaan. Lesken asumisaika voidaan ennen omaisuuden ositusta huomioida vain lesken omistusoikeuden osalta, jos leski on omistanut asunnon yksin tai yhdessä puolisonsa kanssa. Omaisuuden osituksen ajankohta on siten lesken näkökulmasta oleellinen tuloverolain 48 § :n soveltamisessa, koska jatkuvuusperiaatetta voidaan soveltaa vasta osituksen jälkeen. Jos kuolleen puolison omistuksessa ollut asunto myydään ennen omaisuuden ositusta, ei asunnon myynnissä voi hyödyntää lesken osuutta vastaavaa oman asunnon verovapaussääntelyä, vaikka leski olisi asunut asunnossa vähintään kahden vuoden ajan puolisonsa kuolemasta lähtien. Jatkuvuusperiaatetta ei voida myöskään soveltaa jos leski on kuolinpesän osakas testamentin nojalla tai, jos vainajalla ei ole jäänyt rintaperillisiä. Jos leski kuolee ennen ensin kuolleen puolison kuolinpesän ositusta, ei luovutusvoiton verovapautta voida soveltaa enää lesken asumis- ja omistusaajan osalta. Tilanteissa, joissa on päällekkäisiä kuolinpesiä, ei voida myöskään ottaa huomioon lesken kuolinpesän osakkaiden asumisaikaa ensin kuolleen puolison omistaman asunnon myynnissä, vaikka lesken kuolinpesän osakas olisi asunut ensin kuolleen puolison omistamassa asunnossa kahden vuoden ajan ensiksi kuolleen puolison kuolinhetken jälkeen.¹⁷⁷

¹⁷⁶ Nykänen Pekka – Rabinä Timo 2013: 497-499; TVL 8 §; RPL 7 §; Avioliittolaki (234/1929) 25 §,

¹⁷⁷ Ossa Jaakko 2020: 318-321; Lyly Petra 2021: 101; VH 2019 c, kohdat 3.1, 3.2, 3.3, 3.5.1, 3.5.2; ks. KHO:2005:25

5.3 Hallintaoikeuden pidättäminen tai saaminen ja sen erillinen luovutus

Oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapaussäännöksen soveltaminen edellyttää sekä asunnon omistusoikeuden, että sen hallintaoikeuden omistamista. Hallintaoikeus on kuitenkin mahdollista pidättää itsellään, vaikka luovuttaisi asunnon omistusoikeuden. Tyypillisin tilanne hallintaoikeuden pidättämisestä on lesken hallintaoikeus puolisojen yhteiseen kotiin.¹⁷⁸ Leskellä on perintökaaren (40/1965) 3:1a.2§:n mukainen hallintaoikeus puolisojen yhteisenä kotina pidettyyn asuntoon, mikäli lesken omistuksessa ei ole muuta vakituiseen asuntoon soveltuvaa asuntoa. Tällainen asunto, johon leskellä olisi hallintaoikeus, voidaan kuitenkin myydä ennen kuolinpesän jakamista lesken suostumuksella joko siten, että leski saa hallintaoikeuttaan vastaavan osuuden luovutushinnasta tai luopuu hallintaoikeudestaan vastikkeetta. Jos leski saa hallintaoikeutta vastaavan osuuden luovutushinnasta, ei luovutushintaosuuteen sovelleta luovutusvoiton verovapaussäätelyä. Jos leski sen sijaan luopuu hallintaoikeudestaan vastikkeetta, katsotaan hallintaoikeutta vastaava osa luovutushinnasta olevan lahja perillisille, joista perillisten tulee maksaa lahjaveroa.¹⁷⁹

Lesken hallintaoikeuden lisäksi on myös mahdollista, että kuka tahansa verovelvollinen pidättää kiinteistöön tai sen osaan, asuntoon tai sen osuuteen hallintaoikeuden luovuttamalla sen omistusoikeuden vastikkeetta, vastikkeellisesti tai osittain vastikkeellisesti. Hallintaoikeuden pidättämisen lisäksi hallintaoikeuden voi myös saada vastikkeettomasti hallintaoikeustestamentilla. Pelkän omistusoikeuden vastikkeellinen luovutus ei muodosta jäljelle jääneeseen osuuteen hallintaoikeuden kaltaista oikeutta. Hallintaoikeus nimenomaan tarkoittaa sitä, että hallintaoikeuden haltijalla tulee olla omistajan kaltainen käyttöoikeus ja oikeus sen hallintaan oikeuttavan omaisuuden tuottoon. Vaikka asuinhuoneiston omistusoikeus on mahdollista luovuttaa vastikkeetta, on kuitenkin hallintaoikeus mahdollista luovuttaa vastikkeellisesti.¹⁸⁰

¹⁷⁸ Rabinä Timo – Myllymäki Janne – Myrsky Matti 2019: 318

¹⁷⁹ Nykänen Pekka – Rabinä Timo 2013: 483-486; Rabinä Timo - Myllymäki Janne 2016: 594-595; PK 3 luku 1 a § 2 momentti; PerVL 8 § 2 momentti

¹⁸⁰ VH 2019c, kohta 1

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun KHO:2011:102 avulla voidaan havainnoida hallinto-oikeuden erilliseen luovutukseen liittyvää erityistapausta. Tapauksessa verovelvollinen oli lahjoittanut tuloverolain 48 §:n luovutusvoiton verovapauden edellytykset täyttävän kiinteistön omistusoikeuden tyttärelleen. Verovelvollinen piti hallinto-oikeuden itsellään, eli jäi asumaan kyseiselle kiinteistölle, kunnes päätti myydä hallinto-oikeuden tyttärelleen, eli samalle henkilölle, jolle hän oli aikaisemmin lahjoittanut omistusoikeuden kyseiseen kiinteistöön. Korkein hallinto-oikeus on ratkaisussaan tulkinnut, että pelkän hallinto-oikeuden luovuttamisessa ei ole kyse tuloverolain 48 §:ssä tarkoitetusta asunnosta tai rakennuksesta, eikä siten pelkkään hallinto-oikeuden luovutukseen voida soveltaa luovutusvoiton verovapaussääntelyä. Kuitenkin yksi ratkaisuun osallistunut hallintoneuvos oli ollut asiassa eri mieltä, eli asia olisi hänen mielestään tullut ratkaista siten kuin tilanteessa, jossa hallinto-oikeus olisi luovutettu omistusoikeuden kanssa yhdessä ja hallinto-oikeuden luovutus olisi ollut silloin luovutusvoiton osalta verovapaa.¹⁸¹

Tuloverolain 48 §:ssä on mainittu, että säännöstä sovelletaan vain sellaisten asuntojen luovutukseen, jotka oikeuttavat huoneiston, huoneisto-osuuden tai rakennuksen tai sen osan hallintaan. Korkeimman hallinto-oikeuden tapauksen KHO:2011:102 johdosta ja Verohallinnon antaman ohjeistuksen verovapaista oman asunnon luovutuksista avulla voidaan todeta, että tuloverolain 48 §:ä tulee tulkita siten, että luovutusvoiton verovapauden edellytykset eivät kuitenkaan enää täyty pelkän hallinto-oikeuden luovutuksen osalta, vaikka hallinto-oikeuden luovuttaja olisi asunut asumisajan sekä omistuksen vaatimukset täyttäneenä aikana asunnossa vaaditun kahden vuoden ajan. Luovutusvoiton verovapaussääntelyä voidaan siten soveltaa hallinto-oikeuden osalta vain siltä osin kuin se luovutetaan yhdessä omistusoikeuden kanssa. Hallinto-oikeuden erilliseen luovutukseen ei voida siten soveltaa tuloverolain 48 §:n säännöksiä.¹⁸²

¹⁸¹ KHO:2011:102

¹⁸² TVL 48 § 1 momentti 1 kohta; VH 2022a, kohta 2.6; Nykänen Pekka – Rabinä Timo 2013: 482-483

6 Luovutusvoittoa tuottavan toiminnan arviointi

6.1 Henkilökohtaisen tulon ja elinkeinotulon rajanveto

6.1.1 Elinkeinotoiminnan tunnusmerkit oman asunnon luovutuksissa

Asunnon arvonnousu voi olla normaalia asuntojen arvonnousua tai arvo voi nousta asunnossa omistusaikana tapahtuneen inflaation vaikutuksesta tai tehtyjen parannusten ja ylläpitotöiden johdosta. Arvoon ei vaikuta se kuinka paljon asunnossa on tehty ylläpito- ja perusparannustöitä itse.¹⁸³ Verovelvollisen ei myöskään tarvitse itse osallistua oman asunnon rakennus-, ylläpito- tai perusparannustöihin, jotta asunnon luovutusvoiton verovapauden edellytykset täyttyisivät. Luovutusvoiton määrä ei ole kuitenkaan yleensä ulkopuolista työvoimaa käytettäessä suurta, koska itse tehty työ on selvästi edullisempaa kuin ammattilaisen tekemä työ.¹⁸⁴ On suhteellisen yleistä, että muut kuin rakentamisen ammattilaiset toteuttavat asuinrakennushankkeen jonkun rakennusalan asiantuntijan avustuksella. Se, että asunnon ylläpito- tai perusparannustyöt tai omakotitalon rakentaminen on toteutettu erillisenä rakennushankkeena, ei välttämättä kuitenkaan tarkoita, että omasta työstä syntyisi merkittävää luovutusvoittoa.¹⁸⁵ Selkeää verovelvollisen yksityishenkilönä harjoittaman asuntojen osto-, jalostus-, rakennus- sekä myyntitoiminnan rajanvetoa ei ole sille, milloin tällaisesta toiminnasta saatu voitto katsotaan elinkeinotoiminnan tuloksi ja milloin tuloverolain mukaan verotettavaksi tuloksi.

Elinkeinotoiminnalle ei ole laissa tarkkaa määritelmää, joten sitä arvioidaan vakiintuneen oikeuskäytännön perusteella. Oikeuskäytännön perusteella elinkeinotoiminnan tunnusmerkkejä ovat toiminnan itsenäisyys, laajuus, suunnitelmallisuus ja jatkuvuus sekä voiton tavoittelu ja taloudellinen riski. Arvioinnissa voidaan keskittyä myös muodollisiin ominaisuuksiin, kuten kirjanpidon tai muistiinpanojen pitämiseen, henkilöstön ja

¹⁸³ KHO:2014:200

¹⁸⁴ Nykänen Pekka – Rabinä Timo 2013: 29

¹⁸⁵ KHO:2014:200

toimitilojen olemassaoloon, kaupparekisterimerkinnän tekemiseen sekä elinkeinotoimintaan kuuluvan veroilmoituksen antamiseen. Lisäksi elinkeinotoiminnaksi katsotaan etenkin sellainen toiminta, jolla on vakaa tulonhankkimistarkoitus. Pienimuotoista ja satunnaista toimintaa, josta pitkälläkin aikavälillä saatu taloudellinen hyöty on vähäistä, ei voida katsoa elinkeinotoiminnaksi. Oikeuskäytännön mukaan myöskään sellaista toimintaa, jossa asunnon myyntitoiminta on sisältänyt jotakin toiminnan arviointia lieventäviä seikkoja, ei ole katsottu elinkeinotoiminnaksi. Elinkeinotoiminnan tunnusmerkkejä tarkastellessa toiminnan arviointia lieventäviä seikkoja, arvioidessa oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapautta, ovat esimerkiksi elämäntilanteen muutokset, kuten verovelvollisen muuttaminen toiselle paikkakunnalle tai asunnon myynti verovelvollisen sairastumisen johdosta. Arvioidessa toimintaa, joka sisältää elinkeinotoiminnan tunnusmerkkejä lieventäviä seikkoja ja elinkeinotoiminnan tunnusmerkkejä, tulee toimintaa tarkastella kokonaisuutena.¹⁸⁶

Omakotitalojen rakentaminen tai omakotitalojen ja asuntojen remontointi ja niiden luovutus ilman luovutusvoiton verotusta on mahdollista vain, jos veroviranomainen katsoo, että tällainen toiminta ei täytä elinkeinotoiminnan tunnusmerkkejä ja, että toiminta täyttää tuloverolain 48 §:n edellytykset oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapaudelle. Yhden elinkeinotoiminnan tunnusmerkin täyttävän toiminnan ominaisuuden täytyminen ei yleensä kuitenkaan tarkoita sitä, että toimintaa voitaisiin välittömästi pitää elinkeinotoimintana.¹⁸⁷ Tuloverolain mukaan verotettavan toiminnan on oikeuskäytännössä katsottu voivan sisältää esimerkiksi pelkästään voiton tavoittelua, mutta ei sen lisäksi muita elinkeinotoiminnan tunnusmerkkejä¹⁸⁸. Jos tällainen verovelvollisen toiminta ei täytä elinkeinotoiminnan tunnusmerkkejä, siitä saatavaa tuloa arvioidaan henkilökohtaisena tulolähteenä ja henkilökohtaisen tulon verotuksessa voidaan soveltaa tuloverolain säännöksiä.¹⁸⁹ Esimerkiksi vain yhden asuinrakennuksen rakentamista tai

¹⁸⁶ VH 2019a, kohdat 1.1., 2.1., 3.1.1. ja 3.1.2.; Nykänen Pekka – Rabinä Timo 2013: 18, 30

¹⁸⁷ VH 2015, kohta 7

¹⁸⁸ VH 2022b, kohta 7

¹⁸⁹ VH 2022b, kohta 1; VH 2012 s. 148

asuinhuoneiston remontoimista ja myyntiä ei ole katsottu elinkeinotoiminnaksi¹⁹⁰. Myöskään asuinrakennusten ja huoneisto-osakkeiden ostamista ja niiden luovuttamista kahden vuoden asumisajan ja mahdollisesti vähän asunnon arvoa nostaneen remontoiminnan jälkeen ei yleensä ole katsottu elinkeinotoiminnaksi, vaikka luovutuksia olisi useampi peräkkäin. Huoneistojen ja asuinrakennusten remontoiminnan ei ole katsottu tuottavan omalle työlle niin suurta tuloa kuin omakotitalojen rakentaminen voisi tuottaa ja sen takia tällaisen toiminnan voidaan arvioida olevan elinkeinotoimintaa vain harvoin.¹⁹¹

Laaja ja jatkuva rakennus- ja myyntitoiminta arvioidaan helpommin elinkeinotoiminnaksi. Useampien osakehuoneistojen, asuinrakennusten ja kiinteistöjen osto-, jalostus- ja myyntitoiminta voi täyttää elinkeinotoiminnan tunnusmerkit, jos siihen liittyy kohteiden laaja-alaista saneeraamista ja jalostamista. Jos veroviranomainen katsoo asuinrakennusten rakennus- ja myyntitoiminnan tai asuinhuoneistojen osto-, jalostus- ja myyntitoiminnan elinkeinotoiminnaksi, tulee voittoon ja koko toimintaan soveltaa lakia elinkeinotulon verottamisesta.¹⁹² Jalostuksella tarkoitetaan asuinrakennusten rakentamista, asuntojen remontoimista tai muuta jalostustoimintaa, kuten kaavamuutoksen tekemistä tai yhtiöjärjestykseen tehtäviä muutoksia.¹⁹³ Toiminta arvioidaan todennäköisemmin elinkeinotoiminnaksi myös silloin, jos verovelvollinen pitää itse toimintaansa elinkeinotoimintana¹⁹⁴. Oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapautta on pidetty oikeustapauksissa jonkin verran ongelmallisena, etenkin jos rakentaminen on korvannut muun ansiotyön, joka olisi ollut verotettavaa työtä.¹⁹⁵ Toiminnan päätoimisuuksella on suuri vaikutus elinkeinotoiminnan kokonaisarviointissa. Jos verovelvollinen saa pääasiallisen elantonsa omaan vakituiseseen asuinkäyttöön hankittujen asuntojen osto-, jalostus- ja myyntitoiminnasta, on todennäköisempää, että toimintaa pidetään elinkeinotoimintana.¹⁹⁶ Tällainen voi olla esimerkiksi tilanne, jossa työttömänä ollut henkilö

¹⁹⁰ VH 2012 s. 148

¹⁹¹ Nykänen Pekka – Rabinä Timo 2013, s.30

¹⁹² VH 2022b, kohta 6.1; Nykänen Pekka – Rabinä Timo 2013: 21-22; Rabinä Timo – Myllymäki Janne 2016: 588

¹⁹³ VH 2022b, kohta 1; VH 2012 s. 148

¹⁹⁴ VH 2012 s. 148

¹⁹⁵ KHO:2014:200

¹⁹⁶ VH 2022b, kohta 7

on rakentanut asuinrakennuksia omaan vakituiseen asuinkäyttöön ja voinut siten korvata toiminnastaan saamalla luovutusvoitoilla menettämiään rahan arvoisena etuutena tai rahana saatavia palkkoja.

6.1.2 Toiminnan harjoittajan ammatin vaikutus

Luonnollisen henkilön verotuksessa on nähty ongelmallisena erityisesti verovelvollisen ammattiin liittyvät henkilökohtaisen tulolähteen ja elinkeinotulolähteen väliset rajanvedot. Tällaisia ongelmatapauksia ovat olleet esimerkiksi niin sanotut kirvesmiestapaukset, joissa rakennusalan ammattilainen tai siihen rinnastettavissa oleva ammattilainen on harrastanut kiinteistöjen ostamista, rakentamista sekä niiden myyntiä, vähintään kahden vuoden yhtäjaksoisen omistus- ja asumisajan jälkeen, voitolla ilman yritystoimintaa.¹⁹⁷ Tällaisesta toiminnan arvioinnista ei ole kuitenkaan mainintaa oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapaudesta sääntelevässä tuloverolain 48 §:ssä, vaan lain soveltamiskäytäntö pohjautuu lähinnä oikeustapauksiin.¹⁹⁸

Oikeuskäytännön näkökulmasta talojen rakentaminen ja myynti on ollut liiketoimintaa erityisesti silloin, kun asuinrakennuksen omistaja, joka toimii myös asuinrakennuksen rakennuttajana tai rakentajana, on ammatiltaan talonrakentaja ja myynyt jo kaksi asuinrakennusta tai kiinteistöä ilman tuloverolain 48 §:n tarkoittamia luovutusvoittoveroseurauksia. Ammattilaisina oli tällöin pidetty myös muita henkilöitä, joiden ammatti ei ole rakennusalalla, mutta heidän ammatinsa on voitu kuitenkin katsoa olevan lähellä rakennusalaan. Mitä kauempana rakennusalaan kyseisen henkilön ammatti on ollut, sitä harvemmin veroviranomainen on pitänyt toimintaa ammattimaisena.¹⁹⁹ Nykykäsityksen mukaan tulolähdejaon osalta ratkaisu tulee kuitenkin tehdä toiminnan luonteen perusteella, eikä silloin yksityishenkilön ammatille tulisi antaa arvioinnissa suurta painoarvoa. Toisaalta rakennusalan tai siihen rinnastettavissa olevan ammattilaisen on helpompi hyödyntää toiminnassa ammattitaitoaan ja siten kerryttää suurempaa luovutusvoittoa ja

¹⁹⁷ Nykänen Pekka – Rabinä Timo 2013: 18

¹⁹⁸ Määttä Kalle 2014: 268-269

¹⁹⁹ VH 2022a, kohta 7

saavuttaa tuloverolain 48 §:n huojennuksen avulla suuremmat veroedut. Tätä nykykäsitystä on perusteltu sillä, että ammatilla ei ole katsottu olevan merkitystä edes elinkeinotulon verottamisesta annetun lain mukaan verotettavien asuntojen myynneissä.²⁰⁰ Tämän perusteella voidaan todeta, että kirvesmiestapaukset ovat menettäneet merkitystään yleisenä käsitteenä²⁰¹.

Luonnollisen henkilön on esimerkiksi mahdollista, ilman rakennusyrityksen omistamista, toimia projektissaan perustajaurakoitsijana tai -rakennuttajana. Perustajaurakoitsijan ja perustajarakennuttajan ero on se, että perustajaurakoitsija voi esimerkiksi perustaa asunto-osakeyhtiön, johon rakentaa itse asuinhuoneistoja, kun taas perustajarakennuttaja voi rakennuttaa perustamansa asunto-osakeyhtiön asuinhuoneistot ulkopuolisella rakennusyrityksellä. Perustajaurakoitsijana tai -rakennuttajana toimimisen ja näiden asuinhuoneistojen myynnin katsotaan usein täyttävän elinkeinotoiminnan tunnusmerkit, mutta ne tulevat arvioitavaksi tällaisessakin tapauksessa olosuhteiden ja kokonaisuuden perusteella. Perustajaurakoitsijan tai -rakennuttajan on myös mahdollista merkitä itselleen tietyn asuinhuoneiston käyttöön oikeuttavia osakkeita, joita hän voi käyttää omana tai perheensä vakituisena asuntona. Luonnollisen henkilön, joka toimii perustajaurakoitsijana tai -rakennuttajana omistamassaan yrityksessä, toiminta on pääsääntöisesti elinkeinotulon verottamisesta annetun lain mukaan verotettavaa toimintaa. Edellä mainitulla tavalla hankitun oman asunnon myynti voi kuitenkin tietyissä tapauksissa, joissa verovelvollinen toimii ilman yritystoimintaa sekä, joissa toiminnan ei katsota täyttävän elinkeinotoiminnan tunnusmerkkejä, olla tuloverolain 48 §:ssä säädetyin edellytyksin luovutusvoiton osalta verovapaa.²⁰²

²⁰⁰ VH 2022b, kohta 8.1

²⁰¹ Nykänen Pekka – Nieminen Martti 2021, III Osa, 2 luku

²⁰² VH 2022b, kohdat 4.2 ja 8.3, ks. KHO:1991-B-501, jossa asunto-osakkeiden luovutus on katsottu verovelvollisen elinkeinotoiminnaksi, vaikka verovelvollinen ei ollut itse rakennusalalla. Tähän ratkaisuun päädyttiin, koska verovelvollisen puoliso omisti rakennusliikkeen ja verovelvollinen oli hänen ja pankin kanssa perustanut yhdessä kiinteistöosakeyhtiön, joiden osakkeita myös verovelvollinen oli merkinnyt omiinsa; vrt. KHO:1985-B-II-522

6.2 Useamman vakituisen asunnon verovapaa luovutus

6.2.1 Samalla alueella sijaitsevien asuntojen peräkkäiset luovutukset

Tuloverolain 48 §:n nykysoveltamiskäytännön mukaan myös kolmannen omana vakituisena asuntona pidetyn kiinteistön myynti on katsottu luovutusvoiton osalta verovapaaksi toiminnaksi. Aiemmin kolmannen omana vakituisena asuntona tuloverolain 48 §:n edellyttämällä tavalla käytetyn ja verovelvollisen itse rakentaman kiinteistön myynti katsottiin lähtökohtaisesti elinkeinotuloksi, kun taas omana vakituisena asuntona käytetyn asunnon luovutukseen ei sovellettu vastaavaa menettelyä. Kolmannen kiinteistön myynti on voitu katsoa elinkeinotoiminnan verottamisesta annetun lain mukaiseksi toiminnaksi myös silloin, kun verovelvolliset eivät ole olleet rakennusalan tai sitä vastaavan alan ammattilaisia. Lain soveltamista on oikeuskäytännössä kuitenkin rajattu, koska lainsäätäjän tulisi asettaa tällaiset rajat lain soveltamiselle, eikä niitä tulisi luoda vasta lain soveltamistilanteissa. Nykysoveltamiskäytännön mukaan toiminnan arviointi tulisi tehdä ainoastaan elinkeinotoiminnan tunnusmerkistön perusteella, eikä rajanvetoa tulisi asettaa tiettyjen luovutusten lukumäärälliseen perusteeseen.²⁰³

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa KHO:2014:200 oli kyse puolisojen rakentaman kolmannen omakotitalon myynnistä 15 vuoden ajalta. Omaisuuden luovutus täytti jokaisen talon osalta tuloverolain 48 §:n mukaiset edellytykset luovutusvoiton verovapaudelle. Kyseiset omakotitalot oli rakennettu samalle asuinalueelle. Kumpikaan puolisoista ei ollut rakennusalan tai sitä vastaavan alan ammattilaisia eivätkä pitäneet toimintaansa elinkeinotoimintana. Korkein oikeus totesi, että aikaisemmin oikeuskäytännössä samankaltaiset tilanteet ovat johtaneet tietyin olosuhteiden edellytyksin siihen, että kolmannen itse rakennetun omakotitalon myynti on ollut verotettavaa tuloa. Korkein oikeus kuitenkin ratkaisussaan totesi, että kyseinen toiminta ei täyttänyt elinkeinotoiminnan tunnusmerkkejä tässä tapauksessa saatujen tosiseikkojen perusteella. Laissa ei ole

²⁰³ Penttilä Seppo 2015

myöskään määritetty mitään luovutettavien asuntojen määrää, jonka täytyessä asuntojen myynti verovapaasti voitaisiin katsoa olevan elinkeinotoimintaa.²⁰⁴ Tästä tapauksesta voidaan todeta, että myös kolmas samalle alueelle itse rakennettu talo on myös mahdollista tietyin edellytyksin myydä verovapaasti, jos toiminta ei täytä elinkeinotoiminnan tunnusmerkkejä.

Jopa yli 30 vuotta vanhassa oikeuskäytännössä on ollut tilanteita, joissa verovelvollisen oman asunnon luovutus on ollut verovapaa myös neljännen oman vakituisen asunnon luovutuksen osalta elinkeinotoiminnan tunnusmerkkejä lieventävien seikkojen johdosta. Esimerkiksi korkeimman hallinto-oikeuden tapauksessa KHO:1983-B-II-572 luovutuksen katsottiin olevan verovapaa myös neljännen rakennuksen myynnin osalta, kun verovelvollinen oli asunut samalla kiinteistöllä sijainneissa omistamissaan neljässä rakennuksessa kussakin lain edellyttämän asumisaikaedellytyksen asettaman määräajan, joka on tämän oikeusratkaisun aikaan ollut vain yhden vuoden pituinen. Verovelvollinen sai myydä neljännen vakituisena asuntona käytetyn asuinrakennuksen ilman luovutusvoitosta saatavia veroseuraamuksia, koska verovelvollisen terveydentila johti siihen, että kyseinen rakennus ei enää luonut hänelle puitteita esteettömälle asumiselle.²⁰⁵

6.2.2 Useamman asunnon yhtäaikainen luovutus

Oman vakituisen asunnon hankkimisen voidaan katsoa olevan myös sijoitus. Sijoitustoiminnasta saatavaa luovutusvoittoa ei pidetä elinkeinotoimintana²⁰⁶. Omaan vakituisena asuntona käytetty asunto voidaan oman käytön jälkeen käyttää verovelvollisen sijoitustarkoitukseen. Asunnon verovapaa luovutus ei siten edellytä sitä, että myynnin tarvitsisi tapahtua heti verovelvollisen oman tai perheensä asumisen päätyttyä, vaan omistamansa asuinrakennuksen tai asunnon voi esimerkiksi vuokrata oman tai perheensä vähin-

²⁰⁴ KHO:2014:200 vrt. Turun HAO 27.12.2012 T 12/0735/3, jossa kolmatta oman asunnon myyntiä ei ollut pidetty luovutusvoiton osalta verovapaana tulona.

²⁰⁵ KHO:1983-II-572

²⁰⁶ VH 2022b, kohta 7

tään kahden vuoden yhtäjaksoisen asumisen jälkeen asunnon myyntiin saakka. Luonnollinen henkilö voi myös myydä useamman luovutusvoiton verovapauden kriteerit täyttävän asunnon samanaikaisesti, kunhan verovelvollinen tai hänen perheensä on asunut jokaisessa omistamassaan asunnossa vähintään kaksi vuotta yhtäjaksoisesti ja muutoin täyttää luovutusvoiton verovapauden edellytykset.²⁰⁷

Jokaisen asunnon osalta tuloverolain 48 §:n tarkoittamat oman vakituisen asunnon edellytykset tulee täyttyä, jotta asunnon voi luovuttaa luovutusvoiton osalta verovapaasti. Sen jälkeen, kun edellytykset ovat kerran täyttyneet, ei huoneiston käyttötarkoituksella ole enää merkitystä luovutusvoiton verovapauden näkökulmasta.²⁰⁸ Mitään määräaikaakaan asuntojen luovutuksille ei vakituisen asuinkäytön jälkeen ole, vaan verovelvollinen voi asua elämänsä aikana useammassa, esimerkiksi kymmenessä asunnossa ja omistaa kaikki ne kymmenen omana vakituisena asuntona käytettyä asuntoa ja myydä ne kaikki asunnot, vaikka vasta eläkeikäisenä luovutusvoiton osalta verovapaasti.²⁰⁹ Luovutusvoiton verovapaus kuitenkin edellyttää, että verovelvollinen itse luovuttaa omana tai perheensä vakituisena asuntona käytetyn asunnon vastikkeellisesti. Tämä tarkoittaa sitä, että kerätyt verohuojennukset eivät siirry esimerkiksi kuolinpesälle, eivätkä lahjana tai ennakkoperintönä asunnon saaneelle henkilölle.²¹⁰

²⁰⁷ VH 2015, kohta 3.2; VH 2022a, kohta 4.1

²⁰⁸ Nykänen Pekka – Nieminen Martti 2021, III Osa, 2 luku

²⁰⁹ Lyly Petra 2021: 98

²¹⁰ Nykänen Pekka – Nieminen Martti 2021, III Osa, 2 luku

7 Yhteenveto ja pohdintaa

7.1 Yhteenveto

Tuloverolain 48 § on erityissäännös, jolla huojennetaan oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verotusta. Verovelvollisen on mahdollista saada, tietyin lain asettamin edellytyksin, oman vakituisen asunnon luovutuksesta syntyneen voiton verovapaana tulonaan. Edellytyksenä on, että verovelvollinen tai hänen perheensä on asunut kyseisessä asunnossa ja omistanut kyseisen asunnon kahden vuoden yhtäjaksoisen ajan. Verovelvollinen ei voi siten esimerkiksi ensin asua kahta vuotta asunnossa vuokralla ja vasta sen jälkeen, kun verovelvollinen tai hänen perheensä on jo muuttanut pois asunnosta, omistaa asuntoa kahden vuoden ajan, vaan asumis- ja omistusaika tulee olla yhtäaikaista. Poikkeuksena on kuitenkin ositussaantoon sovellettavissa oleva jatkuvuusperiaate, jolloin todellinen omistusaika voidaan laskea alkaneen jo ositussaantoa edeltäneestä saannosta.

Omana vakituisena asuntona pidetään verovelvollisen tai hänen perheensä vakituisessa asuinkäytössä olevaa asuinhuoneistoa, asuinrakennusta tai sen osaa. Oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapaussäätely koskee kuitenkin myös yhteisomistussuhteessa olevaa tai osittain vakituista asuntoa ja asumisoikeusasuntoa. Verovelvollinen voi myös yhdistää asuntoon esimerkiksi toisen asunnon, jolloin luovutusvoiton verovapaus koskee yhdistettyä asuntoa vain sen asunnon osalta, jota on käytetty vakituisena asuntona luovutusvoiton verovapaussäännöksessä edellytetyn asumisajan. Sama periaate koskee maapohjan ja asuinrakennuksen saamista eri saannoilla, kuten myös kiinteistöön toisen kiinteistön liittämistä. Vain se osa yhdistetystä kokonaisuudesta voidaan luovuttaa luovutusvoiton osalta verovapaasti, jota on käytetty omana vakituisena asuntonaan vähintään yhtäjaksoisesti kahden vuoden ajan.

Myös oman vakituisen asunnon rakennuspaikka, joka voidaan rinnastaa omaan vakituiseseen asuntoon, voi olla luovutusvoiton osalta verovapaa. Tämä tarkoittaa sitä, että kyseisellä rakennuspaikalla tulee sijaita tuloverolain 48 §:n edellytyksin vakituisessa asuinkäytössä ollut asunto. Kiinteistön määräälaan ja määräosaan voidaan soveltaa tuloverolain

48 §:n säännöksiä samoin edellytyksin. Kiinteistöstä erotettu määräala ja määräosa voidaan myös luovuttaa luovutusvoiton osalta verovapaasti, vaikka niissä ei sijaitisi omana vakituksena asuntona tuloverolain 48 §:n edellyttämällä tavalla pidettyä rakennusta. Tämä edellyttää, että määräala on lohkottu tai määräosan osalta on tehty hallinnanjakosopimus sellaisesta kiinteistöstä, joka on aikaisemmin muodostanut määräalan tai määräosan kanssa yhden kiinteistön, joka on täyttänyt oman vakituksisen asunnon luovutusvoiton verovapauden edellytykset ja, että verovelvollinen realisoi lyhyen ajan kuluessa koko kiinteistön, eikä uudelle muodostetulle määräalalle tai määräosalle ole aloitettu rakentamaan uutta asuinrakennusta.

Oman vakituksisen asunnon luovutuksen yhteydessä on mahdollista luovuttaa luovutusvoiton osalta verovapaasti myös muita omaa vakituista asumista tukevia rakennuksia. Tontilla tai rakennuspaikalla sijaitsevien muiden kuin omassa vakituksisessa asuinkäytössä olevan asunnon luovutusvoitto voi olla verovapaa vain sellaisissa tilanteissa, joissa rakennus luovutetaan joko asuinrakennuksen tai sellaisen tontin tai rakennuspaikan kanssa yhdessä, joka täyttää luovutusvoiton verovapauden edellytykset. Muutoin tällaisen rakennuksen luovutusvoitto ei voi olla vapautettu verosta tuloverolain 48 §:n tarkoittamin säännöksin. Myös, jos rakennus on tuhoutunut tai purettu, voidaan pelkkä rakennuspaikka luovuttaa luovutusvoiton osalta verovapaasti tietyin edellytyksin. Rakennuksen siirtämisen jälkeen rakennuspaikkaa ei voida kuitenkaan enää luovuttaa luovutusvoiton osalta verovapaasti, vaikka rakennuspaikalla aiemmin sijainneessa asuinrakennuksessa olisi asuttu tuloverolain oman vakituksisen asunnon verovapaussäännöksen edellyttämällä tavalla.

Tuloverolain 48 § sääntelee myös ositus-, testamentti- tai perintösaantona saadun asunnon luovutusvoiton verovapaudesta. Vastikkeettomasti tai osittain vastikkeellisesti saatuun asuntoon voidaan hyödyntää erilaisia asumis- ja omistusaikoja kuin normaalisti vastikkeellisesti saatuun asuntoon. Asunnon voi saada vastikkeettomasti tai osittain vastikkeellisesti joko kuolinpesä tai kuolinpesän osakas, osituksessa leski tai avioero-osituksessa toinen puolisoista. Omaisuuden osituksen jälkeen voidaan puolison tai lesken, joka

on saanut asunnon osituksessa, osalta soveltaa jatkuvuusperiaatetta. Lesken osalta luovutusvoiton verovapaussäännökseen sovellettava jatkuvuusperiaate riippuu siitä, onko leski saanut asunnon avio-oikeuden nojalla vai testamenttisaantona. Verovapaussäännöksen soveltamisen kannalta on myös oleellista se, kuinka leski tai puoliso on todellisuudessa itse asunut osituksessa saamassaan asunnossa. Leskellä on myös hallintaoikeus yhteisenä kotina pidettyyn asuntoon, mutta myös kuka tahansa verovelvollinen voi pidättää hallintaoikeuden myös oman asunnon vastikkeettomissa, vastikkeellisissa tai osittain vastikkeellisissa luovutuksissa. Pelkän hallintaoikeuden luovutukseen ei voida soveltaa oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapaussäännöstä, jos hallintaoikeuden luovuttaa erikseen omistusoikeudesta. Tuloverolain 48 §:n mukaisen vakituisen asunnon omistusoikeuden voi kuitenkin luovuttaa luovutusvoiton osalta verovapaasti erikseen hallintaoikeudesta.

Suuri osa ihmisistä myy jossain vaiheessa elämää omistamansa asunnon, jota on käyttänyt vakituisena asuntonaan. Luovutuksesta ei kuitenkaan aina kerry verovelvolliselle voittoa, eikä silloin tuloverolain 48 § tule sovellettavaksi, vaikka muutoin tuloverolain 48 §:n edellytykset täytyisivätkin. Joissain tapauksissa verovelvollinen voi kuitenkin tavoitella tuloverolain 48 §:n avulla verotonta tuloa esimerkiksi rakentamalla itse omakotitaloja ja myymällä ne voitolla lähes heti sen jälkeen, kun tuloverolain 48 §:n tarkoittamat oman vakituisen asunnon edellytykset ovat täyttyneet. Tällaista toimintaa, jossa verovelvollisen voidaan katsoa hakevan hyötyä luovutusvoiton verovapaussäänte-lystä, tulee arvioida erikseen. Toimintaa arvioidaan elinkeinotoiminnan tunnusmerkkien avulla. Jos toiminta täyttää useamman elinkeinotoiminnan tunnusmerkin, voi toiminta tulla arvioitavaksi tuloverolain sijaan elinkeinotulon verottamisesta annetun lain perusteella, jolloin toiminnasta saatava voitto katsottaisiinkin pääomatulon sijaan verovelvollisen elinkeinotuloksi.

7.2 Tuloksien esittäminen ja tulkinta

Vaikka lainsäätäjän tulisi asettaa rajat tuloverolain 48 §:n soveltamiselle, voidaan lainsoveltajalla huomata olevan varsin suuri vastuu lain soveltamisen erikoiskysymyksissä. Oikeuskäytännöllä on merkittävä rooli oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapaussääntöksen soveltamisessa ja tulkinnassa. Tuloverolain 48 §:n oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapaussääntelyn sisältöä tulisi siten täydentää, jotta se sisältäisi kaikki erikoistilanteet, joihin sovelletaan kyseistä pykälää. Vaikka kyseistä pykälää tulisi tulkita suppeasti, voidaan tämän tutkielman perusteellakin huomata, että oikeuskäytännössä luovutusvoiton verovapaussäännöstä on hyödynnetty myös sellaisten taustusten osalta, joista oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapaussäännöksessä ei ole mainintaa.

Tässä tutkielmassa on käsitelty myös niitä oman vakituisen asunnon luovutukseen liittyviä erikoistilanteita, joista ei ole mainintaa tuloverolain 48 §:n säännöksessä. Mainintaa ei ole esimerkiksi vapaa-ajan asunnon käyttämisestä vakituisena asuntona tuloverolain 48 §:n säännöksiä hyödyntäen, tai jakamattoman ja jaetun kuolinpesän omistaman asunnon luovutuksesta luovutusvoiton osalta verovapaasti. Myöskään rakennuspaikan luovuttamisesta ilman vakituisena asuntona pidettyä rakennusta tai jos rakennuspaikalla sijainnut vakituinen rakennus on tuhoutunut, purettu tai siirretty, ei ole mainintaa. Mainintaa ei ole myöskään sellaisista erikoistilanteista, joissa asunto vuokrataan vain hyvin lyhyeksi ajaksi tai joissa verovelvollinen asuu ulkomailla, mutta käyttää asuntoa Suomessa käydessään. Tuloverolaissa ei ole myöskään mainittu asumis- ja omistusaikojen laskentatavasta, vaikka kahden vuoden yhtäjaksoinen ja katkeamaton asumis- ja omistusaika on edellytys sääntöksen soveltamiselle. Tästä voidaan päätyä sellaiseen lopputulokseen, että pykälää on kuitenkin tietyissä tapauksissa tulkittu varsin laajasti.

Tuloverolain 48 §:llä on oman vakituisen asunnon luovutuksen kannalta sekä yksilöllisiä, että yhteiskunnallisia hyötyjä. Oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapaussääntely esimerkiksi helpottaa verovelvollisen tai tämän perheen muuttamista tarpeiden mukaan toiseen asuntoon esimerkiksi toiselle paikkakunnalle tai verovelvollisella voi olla

tarve muuttaa pienempään tai suurempaan asuntoon. Oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verohuojennus kannustaa myös omistusasumiseen, mikä taas yhteiskunnallisesti esimerkiksi parantaa rakennuskannan ylläpitotöiden toteutumista suhteessa vuokra-asumiseen. Tuloverolain 48 §:n oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapautta sääntelyä ei olla todennäköisesti tulossa muuttamaan sen tuomien yksilöllisten, että yhteiskunnallisten hyötyjen johdosta, eikä myöskään mahdollisen inflaation tuomien arvonnousujen verottaminen ole järkevää.

Aikaisemmassa lainsäädännössä oman vakituisen asunnon luovutus on ollut verovapaa ainoastaan tilanteessa, jossa omassa vakituisessa asuinkäytössä ollut asunto luovutettiin vastiketta vastaan heti oman vakituisen asumiskäytön jälkeen. Nykyisin kaikki verovelvollisen omistamat asunnot, joissa verovelvollinen on asunut vähintään kahden vuoden yhtäjaksoisen ajan, ovat luovutusvoiton osalta verovapaita. Tämän lisäksi myös muut asunnot, kuten työasunnot tai perheen alaikäisten lasten käytössä olevat opiskeluasunnot, voidaan tietyin edellytyksin katsoa verovelvollisen tai tämän perheen vakituisiksi asunnoksi. Verovelvollinen voi myös luovuttaa useamman tuloverolain 48 §:n edellytykset täyttävän asunnon yhtäaikaisesti ja luovutusvoiton osalta verovapaasti. Asunnon voi esimerkiksi jättää kahden vuoden yhtäjaksoisen omistus- ja asumisajan jälkeen sijoitusasunnoksi ja hyödyntää huojennussäännöstä asunnon osalta vasta myöhemmin, jolloin myös inflaatio on voinut nostaa asunnon hintaa.

Tuloverolain 48 § :ä on myös mahdollista hyödyntää myös tapauksissa, joissa omassa vakituisessa asuinkäytössä oleva pinta-alaosuus on ollut alle puolet omistamastaan asunnosta. Tällaisia tapauksia ovat esimerkiksi oman vakituisen asunnon vuokraaminen alle 50 % :n pinta-alaosuuden osalta sekä asuinrakennuksen laajentaminen siten, että laajennusosa on alle puolet asuinrakennuksen pinta-alasta. Sen sijaan koko asunnon lyhytaikainenkin vuokraus katkaisee asumisajan, koska yhtäjaksoinen asumisaika edellyttää, että vakituisessa asuinkäytössä olevaa asuntoa ei vuokrata edes lyhyeksi ajaksi sinä aikana, ennen kuin kahden vuoden yhtäjaksoinen asumisaika täyttyy. Jos asuntoa vertaisvuokraa lyhyeksikin ajaksi, esimerkiksi muutamaksi päiväksi, tulee yhtäjaksoinen

asumisaika katkeamaan, jolloin asumisajan laskeminen alkaa alusta. Kuitenkin pelkäänsen sen asunnon osan, joka on alle puolet asunnon pinta-alasta, olisi ollut mahdollista vuokrata lyhyeksikin aikaa katkaisematta asumisaikaa, mikäli yli puolet asunnon pinta-alasta olisi edelleen ollut varattuna verovelvollisen vakituiseen asuinkäyttöön. Kun suurin osa omistamastaan asunnosta tai asuinrakennuksesta on ollut omassa tai perheensä vakituisesa asuinkäytössä tuloverolain 48 § :ssä edellyttämän ajan, on koko asunnon luovutuksesta saatu voitto verovapaata tuloa.

Tuloverolain 48 §:ä voidaan tietyin edellytyksin soveltaa myös tilanteissa, joissa Suomessa verovelvollinen luonnollinen henkilö muuttaa ulkomaille. Jos verovelvollinen asuu ulkomailla, voidaan hänen katsoa omistavan vakituisesa asuinkäytössä olevan asunnon Suomesta vain sellaisissa tilanteissa, joissa hän on ostanut asunnon ja käyttänyt sitä vakituisesa asuntona vielä Suomessa asuessaan ja jatkaa asunnon käyttämistä silloin kun käy Suomessa ja asunto on ainoastaan varattu verovelvollisen tai hänen perheensä käyttöön. Oikeuskäytännössä ei ole kuitenkaan esitetty mitään aikaa sille, kuinka kauan verovelvollisen tulisi asua vakituisesa asuntona pidetyssä asunnossa ennen ulkomaille muuttamista. Jos verovelvollinen sen sijaan ostaa asunnon Suomesta jo ulkomailla asuessaan, ei sen voida katsoa täyttävän vakituisen asunnon kriteereitä, vaikka asunto olisi Suomessa varattuna vain verovelvollisen tai hänen perheensä käyttöön.

Tuloverolain 48 §:n soveltamiskäytäntö myös mahdollistaa kuolinpesän verosuunnittelussa. Kuolinpesän osakkaat voivat arvioida, onko kuolinpesän omistama asunto järkevää myydä ennen jäämistöositusta tai vasta jäämistöosituksen jälkeen, tai miten verosuunnittelu olisi ylipäätään järkevintä. Osituksessa asunto voidaan esimerkiksi siirtää tuloverolain 48 §:n oman vakituisen asunnon verovapaan luovutuksen edellytykset täyttävälle leskelle tai pesänjaossa asunto voidaan siirtää kuolinpesän sen osakkaan omistukseen, joka on asunut kyseisessä asunnossa tuloverolain 48 §:n edellyttämän ajan ja joka hyötyy verohuojennussäännöksestä. On kuitenkin muistettava, että kuolinpesä ei saa verovelvollisen omistamista asunnoista ”kerättyjä” huojennuksia hyväkseen, joten luovutuksista saatavissa oleva voitto tulisi realisoida omana vakituisesa asuntona

käytetyistä asunnoista jo oman elämänsä aikana, jos haluaa siirtää huojennuksesta saatavan hyödyn esimerkiksi alemmille sukupolville tai kuolinpesän osakkaille.

Tuhoutuneen tai puretun asuinrakennuksen sekä siirretyn asuinrakennuksen välillä on havaittavissa tällä hetkellä jotain oikeuskäytännön eroavaisuuksia. Tilanteet ovat kuitenkin verrattavissa toisiinsa, etenkin jos molemmissa tapauksissa kyseisellä rakennuspaikalla sijainneessa verovelvollisen omistamassa asuinrakennuksessa on asuttu luovutusvoiton verovapauden edellyttämä yhtäjaksoinen asumisaika. Rakennuspaikkaa, jolla siirretty asuinrakennus oli aikaisemmin sijainnut, ei oikeuskäytännön mukaan saisi luovuttaa luovutusvoiton osalta verovapaasti, vaikka kyseiselle rakennuspaikalle ei olisikaan aloitettu rakentamaan uutta asuinrakennusta. Sen sijaan rakennuspaikan, jossa tuhoutunut tai purettu asuinrakennus sijaitsee, saadaan luovuttaa luovutusvoiton osalta verovapaasti, jos rakennuspaikalle ei ole aloitettu rakentamaan uutta asuinrakennusta.

Tuloverolain 48 §:n oman vakituisen asunnon verovapaa luovutus mahdollistaa verovelvolliselle huojennussäännöksen hyödyntämisen siten, että sen avulla on mahdollista saada verotonta voittoa. Voittoa on mahdollista saada esimerkiksi remontoimalla asuntoja tai rakentamalla asuinrakennuksia, minkä jälkeen ne voi myydä voitolla heti kahden vuoden yhtäjaksoisen omistus- ja asumisajan jälkeen, jolloin mahdollisen inflaation tuoman arvonnousun ei voida katsoa olevan voitosta vielä kovinkaan suurta osuutta. Asuinhuoneistojen osalta ei ole esitetty, että tuloverolain 48 §:n mukaisesti omana vakituisena asuntona pidettyjen asuntojen jatkuva jalostus- ja myyntitoiminta voitaisiin jossain tilanteessa katsoa elinkeinotoiminnaksi, koska tällaisen toiminnan ei ole katsottu tuottavan merkittävää luovutusvoittoa. Sen sijaan tuloverolain 48 §:n tarkoittamien omina vakituisina asuntona käytettyjen asuinrakennusten rakennus- ja myyntitoiminta saatettiin katsoa aikaisemmin useamman asuinrakennuksen myynnin jälkeen elinkeinotuloksi, mutta nykyisin elinkeinotoiminnan määritelmän ei voida katsoa täyttyneen pelkästään asuinrakennusten tietystä lukumäärällisestä luovutusvoiton osalta verovapaasta myynnistä vaan olosuhteiden täytyy sisältää useampia elinkeinotoiminnan tunnusmerkkejä. Myöskään henkilön ammatille ei ole annettu enää toiminnan arvioinnissa suurta painoarvoa, eikä

siten yleisesti tunnettu nimike ”kirvesmiestapaus” ole tässä tutkielmassa tehtyjen havaintojen perusteella enää pätevä. Vaikka oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapaussykälän soveltaminen on lähinnä laajentunut ajan kuluessa, tämä on tilanne, jossa pykälän tulkinta on muuttunut suppeammaksi.

7.3 Jatkotutkimusaiheet

Luovutusvoiton verotus vaihtelee eri maissa. Tutkielmaa olisi mahdollista jatkaa oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapaussäätelyn kansainvälisestä näkökulmasta. Tässä tutkielmassa tutkittiin ainoastaan Suomessa verovapaaksi säädettyjä oman vakituisen asunnon luovutuksia. Jatkotutkielmassa olisi mahdollista tarkastella miten Suomessa verovelvollisen henkilön vieraassa valtiossa sijaitsevan oman vakituisen asunnon verovapautta säädellään muissa valtioissa, kun tarkastellaan muiden valtioiden lainsäädäntöä sekä Suomen ja vieraiden valtioiden välisiä verosopimuksia. Jos verovelvollinen on muuttanut toiseen valtioon ja hänestä on tullut Suomessa rajoitetusti verovelvollinen, on mahdollista, että tuloverolain 48 §:n mukaiset säännökset täyttävä omaisuuden luovutus olisi Suomen lainsäädännöstä poiketen verotettavaa tuloa toisessa valtiossa. Tällaisen jatkotutkielman avulla olisi mahdollista saada näkökulmaa vieraiden valtioiden eroista oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapaussäätelyssä ja sitä pystyttäisiin tämän tutkielman avulla vertailemaan Suomen tuloverolain 48 §:n tarkoittamaan oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapaussäätelyyn.

Jatkotutkielmassa voisi myös tarkastella oman vakituisen asunnon hankintamenon määräytymiseen vaikuttavia seikkoja. Oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verotuksen tutkimista voisi lisäksi laajentaa luovutusvoiton tai luovutustappion laskemisen osalta, sekä myös sen osalta, miten oman vakituisen asunnon luovutuksesta syntyneet luovutustappiot voidaan vähentää verotuksessa. Tässä yhteydessä olisi mahdollista ottaa tarkastelun kohteeksi myös kiinteistö- tai asuntokaupan mahdolliset hinnanalennus- tai purkuseuraamusvaikutukset oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verotuksessa. Esimerkiksi sellainen tilanne, jossa hinnanalennuksen johdosta oman vakituisen asunnon

luovutuksesta saatu luovutusvoitto muuttuisikin luovutustappioksi, voisi olla yksi tarkastelun kohde. Oman vakituisen asunnon luovutusvoiton verovapautta sekä luovutustappiota voisi lisäksi tutkia veronkiertoa sääntelevän verotusmenettelystä annetun lain (1558/1995) 28 § näkökulmasta.

Lähteet

- Alvesalo-Kuusi Anna – Kumpula Anne (2021). Oikeussosiologia, oikeustiede ja lainoppi. Teoksessa Empiirinen oikeustutkimus. Gaudeamus Oy.
- Andersson Edward - Linnakangas Esko - Frände Joakim (2016). Tuloverotus. 8. uudistettu painos. Alma Talent Oy.
- Hirvonen Ari (2011). Mitkä metodit? Opas oikeustieteen metodologiaan. [Mitkä metodit ? Opas oikeustieteen metodologiaan by Ari Hirvonen - Issuu](#)
- Kasso Matti (2010). Kiinteistönvälitys ja -arviointi. 2. painos. Alma Talent Oy.
- Kasso Matti (2014). Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. 2., uudistettu painos. Alma Talent Oy.
- Lylly Petra (2021). Kodin verotuet – tavoite, normi ja vaikutus. Väitöskirja. Vaasan Yliopisto.
- Myrsky Matti (2011). Ennakkopäätökset verotuksessa. Talentum.
- Määttä Kalle (2014). Verolakien tulkinta. Edita Publishing.
- Niskakangas Heikki – Knuutinen Reijo (2024). Henkilöverotus. Päivittyvä hakuteos. Alma Talent Oy. Noudettu 1.4.2024.
- Nykänen Pekka - Räbinä Timo (2013). Yksityishenkilöiden luovutusvoittojen verotus. Talentum.
- Nykänen Pekka – Räbinä Timo (2014). Luovutusvoittoverotusta koskevaa uusinta oikeuskäytäntöä. *Verotus*, 1/2014, s. 27-38.
- Nykänen Pekka – Räbinä Timo (2016). Ajankohtaiskatsaus luovutusvoiton verotukseen. *Verotus*, 2/2016, s. 148-162.

Nykänen Pekka (2017). Osituksessa leskeltä kuolinpesälle ja perinnönjaossa edelleen pesän osakkaalle siirtyneen asunnon omistusaika alkaa perinnönjättäjän kuolinhetkestä – KHO 2017:80. *Edilex*.

Nykänen Pekka – Nieminen Martti (2021). Tuloverolain kommentaari. Alma Talent Oy.

Ossa Jaakko (2020). Tuloverolaki käytännössä. Alma Talent Oy.

Penttilä Seppo (2015). Elinkeinotoiminnan tuloa vai oman asunnon luovutusvoitto? *Tilisanomat*. Haettu 11.9.2023 osoitteesta [Tilisanomat.fi](https://www.tilisanomat.fi)

Roininen Petri (2018). Asunto – Elämäsi tärkein sijoitus. Alma Talent Oy.

Räbinä Timo (2003). Jäämistöosituksessa ja perinnönjaossa huomioon otettavat seikat luovutusvoiton verosuunnittelun kannalta. *Defensor Legis*, N:o 1/2003, s. 38-53.

Räbinä Timo (2007). Arvo-osuusjärjestelmässä olevien osakkeiden luovutusjärjestyksestä. *Verotus*, 3/2007, s. 252-260.

Räbinä Timo – Myllymäki Janne (2016). Kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden verotus. Talentum Media Oy.

Räbinä Timo – Myllymäki Janne – Myrsky Matti (2019). Henkilökohtaisen tulon verotus. Alma Talent Oy.

Räbinä Timo (2023). Verotusmenettelyn perusteet. 2. uudistettu painos. Alma Talent Oy.

Virallislähteet

Verohallinto: Henkilöverotuksen käsikirja. Verovuosi 2011. Verohallinnon julkaisu 3.4.2012. (VH 2012)

Verohallinnon ohje: Oman asunnon luovutusvoitto – määräalan ja määräosan luovuttaminen, 23.6.2015. (VH 2015)

Verohallinnon ohje: Yritystoiminta, tulonhankkimistoiminta ja harrastustoiminta henkilöverotuksessa, 25.1.2019. (VH 2019a)

Verohallinnon ohje: Kuolinpesien luovutusvoitot ja -tappiot verotuksessa, 30.4.2019. (VH 2019b)

Verohallinnon ohje: Hallintaoikeus omaisuuden luovutuksen verotuksessa 1.4.2019. (VH 2019c)

Verohallinnon ohje: Verotusyhtymän verotus, 5.7.2021. (VH 2021)

Verohallinnon ohje: Verovapaa oman asunnon luovutus, 9.5.2022. (VH 2022a)

Verohallinnon ohje: Yksityishenkilön kiinteistöjen ja huoneistojen osto-, jalostus- ja myyntitoiminnan verotus, 14.12.2022. (VH 2022b)

Verohallinnon ohje: Ennakkoratkaisuhakemuksen tekeminen ja siihen annettava päätös, 16.1.2023. (VH 2023a)

Verohallinnon ohje: Verohallinnon yhtenäistämisohteet vuodelta 2023 toimitettavaa verotusta varten, 12.12.2023. (VH 2023b)

Verohallinnon ohje: Omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot luonnollisen henkilön tuloverotuksessa, 19.12.2023. (VH 2023c)

Oikeustapausluettelo

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisut

KHO:1975-B-II-554

KHO:1975-B-II-556

KHO:1979-B-II-584

KHO:1981-B-II-568

KHO:1981-B-II-569

KHO:1983-B-II-572

KHO:1983-B-II-575

KHO:1984-B-II-584

KHO:1985-B-II-522

KHO:1985-B-II-586

KHO:1986-II-562

KHO 21.6.1989 T 2226

KHO:1990-B-536

KHO:1991-B-501

KHO:1991-B-532

KHO:1991-B-534

KHO:1992-B-520

KHO:1992-B-521

KHO 18.2.1992 T 534

KHO 21.9.1994 T 4291

KHO 30.12.1999 T 4286

KHO:2001:41

KHO 12.11.2003 T 2789

KHO:2005:25

KHO 4.6.2009 T 1407

KHO:2011:82

KHO:2011:102

KHO:2012:45

KHO:2012:62

KHO:2013:30

KHO:2013:153

KHO:2014:200

KHO:2015:1

KHO:2015:75

KHO:2017:80

KHO:2018:9

KHO:2021:75

Hallinto-oikeuksien taltiot

Rovaniemen HAO 19.3.2003 T 03/0140/1

Hämeenlinnan HAO 23.6.2011 T 11/0406/1

Turun HAO 27.12.2012 T 12/0735/3

Keskusverolautakunnan ratkaisut

KVL 694/1985

Hallituksen esitykset

HE 77/1943

HE 175/1994

HE 109/1988