

VAASAN YLIOPISTO
KAUPPATIETEELLINEN TIEDEKUNTA
TALOUSOIKEUDEN LAITOS

Jukka Kytölä

NAUTINTAOIKEUS LAHJOITUSTEN VEROSUUNNITTELUSSA

Talusoikeuden
pro gradu -tutkielma

VAASA 2006

SISÄLLYSLUETTELO	sivu
LYHENNELUETTELO	7
OIKEUSTAPAUSSLUETTELO	9
TIIVISTELMÄ	13
1. JOHDANTO	15
1.1. Perintö- ja lahjaveron rooli yhteiskunnassa	15
1.2. Verosuunnittelun merkitys perintö- ja lahjaverotuksessa	17
1.3. Nautintaoikeuden käsite	19
1.4. Tutkimustehtävä ja sen rajaus	21
1.5. Tutkimuksen eteneminen	23
2. LAHJA JA NAUTINTAOIKEUS SIVILI- SEKÄ VERO-OIKEUDESSA	25
2.1. Lahja siviilioikeudessa	25
2.2. Lahja vero-oikeudessa	27
2.3. Lahjaan liittyvistä nautintaoikeuksista	30
2.3.1. Hallintaoikeus ja käyttöoikeus	30
2.3.2. Tuotto-oikeus	34
2.3.3. Muut nautintaoikeuksiin rinnastettavat etuudet	35
3. LAHJOJEN NAUTINTAOIKEUKSIEN VEROSUUNNITTELUPERUSTA	37
3.1. Toistuvaisluonteisen etuuden lahjoittaminen	37
3.1.1. Etuuksien verovapauden peruste	37
3.1.2. Verovapaista etuuksista	38
3.1.3. Etuuksien kesto	39

3.2.	Velvoitteet lahjaverotettavan arvon vähennyksinä	40
3.2.1.	Velvoitteen vähentämisen peruste	40
3.2.2.	Velvoitteen todellisuudesta	41
3.2.3.	Velvoitteen vastikkeettomuudesta	44
3.2.4.	Velvoitteen henkilökohtaisuudesta	45
3.3.	Velvoitteiden arvostaminen	46
3.3.1.	Velvoitteen arvon pääomittaminen	46
3.3.2.	Vuotuisarvon määrittäminen	48
3.3.3.	Velvoitteen ajallisen keston huomioiminen	51
4.	ERI OMAISUUSLAJIT NAUTINTAOIKEUKSIEN KOHTEINA	53
4.1.	Eri omaisuuslajeihin kohdistuvista nautintaoikeuksista yleensä	53
4.2.	Asunto-osakkeet	54
4.3.	Rakennettu asuin- tai vapaa-ajankiinteistö	58
4.4.	Maa- ja metsätalouskiinteistö	63
4.5.	Osakkeet	68
4.6.	Tilivarat	71
5.	NAUTINTAOIKEUDEN MAHDOLLISISTA PÄÄTTYMISTILANTEISTA	73
5.1.	Nautintaoikeuden lakkaamisesta yleisesti	73
5.2.	Nautintaoikeudesta luopuminen	74
5.3.	Lahjojen ehdollisuudesta	77
5.3.1.	Purkavahtoinen lahjoitus	77
5.3.2.	Nautintaoikeuden lakkaaminen muutoin lahjakirjaehtojen mukaisesti	78
5.4.	Oikeuden lakkaamisesta osituksessa	80
5.5.	Omaisuuksien luovutus ja luovutusvoittoverotus	84

6. VEROTUKSEN ENNAKOITAVUUS JA VEROSUUNNITTELU	91
6.1. Ennakoitavuuden tarpeesta verosuunnittelussa	91
6.2. Ennakkoratkaisu	92
6.3. Veronkierto	95
6.3.1. Veronkiertosäännös	95
6.3.2. Ennakkoratkaisu ja veronkierto	97
7. LOPUKSI	99
LÄHDELUETTELO	102

LYHENNELUETTELO

AL	avioliittolaki 13.6.1929/234
AsOy	asunto-osakeyhtiö
DL	Defensor Legis
EU	Euroopan unioni
EVL	laki elinkeinotulon verottamisesta 24.6.1968/360
HE	hallituksen esitys
HaO	hallinto-oikeus
JFT	Tidskrift utgiven av Juridiska Föreningen i Finland
KHO	korkein hallinto-oikeus
KKO	korkein oikeus
ktj	kiinteistötietojärjestelmä
LahjaL	lahjanlupauslaki 31.7.1947/625
Luottoll	laki luottolaitostoiminnasta 30.12.1993/1607
LO	läninoikeus
Metsäl	metsälaki 12.12.1996/1093
PerVL	perintö- ja lahjaverolaki 12.7.1940/378
PK	perintökaari 5.2.1965/40
TVL	tulooverolaki 30.12.1992/1535
TYT	Tampereen yliopiston täydennyskoulutuskeskus
VeroH	verohallitus
VML	laki verotusmenettelystä 18.12.1995/1558
vp	valtiopäivät
vtj	väestötietojärjestelmä
VVL	varallisuusverolaki 30.12.1992/1537

OIKEUSTAPAUSSLUETTELO**Korkein oikeus**

KKO 1974 II 51	s. 33
KKO 1983 II 122	s. 26

Korkein hallinto-oikeus

KHO 1944 I 4687	s. 79
KHO 1965 II 646	s. 58
KHO 1966 II 636	s. 47
KHO 1968 II 68	s. 75
KHO 8.2.1972 taltio 523	s. 79
KHO 1.9.1972 taltio 3069	s. 69
KHO 1.9.1972 taltio 3070	s. 69
KHO 1975-II-575	s. 56
KHO 17.2.1975 taltio 705	s. 49
KHO 18.12.1975 taltio 4983	s. 56 ja 71
KHO 1977-B-II-625	s. 52
KHO 1981 II 549	s. 75
KHO 1987-B-624	s. 50
KHO 1989-B-565	s. 43
KHO 1991-B-572	s. 96
KHO 1995-B-543	s. 70
KHO 1.12.1995 taltio 5001	s. 48 ja 56
KHO 1996-B-547	s. 83
KHO 8.11.1996 taltio 4388	s. 67
KHO 1998:27	s. 87, 88 ja 89
KHO 22.11.2000 taltio 3009	s. 69
KHO 30.10.2002 taltio 2765	s. 63
KHO 2003:21	s. 92
KHO 29.12.2004 taltio 3514	s. 89
KHO 16.12.2005 taltio 3386	s. 42

Hallinto-oikeudet ja lääninoikeudet

Uudenmaan LO 15.6.1987 taltio 690/III	s. 76
Turun ja Porin LO 19.10.1992 taltio 868/3	s. 83
Hämeenlinnan HaO 15.1.2003 taltio 03/0024/1	s. 56
Hämeenlinnan HaO 7.3.2003 taltio 03/0104/4	s. 75
Vaasan HaO 6.4.2004 taltio 04/0100/4	s. 59
Oulun HaO 23.7.2004 taltio 04/383/2	s. 90
Helsingin HaO 20.4.2005 taltio 05/0448/3	s. 70
Hämeenlinnan HaO 30.9.2005 taltio 05/0482/1	s. 94
Kuopion HaO 13.10.2005 taltio 05/0680/3	s. 67
Hämeenlinnan HaO 2.1.2006 taltio 06/0002/1	s. 43

VAASAN YLIOPISTO**Kauppätieteellinen tiedekunta**

Tekijä:	Jukka Kytölä	
Tutkielman nimi:	Nautintaoikeus lahjoitusten verosuunnittelussa	
Ohjaaja:	Asko Lehtonen	
Tutkinto:	Kauppätieteiden maisteri	
Laitos:	Talousoikeuden laitos	
Oppiaine:	Talousoikeus	
Aloitusvuosi:	1998	
Valmistumisvuosi:	2006	Sivumäärä: 107

TIIVISTELMÄ

Tutkielmassa tarkastellaan lahjoihin liittyvää verokohtelua silloin, kun lahjoitusluovutustoimiin liittyy nautintaoikeus. Tutkimus rajautuu koskemaan nimenomaan yksityisen henkilön pidättämiä tai luovuttamia nautintaoikeuksia, joita ovat mm. hallinta- ja käyttöoikeus sekä muut näihin rinnastettavat etuudet. Varsinaisena tutkimustehtävänä on selvittää nautintaoikeuksien käytön verosuunnittelullisia perusteita ja niiden tarkoituksenmukaisuutta. Nykyään varsin yleinen verosuunnittelukeino perintö- ja lahjaverotuksen puolella on järjestely, jossa tietyllä nautintaoikeuden liittämällä lahjoitettavaan kohteeseen tähdätään edulliseen verokohteluun perintö- ja lahjaverotuksessa.

Lahjoihin liittyvien omistajan omistusoikeutta rajoittavien nautintaoikeuksien verovaiikutusten ohella tutkimuksessa selvitetään nautintaoikeuksien haltijoiden todellista oikeusasemaa sen suhteen, mitä oikeuksia ja velvollisia nautintaoikeuksiin liittyy. Lisäksi tutkielmassa tutkitaan sitä, milloin nautintaoikeus pysyy sellaisessa viitekehyksessä, että se saa suunnitellun merkityksen niin siviili- kuin vero-oikeudellisesti.

Tutkielmassa on käsitelty perintö- ja lahjaverolakia koskenutta viimeaikaista vilkasta julkista keskustelua, koska lakiin esitettyjen normistollisten muutosten ohella on mainittu, että laissa tarkastelua kaipaavat myös monet sellaiset kysymykset, jotka liittyvät erinäisiin perintöjen ja lahjojen verosuunnittelumahdollisuuksiin. Tällä hetkellä nautintaoikeuksien käyttö lahjoituksiin liittyvänä velvoitteena näyttää johtavan verosuunnittelulisesti sen verran positiivisiin tuloksiin, että nautintaoikeuksien käyttöön lahjoituksissa halutaan jopa lainsäätäjän puuttuvan.

Merkittävin tutkielman lähdeaineisto koostuu lainsäädännöstä sekä kotimaisesta oikeuskirjallisuudesta. Lisäksi tutkielmassa on viitattu hallituksen esityksiin ja vero-oikeuden alan aikakausjulkaisuihin sekä myös verohallinnon perintö- ja lahjaverotusta koskeviin arvostamisohjeisiin. Useita lahjoihin liittyviä nautintaoikeuden oikeuskysymyksiä on tarkasteltu myös KHO:n, KKO:n, HaO:n sekä LO:n ratkaisujen pohjalta. Tutkielmassa verosuunnittelutilanteiden veroseuraamuksia on pyritty selvittämään myös esimerkein.

AVAINSANAT: lahja, lahjavero, verosuunnittelu, nautintaoikeus, hallintaoikeus

1. JOHDANTO

1.1. Perintö- ja lahjaveron rooli yhteiskunnassa

Kullakin veromuodolla on peruste olemassaololleen. Vero ei voi vain olla olemassa itsensä takia. Miksi sitten perintö- ja lahjaverotus on olemassa? Mihin tällä perintöjen ja lahjojen verottamisella pyritään? Vero-oikeudellisessa kirjallisuudessa on kartoitettu ja tutkittu eri verotusmuotojen, myös lahjaverotuksen, olemassaolon perusteita. (Mattila 1984: 26-34; Tikka 1990: 65; Puronen 1999: 44-46; Andersson 2004: 1-7.)

Taloudellis-yhteiskunnallisena ilmiönä verotukseen liittyy aina monia tavoitteita. Tavoitteet voivat osittain olla keskenään ristiriidassa. Tavoitteiden eri suuntaisuus puolestaan johtuu ainakin siitä, että nyky-yhteiskunnassa eri veromuotojen normistot rakentuvat ja muovautuvat viimekädessä aina kulloinkin vallitsevien poliittisten tavoitteiden ja niiden kompromissien tuloksena. Perintö- ja lahjaveron luonteesta on katsottu seuraavan, että sen verotuksen tavoitteet ovat keskeisesti fiskaalisia ja jakopoliittisia. Fiskaalisia tavoitteita on valtion- ja muiden julkisyhteisöjen varaintarpeen tyydyttäminen ja jakopoliittisia tavoitteita puolestaan yhteiskunnassa vallitsevien varallisuuserojen tasoittaminen. (Mattila 1984: 29-34; Puronen 1990: 70-76; Andersson 2004: 2.) Tasaisin väliajoin muuttuvien poliittisten tavoitteiden ja voimasuhteiden vuoksi lainsäädännössä ei etenkään verotuksen puolella useinkaan löydy sellaista aihealuetta, jota ei voisi ajan kuluessa uudistaa.

Perintö- ja lahjavero kuuluu niihin veromuotoihin, jotka ovat saaneet viettää melko rauhallista elämää. Tämä näkyy etenkin siinä, että pääverosäädöksistämme PerVL on vanhin (Tikka 2005: 344). Tällä hetkellä voimassa oleva PerVL säädettiin vuonna 1940. Sittemmin lain voimaan tuleminen jälkeen lakia on kuitenkin muutettu useaan eri otteeseen. Lukuisista muutoksista huolimatta PerVL:n ei nykymuotoisenakaan katsota etenkään aineellisoikeudellisten normien osalta täyttävän ajanmukaiselle lainsäädännölle asetettavia vaatimuksia (Andersson 2005: 1; Puronen 2005: 2; Tikka 2005: 353; Henttula 2005: 28-29).

Tällä hetkellä normaalien uudistamistarpeiden lisäksi veropoliittinen tilanne on perintö- ja lahjaveron osalta muuttunut. Veromuodon osalta virisi tavanomaisten uudistamistarpeiden lisäksi jo vuoden 2004 lopulla ja vuoden 2005 aikana merkittävää keskustelua. Esillä keskusteluissa olivat vaihtoehtoina veron säilyttäminen muuttumattomana, sen lieventäminen sekä sen täysi lakkauttaminen. Perintö- ja lahjaverosta koskeville vaatimuksille loi pohjaa yllättävänä pidettävä veropoliittinen ratkaisu Ruotsissa, jossa perintöverosta luovuttiin kokonaan vuonna 2005 (ks. Tikka 2005: 344; Andersson 2005: 1; Henttula 2006: 179-185). Perintöverotuksen uudistamisesta etenkin sen keventämisen puolesta on myös nyt syksyn 2006 aikana esitetty eri poliittisten puolueiden taholta lukuisia puheenvuoroja. Seuraavalla hallituskaudella perintöverotuksen uudistaminen näyttää siten vääjäämättä olevan edessä.

Perintöverotus on sinänsä yleismaailmallinen veromuoto, jonka on katsottu vaativan täydennykseksen lahjaveron, jottei perintöveron kiertäminen olisi mahdollista omistajan eläessään tekemillä lahjoituksilla. Suomessa lahjaverotuksella on tosin itsenäisenkin luonne siinä mielessä, että se tulee kyseeseen sellaisissakin tapauksissa, joissa ei selvästi ole esillä perintöveron kiertäminen (Mattila 1984: 38; Puronen 1990: 57; Andersson 2004: 120). Vaikka perintövero on edelleen kansainvälisesti varsin yleinen veromuoto, niin eroja perintöveroissa on jo siinä, että kohdistuuko vero kuolinpesään vai perinnönsaajiin ja erityisesti siinä, kuinka sukulaisuus ja muut tekijät vaikuttavat veron määrään (Tikka 2005: 349). Perintöverosta ovat 1970-luvulla luopuneet Kanada ja Australia, joissa perintövero korvattiin luovutusvoittoverotuksella. Euroopassa Italia ja edellä jo mainituin tavoin Ruotsi ovat äskettäin luopuneet perintöverosta. Monissa maissa perintöverotus kohdistuu vain suuriin ja lievänä keskisuuriin varallisuuksiin (Andersson 2005: 1).

Suomen perintö- ja lahja verosäännöstö poikkeaa tällä hetkellä monien maiden vastaavista järjestelmistä siinä, että Suomessa veron alaraja on varsin matala, jolloin vero koskee hyvin pieniäkin lahjoja ja perintöjä. Toiseksi voimassaoleva PerVL:n veroluokkajakko voi toisinaan johtaa epäoikeudenmukaisena pidettävään verokohteluun, kun vero voi nousta kolminkertaiseksi – korkeimmillaan osaltaan jopa 48 prosenttiin –, vaikka perinnönjättäjä/lahjanantaja ja perinnön/lahjan saaja kokevat suhteensa läheiseksi. Lisäksi

etenkin perintöjen kohdalla ongelmaksi voi koitua pesässä pelkästään olevaan tavanomaiseen asuntoon kohdistuva verorasitus (Tikka 2005: 350). Tämä tavanomaiseen asuntoon kohdistuva verotus voidaan kokea epäoikeudenmukaisuutena ja suoranaisena kohtuuttomuutena etenkin silloin, kun verovelvollisina ovat aviopuoliso ja alaikäiset lapset.

Vertailtaessa eri maiden veroasteikkoja ei pidä katsoa vain veroprosentteja, vaan vähintään yhtä tärkeää on, minkä suuruisiin perintöihin ja lahjoihin kutakin veroprosenttia sovelletaan. Esimerkiksi Saksassa korkein perintöverotettava verokanta I-veroluokassa (leski sekä suoraan alenevaa ja ylenevää polvea olevat sukulaiset) on 30 prosenttia, mutta sitä sovelletaan vasta yli 26 miljoonan euron perintöihin. Englannissa jäämistöstä joudutaan maksamaan veroa vasta sen arvon ylittäessä 380 000 euroa. Ranskassa sovelletaan lähisukulaisiin EU:n korkeinta verokantaa 40 prosenttia, mutta vasta sikäli kuin perintöosuus ylittää 1,7 miljoonan euron. Hollannissa ylin verokanta 27 prosenttia soveltuu perintöosuuteen, joka ylittää 800 000 euron. Suomessa sitä vastoin ylin verokanta 16 prosenttia saavutetaan jo 50 000 euron kohdalla. Perin poikkeuksellista on, että korkein veroprosentti saavutetaan meillä jo 50 000 euron perintöosuudesta. Useimmissa EU:maissa ei edes alin verokanta sovellu noin pieneen perintöön. Suomenkin perintöverolaissa ylin asteikkokynnys vahvistettiin 2,1 miljoonaksi markaksi jo 1985, mikä inflaatiokorjattuna vastaisi nykyään noin 570 000 euroa. Vuonna 1995 uudistettiin kuitenkin asteikkoa siten, että ylin kynnyks asetettiin 300 000 markan ja sittemmin vuonna 2002 50 000 euron kohdalle. Tämä oli varsinkin kansainvälisen vertauksen valossa Anderssonin (2005: 1) mukaan ilmeinen erehdys.

1.2. Verosuunnittelun merkitys perintö- ja lahjaverotuksessa

Verosuunnittelussa on kysymys suunnittelusta, jolla pyritään selvittämään ne veroseuraamukset, jotka liittyvät verovelvolliselle erilaisissa suunnittelutilanteissa avoimna oleviin toimintavaihtoehtoihin. Samalla verosuunnittelussa pyritään huolehtimaan siitä, että veroseuraamukset tulevat otetuiksi huomioon arvosteltaessa vaihtoehtojen edullisuutta verovelvollisen tavoitefunktioon perustuvien kriteerien pohjalta (Tikka 1983: 12). Ver-

suunnittelu on nimenomaan laillisin keinoin tapahtuvaa optimaalista veroseuraamusten hakemista. Hyvä verosuunnittelu on usein pitkän aikavälin suunnittelua. Lähtökohtaisesti onnistunut verosuunnittelu edellyttää hyvää verolakien ja siviilioikeuden tuntemusta, mutta myös oikeuskäytännön tuntemusta (Lindholm 2002: 35). Verosuunnitteluun liittyykin poikkeuksetta lukuisia erilaisia ongelmia. Verotuksessa varmojen vastausten alue on usein hyvin suppea, kun taas ns. harmaan vyöhykkeen alue on varsin laaja. Tämän vuoksi veroasioissa absoluuttisen varmojen asioiden löytäminen on vaikeaa. Myös erilaiset tulkinnat aiheuttavat verosuunnittelulle epävarmuustilanteita. Veroviranomaisen tulkinnat voivat vaihdella eri puolilla Suomea ja ne voivat vaihdella myös eri aikoina (Manninen 2000: 21). Vaihteleva verotoimistokohtainen verotuskäytäntö konkretisoi verosuunnittelussa lisäksi paikallisen verotuskäytännön tuntemisen merkityksen. Suomessa perintö- ja lahjaverotusta koskien on verovirastojen taholta julkistettu ainakin Uudenmaan veroviraston (2005), Savo-Karjalan veroviraston (2006) ja Sisä-Suomen veroviraston (2006) arvostamisohjeet tiettyjen perintöjen ja lahjojen kohteiden arvosuoksen osalta.

Sellaisissa maissa, joissa korkeimmat perintö- ja lahjaverotuksen veroprosentit ovat 30-50 prosentin tasolla, veronminimointivoitot perintö- ja lahjaverotuksessa voivat olla huomattavia, jolloin verosuunnittelullakin on merkittävä rooli. Koska Suomessa korkein veroprosentti I veroluokassa on 16, ei paine verosuunnitteluun ole sinänsä lähtökohtaisesti yhtä vahva kuin monissa muissa maissa. Suomessakin voi tavallisena pitää tilannetta, jossa varakas henkilö siirtää varoja lapsilleen elinaikana siten, että lahjan kohteena olleen omaisuuden arvonnousu jää perintö- ja lahjaverotuksen ulkopuolelle. Myös verosuunnittelun merkitys verosuunnittelun keinona, vaikka ulkomaille muuttamisen merkitys suunnitteluvälineenä, on pienentynyt 1996 voimaantulleeseen lainmuutoksen seurauksena. (Tikka 2005: 347.)

Tikka on katsonut (2005: 347), että verosuunnittelumahdollisuudet näyttävät kuitenkin johtavan siihen, että perintö- ja lahjaveron jakopoliittisia tavoitteita on vaikea toteuttaa suurten varallisuuksien kohdalla. Perintö- ja lahjaveron vaarana sekä realiteettina on tällöin sen degeneroituminen keskiluokan veroksi. Lukuisia veronminimointimahdolli-

suuksia on kuitenkin käytettävissä myös silloin, kun pienemmät varallisuudet siirtyvät sukupolvelta toiselle. (Tikka 2005: 347.)

Lahjaverotuksessa yksi yleisimmin käytettyjä verosuunnittelumalleja on ollut hallintaoikeuden tai vastaavan muun etuuden pidättäminen luovuttajalle itselleen tai kolmannelle taholle. Tavoiteltu veroetu on lahjaverotuksessa saatava verosäästö. PerVL 9.3 §:n mukaan verovelvolliselle tulevan omaisuuden arvosta saadaan vähentää sellaisten velvoitusten arvo, joiden nojalla verovelvollisen tulee kerta kaikkiaan tai aika-ajoin toimittaa toiselle rahanarvoinen suoritus taikka antaa toisen jollakin tavoin käyttää hyväkseen verovelvollisen omaisuutta, mikäli tämä ei saa siitä vastiketta. Tällaisia saadusta lahjan käyvästä arvosta vähennettäviä velvoitteita ovat yleensä hallintaoikeus, käyttöoikeus, asumisoikeus, eläkeoikeus ja oikeus tuottoon. (Mattila 2004: 22-23.)

1.3. Nautintaoikeuden käsite

Siviilioikeuden puolelle kuuluvassa esineoikeudessa oikeudet on ryhmitelty oikeuksien tuottaman laadun/laajuuden mukaan ensinnäkin omistusoikeuteen ja toiseksi oikeustoimiperusteisiin rajoitettuihin esineoikeuksiin toisen omistamaan kiinteään tai irtaimen esineeseen. Esineoikeudellisessa mielessä käyttöoikeus nautintaoikeutena kuuluu rajoitettuihin esineoikeuksiin. Esineoikeudessa käyttöoikeuksille on todettu tunnusomaista olevan vallan tavalla tai toisella tosiasiallisesti käyttää toiselle kuuluvaa esinettä. Ennen nautintaoikeutta käytettiin termistöllisesti nykyisin käyttöoikeudeksi kutsuttuna oikeutena kuvaamaan sekä esineen hallintaa edellyttäviä oikeuksia että sellaisia oikeuksia, joiden nojalla oikeudenhaltijalla on oikeus esineen käyttöön vain tietyssä suhteessa. Käyttöoikeudet voivat perustua sopimukseen taikka esimerkiksi testamenttiin. (Hemmo & Kaisto 2001: 142; Kartio 2001: 10-12.)

Siviilioikeudessa on myös tapana tehdä ero vielä hallinnan ja vallinnan välillä. Esineen hallinta on konkreettisimmillaan esineen havaittavaa hallussapitoa. Vallinnalla taas tarkoitetaan niitä oikeustoimia, jotka ovat välttämättömiä omistajanvaihdoksen kannalta. Joidenkin oikeustoimien, kuten irtaimesta omaisuudesta annettavan lahjan kohdalla,

tehokas vallintatoimi edellyttää myös hallinnan siirtoa (LahjaL 2 §). Yksinkertaistetulla tavalla ilmaistuna voidaan sanoa, että vallinta on omistusoikeudesta määräämistä ja valvintaoikeus kuuluu vain omistajalle. (Aarnio & Kangas 1994: 26-27; Kangas 2002: 28.)

Tietyn etuuden, esimerkiksi käyttö/hallintaoikeuden, eriyttäminen omistuksesta luovuttavan esineen osalta, voi olla käytännössä tarkoituksenmukaista esimerkiksi silloin, kun lahjoittaja haluaa turvata ensisaajan aseman varmistamalla samalla sen, ettei tämä hävitä omaisuutta mahdollisten toissijaisten saajien vahingoksi (Aarnio & Kangas 2000: 420). Toisaalta lahjoihin liittyvillä nautintaoikeusjärjestelyillä on käytännössä ehkä kuitenkin useimmiten ennemminkin perintö- ja lahjaverotukselliset perusteet kuin pakottavat reaalielämän tarpeet. Nautintaoikeuden haltija tai sen saaja ei ole lahjaverovelvollinen, vaan veron maksaa se, joka saa luovutuksen kohteeseen omistusoikeuden omistajan saadessa vähentää omaisuuden lahjaverotettavasta arvosta nautintaoikeuden pääomitetun arvon. Rabinä (2006: 90) onkin todennut, että yleensä etuuksien pidätyksen yleisyys johtuu pyrkimyksestä minimoida juuri perintö- tai lahjaveron määrää. Nautintaoikeuden käytön verotuksellinen merkitys lahjoituksissa pohjautuu normistollisesti PerVL:n kolmeen kohtaan, PerVL 2.2 §:iin, 9.3 §:iin sekä myös PerVL 10 §:ään.

PerVL 2.2 §:ssä mainitaan termistöllisesti verovapaana etuutena nimenomaan nautintaoikeus, josta verotuksellisesti usein käytetään vakiintuneempaa hallintaoikeuskäsitettä. Toisaalta hallintaoikeuden sijaan nautintaa kuvaavaa oikeutta kutsutaan, jo edellä todetu tavoin, etenkin siviilioikeudessa yleisesti käyttöoikeudeksi. Yhteisenä oikeuden etuuslajia kuvaavana terminä näille oikeuksille voidaan pitää PerVL:ssa mainittua nautintaoikeutta, vaikka sen käyttö on nykyään jäänyt hallinta- tai käyttöoikeutta vähemmälle. PK 12 luvussa on säädetty lesken hallintaoikeudesta ja sieltä johdettavat periaatteet ovat lähtökohtaisesti sovellettavissa sekä testamentteihin perustuviin käyttöoikeuksiin että sopimuksilla tai lahjakirjoilla perustettuihin hallintaoikeuksiin, ellei etuuden sisältöä ole tarkoitettu tai muutoin erikseen sovittu toisenlaiseksi.

Käytännössä lahjakirjoissa käytetään termejä hallintaoikeus, vallintaoikeus, käyttöoikeus, asumisoikeus ja nautintaoikeus usein synonyymeinä. Perintö- ja lahjaverotuksen osalta hallintaoikeuden arvoa ei voida useinkaan määritellä pelkän termin perusteella,

vaan hallintaoikeuden laajuus eli todellinen tarkoitus muodostuu perintö- ja lahjaveroituksen kohteeksi. (VeroH ohje Dnro 523/36/2006.)

1.4. Tutkimustehtävä ja sen rajaus

Tutkielmassa tarkastellaan lahjoihin liittyvää verokohtelua silloin, kun lahjoitusluovutustoimiin liittyy omistajanoikeutta rajoittava nautintaoikeus. Tutkimus rajautuu kosemaan yksityisen henkilön pidättämiä tai luovuttamia nautintaoikeuksia, joita ovat muun muassa hallinta- ja käyttöoikeus sekä muut näihin rinnastettavat etuudet. Varsinaisena tutkimustehtävänä on selvittää nautintaoikeuksien käytön verosuunnittelullisia perusteita ja niiden tarkoituksenmukaisuutta. Lisäksi tutkimuksessa pyritään selvittämään verotuksellisen näkökulman lisäksi nautintaoikeuksia siviilioikeuden kannalta, joten tutkimus ei ole korostetusti pelkästään vero-oikeudellinen. Tutkimuksessa käydään pääpiirteissään läpi se, mitä nautintaoikeus todellisuudessa tiettyjen omaisuuslajien osalta tarkoittaa kohteensa käytön kannalta niin nautinnan haltijan oikeuksien kuin velvollisuuksien suhteen. Nautintaoikeuksien tiettyjen vero- ja siviilioikeudellisten eroavaisuuksien vuoksi tutkimuksessa pyritään selvittämään, milloin lahjoihin liitetty omistajan omistusoikeutta rajoittava velvoite (nautintaoikeus) pysyy sellaisessa viitekehyksessä, että saa suunnitellun merkityksen niin siviili- kuin vero-oikeudellisesti.

Tutkielmassa sivutaan vuosien 2005 ja 2006 aikana voimassaolevasta perintö- ja lahjaveroituksestamme on virinnyttä vilkasta julkista keskustelua, koska PerVL:iin esitettyjen normistollisten muutosten lisäksi on esitetty, että tarkastelua kaipaavat myös monet sellaiset kysymykset, jotka liittyvät erinäisiin perintöjen ja lahjojen verosuunnittelumahdollisuuksiin. Hallintaoikeuden pidätyksen verokohtelun on esimerkiksi esitetty johtavan sellaisiin perusteettomiin veroetuihin, joihin lainvalmistelussa halutaan tulevaisuudessa otettavan kantaa.

Merkittävin tutkielman lähdeaineisto koostuu lainsäädännöstä sekä kotimaisesta oikeuskirjallisuudesta. Lisäksi tutkielmassa on viitattu lakien esitöistä etenkin hallituksen esityksiin sekä tiettyihin oikeudenalan aikakausjulkaisuihin ja verohallinnon perintö- ja

lahjaverotusta koskeviin arvostamisohjeisiin. Useita lahjoihin liittyviä nautintaoikeuden oikeuskysymyksiä on tarkasteltu korkeimman hallinto-oikeuden ja myös hallinto-oikeuksien sekä korkeimman oikeuden muutamien ratkaisun pohjalta. Lisäksi tutkielmassa verosuunnittelutilanteiden osalta veroseuraamuksia on pyritty selvittämään esimerkein.

Kun tutkielmassa myöhemmin puhutaan nautintaoikeuksista, tarkoitetaan niillä ensisijassa hallinta- ja käyttöoikeuksia, ellei oikeuksista kirjoitettaessa nimenomaisesti käytetä muuta, esimerkiksi suppeamman oikeuden, termiä, kuten pelkkää tuotto-oikeutta.

Tutkimuksessa on nautintatyypisistä oikeuksista rajattu työn ulkopuolelle syytingit sekä varsinaisiin eläkkeisiin rinnastettavat etuudet. Tämä rajaus työssä on tehty, koska syytingit sekä eläkkeisiin rinnastettavat etuudet ovat suhteellisen kirjavia ja tietyissä tapauksissa vaikeasti määriteltäviä oikeuksia, joille ei ole annettavissa aina esimerkiksi hallinta- tai käyttöoikeuksiin verrattavia selkeitä perintö- ja lahjaverotuksellisia verovaikutuksia. Nykyään etenkin eläkkeitä, nimenomaisia pöytäsyntinkejä tai vastaavia muita syntinkejä esiintyy lahjoissa suhteellisen harvoin, joten tämänkään takia niitä ei ole erikseen käsitelty. Tutkimuksen ulkopuolelle on myös rajattu sellaiset etuudet, joita ei voida pitää hallinnan, käytön tai tuoton tyypisinä nautintaoikeuksina.

Eri omaisuuslajeja nautinnan kohteina käsiteltäessä tutkimuksessa on keskitytty tiettyihin yleisimpiin omaisuuslajeihin, joihin nautintaoikeuksia pidetään. Osakkeista muut kuin pienyhtiön osakkeet on rajattu työn ulkopuolelle sen takia, koska nautintaoikeudet eivät esimerkiksi pörssiyhtiöiden osalta voi konkretisoitua juuri muuhun, kuin omaisuuden osingoista saatavan tuoton nauttimiseen.

Vero-oikeuden osalta tutkielmassa rajaudutaan tutkimaan lahjoja ja niihin liittyviä nautintaoikeuksia perintö- ja lahjaverolaissa tarkoitettuun tavoin. Lahjoja myöhemmin tutkielmassa käsiteltäessä tarkoitetaan niillä vero-oikeudellisessa mielessä PerVL:ssa tarkoitettuja lahjoja ellei muutoin nimenomaisesti mainita.

1.5. Tutkimuksen eteneminen

Tutkimus on jaettu seitsemään päälukuun. Ensimmäisessä luvussa, *Johdanto*, kuvataan aihealuetta yleisluonteisesti käsittelemällä ensinnäkin perintö- ja lahjaverotuksen roolia yhteiskunnassa sekä toisaalta verosuunnittelun merkitystä perintö- ja lahjaverotuksessa. Lisäksi luvussa on lyhyesti kuvattu nautintaoikeutta käsitteenä sekä käsitelty tutkimustehtävää, sen rajausta ja tutkimuksen etenemistä.

Toisessa luvussa, *Lahja ja nautintaoikeus siviili- sekä vero-oikeudessa*, on selvitetty lahjan ja siihen liittyvien nautintaoikeuksien käsitteitä laajemmin sekä siviili- että vero-oikeuden kannalta. Luvussa on kuvattu lahjan siviili- ja vero-oikeudellisia määrittelyitä sekä niiden yhtymäkohtia. Lisäksi luvussa on käsitelty lahjoihin liittyviä eri nautintaoikeuksien luokitteluita ja niiden määritelmiä. Toisessa luvussa on myös tarkasteltu lahjojen verottamisen perusteita PerVL:n normien osalta sekä muodostuvan perintö- ja lahjaveron suuruutta.

Kolmannessa luvussa, *Lahjojen nautintaoikeuksien verosuunnitteluperusta*, on käsitelty lahjoihin liittyvien nautintaoikeuksien perintö- ja lahjaverolaissa olevia normistollisia verosuunnitteluperusteita. PerVL:ssa lahjojen nautintaoikeuksien käytön verotuksellinen merkitys pelkistyy lain 2.2 §:ään, 9.3 §:ään ja 10 §:ään. Kolmas luku on tutkielmasa perintö- ja lahjaverotukselliseen lainsäädäntöön perustuvana sääntelytaustana varsin keskeinen, koska luvussa nautintaoikeuksien veronormistollista merkitystä on käyty laajasti läpi etenkin teoreettiselta pohjalta.

Tutkimuksen neljäs luku, *Eri omaisuuslajit nautintaoikeuksien kohteina*, on eri lahjojen kohteiden osalta lahjoitusten verosuunnittelua konkreettisesti käsittelevä luku. Luvussa tutkitaan, miten eri omaisuuslajeissa nautintaoikeuksien arvon laskeminen eroaa toisistaan ja miten tämä vaikuttaa kunkin omaisuuslajin osalta lahjaverosuunnitteluun. Luvussa käsitellään myös laajasti eri omaisuuslajeihin kohdistuvien nautintaoikeuksien todellista sisältöä siviilioikeuden näkökulmasta sen suhteen mitä oikeuksia ja velvollisuuksia nautintaoikeus tuo haltijalleen mukanaan.

Tutkimuksen viidennessä luvussa, *Nautintaoikeuden mahdollisista päättymistilanteista*, on käsitelty lahjaverosuunnittelun tiettyjä eri haastetilanteita, joita saattaa toisinaan tulla eteen joko lahjoituksia suunniteltaessa tai myöhemmin lahjoitusten toteuttamisen jälkeen. Perintö- ja lahjaverotuksellisesti muodollisesti edullinen verotus voi liian perintö- ja lahjaverotuspainotteisessa verosuunnittelussa tulla maksetuksi takaisin ns. korkojen kera toisessa veromuodossa tai muutoin käytännön elämässä, mikäli verosuunnittelua ei ole huolellisesti toimitettu. Verotuksen puolella puutteellinen verosuunnittelu saattaa konkretisoitua luvussa käsitellyin tavoin muun muassa lahjaverotusta korkeamman kannan luovutusvoittoverotuksessa.

Kuudennessa luvussa, *Verotuksen ennakoitavuus ja oikeusvarmuus*, joka on tutkimuksen viimeinen jaottelua sisältävä verosuunnittelua koskeva asiasisältöinen luku, tarkastellaan menettelytapoja, jotka ovat verovelvollisen käytössä jo verosuunnitteluvaiheessa. Monesti verotuksen ennakoitavuuden tarve koskee myös lahjoituksia, koska ennen suunnittelemaansa toimenpiteeseen ryhtymistä lahjan kummatkin osapuolet usein haluavat varmistua lahjoituksen lopullisesta verokohtelusta. Mahdollisuus hakea ennalta myös veroviranomaisia sitova ennakkokannanotto aiotusta luovutustoimenpiteestä on merkittävä verosuunnittelun prosessuaalinen apuväline, joka pääsääntöisesti lisää verosuunnittelun lopputuloksellista ennakoitavuutta.

Loppuluvussa käsitellään lyhyesti tutkimustuloksia ja sitä kritiikkiä, mitä perintö- ja lahjaverotusta kohtaan on esitetty sekä mihin muutoksiin kritiikki mahdollisesti tulee johtamaan perintö- ja lahjaverotuksessa.

2. LAHJA JA NAUTINTAOIKEUS SIVIILI- SEKÄ VERO-OIKEUDESSA

2.1. Lahja siviilioikeudessa

Lahja on ehkä tärkein vastikkeettomista luovutustoimista. Yleisesti lahjoiksi nimitettäviä oikeustoimia yhdistävät usein tietyt yhteiset tekijät, jotka muodostavat lahjaoikeustoimen minimitunnusmerkistön. Ensinnäkin lahja on varallisuus oikeudellinen oikeustoimi, jolla varallisuutta siirtyy joko *vastikkeetta* tai alivastikkeellisesti lahjanantajalta lahjansaajalle. Tällöin oikeusseuraamuksen aikaansaaminen edellyttää pätevää luovutustahdonilmaisua ja pätevää vastaanottotahdonilmaisua. Toisena lahjan perustunnusmerkkinä siviilioikeudellisessa kirjallisuudessa on usein mainittu se, että lahjassa varallisuuden luovutuksen seurauksena *antajan varallisuus vähenee ja vastaanottajan varallisuus lisääntyy*. Kolmas perustunnusmerkki lahjan osalta näyttää olevan se, että luovutustoimi on *vapaaehtoinen* ja neljäs, että luovutukseen sisältyy lahjoittajan *lahjoitustahdot*. Ongelmallisin näistä lahjan yleisistä tunnusmerkeistä on antajan lahjoittamistahdotkriteeri. Minimivaatimuksena lahjoittamistarkoituksesta on pidetty sitä, että osapuolet ovat yksimielisiä siitä, ettei luovutustoimi tapahdu vastiketta vastaan. Vallitsevan käsityksen mukaan antajan subjektiivisen asenteen tulisi jotenkin olla ulospäinkin havaittavissa siten, että luovutustoimen voidaan yleisen elämäkokemuksen mukaan katsoa osoittavan antajassa anteliaisuutta. (ks. Komiteamietintö 1980: 68; Kangas 1993: 33; Puronen 1990: 98-104).

Kankaan (1993: 34-35) mukaan lahjoitusoikeustoimia yhdistää toisiinsa vastikkeettomuuden lisäksi ennen muuta lahjoitettavan omaisuuden hallinnan siirto. Hallinnan siirto on kuitenkin juridinen rakennelma, joka voi saada monia eri muotoja. Lahjoitus saattaa täytyä myös siten, että lahjoitettu omaisuus annetaan jonkin kolmannen haltuun lahjansaajan varalle. Mikäli joku on lahjoittamistarkoituksessa esimerkiksi tallettanut pankkiin toisen nimelle rahaa tai muuta omaisuutta pidättämättä itselleen oikeutta määrätä talletetuista varoista tai omaisuudesta, lahjoitusta pidetään LuottoL:n mukaan täytettynä, kun pankki on vastaanottanut rahat tai muun omaisuuden lahjansaajan lukuun (Hoppu & Hoppu 2003: 116).

Lahjaoikeustoimen kohteena voi lähtökohtaisesti olla mikä tahansa oikeus, joka voidaan siirtää tahdonilmaisun antamishetkellä varallisuuspiiristä toiseen. Ratkaisevaa on vain oikeuden siirtokelpoisuus. Omistaja voi lahjoittaa joko omistusoikeuden tai jonkin omistusoikeuden osan. Lahjoittaja voi esimerkiksi pidättää itsellään omistusoikeuden, mutta luopua omasta hallintaoikeudestaan tai perustaa saamisoikeuden ja siirtää sen edelleen (Kangas 1993: 33). Lahjoittaja voi siis pääsääntöisesti vapaasti päättää, miten hän lahjoituksen toteuttaa ja mitä ehtoja hän lahjoitukseen sisällyttää. Kiinteän omaisuuden suhteen on tässä suhteessa kuitenkin rajoituksia. Kiinteän omaisuuden lahjoittaminen edellyttää esimerkiksi MK:n muotomääräysten noudattamista. Myös lahjansaajan on allekirjoitettava kiinteistöä koskeva lahjakirja. MK:een otettuja kaupan ehtoja koskevia rajoituksia sovelletaan osittain myös kiinteistön lahjaan (Hoppu & Hoppu 2003: 116).

Mikäli lahjanantaja on pidättänyt lahjoittamaansa irtaimen omaisuuteen hallintaoikeuden itselleen, lahjoitus ei siviilioikeudellisena oikeustoimena täyty ennen kuin esineen hallintaoikeus siirtyy lahjansaajalle. Siten esimerkiksi elinikäisen hallintaoikeuden pidättäminen irtaimen esineen lahjaan merkitsee lahjan täyttymisen siirtymistä aina antajan kuolinhetkeen saakka. Kiinteän omaisuuden lahjoituksen täytyminen ei siviilioikeudellisesti edellytä traditiota, vaan on riittävää, että luovutustoimi tapahtuu MK:n säätämässä muodossa. Kiinteistölahjan täyttymisen kannalta on siten merkityksetöntä, pidättääkö antaja esim. kiinteistön hallinnan itsellään. (Puronen 1990: 325-327).

KKO 1983 II 122

Isä oli omilla varoillaan ostanut AsOy:n osakkeet lastensa nimiin. Lapset oli merkitty osakeluetteloon ko. asunto-osakkeiden omistajina ja he olivat jatkuvasti asuneet huoneistossa, jonka hallintaan osakkeet oikeuttivat. Koska osakekirjojen hallinta oli jäänyt isälle, ei osakkeiden lahjoitus ollut tullut täytetyksi. Kun jutussa ei myöskään ollut näytetty, että isän antama lahjanlupaus jollakin muulla perusteella olisi ollut sitova, katsottiin osakkeiden kuuluvan isän kuolinpesän varoihin.

Lahjoituksesta on erotettava lupaus antaa vastaisuudessa lahja eli ns. lahjanlupaus. Lupaus antaa lahja ei pääsääntöisesti sido. Tästä on kuitenkin poikkeuksena lahjanlupaus, joka on tarkoitettu tulemaan yleisön tietoon. Tällainen lahjanlupaus on sitova, vaikka se

olisi annettu suullisena. Lahjanlupaus sitoo myös silloin, jos toiselle on annettu lahjoitustarkoituksessa juokseva velkakirja tai muu sellainen asiakirja, jonka esittäminen on velkomisen tai muun oikeuden käyttämisen edellytyksenä. Sitovakin lahjanlupaus voidaan kuitenkin peruuttaa, mikäli lahjanlupauksen antamisen jälkeen mutta ennen lahjoituksen täyttymistä antajan varallisuusolot huonontuvat niin olennaisesti, että lahjansaajankin olot huomioon ottaen lahjan vaatiminen olisi ilmeisen kohtuutonta. (Hoppu & Hoppu 2003: 116-117.)

Lahjan käsitettä sinänsä ei voida todetun mukaisesti kattavasti määritellä siviilioikeudellisesti, koska lahjan käsitteen sisältö vaihtelee eri yhteyksissä. Kiinnostavaa lahjojen sekä niiden verotuksen suhteen on kuitenkin kysymys siitä, miten pitkälle lahjaverotus operoi siviilioikeuden lahjakäsitteillä. Tämän vuoksi seuraavassa luvussa on käsitelty lahjaa vero-oikeudellisessa mielessä.

2.2. Lahja vero-oikeudessa

Vero-oikeudessa lahjan verotus on säädelty perintö- ja lahjaverolaissa. PerVL 1 §:n mukaan se, joka saa lahjana omaisuutta, on siitä velvollinen suorittamaan lahjaveroa. Myös PerVL 18 §:ssä on maininta, että lahjaveroa on suoritettava, kun omaisuus siirtyy lahjana toiselle. PerVL:ssa ei kuitenkaan ole varsinaista lahjan käsitettä koskevaa normia, eikä lahjaa PerVL:ssä ole siten varsinaisesti määritelty. (Puronen 1990: 108.)

Lahja on perinnön ohella lähtökohdiltaan siviilioikeudellinen käsite. Lahjaverotuksen pohjana ovat sellaiset tapahtumat ja määräämistoimet, jotka ovat siviilioikeudellisesti säännelty. Lahjaverotus rakentuu lainsäädännön ja oikeuskäytännön mukaan varsin läheisesti lahjaa käsitteleville siviilioikeudellisille normeille. Verotuksen perusteita mietittäessä on jopa katsottu, ettei millään muulla vero-oikeuden alalla ole kytkeytymistä yksityisoikeudellisiin normeihin ja käsitteisiin ole viety niin pitkälle kuin perintö- ja lahjaverotuksessa (Andersson 2004: 120-121). Siviilioikeuden lahjakäsitteen ala on kuitenkin paikoin laajempi kuin lahjaverotuksellisen lahjan. Toisaalta voidaan osoittaa ta-

pauksia, joissa tilanne on päinvastainen, jolloin lahjaverotus on ulotettu sellaiseen luovutustoimeen, jota ei voida pitää siviilioikeudessa lahjana (Puronen 1990: 105).

Omistusoikeuden siirtyminen eri muodoissaan synnyttää usein verovelvollisuuden. Tärkeä omaisuuden siirtymiseen liittyvä vero on juuri perintö- ja lahjaverotus. Lahjoja koskeva lahjaverotus kohdistuu siihen omaisuudenlisäykseen, jonka verovelvollinen on saanut satunnaisen tapahtuman, lahjoituksen, seurauksena. Tällaisen omaisuudenlisäyksen vastaanottajalla katsotaan olevan *veronmaksukykyä*, joka antaa perusteen lahjaveron määrittämiselle. Vaikka perintö- ja lahjaverotusta säädetään samassa laissa perintöverotus ja lahjaverotus ovat kaksi erillistä veroa. (Puronen 1990: 57-73; Andersson 2004: 119-120.)

Verohallinnon taholta lahjan käsitteen peruseräpäätteisiin on osaltaan myös otettu kantaa. Verohallituksen perintö- ja lahjaverotuksen yhtenäistämisohjelmassa (2006: 21) on mainittu, että lahjalla tarkoitetaan *vastikkeetonta varallisuuden siirtoa henkilöltä toiselle* ja että yleisesti edellytetään myös *lahjoitustarkoitusta*. PerVL:n mukaan lahjoista määrättävä vero on luonteeltaan progressiivinen ja se määrätään verovelvolliselle ottaen huomioon saajan sukulaisuus lahjoittajaan tai perittävään. PerVL 11 §:n mukaan osuuk-sien saajat jaetaan sukulaisuusasteen mukaan kolmeen veroluokkaan. PerVL 14 §:n mukaan taas perintö- ja lahjaverotus maksetaan eri veroluokissa siten, että ensimmäisessä veroluokassa vero on taulukon mukainen. Toisessa veroluokassa asteikon mukainen vero määrätään kaksinkertaisena ja kolmannessa veroluokassa kolminkertaisena.

Perintö- ja lahjaverotaulukko sekä veroluokat

Verotettavan osuuden arvo euroa	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla, euroa	Vero-% ylimenevästä osasta
3 400–17 000	85	10
17 000–50 000	1 445	13
50 000–	5 735	16

- I. aviopuoliso, lapsi, aviopuolison lapsi, ottolapsi, isä, äiti, ottovanhemmat ja lapsen tai ottolapsen rintaperillinen sekä perinnönjättäjän kihlakumppani, jolle annetaan PK 8 luvun 2 §:ssä tarkoitettu avustus;
- II. veli, sisar ja veli- tai sisarpuoli, veljen, sisaren ja veli- tai sisarpuolen jälkeläinen; sekä
- III. muut sukulaiset ja vieraat.

Lahjaveron suorittamisvelvollisuuden alkamisesta säädetään PerVL 20.1 §:ssä. Mainitun lain kohdan pääsäännön mukaan velvollisuus suorittaa lahjaveroa alkaa, kun lahjansaaja on saanut lahjan haltuunsa. Vallitsevan käsityksen mukaan haltuunotolla tarkoitetaan lahjoituksen täyttymistä siten, että lahjoitus synnyttää oikeusvaikutukset myös suhteessa kolmanteen. Lahjaverotuksessa otettu kanta vastaa näin ollen irtaimen omaisuuden lahjoituksen täyttymistä koskevaa pääsääntöä siviilioikeudessa (Mattila 1984: 293; Puronen 1990: 327). Haltuunotto ja siten myös verovelkasuhteen syntyminen edellyttää toisaalta, että lahjansaajalla on tieto hänen hyväkseen tulevasta lahjasta ja toisaalta, ettei hän käytä lahjaan torjumisoikeuttaan. Toisaalta myös torjumisoikeuden käyttämisen lahjaverotuksellisesti tehokkaasti tulee tapahtua kohtuullisessa ajassa, ettei lahjaverovelkasuhteen katsota syntyneen hiljaisen hyväksynnän kautta (Puronen 1990: 329-330). PerVL 20.1 §:ssä mainitaan kuitenkin myös, että silloin kun alaikäinen on vanhemmiltaan saanut veronalaisen lahjan, katsotaan verovelvollisuuden alkavan silloin, kun lahjoitus on tehty.

Kun lahjoitettavaan varallisuuteen on pidätetty velvoite, ei lahjoituksen katsota siis siviilioikeudellisesti traditio-opin perustella täyttyneen, ennen kuin irtain esine on siirretty antajan hallinnasta lahjansaajan hallintaan. Lahjanantajan luovutuksen kohteeseen pidätämä oikeus estää siten siviilioikeudellisesti lahjan täyttymisen. Lahjaverotuksellisesti tilanne on toinen, koska lahjaverotuksen toimittamiselle ei ole katsottu olevan estettä, vaikka lahjoitettuun esineeseen olisikin pidätetty omistajan oikeutta olennaisesti rajoittavia oikeuksia. Joissakin tapauksissa omistajan oikeuksia rajoittavat oikeudet ovat olleet jopa niin laajoja, että ne ovat merkinneet täysin muodollista luovutustointa lahjaesineen jäädessä taloudellisessa mielessä lahjoituksen tapahduttuakin lahjanantajan yksinomaiseen käyttöön. Näissä kysymyksissä sekä oikeus- että verotuskäytäntö on kuitenkin vakiintunut varsin yhtenäiseksi. (Puronen 2005: 347.)

2.3. Lahjaan liittyvistä nautintaoikeuksista

2.3.1. Hallintaoikeus ja käyttöoikeus

Siviilioikeudellisesti käyttöoikeuden haltijan oikeuden sisältöä on kuvattu siten, että käyttöoikeuden ydin muodostuu säilyttämis- ja sijoitusperiaatteista, omaisuuden sekoittamiskiellosta ja nettoperiaatteesta. Käyttöoikeus muodostuu siten kohdeomaisuuden käyttämisestä sen luonteen edellyttämällä tavalla sekä koron ja tuoton nauttimisesta. Yleisesti ottaen käyttöoikeuden kohdalla voidaan puhua oikeudenhaltijan suojatusta käyttövapaudesta. Oikeuden sisältö määräytyy näin ollen käyttövallan laajuuden mukaan. Oikeussuoja ilmenee puolestaan siinä, että käyttöoikeuden haltijalla on aloitevalta, mikäli joku estää tai häiritsee käyttöoikeuden kohteena olevan omaisuuden käyttöä. Suojatun käyttövapauden arvo saajalleen on käyttöarvoa, jolloin kysymys on omaisuuden hyväksikäyttämisestä. Kiinteistöä voidaan käyttää mm. maatalouselinkeinon harjoittamiseen, asumiseen ja virkistymiseen, koneita ja laitteita tuotannolliseen toimintaan, vähittäiskauppaa harjoittavaa liikettä voiton hankkimiseen jne. Kaikessa tässä siviilioikeudellisessa käyttöoikeuden määrittelyssä tulee näkyviin myös käyttöoikeudenhaltija aktiivinen panos. Hän ei ole pelkästään omaisuuden hallussapitäjä, vaan sitä hyödyntävä voima. (Aarnio & Kangas 2000: 430-436.)

Vaikka käyttöoikeuden haltija on lähtökohtaisesti oikeutettu hallitsemaansa kohteen koko tuottoon, niin hänellä ei sen sijaan ole oikeutta ryhtyä itse pääomaan, vaan omaisuudesta koitua pääomahyöty kuuluu omistajalle. Siten esimerkiksi omaisuuden kaavoittamisesta tai muusta yhteiskunnan taholta suoritettavasta toimenpiteestä aiheutuva arvonnousu kuuluu omistajalle, mutta käyttöoikeuden haltija on oikeutettu nauttimaan omaisuudesta kertyvän kasvutuoton, kuten metsän vuotuiskasvun. (Aarnio & Kangas 1996: 242-243.)

PK 12 luvun mukaisesti käyttöoikeuden *säilyttämisperiaate* edellyttää yleisessä muodossa, että käyttöoikeuden haltijan on otettava huomioon omistajan oikeus ja etu. Omaisuuden hallinnon tulee toisin sanoen olla omiaan säilyttämään omaisuus omistajan va-

ralle. Periaatteessa tämä edellyttää omaisuuden säilyttämistä sellaisenaan, jopa esinekohtaisesti. Omaisuuden erityisluonne saattaa kuitenkin olla sen laatuinen, ettei omaisuuden säilyttämistä laadullisesti muuttumattomana voida vaatia. Toisaalta on myös katsottu, ettei käyttöoikeuden haltijan ole noudatettava erityistä taloudellista laskelmallisuutta, mutta kuitenkin käyttöoikeuden haltijan olisi säilyttämisperiaatteen mukaisesti vältettävä sijoitusriskejä. PK 12:5 oikeuttaa sijoitusperiaatteesta poikkeamaan vain omistajan luvalla. Mikäli omistaja ei tällaista lupaa anna, voi käyttöoikeuden haltija pyytää tuomioistuimen lupaa menetellä muulla kuin 12:5:ssä määritellyllä tavalla. (Aarnio & Kangas 2000: 431-432.)

Säilyttämisperiaatetta täydentää ns. omaisuuden *sekoittamiskielto*. PK 12:3:n lähtökohdiana on ollut luoda edellytykset käyttöoikeuden alaisen omaisuuden erillishallinnolle. Kantavana ajatuksena on ollut varmistaa hallinnon alaisen omaisuuden yksilöitävyys. Sekoittamiskieltoon on kuitenkin lisätty varauksia. Sen mukaan käyttöoikeuden kohteena olevaa omaisuutta ei saa sekoittaa käyttäjän omaan omaisuuteen, jos omaisuuden tarkoituksenmukainen käyttö ei anna siihen aiheutta. (Aarnio & Kangas 2000: 433.)

Nettoperiaatteen mukaan käyttöoikeuden haltija voi aina käyttää omaisuuden tulon ja tuoton paitsi elatukseensa myös muuhun tarpeeseensa. Sen vastapainoksi, että tulo ja tuotto kuuluvat käyttöoikeuden haltijalle, hänelle on asetettu PK 12:3.2:ssä vastuu omaisuudesta johtuvista kustannuksista, jos ne ovat sen laatuista, että ne on suoritettava hänen hallinta-aikanaan saatavilla tuotoilla. Käyttöoikeuden haltijan vastuuta ajatellen on kustannukset luokiteltu kolmeen eri tyyppiin: välttämättömiin kustannuksiin, tarpeellisiin kustannuksiin ja tuottoa suurempiin kustannuksiin. Välttämättömillä kustannuksilla tarkoitetaan omaisuuden hoitomenoja, korjauskuluja ja muita sellaisia kustannuksia, jotka ovat välttämättömiä omaisuuden tarkoituksenmukaista hoitoa ja sen säilyttämistä ajatellen. Mikäli käyttöoikeuden haltija ei voi suoriutua tämän tyyppisistä kustannuksista omaisuuden tuotolla, hän on oikeutettu realisoimaan muuta käyttöoikeuden alaista omaisuutta kustannusten kattamiseksi. Realisoinnin on kuitenkin oltava järkevässä suhteessa välttämättömän menon suuruuteen. Siinä tapauksessa, että käyttöoikeuden haltija on itse joutunut osallistumaan välttämättömiin menoihin, hänellä on oikeus vaatia omistajataholta kuluistaan korvaus. Tarpeellisten kustannusten ryhmään luetaan puolestaan

esimerkiksi vakuutusmaksut, omaisuudesta suoritettavat verot sekä omaisuuden käyttökelppoisuuden lisäämiseksi tehtyjen rakennustöiden kustannukset. Käyttöoikeuden haltijalla on todistustaakka, että hänelle aiheutunut meno on ollut välttämätön tai se on ollut tarpeellinen. Tuottoa suurempien kustannusten osalta voidaan vielä erottaa kaksi eri tilannetta. Ensinnäkin jos tarpeelliset kustannukset ovat sen laatuista, että ne on suoritettava hallinta-ajan tuotolla, tulee tällaisten kustannusten peittämiseen tarvittaessa käyttää tuotto kokonaisuudessaan. Tuoton ylittävältä osalta käyttöoikeuden haltija on ensisijaisessa vastuussa. Jos käyttöoikeuden haltija joutuu käyttämään kustannusten peittämiseen omia varojaan, hänellä on oikeus esittää takautumisvaatimus omistajataholle, mutta hän ei voi realisoida itse omaisuutta tässä tarkoituksessa. Toiseksi taas jos kustannukset ovat tosin tarpeellisia, mutta niitä ei voida katsoa sen laatuiseksi, että ne olisi katettava omaisuuden tuotolla, käyttöoikeuden haltija joutuu itse kokonaisuudessaan vastaamaan tällaisista kuluista. (Aarnio & Kangas 2000: 434-437.)

Käyttöoikeudenhaltijalla on rajoitettu mahdollisuus määrätä käyttöoikeutensa kohteen omaisuudesta oikeustoimin. Sen vuoksi käyttöoikeudessa on todellisuudessa sananmukaisesti kysymyksessä hallintaoikeus. Käyttöoikeuden haltija ei voi luovuttaa itse käyttöoikeutta. Lisäksi käyttöoikeuden alaisen omaisuuden luovuttaminen voi puolestaan tulla kysymykseen vain erityistapauksissa. Käyttöoikeudenhaltijalla on katsottu olevan vallan luovuttaa irtainta tavaraa omistajan suostumuksetta, jos luovutus johtuu käyttöoikeuden alaisen omaisuuden tarpeellisesta uudistamisesta tai luovutus liittyy elinkeinon harjoittamiseen taikka, jos luovuttaminen on muutoin järkipäisen taloudenpidon vaatimusten mukaista. Muun irtaimen omaisuuden niin kuin kiinteän omaisuuden luovuttamiseen tarvitaan omistajan suostumus. Mikäli käyttöoikeuden haltija luovuttaa vastoin kieltoa omaisuutta, on luovutus-oikeustoimi tehoton oikeaa omistajaa kohtaan. Kuitenkin siinä tapauksessa, että käyttöoikeudenhaltija tarvitsee varoja toimeentuloonsa tai esimerkiksi hoitajan palkkaamiseen, on oikeuskäytännössä sallittu myös kiinteän omaisuuden vastikkeellinen luovutus ilman omistajan suostumusta. Kysymyksessä on kuitenkin poikkeustapauksesta, jossa käyttöoikeudenhaltijalla on todistustaakka tarpeen olemassaolosta. (Aarnio & Kangas 1994: 243.)

KKO 1974 II 51

Vuoden 1965 PK:n voimaantulon jälkeen kuolleen henkilön ennen sanotun lain voimaantuloa tekemän testamentin nojalla elinaikaisen hallintaoikeuden AsOy:n osakkeisiin saanut henkilö A katsottiin testamentin määräysten nojalla oikeutetuksi myymään osakkeet ilman osakkeiden omistajan B:n myötävaikutusta, mutta A velvoitettiin PK 12 luvun 5 §:n nojalla tallettamaan osakkeiden kauppahinta B:n nimiin pankkiin ehdoin, että B:llä ei ollut oikeutta A:n eläessä nostaa varoja ja että A sai elinaikansa nostaa korot. Ään.

Käyttöoikeus luetaan ns. henkilökohtaisiin oikeuksiin, minkä vuoksi etenkin PK 12:4.1:ssä on siis kielletty käyttöoikeuden siirtäminen toiselle. Käyttöoikeudenhaltija ei siten ole lähtökohtaisesti oikeutettu panemaan toista sijalleen. Jos kiellonalainen luovutus kuitenkin tapahtuu, voi omistajataho kanneteitse saada luovutuksen tehottomaksi, käyttöoikeuden haltijan itse ollessa sidottu luovutuksensaajaan nähden oikeustoimeensa. Toisaalta tietyissä tapauksissa käyttöoikeuden osittaisluovutus etenkin käyttöoikeuden kohteen vuokrauksen osalta on katsottu olevan mahdollista. Vuokraus on usein järkiperäinen tapa käyttää hyväksi omaisuutta ja saada siitä tuottoa. Joskus vuokraaminen saattaa olla välttämätöntäkin, kun käyttöoikeudenhaltija ei enää kykene hallitsemaan omaisuutta esimerkiksi korkean ikänsä takia. Käyttöoikeuden luovutuksessa periaatteeksi onkin muodostunut sääntö, jonka mukaan PK 12:4.1:ssä oleva luovutuskielto ei estä normaaliehdoin tapahtuvaa omaisuuden vuokralleantoa. Harkittaessa vuokraamisen sallittavuutta on huomiota kiinnitettävä testamentin tai muun luovutuskirjan ehtoihin ja tarkoitukseen. (Rautiala 1967: 316; Aarnio & Kangas 2000: 437-438.)

Vaikka käyttöoikeuden haltijan asema esineen käyttöoikeutettuna on voinut osaltaan omistajalta omistukseen normaalisti kuuluvan vahvan aseman ja jopa omistajan oikeuden määrätä omistusoikeudestaan käyttöoikeuden alaiseen omaisuuteen, niin käyttöoikeudenhaltijan asema ei voine tarkoillakaan lahjan käyttöoikeuden käsittemäärityksillä ylittää vain omistajalle lähtökohtaisesti kuuluvaan asemaan ilman perintö- ja lahjavero-seuraamuksia. Mikäli hallinta- tai käyttöoikeudeksi nimetyille oikeudelle on saajansa osalta määritetty sen tyyppisiä oikeuksia, että ne menevät laajentavassa mielessä käyttö- tai hallintaoikeuden viitekehyksen ulkopuolelle, ei kyseessä välttämättä enää etenkään perintö- ja lahjaverotuksellisesti ole laajennettuna oikeutena ainakaan hallinta- tai käyttöoikeudesta, vaan omistusoikeudesta.

Verotuksellisesti hallintaoikeus on terminä perusteltua luokitella perintö- ja lahjaveroituksen kannalta omistusta lähimpänä olevaksi vahvimaksi nautintaoikeudeksi. Lahjaveroituksen kannalta käyttöoikeudelle voidaan antaa verotuksellisenä terminä hallintaoikeutta suppeampi merkitys. Mikäli esimerkiksi kiinteistön omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät lahjansaajalle, mutta lahjoittaja pidättää itselleen lahjoituksen kohteeseen käyttöoikeuden, saa käyttöoikeus ainakin verotuskäytännön mukaan verotuksellisesti hallintaoikeutta suppeamman merkityksen. Näin tapahtuu etenkin kiinteistöverotuksessa, jossa hallinnan luovutus siirtää lahjoitetun kiinteistön hallinnansaajan verotukseen ja käyttöoikeuden jäädessä näitä vaikutuksia vaille. Hallinta- ja käyttöoikeustestamenttien eroa selvittäessään Norri (2005: 142) on maininnut testamenttien osalta käyttöoikeustestamentin antavan saajalleen suppeamman oikeuden myös siviilioikeudellisesti kuin hallintatestamentti. Sen, jolla on käyttöoikeus, on korostetummin otettava huomioon omistajan oikeus ja etu. Tämä testamenttien mukainen käyttöoikeuden haltijan hallintaoikeuden haltijaa suppeampi oikeusasema on lähtökohtaisesti sama lahjoissa perustettujen oikeuksien osalta.

2.3.2. Tuotto-oikeus

Esineen hallinta saa oikeudellista merkitystä monen muun tilanteen ohella kysymyksissä, jotka koskevat oikeutta ensinnäkin esineen tuottoon ja toiseksi oikeutta korvaukseen esineeseen pannuista kustannuksista. Tuotoksi on määritelty kaikki se, mitä esineestä kertyy sen säännöllisessä käytössä. Tuotto käsittää toisaalta luonnontuotteet, kuten kiinteistöstä korjattavan sadon, toisaalta esineestä kertyvän tulon. Tyypillistä esineen tuloa ovat siitä saatavat vuokramaksut (Kartio 2001: 169-170). Tietyissä hallituksen esityksissä on esimerkkeinä esineen tuotoista mainittu osakkeista saadut osingot, metsän kasvu, pellon vilja ja eläinten poikaset. (HE 1994/120: 66; HE 1990/102: 66.)

Tuotto voi olla esimerkiksi korkotuloa, vuokratuloa tai elinkeinotuloa, kuten maanviljelyksestä tai yritystoiminnasta saatavaa voittoa. Tuotto-oikeudenhaltijalla ei ole velvollisuutta käyttää elantoonsa ensisijaisesti oman omaisuutensa tuottoa. Tällaiselle rajoituk-

selle on voitava osittaa peruste joko itse testamentissa tai sitten lahjakirjassa. Rajoitusta esittävä taho on asiassa todistusvelvollinen (Aarnio & Kangas 1994: 242). Nautintana tuotto-oikeuden osalta on siis kysymys siitä, että esimerkiksi lahjaan liittyvä ehto määrää kohteen koron tai muun pääoman toistuvaisluonteisen tuoton määrätyle taholle omistusoikeuden ollessa toisaalla. Tuotto-oikeus voi sisältyä sellaisenaan toiseen laajempaan oikeuteen, kuten hallintaoikeuteen, mutta sen ollessa muista nautinnoista erillinen nimetty oikeus, se oikeuttaa haltijansa lähtökohtaisesti vain saamaan tavalla tai toisella kohteen pääomasta kertyvän tuoton ilman, että tuotto-oikeuden haltija pääsisi edes määräämään omasta oikeudestaan.

2.3.3. Muut nautintaoikeuksiin rinnastettavat etuudet

Yksi lukumääräisesti paljon käytetty ja etenkin perintöverotukseen liittyvä nautintaoikeustyypinen etuus on asumisoikeus. Kuitenkaan asumisoikeuden osalta ei lainsäädännössä esiinny täsmällistä määritelmää, mutta mainintoja asumisoikeudesta on muun muassa PK 3:1a:ssa. Lainkohdan 2 momentissa on mainittu, että eloonjäänyt puoliso saa lähtökohtaisesti pitää jakamattomana hallinnassaan puolisojen yhteisenä kotina käytetty tai muun jäämistöön kuuluvan eloonjääneen puolison kodiksi sopivan asunnon. Tällöin asumisoikeuden arvo muodostuu nimenomaan asumisen oikeuden käyttämisestä.

Lesken asumisen suoja on PK:ssa mainittu lesken vähimmäissuojana. Vähimmäissuoja turvaa leskelle nimenomaan asunnon, jos kodiksi kuuluva asunto kuuluu jäämistöön, mutta ei asumiseen tarvittavaa pääomaa. Tässä tarkoitettu tilanne voi tulla esiin esimerkiksi silloin, kun puoliset ovat asuneet ensiksi kuolleen puolison työsuhdeasunnossa ja lesken nimissä on ehkä vuokralla ollut asunto (Aarnio & Kangas 1999: 736-738). Toisaalta leskellä on jakovaatimukseen asti PK 3:1a:n erityissäännöksen nojalla vähimmäissuojaa laajempikin suoja, koska leskellä on PK 12 luvun mukainen käyttöoikeus vainajan omaisuuteen. Leskelle kuuluu tällöin mm. vainajan omaisuuden fyysinen hallinta ja oikeus omaisuuden tuottoon. Vaikka lesken PK 12 luvun mukainen käyttöoikeus lakkaa perillisen esittämään jakovaatimukseen, lesken käyttöoikeus asuntoon lakkaa

vasta, kun osituksessa on lainvoimaisesti todettu, ettei käyttöoikeudelle ole PK 3:1a.2:ssä säädettyjä perusteita (Aarnio & Helin 1992: 263).

PerVL 2.2 §:ssä mainitaan nimenomaisesti lahjaan liittyvinä verottomina oikeuksina nautintaoikeuden lisäksi eläke tai muu etuus. Näitä muita etuuksia käsitellään seuraavassa kolmannessa luvussa, jossa muita etuuksia käsitellään nautintaoikeuksina silloin, kun ne asiallisesti ovat nautintaoikeuksiin rinnastettavia.

3. LAHJOJEN NAUTINTAOIKEUKSIEN VEROSUUNNITTELUPERUSTA

3.1. Toistuvaisluonteisen etuuden lahjoittaminen

3.1.1. Etuuksien verovapauden peruste

PerVL 2.2 §:n mukaan *perintö- tai lahjaveroa ei suoriteta testamentilla tai lahjana saadusta elinkautisesta nautintaoikeudesta, eläkkeestä taikka muusta elinkaudeksi tai määrävuosiksi jollekin testamentilla tai lahjana annetusta etuudesta*. Jos tätä PerVL 2.2 §:n säännöstä vertaa PerVL 1 §:ään, merkitsee PerVL 2.2 §:n sisältö merkittävää poikkeusta PerVL 1 §:n sisältämästä lahjan ja testamentin verottamisen pääsäännöstä (Puronen 2005: 70). PerVL 1 §:n mukaan perintönä, testamentilla tai lahjana saadusta omaisuudesta on saaja velvollinen suorittamaan valtiolle veroa.

Se, että PerVL 2.2 §:n mukaan perintö- ja lahjaverosta vapaa on myös testamentilla tai lahjalla saatu esimerkiksi elinaikainen nautintaoikeus, on perusteltu sillä, että tällaista saantoa verotetaan sittemmin tuloverotuksen (TVL) puitteissa. Tämän taustalla on ajatus, että perintö- ja lahjaveron kaltainen kertaluonteinen suoritus olisi saajan kannalta raskas, kun itse etuus saadaan käyttöön vähitellen. (Andersson & Linnakangas 2002; 182-183; Gottberg 2005: 88.)

PerVL 2.2 § toistuvaisluonteisten etujen jättämistä PerVL:n verotuksen ulkopuolelle perustuneekin ennen muuta veronmaksukykyäkökohtaan. Vähitellen kertyvän edun saajalla ei katsota olevan kykyä suoriutua edun verottamisesta, jos vero määrättäisiin kerralla koko edun pääomitetun arvon perusteella. Koska etuudenhaltija ei saa etuukaan yhdellä suorituksella, niin pidetään kohtuullisempänä periä saannosta veroa sitä mukaa kuin edunsaaja voi edustakin nauttia. Tältä osin etuuden tuoton verotus tapahtuu tuloverotuksen nojalla, jolloin vero tulee maksetuksi sitä mukaa, kuin tuloakin vähitellen toistuvilla suorituksilla syntyy. (Andersson & Linnakangas 2002: 114; Puronen 1990: 135.)

3.1.2. Verovapaista etuuksista

PerVL 2.2 §:n poikkeusluontoista verovapaussääntöä sovelletaan nautintaoikeuksien tai muun etuuden osalta nimenomaan etuuden lahjansaajaan. Silloin, kun lahjoittaja pidättää luovutuksen kohteeseen pelkästään itselleen tiettyjä etuuksia luovuttamatta näitä millään lailla jollekin muulle, ei kyseessä ole lainkohdassa tarkoitettu luovutus. Tällöin PerVL 2.2 §:n verovapaus ei tule sovellettavaksi, koska nautintaoikeuksien, etuuksien tai muita lainkohdassa mainittujen oikeuksien saantoa saajan hyväksi ei ole lainkaan tapahtunut (Puronen 2005: 72). Verosuunnittelullisesti lahjoissa usein tyypillinen verovapaustilanne syntyy silloin, kun lahjoittaja luovuttaa itselleen pidättämänsä etuuden lisäksi lahjoituksen kohteeseen hallintaoikeuden myös puolisolleen samalla, kun omistus lahjoituksen kohteeseen siirretään rintaperillisasemassa olevalle perilliselle. Vaikka usein terminologisesti lahjakirjoissa hallintaoikeuden todetaan pidätetyn omalle puolisolalle, vaikka tämä puoliso ei kohdetta omistaisikaan, niin todellisuudessa tällaisissa lahjoissa ei puolison osalta ole kyse hallintaoikeuden pidätyksestä, vaan hallintaoikeuden luovutuksesta.

Verovapaiksi luovutuksen kohteena oleviksi etuuksiksi PerVL 2.2 §:ssä mainitaan nimenomaisesti nautintaoikeus, eläke tai muu etuus. Nautintaoikeuden käsitettä on käsitelty jo edellä, eikä sen sisällön määrittäminen yleensä aiheuta ongelmia. Nautintaoikeudella tarkoitetaan samaa kuin perintö- ja lahjaverotuksessa yleensäkin. Nautintaoikeuksien sijaan lainkohdassa mainittu eläke ja etenkin muun etuuden määrittelemineen on työläänpää. Muun etuuden osalta ongelmallista on se, että kuinka laajana etuus tulisi lain kohdan tarkoittamassa mielessä ymmärtää ja mitä etuuksia se pitää sisällään. Oikeuskirjallisuudessa on otaksuttu, että muu etuus on lakitekstiin otettu kattamaan sellaiset tapaukset, jotka ovat juuri nautintaoikeuteen ja myös eläkkeeseen asiallisesti verrattavia, vaikkei niitä sellaisiksi voitaisi ehkä oikeudellisessa mielessä lukea. (Puronen 2005: 76.)

Mielenkiintoinen mahdollinen PerVL 2.2 §:n soveltamisen tilanne tulee eteen silloin, kun asunto annetaan sukulaisen tai muun läheisen käyttöön usein ilmaiseksi tai käypää vuokraa alemmalla hinnalla. Linnakangas (2003: 344) on todennut, että perittävän vas-

tikkeen määrää ohjaa monesti asukkaan mahdollisuus julkisten tukien saantiin vuokramenojen perusteella ja toisaalta asunnon omistajan tuloverokohtelu, eli etsitään optimaalista yhteisvaikutusta. Tämä herättää kuitenkin kysymyksen, että onko vastikkeeton tai alihintainen käyttöoikeuden antaminen läheiselle lahjaverotettava etuus. Puronen (1990: 287-288) on maininnut, että käytännössä lahjaverotuksia ei näissä tapauksissa ole tiettävästi Suomessa toimitettu ja käyttöoikeuksien lahjaverottaminen olisi jo ajatuksenakin vieras. Käyttöoikeuden luovutus ei Purosen (1990: 287-288) mukaan ole ainaakaan yleisen vero-oikeudellisen lahjakäsitteen mukainen lahja siitä huolimatta, että taloudellisessa mielessä sellaisesta voikin monessa yksittäistapauksessa olla kyse ja vaikka tulkinnassa jostain syystä päädyttäisiin toiselle kannalle, verottamisen estäisi useissa tapauksissa kuitenkin juuri PerVL 2.2 §. Linnakankaan (2003: 349) mukaan viittaus PerVL 2.2 §:ään on kuitenkin sikäli ongelmallinen, että se herättää kysymyksen mahdollisuudesta tuloverotukseen. Tällä hetkellä asunnon alihintaiseen vuokraamiseen ei kuitenkaan ole yleisesti verotuskäytännössä siis puututtu.

3.1.3. Etuuksien kesto

Verovapaita ovat eliniäksi tai tietyksi määräajaksi lahjoitettu nautintaoikeus tai muu etuus. Toistuvaisetu lakkaa pääsääntöisesti viimeistään nautintaoikeuden haltijan kuolinhetkellä. Näin tapahtuu etenkin silloin, kun luovutuksen kohteena etuuksien osalta on ollut nimenomaan elinikäinen nautintaoikeus. Perintö- ja lahjaveron kannalta ei nautintaoikeudenhaltijan kuolema aiheuta uutta verotuksellista seuraamusta (Puronen 2005: 72). Siten lahjaverotuksessa mahdollisesti arvokkaaksi laskettu nautintaoikeus ei tule uudelleen verotuksen kohteeksi, vaikka etuudensaja ei ollut ehtinyt samaansa etuutta tapahtuneessa lahjaverotuspäätöksessä laskennallisesti huomioitua aikamäärää hyödyntää. Verotuksellisesti eliniäksi lahjoitettu nautintaoikeus tai muu suorite-etuus on kestoarvioinniltaan selkeä.

Elinikäisten etuuksien sijaan huomattavasti enemmän kysymyksiä on aiheuttanut se, mitä PerVL 2.2 §:ssä ylipäätään tarkoitetaan määrävuosiksi annetulla etuudella. Siitä huolimatta, että lainkohdassa mainitaan määrävuotinen etuus, on se ymmärretty muun kuin elinikäisen edun ilmaisuksi. Määräaikainen etuus on saatettu antaa joko määrävu-

siksi tai siten niin, että määräajan päätyminen on sidottu jonkin tietyn seikan täyttymiseen, jolloin etuus on luonteeltaan lähinnä ehdollinen. Määräaikaiselle etuudelle on tunnusomaista se, että se kestää tietyn ajan. Aikamäärän osalta ei PerVL 2.2 §:ssä ole etuuden kestolle asetettu mitään minimivaatimuksia (Puronen 2005: 73). Purosen (1990: 138) mukaan määrävuotisen edun osalta on kuitenkin kysyttävä, miten pitkä aika on tässä suhteessa riittävä. Hänen mukaan PerVL 2.2 §:n mukaisella määrävuosiksi annetun edun lainkohdan taustalla lienee ajatus siitä, että edun on ainakin lahjoitushetkellä tarkoitettu kestävän pitemmän ajan, jopa useita vuosia. Samaa ajatusta voidaan sanoa tukevan myös lainkohdan ilmaisu määrävuosista. Puronen (1990: 138) ei pidä määräaikaisen etuuden osalta pariksi kolmeksi vuodeksi annetun etuuden ajan olevan riittävän pitkä aika. (ks. myös Andersson 1971: 545).

Määräaikaisesta etuudesta ei ole kuitenkaan katsottu olevan kyseen, mikäli lahjoitettu etuus täytetään suorittamalla se useampana eränä. Myös tosiasiasa osamaksuin suoritettua kertasuoritustakin on pidetty toistuvaisuonteisena määräaikaisena etuutena, jos lahjoituksesta ei ole laadittu tai esitetty lahjakirjaa. Näin on asian laita etenkin silloin, kun osasuorituksia on useita ja ne suoritetaan säännöllisesti usean vuoden kuluessa. Mikäli lahjakirjassa ei puolestaan ole mainintaa etuuden toistuvaisuonteesta, mutta siinä on kuitenkin maininta lahjoitetun edun kokonaismäärästä, on suoritusta ilman erityistä vastaanäyttöä pidetty kertasuoritteena ja siten lahjaverotuksessa normaalisti veronalaisena saantona. (Puronen 2005: 74).

3.2. Velvoitteet lahjaverotettavan arvon vähennyksinä

3.2.1. Veloitteen vähentämisen peruste

PerVL 9.3 §:n ensimmäisessä lauseessa mainitaan lahjaan liittyvän veloitteen vähentämisestä, että *verovelvolliselle tulevan omaisuuden arvosta saadaan vähentää sellaisten velvoitusten arvo, joiden nojalla verovelvollisen tulee kerta kaikkiaan tai aika-ajoin*

toimittaa toiselle rahanarvoinen suoritus taikka antaa toisen jollakin tavoin käyttää hyväkseen verovelvollisen omaisuutta, mikäli tämä ei saa siitä vastiketta.

3.2.2. Velvoitteen todellisuudesta

PerVL 9.3 § koskee nimenomaan velvoitteiden vähennyskelpoisuutta muutoin perintö- ja lahjaverotuksen alaisessa saannossa, kun PerVL 2.2 § koskee tiettyjen lahjaan tai perintöön perustuvien saantojen verovapautta. Perusedellytyksenä veloituksen vähentämisoikeudelle on se, että velvoite todella tullaan täyttämään, tai että velvoite on todellinen, eikä vain verotusnäkökohtia varten tehty näennäisjärjestely. (Mattila 1976: 222; Puroinen 2005: 190-191.)

Verotuksen toimittamishetkellä velvoitteiden todellisen käytön arviointia ei yleensä ole todettavissa. Verotuskäytännössä on kuitenkin omaksuttu velvoitteiden vähentämisessä varsin lievä kanta, koska velvoitteiden todellisuudesta ei verovelvolliselta ole vaadittu erityistä näyttöä. Näyttöä ei ole myöskään vaadittu siitä, että velvoite edes tullaan täyttämään. Velvoitteiden vähentämiseen lahjan arvosta on riittänyt, että fiktiivinen velvoiteoikeuden olemassaolo on käynyt ilmi lahjakirjasta, eikä samalla ole todettu, ettei nautinto-oikeutta tulla käyttämään. Tämä suhteellisen näytöllisesti lievä käytäntö on oikeuskirjallisuudessa esitetyn kannan mukaan seurausta verotusprosessin kirjallisesta luonteesta. Esimerkiksi asuinhuoneiston tai kiinteistön todellista käyttöä ei veroviranomaisen keinoin voida tutkia. Mikäli velvoiteoikeuden saaja ei kuitenkaan vetoa oikeuteensa, tulee tämä vetoamattomuus saattaa verottajan tietoon. (Puroinen 2005: 191.)

Verotuskäytännön lisäksi myös oikeuskäytännössä on omaksuttu velvoitteiden vähentämiseen lievä kanta, joka ilmenee hyvin KHO:n vuodelta 2005 peräisin olevasta ratkaisusta. Tapaus koski puolisoiden keskinäistä hallintaoikeustestamenttia, mutta siitä ilmevät velvoitteiden vähentämisen perusteet soveltuvat pääpiirteissään myös lahjoihin. Ratkaisussa velvoitteiden vähentämisen todellisuudesta ei verovelvolliselta vaadittu erityistä näyttöä.

KHO 16.12.2005 taltio 3386

Aviopuolisoista, joilla oli kaksi rintaperillistä, A oli kuollut 27.1.2001 ja B 11.5.2001. Puolisot olivat 26.9.1991 tehneet keskinäisen hallintaoikeustestamentin, jonka mukaan toisen puolison kuoltua jälkeen elävä sai hallintaoikeudella kaiken pesän omaisuuden. A:n jälkeen toimitetussa perintöverotuksessa testamentin mukaisen hallintaoikeuden arvo oli vähennetty A:n jäämistön säästöstä. Veroasiamiehen tekemästä oikaisuvaatimuksesta verotuksen oikaisulautakunta poisti hallintaoikeuden perusteella tehdyn vähennyksen. Hallinto-oikeus katsoi, että perintösaantoa rasittava hallintaoikeus oli lähtökohtaisesti otettava huomioon perintöverotuksessa. B ei kuitenkaan ollut ollut kykenevä käyttämään hallintaoikeuttaan eikä se siten ollut toteutunut. Näissä oloissa hallintaoikeutta ei voitu ottaa A:n jälkeen toimitetussa perintöverotuksessa vähennyksenä huomioon. Hallinto-oikeus hylkäsi rintaperillisten verotuksen oikaisulautakunnan päätöksistä tekemän valituksen. Korkein hallinto-oikeus katsoi, ettei B:n terveydentilan voitu katsoa olleen esteenä testamentin mukaisen hallintaoikeuden toteutumisel- le eikä terveydentilan perusteella B:n voitu katsoa myöskään luopuneen testamentin mukaisesta hallintaoikeudestaan. Näissä oloissa ja kun otetaan huomioon, että velvollisuus suorittaa perintöveroa alkaa perinnönjättäjän kuolemasta, hallintaoikeus oli otettava A:n jälkeen toimitetussa perintöverotuksessa vähennyksenä huomioon. Korkein hallinto-oikeus kumosi hallinto-oikeuden päätöksen ja verotuksen oikaisulautakunnan päätökset B:n keskinäisen testamentin perusteella saaman hallintaoikeuden vähentämistä koskevalta osalta sekä saattoi A:n jälkeen toimitetun perintöverotuksen nyt kysymyksessä olevalta osalta voimaan.

Verottajan taholta voidaan olosuhteista luotettavasti päätellen melko harvoin todeta, ettei velvoitteen pidättäjällä ole todellista tarkoitusta käyttää pidättämäänsä oikeutta. Velvoitteen käyttämättä jättäminen pystytään tavallisimmin todentamaan tapauksista, joissa väitetyn nautintaoikeuden kohteena ollut varallisuus on myyty ennen verotuksen toteuttamista. Myyntiä vastaavina tilanteina voi pitää tapauksia, joissa oikeudenpidättäjä ei ole ennen verotuksen toimittamista ehtinyt oman kuolemaansa takia käyttää hyväkseen pidättämäänsä oikeutta. Myynti- ja kuolintapauksissa on lähtökohtaisesti kiistatonta, että velvoitteensaaja on luopunut oikeudestaan lopullisesti. Aina oikeudesta luopumisen lopullisuuden toteaminen ei kuitenkaan ole mahdollista. Vähennysoikeuteen on katsottu pääsääntöisesti voitavan puuttua vain silloin, kun on ollut ilmeistä, että on tapahtunut nimenomainen oikeudesta luopuminen eikä vain viivästys käyttöönnotossa. (Puronen 2005: 191-192).

KHO 1989-B-565

A kuoli 16.2.1987, kuolinpesässä tehtiin jakosopimus 5.3.1987 ja perunkirjoitus 6.3.1987. A:n ja hänen puolisonsa asuntona käyttämä omakotitalo myytiin 30.3.1987. Perintöverolautakunta vähensi perillisen osuudesta leskelle perintäkaaren 3 luvun 1 a §:n perusteella tulevan hallintaoikeuden arvona 24000 markkaa. Lääninoikeus hylkäsi valtionasiamiehen valituksen. Tarkastusasiamiehen valituksesta korkein hallinto-oikeus kumosi lääninoikeuden päätöksen, koska leski ei ollut käyttänyt hyväkseen mainitussa lainkohdassa tarkoitettua oikeutta, ja korotti perintöosuutta vastaavasti.

Velvoitteen pidättämisen todellisuutta oikeustoimen toteuttamisen aikaisia olosuhteita, esimerkiksi testamenttien ja perintöjen sekä toisaalta lahjojen osalta, arvioitaessa velvoitteiden todellinen ja niiden lopullinen toteuttamatta jättäminen voidaan helpommin todentaa testamenttien ja perintöjen kuin lahjojen kohdalla. Kuolintapauksissa lesken hallintaoikeuteen vetoaminen voi koskea viimeistä kuolinhetken asuntoa, jolloin verottajan toimesta pystyttäisiin vtj:stä selvittämään lesken asuvan jo muualla kuin hallintaoikeuden pidätyksen kohteeksi mainitussa asunnossa. Lahjoissa velvoitteiden näennäisen pidättämisen selvittäminen ja niiden tuleva käyttämättä jättäminen pitäisi verottajan taholta olla vaikeampaa. Toisinaan voi kuitenkin lahjoitusten osalta olla kyse tilanteista, joissa lahjoitusten osapuolten tiedossa on, ettei lahjoittaja tule todellisuudessa pidättämänsä velvoitetta käyttämään esimerkiksi siitä syystä, että hän asuu jo laitoksessa ja tarvitsee pysyvää hoitoa. Tällöin on kyse näennäisestä nautinnan pidättämisestä, jolle ei saisi antaa lahjaverotettavaa arvoa alentavaa lahjaverotuksellista vaikutusta. Asia on kuitenkin edellä mainituin tavoin vaikeasti verottajan taholta todennettavissa.

Hämeenlinnan HaO 02.01.2006 taltio 06/0002/1

A oli 7.2.1986 luovuttanut kiinteistöosuuden (1/2) tyttärelleen elatusapumaksujen kertasuorituksiksi. A pidätti itselleen elinikäisen asumisoikeuden tilalla olevaan asuinrakennukseen. Tytär lahjoitti 9.3.2005 kiinteistöosuuden takaisin A:lle. Osuuden käyväksi arvoksi lahjaverotuksessa vahvistettiin 46500 EUR ottamatta huomioon A:n asumisoikeutta. Asia eteni oikaisulautakunnan kautta hallinto-oikeuteen, jossa veroasiamies vaati oikaisulautakunnan päätöstä kumottavaksi. Hallinto-oikeus hyväksyi veroasiamiehen valituksen seuraavilla perusteilla: Nyt kysymyksessä olevassa lahjoituksessa lahjanantaja ei pidättänyt itselleen eikä muillekaan mitään oikeuksia lahjoitettuun omaisuuteen. A on saanut omaisuuden haltuunsa rasituksitta. Verovelvolliselle tulleen omaisuuden arvosta ei näin ollen voida valituksenalaisessa lahjaverotuksessa tehdä mitään hallintaoikeuteen tai muuhun sellaiseen perustuvaa vähennystä. Lahjaverotuksessa omaisuus

arvostetaan siihen käypään arvoon, joka sillä oli omistajan hallussa ja sillä paikalla, missä omaisuus oli. Kyseessä oleva kiinteistöosuus on nyt tullut A:n haltuun rasituksitta ja täydestä arvostaan. Hänellä aikaisemmin asuinrakennukseen olleella hallintaoikeudella ei ole omaisuuden käypää arvoa alentavaa vaikutusta. Äänestys 2-1. Eri mieltä ollut jäsen olisi hylännyt veroasiamiehen valituksen seuraavilla perusteilla: A oli 7.2.1986 lahjoittanut puheena olevan kiinteistöosuuden tyttärelleen pidättäen itselleen elinikäisen asumisoikeuden kiinteistöllä olevaan asuinrakennukseen. Tytär ei tuolloin ole saanut lahjaan sisältyvänä asuntoon kuuluvaa asumisoikeutta, jonka arvoa ei ole myöskään luettu tyttären saaman lahjan verotettavaan arvoon. Tyttären lahjoittaessa kiinteistöosuuden 9.3.2005 takaisin isälleen tähän lahjaan ei ole voinut sisältyä tyttärelle kuulumatonta asumisoikeutta, joka on jo kuulunutkin A:lle. Tämän vuoksi asumisoikeuden arvo määrättäessä A:n 9.3.2005 saaman lahjan arvoa on otettava huomioon lahjan arvoa alentavana, kuten valituksenalaisessa oikaisulautakunnan päätöksessä on tehtykin.

HaO:n edellä mainittua ratkaisua on pidettävä PerVL 9.3 §:n mukaisten veloitteiden vähennysten suhteen ongelmallisena. Tapauksessa A:n elinikäinen asumisoikeus on oikaisulautakunnan perusteluissa mainituin tavoin kiistatta rasittanut kiinteistöä ja sen arvon olisi pitänyt lähtökohtaisesti olla vähennyskelpoinen kiinteistön käyvästä arvosta. Tapauksessa ei välttämättä olisi tullut antaa merkitystä sille, että kiinteistön hallintaoikeus oli jo lahjoitushetkellä ollut lahjansaajalla, koska kiinteistön käyvän arvon ei pitäisi vaihdella sen mukaan, kenelle kiinteistö lahjoitetaan. Toisaalta veroasiamies oli hallinto-oikeuden hyväksymin tavoin korostanut, että lahjansaaja oli saanut kiinteistön lahjoituksena haltuunsa ilman, että siihen kohdistuisi sellaista hallintaoikeutta, joka tosiasiallisesti rasitti lahjansaajan saantoa. Hallintaoikeuteen perustuvaa vähennystä lahjaverotuksessa ei veroasiamiehen mukaan voitu tehdä, koska hallintaoikeus voidaan perintö- ja lahjaverotuksessa ottaa huomioon ainoastaan silloin, kun kiinteistöä rasittaa lahjansaajan käyttöoikeutta rajoittava 9.3 §:ssä tarkoitettu toiselle eli ulkopuoliselle pidätetty hallintaoikeus.

3.2.3. Veloitteen vastikkeettomuudesta

PerVL 9.3 §:n mukaan veloituksen vähennyskelpoisuus perintöverotuksessa edellyttää sanamuotonsa mukaan sitä, että omistaja ei saa veloitteesta vastiketta. Tältä osin onkin ymmärrettävää, että jos vastikkeen arvo vastaisi veloitteen arvoa, velvoite ei merkitsisi

omistajan kannalta rasitetta ainakaan taloudellisessa mielessä. Jos vastike kuitenkin olisi edellistä alhaisempi, velvoite rasittaisi taloudellisesti esineen omistajaa. Laissa on tältä osin asetettu erittäin jyrkälle kannalle. Velvoitteen vähennyskelpoisuuden edellytyksistä säädetään nimenomaisesti, että omistaja ei saa saada hallinta- tai muun oikeudenhaltijalta omaisuuden käytöstä vastiketta. Lainkohtaa on tässä suhteessa sovellettu lievästi. Käytännössä on katsottu, ettei velvoitteen vähennyskelpoisuus ole edellyttänyt täydellistä vastikkeettomuutta. Vastikkeen on kuitenkin tullut alittaa käyväksi katsottava vastike, jonka arvioimiseen ei ole yleistä ohjetta. Vähennysoikeuden esteenä ei ole pidetty sitä, että saaja on itse huolehtinut vaikkapa yhtiövastikkeesta sekä muista asunnon juoksevista asuntoyhtiölle välittömästi kuuluvista maksuista. Tilanne saattaisi muuttua verotuksellisesti toiseksi, jos nautintaoikeudenhaltija maksaisi omistajalle edellä todettujen suoritusten lisäksi. (Puronen 2005: 193.)

3.2.4. Velvoitteen henkilökohtaisuudesta

PerVL 9.3 §:stä ei voida täysin kiistatta todeta, edellyttääkö velvoitteen vähentäminen sitä, että velvoiteoikeuden saanut käyttää velvoitteena saamaansa oikeutta nimenomaan henkilökohtaisesti. Mikäli hallinta- tai käyttöoikeuden kiinteistöön tai osakehuoneistoon pidättänyt vuokraa oikeutuksensa kohteen esimerkiksi perillisten suostumuksella edelleen ja saa itselleen kertyvän vuokratulon, niin Purosen (2005: 194) mukaan voidaan kysyä, onko tällöin kyse vähennyskelpoisesta velvoitteesta vai tarkoitetaanko PerVL 9.3 §:ssä vain henkilökohtaisia käyttöoikeuksia? Puronen (2005: 194) katsoo, että vähennysoikeutta ei ole rajoitettu vain saajan henkilökohtaisessa käytössä oleviin velvoitteisiin. Käytännössä etenkin testamentin, mutta myös lahjojen osalta, määräys kuitenkin rajaa joko nimenomaisesti tai sitten ainakin tulkinnallisesti velvoitteen käytön sen edunsaajan henkilökohtaiseksi. Mikäli velvoiteoikeudensaaja tällaisesta määräyksestä huolimatta esimerkiksi vuokraisi oikeutensa, voitaisiin tällöin Purosen (2005: 194) mukaan katsoa tapahtuneen velvoitteesta luopumisen ja edelleen sen jälkeen tapahtuvasta vuokraamisesta luopumistahon lukuun.

3.3. Velvoitteiden arvostaminen

3.3.1. Velvoitteen arvon pääomittaminen

Varojen, velkojen ja velvoitteiden arvostamista koskeva uudistettu PerVL 10 § tuli voimaan 1.1.2006. Uuden velvoitteiden arvostamista koskevan pykälän säätäminen oli tarpeen, koska vuoden 2006 alusta kumottiin VVL, jossa säädettiin velvoitteiden arvostamisesta. Muutoksella 10 § sisältämä ja muuttuneen oikeuskäytännön myötä harhaanjohtavaksi käynyt säännös, jonka mukaan omaisuus arvioidaan tulo- ja omaisuusverotuksessa noudatettavien perusteiden mukaan, poistettiin kokonaan laista. Omaisuuden arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa oli vakiintuneesti ja pitkään perustunut käyn arvon periaatteeseen. Poistettavan säännön sijaan PerVL 10 §:n 1-3 momenteiksi otettiin VVL:n 31-33 §:iin sisältyneet säännökset korottoman saamisen, nautintaoikeuden ja määrävuotisen edun arvosta. PerVL 10.2 §:iin otettiin puolestaan VVL:n 32 §:ää vastaava säännös, jota on verotuskäytännössä noudatettu myös perintö- ja lahjaverotuksessa. Sen mukaan *eliniäksi tarkoitetun nautintaoikeuden, eläkkeen ja muun etuuden arvo lasketaan pykälässä olevan taulukon mukaisesti*. PerVL 10.3 §:iin sisällytettiin VVL:n 33 §:n säännöstä vastaava säännös, jota on noudatettu perintö- ja lahjaverotuksessa. *Määrävuotisen edun nykyarvoa laskettaessa sovellettaisiin korottoman saatavan arvostamista koskevan 1 momentin tapaan 8 prosentin diskonttokorkoa.* (HE 144/2005.)

Taulukko ikäkertoimista

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

HE:n (144/2005) mukaisesti PerVL 10 §:ään siirrettiin juuri ne VVL:n säännökset, joiden käyttö jatkossa rajoittuu lähinnä perintö- ja lahjaverotukseen eli korottoman saamisen, eliniäksi tarkoitetun nautintaoikeuden sekä määrävuotisen edun arvo. Näitä koskevat säännökset siirrettiin sellaisenaan PerVL:iin ilman sisällöllistä muutosta, vaikka perusteltua olisi ollut tarkistaa säännöksissä käytetty korkotaso ja elinikäindeksi. (Hakkola & Lahti 2006: 136.)

Joko elinikäisen tai määrävuotisen velvoitteen arvon vähentäminen perintö- ja lahjaverotuksen kaltaisessa kertaverotuksessa edellyttää siis velvoitteen pääomittamista. Vaikka pääomittaminen on periaatteessa vain laskutoimitus, jossa vuotuisarvo kerrotaan sillä kalenterivuosimäärällä, jonka velvoite on voimassa, niin käytännössä pääomittamisessa kohdataan monia vaikeuksia. Puronen (2005: 223-224) katsookin, että vaikka velvoitteiden arvostamisessa oikeuskäytäntö oli jo ennen uudistettua PerVL 10 §:ää vahvasti asettunut käyvän arvon periaatteen kannalle, niin pääomittamisessa velvoitteen todellisen arvon osoittaminen voi olla hyvin hankalaa. Vaikeus johtuu hänen mukaansa osaltaan siitä, että edun vuotuisarvon määrittäminen on jo sellaisenaan vaikeaa, mutta vielä vaikeammaksi pääomittamisen tekee yleensä vallitseva epätietoisuus velvoitteen tulevista kestoajasta.

KHO 1966 II 636

Vuotuinen tuotto, jonka kapitalisoitu arvo saadaan PerVL 9.3 §:n ja 10.2 §:n mukaan vähentää verovelvolliselle tulevan omaisuuden arvosta, oli määrättävä omaisuuden tosiasiallisen tuoton mukaisesti.

Purosen kantaman huolen, ettei velvoitteen tuleva kestoajaksi ole tiedossa, on PerVL:n 10 §:n muutos (22.1.2005/1144) tehnyt osaltaan turhaksi, koska PerVL 10.2 § ja 10.3 § tarjoavat muodollisesti selkeät laskennalliset kertoimet velvoitteen kestoajan laskemiselle. Elinikäisen nautintaoikeuden tai muun elinikäisen edun vuotuisarvo kerrotaan oikeutetun henkilön iän mukaan pienevällä kertoimella. Määrävuosiksi tuleva etuus puolestaan arvostetaan siihen pääoma-arvoon, joka sillä on verovelvollisuuden alkaessa laskettuna etuuden voimassaoloajasta jäljellä olevien täysien vuosien määrän ja vuotuisarvon 8 prosentin korkokannan mukaan. Vaikka PerVL tarjoaakin nykyään velvoit-

teen arvon pääomittamiseen kaavalliset laskuperusteet etenkin velvoitteiden kestoajan ja määräaikaisen etuuden laskennallisen vuotuisarvon osalta, on velvoitteen arvon tosiasiallinen pääomittaminen edelleenkin yksi keskeisimmistä lahjan nautintaoikeuksien verotuksellisista epävarmuuksista. Toisaalta suhteellisen vaikeata on myös uskoa, että verotuskäytännössä otettaisiin poikkeuksetta käyttöön määräaikaisten etuuksien osalta 8 prosentin vuotuisarvo nykyisin käytettyjen alhaisempien vuotuisarvojen sijaan.

3.3.2. Vuotuisarvon määrittäminen

Jotta pääomittaminen voitaisiin toteuttaa, on monesti sen perustaksi ensiksi pyritty selvittämään oikeuden/velvoitteen vuotuisarvo. Tällöin periaatteellinen ongelma on heti muodostunut siitä, mitä on pidettävä todellisena vuotuisarvona (Puronen 2005: 224). Myös Mattila (2004: 23) on katsonut, että suurimmat ongelmat vähennettävän arvostamisessa liittyvät juuri vuositulon suuruuden selvittämiseen. Monesti etuudella ei ole lainkaan selvää vuosituloa tai sitten se vaihtelee voimakkaasti vuodesta toiseen. PerVL:n 10 §:n muutos vuoden 2006 alusta ei sinänsä ottanut kantaa elinikäisen etuuden vuotuisarvon määrittämiseen, mutta määräaikaiselle etuudelle PerVL 10.3 § asettaa nyt lähtökohtaisen 8 prosentin vuotuisarvon.

Velvoitteen pääomittaminen on usein oikeuskäytännössä perustettu yhden vuoden todelliseen tuottoon. Oikeuskäytännön voidaankin katsoa vakiintuneen vuosituoton arvioimisessa sille kannalle, että edun alkamisvuoden todellinen vuosituotto on pääomittamisessa ratkaisevaa, jos se vaan voidaan luotettavasti selvittää (Puronen 2005: 224-225). Todellisen tuoton huomioiminen edun vuotuisarvoa lahjaverotuksellisesti määriteltäessä käy hyvin ilmi suhteellisen tuoreesta KHO:n ratkaisusta vuodelta 1995.

KHO 1.12.1995 taltio 5001

Äiti lahjoitti lapsilleen asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, mutta pidätti itselleen elinikäisen asumisoikeuden huoneistoon kuukausittain suorittamaansa yhtiövastiketta vastaan. Koska asiassa oli esitetty selvitystä todellisesta vuokra-arvosta, asumisoikeuden pääomitettu arvo tuli laskea todellisen vuokra-arvon perusteella vähennettynä suoritettavalla yhtiövastikkeella.

Puronen (2005: 225) on todennut, että vuotuistuoton määrittämistä ei tulisi sitoa edun alkamisvuoden todelliseen tuottoon ainakaan, jos edun kestoajaksi on elinikä, vaan määrittämisessä olisi pyrittävä tavalla tai toisella ottamamaan huomioon mahdollinen tuleva kehitys. Hän ei pidä edun luotettavaa arvon kehityksen määrittämistä etenkin muuttuvassa yhteiskunnassa mahdollisena, vaan hän pitää oikeudenmukaisempaa ratkaisuna sitä, että vuotuistuoton arvo määritettäisiin aina kaavamaisesti. Oikeuskäytäntö on vuotuistuoton arvioinnissa kuitenkin vakiintunut sille kannalle, että edun alkamisvuoden todellinen vuosituotto on pääomituslaskelmassa ratkaiseva, jos se voidaan luotettavasti selvittää. Purosen (2005: 225) mielestä laskelma ei voi tällöinkään tuottaa elinikäisen edun todellista arvoa. Tältä osin verotuskäytäntö ei ilmeisesti ole seurannut oikeuskäytäntöä. Toisin kuin Puronen, Mattila (2004: 23) on katsonut, että lähtökohtana veloitteen vuotuisarvoa määriteltäessä tulisi pitää sen todellista vuosituloa ja kaavamaisiin ratkaisuihin pitäisi turvautua vain tilanteissa, joissa todellisen vuositulon määrittäminen ei olisi mahdotonta.

Verotus- ja oikeuskäytännössä kaavamainen veloitteiden vuotuisarvon arvostuskäytäntö on aiemmin perustettu lähinnä varallisuusverotuksen arvostamisperiaatteille. Voimassa olleessa VVL:ssä vuotuisarvon perustana oli 8 prosentin vuotuistuotto. Tämä kumotun VVL:n säännös on sittemmin siirretty edellä jo mainituin tavoin PerVL:iin. Se, miten kaavamainen 8 prosentin vuotuisarvo ja varallisuusverolaki sai vahvahkon aseman vuotuisarvon määrittelyssä, perustui pitkälti KHO:n vuonna 1975 antamaan ennakkoratkaisuun.

KHO 17.2.1975/705

Vähennettäessä perintöverolain 9 §:n 3 momentin nojalla leskelle keskinäisen testamentin nojalla tulevan hallintaoikeuden arvoa pääomittamalla tulo- ja omaisuusverolain 35 §:n 4 momentin mukaisesti hallintaoikeuden kohteena olevien varojen vuosituotto katsottiin jäämistöön sisältyneen vuokrattuna olleen osakehuoneiston vuosituotoksi vuokrauksesta saatu todellinen tulo. Jäämistöön sisältyneiden kesähuvilakiinteistön, henkilöauton ja pankkitalletusten vuosituotto arvioitiin 8 prosentiksi näille varoille perintöverotuksessa vahvistetusta arvosta.

1970 luvulla Andersson (1971: 247) ja edellisen KHO:n päätöksen julkaisemisen jälkeen Mattila (1976: 224) pitivät oikeuskirjallisuudessa ilmi tuotuna kahdeksaa prosent-

tia liian korkeana vuotuisarvona. Mattila (1976: 224) totesi, ettei kahdeksaa prosenttia voida pitää varsinaisena presumptiona, vaan siitä tulee voida poiketa aina, kun perustelua aiheuttaa uskoa vuosituoton olevan sitä alhaisemman. Mattilan ja Anderssonin kannottojen voidaan osaltaan katsoa aikanaan johtaneen kahdeksaa prosenttia alhaisemman vuotuisarvon käyttöönottoon. Sittemmin myös uusi KHO:n ratkaisu 624 vuodelta 1987 muutti vallinnutta verotuskäytäntöä ja viidestä prosentista tuli varsin vakiintunut nautinnan yleinen laskennallinen vuotuisarvon tuottokerroin.

KHO 1987-B-624

Vainajan jälkeen jäi oikeudenomistajina alaikäinen tytär ja leski, joka keskinäisen testamentin perusteella sai elinaikaisen hallintaoikeuden jäämistöön. Kuolinpesän omaisuuteen kuului yksi vuokrattu osakehuoneisto ja perheen asuntona ollut osakehuoneisto sekä vähäinen määrä rahavaroja ja obligaatioita. Omaisuuden laatu ja sen tuottavuus huomioonottaen jäämistön käyvästä arvosta vähennettävää lesken hallintaoikeuden arvoa laskettaessa omaisuuden vuotuiseksi tuotoksi vahvistettiin 5 % perillisen jäämistöosuuden arvosta.

Anderssonin ja Mattilan 1970 luvuilla kirjoituksissaan esittämiä perusteita vuotuisarvon määrittämisen osalta voidaan edelleen pitää toimivina, jopa näin uudistun PerVL 10 §:n aikana. Nykyään Verohallituksen (Dnro 523/36/2006) omissa perintö- ja lahjaverotuksen arvostamisohjeissa on velvoitteiden laskennallisena tuottokertoimena mainittu juuri 5. Verotuskäytännön osalta viittä prosenttia onkin pidettävä eräänlaisena lähtökohtaisena oletustuottokertoimena etenkin elinikäisten etuuksien osalta. Samaan tapaan kuin aikanaan kahdeksaa prosenttia pidettiin liian korkeana tuottokertoimena, on viiden prosentin tuottokerrointa tiettyihin omaisuuksien kohdistuvien etuuksien arvioinnissa pidetty verotuskäytännössä myös nykyisen PerVL 10 §:n aikana liian korkeina. Ainakin Sisä-Suomen veroviraston alueella on lahjaverotuspäätöksissä esimerkiksi vapaa-ajan asuntoihin kohdistuvien käyttöoikeuksien vuotuisarvona pidetty kerrointa 3. Tämän lisäksi vuodesta 2005 alkaen on Sisä-Suomen verovirasto ottanut viiden ja kolmen prosentin tuottokertoimen rinnalle uuden vuotuisarvon kaksi. Velvoite on saanut toisinaan etenkin perintöverotuksissa tuottokertoimen 2 silloin, kun velvoitteen kohteena ovat olleet rahavarat, jotka ovat pankkitilillä. Alueellisesti verotoimistojen välillä voi olla suuriakin eroja sen suhteen, millaista vuotuiskerrointa nautintaoikeuksiin verrattaville

velvoitteille perintö- ja lahjaverotuksen alaisissa saannoissa annetaan. Tämä verotuskäytännön vaihtelu ei aseta verovelvollisia keskenään eri alueiden osalta tasavertaiseen asemaan.

3.3.3. Velvoitteen ajallisen keston huomioiminen

Mikäli lahjassa on pidätetty joko lahjoittajalle itselleen tai kolmannelle eliniäksi tarkoitettu nautintaoikeus tai muu etuus, lasketaan velvoitteen arvo PerVL 10.2 §:n mukaan kertomalla edusta saatavan vuositulon määrä etuun oikeutetun henkilön iän mukaan määräytyvällä kertoimella. VVL:stä PerVL:iin siirtynyt ikäkerrointaulukko antaa oikeuden nauttijan iän mukaan määräytyvän kertoimen, joka pienenee velvoitteen haltijan iän kasvaessa. Suurimman kertoimen 12 saa alle 44-vuotias nautintaoikeudenhaltija, kun pienimmän kertoimen yli 92-vuotias nautintaoikeudenhaltija. Ikäkerrointaulukosta on pääteltävissä lainsäätäjän laskennallisesti ennakoima velvoitteenhaltijan jäljellä olevien elinvuosien määrä.

Mikäli lahjaan liittyvä etuus on puolestaan määrävuotinen, otetaan pääomittamisessa PerVL 10.3 §:n mukaan huomioon etuuden voimassaoloajasta jäljellä olevien täysien vuosien määrä. Vaikka PerVL 10.2 §:n ja 10.3 §:n sisältö ovat uusia, niin määrävuotisia etuuksia laskettaessa ne eivät kuitenkaan voine olla suurempia, kuin edellä mainitusta ikäkerrointaulukosta ilmenevät ikäkertoimet, joita käytetään elinikäisen etuuksien laskentaan. Lahjassa yli 92-vuotias lahjoittaja ei siten voi saada velvoitteensa arvoa laskettaessa itselleen satavuotiaaksi asti pidättämässä hallintaoikeuden arvoa laskettaessa suurempaa ikäkerrointa kuin 2, jolloin vuotuisarvo lasketaan vain kahdelta vuodelta.

Esimerkki 1. Velvoitteen pääomittaminen.

Ikäkerrointaulukon mukaan alle 58-vuotiailla nautintaoikeudenhaltijoilla oleva velvoitteen arvo nousee perusprosentilla 5 lasketulla tuottokertoimella jopa yli 50 % lahjoituksen kohteenarvosta, kun yli 77-vuotiailla nautintaoikeudenhaltijoilla oleva velvoitteen arvo on 25 % lahjoituksen kohteen arvosta.

Jos A lahjoittaa B:lle 100.000 euron arvoisen esineen pidättäen itselleen kohteeseen elinikäisen hallintaoikeuden, lasketaan velvoitteen arvo siten, että hallintaoikeuden pidättäneen A:n ollessa 43-vuotias kerrotaan hänen ikäkertoimensa 12 perustuottokertoimella 5. Velvoitteen arvo: $100.000 \times (5 \times 12 / 100) = 60.000$ euroa.

Mikäli A kuitenkin on 43-vuotiaan sijaan 77-vuotias, pienenee velvoitteen arvo. Velvoitteen arvo: $100.000 \times (5 \times 5 / 100) = 25.000$ euroa.

Purosen mukaan (2005: 228) ikäkerrointaulukosta saatavia kertoimia ei kuitenkaan tulisi yleisten verotuksessa noudatettavien periaatteiden mukaan käyttää sellaisissa tapauksissa lainkaan, joissa edun todellinen kesto on verotusta toimitettaessa tiedossa, vaan laskelmien tulisi aina perustua tosiasiatietoihin. Hänen mukaansa edun kestoaika on varmasti tiedossa ainakin silloin, kun edunsaaja on jo ehtinyt kuolla ennen verotuksen toimittamista. Edunhaltijan oikeus ei hänen ollessa kuollut enää rasita esineen omistajan oikeutta. Vaikka oikeuskäytännössä on toisinaan jopa KHO:ssa sovellettu edunsaajan ollessa jo kuollut lahjojen velvoitteen ikäkertoimiin perustuvia kaavamaisia pääomistussarvoja, on verotuskäytäntö usein jättänyt velvoitteen pääomittamisen ja samalla velvoitteen ajallisen kertoimen huomioimisen tekemättä, mikäli edunhaltija todella oli kuollut ennen verotuksen toimittamista.

KHO 1977-B-II-625

Vaikka kiinteistön myyjä oli sairastanut vakavaa sairautta ja kuollut siihen kahden päivän kuluttua kiinteistönkaupan tekemisestä, kaupassa sovittuna vastikkeena oli lahjaverotuksessa otettava huomioon myyjälle luontoissuorituksina suoritettavaksi sovitut eläke-etuudet.

4. ERI OMAISUUSLAJIT NAUTINTAOIKEUKSIEN KOHTEINA

4.1. Eri omaisuuslajeihin kohdistuvista nautintaoikeuksista yleensä

Suoritettujen lahjoitusoikeustoimien osalta verotus- ja oikeuskäytännössä tulee lahjoihin liittyvien nautintaoikeuksien vuotuisarvon arvioiminen lukumääräisesti ehkä useimmiten, eri omaisuuslajeja keskenään verrattaessa, kyseeseen asuin- ja vapaaajankiinteistöjen sekä asunto-osakkeiden kohdalla. Eri omaisuuslajit eroavat toisistaan niin nautintaoikeuksien tuottoarvon kuin niiden heilahteluiden osalta. Tässä neljännessä luvussa on käsitelty tiettyjä omaisuuslajeja luokittain, jotta nautintaoikeuksien lahjaverotuksellinen vaikutus konkretisoituisi aina kunkin omaisuuslajin osalta.

Lahjoihin liittyvien omistajan valtaa kaventavien nautintaoikeuksien verovaikutusten lisäksi nautintaoikeuden haltijoilla on hallinnoimaansa omaisuuteen kohdistuvia todellisia oikeuksia ja velvollisuuksia. Nämä oikeudet ja velvollisuudet tulee verosuunnittelussa tiedostaa, jottei pelkkä muodollinen perintö- ja lahjaverojen minimointisuunnitelma johtaisi yllätyksiin omistajan ja nautintaoikeuden haltijan todellisessa asemassa. Näitä nautintaoikeuden haltijan asemaan liittyviä seikkoja käsitellään tässä luvussa eri omaisuuslajien osalta siltä pohjalta, kuin lesken ja käyttöoikeustestamentinsaajan oikeuksia ja velvollisia on käsitelty PK:ssa ja etenkin sen 12 luvussa.

PK:n 3.1a 2 §:ssä on mainittu, että rintaperillisen jakovaatimuksen ja testamentinsaajan oikeuden estämättä eloonjäänyt puoliso saa pitää jakamattomana hallinnassaan puolisoiden yhteisenä kotina käytetyn tai muun jäämistöön kuuluvan eloonjääneen puolison kodiksi sopivan asunnon, jollei kodiksi sopivaa asuntoa sisälly eloonjääneen puolison varallisuuteen. Lisäksi samaisen pykälän 3 momentissa on mainittu, että eloonjääneen puolison oikeuteen pitää 1 ja 2 momentin mukaan omaisuutta hallinnassaan on vastavasti sovellettava, mitä PK 12 luvussa on säädetty testamenttiin perustuvasta käyttöoikeudesta. Näistä PK 12 luvun säännöksistä on johdettavissa lahjaan liittyneen käyttö- ja hallintaoikeuden sekä asumisoikeuden tai muun vastaavan nautintaoikeuden haltijan

oikeudet ja velvollisuudet, mikäli lahjan ehdoissa ei etuuden sisältöä ole tarkoitettu tai muutoin erikseen sovittu toisenlaiseksi.

4.2. Asunto-osakkeet

PK 12:3.2 §:n mukaan käyttöoikeuden haltijan on vastattava omaisuudesta johtuvista tarpeellisista kustannuksista, jotka ovat sen laatuksia, että ne on suoritettava hänen hallinta-aikanaan saatavalla tuotolla. Tämän mukaan asunto-osakehuoneistoa hallussaan pitävän on ainakin vastattava osakehuoneistostaan asunto- tai kiinteistöosakeyhtiölle suoritettavasta yhtiövastikkeesta. Lisäksi asumisoikeuden sisältämän nautintaoikeuden haltija vastaa muista asumiseen liittyvistä käyttökuluista ja tietyistä juoksevista kustannuksista, kuten vesi- ja sähkömaksuista. Sitä vastoin rahoitusvastikkeen suorittamisvelvollisuuden on katsottava kuuluvan osakkeenomistajalle, koska rahoitusvastikkeella rahoitetaan taloyhtiössä usein sellaisia investointeja tai suoritetaan sen laatuksia korjauksia, jotka vaikuttavat huoneiston arvoon sitä nostavasti. Lisäksi omistajan vastuulle kuuluvat myös muut huoneistossa tehtävät isommat remontit, jotka ovat omiaan nostamaan asunnon arvoa.

PK 12:3.1 §:n mukaan omaisuuteen käyttöoikeuden saaneen on omaisuutta hallitessaan otettava varteen myös omistajan oikeus ja etu. Tämän periaatteen mukaisesti osakehuoneistossa tehtävistä remonteista on lähtökohtaisesti sovittava nautintaoikeuden haltijan ja osakkeenomistajan kesken. Nautintaoikeuden haltija voi itsekkin tehdä asunnossaan haluamaansa pintaremonttia tai muuta asumisviihtyvyyttä parantavaa kunnostustyötä, kunhan hän pitää omistajan edusta huolta siten, ettei asunnon arvo remonteissa ainakaan alennu. Mikäli nautintaoikeuden haltija haluaa omistajan ottavan osaa remonttikustannuksiin, on niiden tekemisestä sovittava yhdessä omistajan kanssa. Toisaalta myöskään omistajalla ei ole oikeutta itsenäisesti päättää ja toimeenpanna remonttia nautintaoikeuden kohteena olevassa asunnossa.

Asuinhuoneistossa asuvan on hallintansa perusteella oikeus edustaa osakehuoneistoa osakeyhtiön yhtiökokouksessa ja käyttää siellä asunnon osakkeiden äänioikeutta. Vaik-

ka käyttöoikeutetulla onkin lähtökohtaisesti oikeus itsenäisesti käyttää hallinnoimansa asunto-osakkeen osakeoikeuksia, niin osakeoikeuksia olisi suositeltava käyttää yhteisymmärryksessä omistajan kanssa, jottei haltijan oikeus muodostaisi ristiriitaa omistajan intressin kanssa. Tämä yhteisymmärryksen vaatimus perustuu myös PK 12:3.1 §:ssa olevaan mainintaan, jonka mukaan omaisuuteen käyttöoikeuden saaneen on omaisuutta hallitessaan otettava varteen myös omistajan oikeus ja etu.

Nautintaoikeutetulla on oikeus saada käyttö-, hallinta- tai asumisoikeutensa merkityksi taloyhtiön osakeluetteloon, jolloin nautintaoikeuden kohteena olevista osakkeista pitäisi asianmukaisesti osakeluetteloon vietyä tulostua myös isännöitsijäntodistukseen tieto. Tämä kirjaus saattaa nautintaoikeuden julki ja se estää omistajaa myymästä omista maansa huoneistoa ilman nautintaoikeuden haltijan suostumusta. Toisaalta nautintaoikeuden haltijan on hyvä myös varmistua oikeutensa pitävyydestä vilpittömän mieleen suojaan mahdollisesti vetoavaa luovutuksensaajaa kohtaan pitämällä asuntoa koskevat osakekirjat hallussaan, mikä ainakin estää omistajaa myymisen lisäksi panttaamasta asuntoa.

PK 12:3.2 §:n mukaan käyttöoikeuden haltijan on edellä jo mainitun mukaisesti vastattava omaisuudesta johtuvista tarpeellisista kustannuksista, jotka ovat sen laatuksia, että ne on suoritettava hänen hallinta-aikanaan saatavalla tuotolla. Tällä perusteella nautintaoikeutettu voi joskus käytännössä joutua maksamaan taloyhtiölle kaikki taloyhtiön nautintaoikeuden kohteena olevasta osakkeesta perimät maksut, mikäli nautintaoikeuden haltijan ja osakkeenomistajan tai -omistajien välit ovat vähemmän hyvät. Tällöin oikeudenhaltijan maksettavaksi tuleviksi kustannuksiksi asunnosta jäävät ainakin sellaiset kustannukset, joiden maksamisen asunnon asumisoikeuden arvo kattaa. Asumisoikeuden arvona voidaan pitää samalla tavalla laskettavaa arvoa, mikä asunnon nautintaoikeudelle lasketaan perintö- ja lahjaverotuksessa. Tällöin vaihtoehtona asunto-osakkeeseen kohdistuvalle nautintaoikeuden arvostamiselle on kaavamainen arvostamiskäytäntö tai todellisen vuotuisarvon käyttäminen. Koska todellisen asumisen arvon selville saaminen on nautintaoikeuden haltijan itse asuessa asunnossa yleensä vaikeaa mahdollisen käyvän vuokratason heilahdellessa paljonkin, on kaavamainen arvostamiskäytäntö käytännössä primääri tapa asumisoikeuden arvostamiselle; ei kuitenkaan aina.

KHO 1975-II-575

Äiti lahjoitti tyttärilleen rahaa, joilla nämä ostivat erään asunnon hallintaan oikeuttavat asunto-osakkeet, mutta pidätti itselleen oikeuden asua elinikänsä kysymyksessä olevassa huoneistossa. Äidin asumisoikeuden tulo- ja omaisuusverolain 35 §:n mukaan kapitalisoitu arvo, joka vähennettiin perintöverolain 9 §:n 3 momentin nojalla lahjojen arvosta, tuli laskea kaupungissa vapailla markkinoilla muodostuneen vuokra-arvon perusteella eikä sitä alemman kaupungin verolautakunnan kyseiselle vuodelle vahvistaman vapaan asuntoedun arvon mukaan.

Mattilan mukaan (2004: 23) velvoitteen arvon määrittämisessä tulisi pyrkiä todellisen vuositulon käyttämiseen. Todellinen vuositulo eli asunnosta saatu vuokratulo on asetettu oikeuskäytännössä velvoitteen pääomittamisessa pohjaksi ainakin KHO:n aiemmin edellä olleessa ratkaisussa KHO 17.2.1975 taltio 705. Ratkaisussa KHO 1975 II 575 pääomittaminen perustui toisaalta asuntomarkkinoiden vuokra-arvoon eikä vahvistettuun vapaan asuntoedun määrään. Lisäksi myös aiemmin edellä esitellyssä ratkaisussa KHO 1.12.1995 taltio 5001 asuinhuoneiston hallintaoikeuden vuosituloksi katsottiin todellinen vuokra-arvo, kun siitä oli esitetty selvitys. Koska yhtiövastikkeet maksoi edunsaaja, tämä otettiin vähennyksenä kuitenkin pääomittamisessa huomioon. Vuositulolla tarkoitettiin siten nettovuosituloa (vuokra-arvo - yhtiövastike). Mattilan (2004: 23) käsitys on, että vuokrasta mahdollisesti määrättävää tuloveroa ei pitäisi pääomittamisessa vähentää. Tästä käsityksestä poikkeavasti ainakin Hämeenlinnan HaO on julkaistussa ratkaisussa 15.1.2003 vähentänyt velvoitteen pääomittamisessa nettovuokratuotosta pääomatuloveron.

Hämeenlinnan HaO 15.01.2003 taltio 03/0024/1

Ennakkoratkaisussa lahjan käyvästä arvosta vähennettävää käyttö- ja hallintaoikeuden arvoa vuosituoton perusteella vahvistettaessa nettovuokratuotosta vähennettiin 29 prosentin pääomatulovero. Valittaja vaati hallintaoikeudessa ennakkoratkaisua muutettavaksi siten, että hallintaoikeuden arvoa laskettaessa siitä ei vähennetä pääomatuloveroa vaan sen arvoksi on vahvistettava vuokratulo vähennettynä yhtiövastikkeella. Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen. Hallinto-oikeuden käsityksen mukaan verovelvolliselle tulevan omaisuuden arvosta vähennettävän velvoituksen arvoa laskettaessa ei aikaisemmassa oikeus- ja verotuskäytännössä ole otettu velvoituksen arvoa vähentävänä tekijänä huomioon vastaavasta oikeudesta menevää tuloveroa. Tämä seikka ei ole kuitenkaan ollut esteenä sille, ettei näin ole voitu tässä tapauksessa tehdä, jos siihen on ollut lailliset edellytykset. Lisäksi

hallinto-oikeus totesi, että omaisuuden käypää arvoa perintö- ja lahjaverotuksessa vahvistettaessa otetaan huomioon piilevä tuloverovelka, jos sen realisoituminen on saatettu todennäköiseksi. Verovelat vähennetään omaisuuden arvosta ja edellä mainitun veloituksen arvo vahvistetaan myös käyvän arvon mukaan. Näin ollen hallinto-oikeus katsoi, että veloituksen käypää arvoa vuokratulosta saatavan vuosituoton perusteella arvioitaessa on vuokratulosta ollut vastaavasti vähennettävä siitä menevä pääomatulovero. Annettua ennakkoratkaisua ei siten ollut syytä muuttaa.

Edellisiin ratkaisuihin nojautuen, voidaan todeta nimenomaan oikeuskäytännössä asunto-osakkeiden vuotuisarvon laskennassa lähtökohdaksi usein asetetun käyvän vuokratulon eli toteutuneen nettovuokran, josta on vähennetty mm. yhtiövastikkeet sekä Hämeenlinnan HaO:n tuoreimman ratkaisun mukaisesti myös tuloverotuksen vaikutus. Verosuunnittelussa käypien vuokra-arvojen käyttäminen vuotuisen tuottoarvon laskennassa saattaa johtaa huomattavankin korkeisiin tuottoarvoihin. Puronen (2005: 227) on maininnut, että käyvän vuokratulon sijaan kaavamaisessa verotuskäytännössä nykyisin vallitseva tuottokerroin on viisi (5) prosenttia, josta poikkeamiselle tulee olla erityinen peruste. Tuottokerrointa 5 käytetään esimerkiksi silloin, kun asumisoikeuden pidättänyt maksaa itse asuinhuoneiston yhtiövastikkeen. Verohallituksen perintö- ja lahjaverotuksen yhtenäistämishjeessa (2006: 14) mainitaan asunto-osakkeiden hallintaoikeuden laskemisen pääsäännön olevan sen, että osakkeen käypä arvo kerrotaan 5 prosentilla ja ikäkertoimella. Mutta jos asiakas näyttää toteen perintö- ja lahjaverolain 10 §:n laskennallista määrää korkeamman tuoton (esimerkiksi todellinen vuokratuotto), voidaan hallintaoikeuden arvo laskea tällä perusteella.

Esimerkki 2. Kaavamaisesti määritelty tuottokerroin

57-vuotias A omistaa yksin asunto-osakkeen, jonka käypä arvo on 50.000 euroa. Mikäli A lahjoittaa asunnon tyttärelleen B:lle siten, että hänelle itselleen jää asuntoon elinikäinen hallinta- ja käyttöoikeus, lasketaan asuntoon jää nautintaoikeusvähennys A:n ikäkerrointa käyttämällä kaavamaisesti seuraavasti:

Koska verotuskäytännön mukaisesti asuntojen vuotuinen laskennallinen vuotuistuoton kerroin on 5 prosenttia, saadaan pidätetyn hallinta- ja käyttöoikeuden vuotuisarvoksi 2.500 euroa (5 % x 50.000). Tällöin koko pidätetyn nautintaoikeuden arvo on 25.000 euroa (2.500 x 10), jolloin B:n saaman lahjan arvoksi jää 25.000 euroa (50.000 - 25.000). Tästä lahjasta B maksaa lahjaveroa 2.485 euroa.

Esimerkki 3. Käyvän vuokratulon mukainen vuotuisarvo

Mikäli edellisen esimerkin tapauksessa asunnon todellista tuottoa (kuukausittainen vuokra 500 euroa määrä vähennettynä 100 euron yhtiövastikkeella ja pääomatuloverolla 28 %) käytettäisiin hallinnan pääomittamisessa, muodostuisi laskutoimitus seuraavaksi:

Hallinta- ja käyttöoikeuden vuotuisarvo 3.024 euroa $((500,00 - 150) \times 12 \times (1 - 0,28))$. Tällöin koko pidätetyn nautintaoikeuden arvo on 30.240 euroa (3.024×10) , jolloin B:n saaman lahjan arvoksi jää 19.760 euroa $(50.000 - 30.240)$. Tästä lahjasta B maksaa lahjaveroa 1.803 euroa.

Kaavamainen arvostamiskäytäntö voi joskus johtaa verosuunnittelullisesti hämmäntävän positiiviseen tulokseen. Näin voi käydä silloin, kun vuokralla olevan asuinhuoneiston vuokratuotto on suuri suhteessa asunto-osakkeen lahjaverotukselliseen käypään arvoon. Alla oleva KHO:n ratkaisu 1965 II 646 on hyvä esimerkki toteutuneen tuoton vaikutuksesta nautintaoikeuden pääomittamiseen ja sitä kautta jopa kokonaan verotuksen ulkopuolelle jäävään lahjoitusoikeustoimeen.

KHO 1965 II 646

X:n isoäiti Y oli 4.10.1963 laaditulla lahjakirjalla lahjoittanut X:lle asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet pidättäen kuitenkin itselleen osakkeista saatavan tuoton. Koska osakkeiden tuoton arvo ylitti osakehuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden arvon, Y:lle ei voitu määrätä lainkaan veroa lahjasta.

4.3. Rakennettu asuin- tai vapaa-ajankiinteistö

Kiinteistöjen osalta noudatetaan nautintaoikeudenhaltijoiden osalta lähtökohtaisesti samoja periaatteita, kuin asunto-osakkeiden osalta. Omaisuuden käyttöön liittyvät maksut, kuten kiinteistövero, jätehuoltomaksu sekä vesi- ja jätevesimaksut kuuluvat nautintaoikeuden haltijalle. Etenkin kiinteistöverotuksessa omistajaan rinnastetaan se, joka on lahjoittanut kiinteistön, esimerkiksi omakotitalon tai kesämökin, pidättäen itsellään lahjoituksen kohteeseen hallintaoikeuden. Mikäli kuitenkin omakotitalo tai kesämökki on luovutettu kaupalla hallintaoikeuden pidätyksin esimerkiksi omalle jälkipolvelle, määrätään kiinteistövero lapselle koko mökin tai talon kiinteistöverotuksellisen arvon perusteella vähentämättä hallintaoikeuden arvoa (Lindholm 2002: 70-71). Lahjoitusten koh-

teina olleiden asuin- tai vapaa-ajankiinteistöjen kohdalla hallintaoikeutetun edellä mainitut maksut ja verot peritään siis suoraan hallintaoikeuden haltijalta.

Kiinteistöjen kustannuksista myös vuosikorjauksen tyyppiset remontit ovat niin omakotitaloissa kuin vapaa-ajankiinteistöillä lähtökohtaisesti nautintaoikeuden käyttäjän vastuulla, kun taas suuremmat peruskorjauskustannukset kuuluvat omistajalle. Joskus lahjoitettujen kiinteistöjen osalta saattaa etenkin perhepiirissä nautintaoikeuden haltija tosiasiassa osallistua omistajalle kuuluvien remonttien rahoitukseen. Tällöin remonttien rahoittamiseen osallistumisessa on kyseessä nautintaoikeuden haltijan omistajalle antamasta lahjasta. Näin tulkittiin asian olevan vuodelta 2004 peräisin olevassa Vaasan HaO:n ratkaisussa.

Vaasan HaO 06.04.2004 taltio 04/0100/4

Äiti oli aiemmin lahjoittanut tyttärelleen kiinteistön pidättäen itselleen elinikäisen hallintaoikeuden kiinteistöön. Äidin pian lahjoituksen jälkeen kiinteistöön kuuluvassa asuinrakennuksessa suorittaman peruskorjauksen katsottiin muodostavan verotettavan lahjan tyttärelle.

Kiinteistönkään osalta ei omistaja saa vallintarajoituksen sisältämän PK 12:6 §:n mukaan ilman käyttöoikeuden haltijan suostumuksetta luovuttaa tai pantata oikeuden kohteena olevaa omaisuutta eikä siitä muullakaan tavoin määrätä. PK:n 12:6 §:n mukaan on ktj-yksikköjen osalta vielä erityisesti määrätty, että kiinteän omaisuuden sekä sellaisen toisen maalla olevan laitoksen osalta, joka voidaan hallintaoikeuksineen maahan maanomistajaa kuulematta luovuttaa kolmannelle henkilölle, on suostumus annettava kahden esteettömän henkilön oikeaksi todistamassa asiakirjassa. Jollei suostumusta saada, on oikeudella valta hakemuksesta sallia aiottu toimi, milloin siihen on syytä.

Nautintaoikeuden kohdistuessa kiinteistöön, voi nautinnaoikeudenhaltija MK 14 luvun mukaisesti rekisteröidä oikeutensa käräjäoikeudessa. Rekisteröinti tuo sen turvan, että omistaja menisi myymään kiinteistön kertomatta ostajalle esimerkiksi käyttö- tai hallintaoikeudesta, oikeus on rekisterimerkinnän nojalla suojattu ostajaa vastaan (Norri 2005: 143). Kirjaamisen keskeisenä tarkoituksena onkin turvata oikeuden pysyvyys erityyppisissä vaihdantatilanteissa kiinteistöön kohdistuvia kilpailevia oikeuksia vastaan (Jokela & Kartio & Ojanen 2004: 337).

MK 14:2 §:ssä tarkoitetun käyttöoikeuden kirjaamisella on myös sikäli merkitystä, että kirjaaminen perustaa käyttöoikeudenhaltijalle vastaajakelpoisuuden riideltäessä paremmasta oikeudesta käyttöoikeuteen tai vaadittaessa panttioikeuden nojalla maksua käyttöoikeudesta. Erityisen oikeuden etusija määrää sen pysyvyyden kiinteistön pakkohuutokaupassa. Etusijan osalta erityisen oikeuden kirjauksen oikeusvaikutukset alkavat MK 14:8 mukaan siitä päivästä, jolloin kirjaamishakemus on tullut vireille. (Jokela & Kartio & Ojanen 2004: 382-383).

Oikeusministeriön TYT:n nimissä laatiman ohjeen (1997-2001: 194) mukaan kuitenkin esimerkiksi kaupassa kiinteistöön pidätetyt käyttö- tai eläkeoikeus eivät ole MK 12:5 §:ssä tarkoitettuja saantoon liittyviä ehtoja, jotka voitaisiin kirjata vallintarajoituksina ja jotka rajoittaisivat siten omistajan oikeutta luovuttaa kiinteistö tai perustaa siihen kohdistuvia erityisiä oikeuksia tai panttioikeuksia. Vaikka myyjä siis olisi kaupassa pidättänyt esimerkiksi hallintaoikeuden, voisi ostaja siitä huolimatta myydä tai kiinnittää tilan, jos omistusoikeus oli siirtynyt ilman hallintaoikeuden pidättäneen suostumusta. Vaikka nautintaoikeuden pidättänyt voi kirjaamisella suojata oikeutensa pysyvyyden hakemalla erityisen oikeuden kirjausta, ei hän voi kuitenkaan kirjauttaa suojakseen omistajan luovutusvaltaa rajoittavaa vallintaoikeutta. Vaikka lahjakirjaan otettaisiinkin ehto, jonka mukaan lahjansaaja ei saa lahjanantajan elinaikana luovuttaa kiinteistöä edelleen, ei tällainen ehto ole sitova, eikä sitä voida kirjata kiinteistötietojärjestelmään edes hakemuksesta tai käräjäoikeudessa viranpuolesta vallintarajoituksena. MK 2:11 mukaisten ehtojen pätemättömyys koskee kuitenkin esimerkiksi kauppoja ja lahjoja, mutta ei sellaisenaan testamentteihin perustuvia luovutusrajoituksia, jossa luovutuskieltomääräykset voivat olla tietyin edellytyksin päteviä (ks. Aarnio & Kangas 2000: 383-392 ja 367-368).

Kiinteistöjen varsinaisen käytön osalta voi etenkin hallintaoikeuden haltija käyttää niin asuinkiinteistöjen kuin vapaa-ajankiinteistöjen osalta tahtonsa mukaan kiinteistöä, kunhan käyttö ei vaikuta kiinteistön olemassaoloon tai muutoin vahingoita sitä. Hallintaoikeuden haltija voi sallia myös muiden käyttää hallinnoimaansa omaisuutta. Tarvittaessa hallintaoikeuden haltija voi käyttää oikeuttaan myös vuokraamalla kiinteistön ulkopuo-

liselle ja käyttämällä vuokrana kertyvän tuoton elämiseensä. Tällöin esimerkiksi ali-vuokralaisen maksamat vuokrat tuloverotetaan hallintaoikeuden haltijan tulona.

Kiinteistön tuotosta pitää kuitenkin erottaa kiinteistön substanssi, johon puuttuminen alentaa kiinteistön arvoa (Kartio 2001: 170). Kiinteistön maa-aines, kuten sora, savi multa, turve, on luettu vanhastaan oikeuskirjallisuudessa tuotoksi sillä edellytyksellä, että kiinteistön käyttö on jatkuvaa. Tällaisissa tapauksissa on puhuttu substanssituotosta (Kivimäki & Ylöstalo 1981: 233-235; Zitting & Rautiala 1982: 49-52). Pinta-alaltaan tavanomaisten asuin- ja vapaa-ajankiinteistöjen osalta edellä mainitun kaltaisen substanssituoton kertyminen on harvinaista. Lähes ainut tuotto, joka asuin- ja vapaa-ajankiinteistöjen osalta voinee esimerkiksi hallintaoikeutetulle kertyä, on juuri mahdollinen vuokratuotto pienien puunmyyntitulojen lisäksi.

Aiemmin jo todetun mukaisesti lahjoitusoikeustoimien osalta verotus- ja oikeuskäytännössä tulee vuotuisarvon arvioiminen lukumääräisesti ehkä useimmiten kyseeseen asunto-osakkeiden lisäksi juuri vapaa-ajankiinteistöjen ja asuinkiinteistöjen osalta. Vaikka nimenomaan oikeuskäytäntö on myös jo edellä todetun mukaisesti asettunut vahvasti käyvän vuotuisarvon kannalle, niin etenkin Puronen (2005: 225-226) on oikeuskirjallisuudessa usein pitänyt vuotuisarvojen arvioimiskäytäntöä käypiä arvoja vertailemalla työläänä ja verovelvollisten yhdenvertaisuuden kannalta ongelmallisena verrattuna kaavamaisesti suoritettavaan vuotuisarvojen arvioimiskäytäntöön. Käytännössä kiinteistöjen osalta pääomitettu nautinnan arvo joudutaankin usein lahjoissa laskemaan laskennallisten tuottokertoimien avulla, koska kiinteistöjen nautinta on usein lahjoittajan itsensä asumis- tai käyttöoikeutta, eikä todellisen nautinnan arvosta ole saatavissa numeerista näyttöä.

Verohallituksen perintö- ja lahjaverotuksen yhtenäistämisoheessa (2006: 14) mainitaan kiinteistöjen hallintaoikeuden arvon laskemisen pääsäännön olevan sen, että osakkeen käypä arvo kerrotaan 5 prosentilla ja ikäkertoimella. Kesämökkien osalta vastaava tuottokerroin on puolestaan 3 prosenttia. Sinänsä verotuskäytännössä vapaa-ajan asuntojen tuottokerroin on saattanut vaihdella arvioidun käytön mukaan. Tavallisin viime vuosina käytetty tuotto prosentti on ollut edellä jo mainittu kolme (3) prosenttia. Vapaa-ajan

asuntojen tuottoarvoa on pitkään pidetty korkeana, mutta käytäntö ei ole muuttunut (Puronen 2005: 227). Tämä vallitsevaa viittä (5) prosenttia alhaisempi tuottokerroin perustuu siihen, että toisin kuin omat asunnot vapaa-ajanasunnot ovat pääsääntöisesti vain osan vuotta käytössä ja tällöin niiden vuotuisarvonkin pitää olla vähemmän käytön myötä pienempi. Asuinkiinteistöjen tuotto prosentti esimerkiksi Savo-Karjalan veroviraston (2006), Sisä-Suomen veroviraston (2006) ja Uudenmaan veroviraston (2005) perintö- ja lahjaverotusta arvostamisohjeissa on verohallituksen ohjeen mukainen viisi (5) prosenttia ja vapaa-ajanasuntojen myös verohallituksen ohjeen mukainen kolme (3) prosenttia.

Esimerkki 4. Vapaa-ajankiinteistön hallintaoikeuden laskennallinen arvo

65-vuotias A omistaa yksin kesämökkikiinteistön, jonka käypä arvo on 80.000 euroa. Mikäli A lahjoittaa mökkikiinteistön pojalleen C:lle siten, että hänelle itselleen sekä hänen 57-vuotiaalle vaimolleen B:lle jää kohteeseen elinikäinen hallinta- ja käyttöoikeus, lasketaan mökkikiinteistöön jäävä nautintaoikeusvähennys B:n ikäkerrointa käyttämällä, koska B on puolisoaan A:ta nuorempi. Verotuskäytännön mukaisesti kesämökkien vuotuinen laskennallinen vuotuistuoton kerroin on 3 prosenttia, jolloin hallintaja käyttöoikeuden vuotuisarvoksi saadaan 2.400 euroa ($3\% \times 80.000$). Tällöin koko pidätetyn nautintaoikeuden arvo on 24.000 euroa (2.400×10). C:n lahjan arvoksi jää siten 56.000 euroa ($80.000 - 24.000$). Tästä C maksaa lahjaveroa 6.695 euroa. C:n lahjaverosäästö hallintaoikeuden käytöllä suhteessa koko omistusoikeuden siirtymiseen on 3.840 euroa, koska ilman hallintarasitetta 80.000 euron arvoisesta lahjasta menisi lahjaveroa 10.535 euroa. Mikäli A:lla ja B:llä on muutakin omaisuutta niin paljon, että aikanaan veroasteikkojen mahdollisesti pysyessä ennallaan, menisi C:tä perintöveroa 16 %, voi C:n perintöverosäästö kohota lahjoituksen vuoksi muodollisesti 6.105 euroon ($12.800 - 6.695$) saakka.

Hallinta- ja tuotto-oikeuden pidättämiseen voi kuitenkin liittyä yllätyksiä tuloverotuksessa. Tästä voidaan mainita esimerkkinä seuraava KHO:n ratkaisu vuodelta 2002. Ratkaisun lopputulosta on pidetty hyvin ongelmallisena, koska poistoja eivät voi tehdä myöskään lapset, koska he eivät harjoita omistamallaan kiinteistöllä sellaista vuokraustoimintaa, jonka tulosta heillä olisi mahdollisuus tehdä poistoja. Tällöin poistojen teko voi alkaa vasta sen jälkeen, kun pidätetty etuus lakkaa ja vuokraustoiminta jatkuu kiinteistön omistajien lukuun. (Mattila 2004: 24.)

KHO 30.10.2002 taltio 2765

Henkilö oli 27.12.1995 lahjoittanut kiinteistön lapselleen ja lapsenlapsilleen, mutta pidättänyt itselleen elinikäisen oikeuden kiinteistöstä saatavaan vuokratuottoon. Henkilöllä ei katsottu olleen verovuodelta 1997 toimitettavassa verotuksessa oikeutta rakennuksen hankintamenosta tehtävään poistoon, vaikka kiinteistön vuokratuotto verotettiin hänen tulonaan.

4.4. Maa- ja metsätalouskiinteistö

Metsän käytön osalta Aarnio & Kangas (2000: 433-434) ovat oikeuskirjallisuudessa katsoneet PK 12 luvun säännösten perusteella olevan ainakin selvää, että metsän käytössä käyttöoikeuden saajan valtuudet ulottuvat kotitarvehakkuuta laajemmalle. PK 12 luvun säännökset oikeuttaisivat käyttöoikeuden haltijan metsän hakkuuseen ja myyntiin jopa siinä laajuudessa kuin normaali maatalouselinkeinon harjoittaminen edellyttää. Tulkinnalliseksi lähtökohdaksi Aarnio ja Kangas (2000: 433-434) päätyvät kuitenkin asettamaan vanhemmassakin oikeuskirjallisuudessa vakiintuneen kannan, jonka mukaan käyttöoikeuden haltija on oikeutettu myymään oikeutensa nojalla metsän vuotuista tuottoa vastaavan määrän puustoa. Metsän vuotuisen tuoton ylittävää osaa on vastaavasti pidetty pääomaan puuttumisena (Zitting & Rautiala 1982: 50).

Myös oikeuskäytännössä on kysymykseen, missä puitteissa hakattu metsä on katsottava kiinteistön tuotoksi ja kenelle metsän myynnistä saadut varat kuuluvat, jouduttu ottamaan kantaa. Tiettyjen vanhempien 1920- ja 1930-luvulla ratkaistujen KKO:n tapausten valossa näyttää siltä, että hallinta/käyttöoikeuden saaja voi olla oikeutettu vuotuista kasvua suurempaan hakkuuseen. Pääsääntöisesti kuitenkin hallinta/käyttöoikeuden saajalle tulisi antaa todistustaakka sen suhteen, että hänen metsänmyyntioikeus on metsän vuotuis kasvua suurempi. Metsän hallintaoikeuden haltijan metsänhakkuusoikeuden laajuus voinee myös perustua lahjakirjassa olevaan nimenomaiseen mainintaan hakkuusoikeuden suuruudesta tai sitten lahjansaajan laadittamaan metsänhoitosuunnitelmaan, josta metsän vuotuinen hakkuutarve esimerkiksi kymmenen seuraavan vuoden aikana käy ilmi.

Koska käyttöoikeuden haltijalla on oikeus saada metsän tuotto, näyttäisi lähtökohtaisesti selvältä, että hän saa myydä puustoa metsän tuottoa vastaavasti. Metsän tuoton määrittely voi kuitenkin olla ongelmallista. Usein johdonmukaisimmalta tuntuisi käyttää lähtökohtana hallintaoikeuden alkaessa olevaa puustoa. Toinen vaihtoehto olisi määritellä tuotto puuston kiertoajan keskimääräisen vuosittaisen kasvun perusteella. Nämä kaksi laskentatapaa päätyvät aivan eri tulokseen. Taimikkovaltaisen tilan puuston kasvu on vähäistä, vaikka puuston kiertoajan keskimääräinen vuosikasvu onkin huomattava. Kolmannen kehitysluokan varttuneissa kasvumetsissä todellinen kasvu on puolestaan paljon suurempi kuin puuston keskimääräinen kasvu (Kiviniemi 2004: 75-76). Kirjallisuudessa on osaltaan saman kirjoittajan toimesta aiemmin katsottu, että metsän tuotto lasketaan tai arvioidaan joka tapauksessa tilalla olevan puuston todellisen kasvun pohjalta, jolloin tuotolla ei tarkoiteta esimerkiksi veroluokituksessa arvioitua metsämaan keskimääräistä tuottokykyä (Kärki & Kiviniemi 2000: 41).

Kiviniemi (2004: 76) on myös todennut, että käyttöoikeuden haltijan ei tarvitse hakata puuston kasvua vuosittain tuottoa metsästä saadakseen. Ennakointia käyttöoikeuden haltija ei silti saisi harjoittaa, eli esimerkiksi metsäsuunnitelmakauden tulevien vuosien kasvua ei saa hakata etukäteen. Jos hallinta on elinikäinen, se voi lakata milloin tahansa. Puuston kasvua ei sinänsä tarvitse Kiviniemen (2004: 76) mukaan hakata erikseen kultaakin metsikkökuvioilta, vaan metsän tuotto olisi hyödynnettävä niiltä metsikkökuvioilta, joiden hakkuu on metsänhoidollisesti kiireellisintä ja puunkaupan suhdanteiden kannalta edullisinta. Toisaalta saman kirjoittajan aiemmin ilmestyneessä teoksessa on todettu jopa, että hallintaoikeutettu saa pääsääntöisesti itse ratkaista milloin, miltä kuvioilta ja millä tavoin hän hakkaa metsän tuoton. Nautintaoikeuden haltija saa muutoinkin itse päättää, millä tavoin hän hyödyntää hallitsemaansa omaisuutta kuitenkin sillä edellytyksellä, että hoito on huolellista (Kärki & Kiviniemi 2000: 41).

Kiviniemi (2004: 76) on lisäksi maininnut, että jos metsälön tuottoa vastaava hakkuumahdollisuus halutaan määritellä tarkasti, on verrattava tilan puuston rahamääräistä arvoa hallintaoikeuden alkaessa tarkasteluhetken rahalliseen arvoon. Rahamäärien ero osoittaa sitten, minkä arvoisen leimikon hallintaoikeuden omistaja voi myydä. Toisaalta Kiviniemi (2004: 76) on todennut, että jos laskelma tehdään käyttäen pelkästään puu-

kuutiomäärien eroja, tulee siitä usein epätarkka, koska arvokasvu on omaisuuden tuottoa. Arvokaskulla tarkoitetaan tällöin taimikon kasvamista myyntikelpoiseksi runkopuu-leimikoksi tai kuitupuuvaltaisen puuston kasvamista tukkipuun mittoihin. Arvokasvu-vaiheessa metsikön arvo nousee harppauksenomaisesti; puuston arvo nousee enemmän kuin puukuutiometreistä voisi päätellä. Kiviniemi (2004: 76) on korostanut, että molemmat laskelmat on tehtävä samojen, eli käytännössä tarkasteluhetken puun hintojen mukaisesti, koska puutavarahintojen kohoaminen ei ole tuottoa, vaan tuottoa on pelkäättään lisäkasvu.

MetsäL 9.3 §:n mukaan velvollisuus huolehtia uuden puuston aikaansaamisesta kuuluu hallintaoikeuden, käyttöoikeuden tai muun sellaisen erityisen oikeuden haltijalle, jolla on oikeus tehdä uudistushakkuu. MetsäL:n säännös on kuitenkin toissijainen ja se on voitu syrjäyttää esimerkiksi sen lahjakirjan määräyksellä, jossa nautintaoikeus on perustettu. Edellä mainituista oikeuksista riippumatta uuden puuston aikaansaamisvelvoite voidaan kohdistaa oikeudenhaltijan sijasta maanomistajaan, jos se olosuhteet huomioon ottaen erityisestä syystä katsotaan kohtuulliseksi. (Kiviniemi 2004: 75-76.)

Nautintaoikeuden haltijan velvollisuus on siis hoitaa hallintansa kohteena olevaa tilaa huolellisesti. Metsänhakkuiden tulee olla puuntuotannon kannalta tarkoituksenmukaisia. Etuudenhaltijan on myös huolehdittava metsän uudistamisesta, taimikonhoidosta ja muustakin välttämättömästä nuoren metsän hoidosta. Joskus hakkuut saattavat olla metsän huolellisen hoidon kannalta välttämättömiä puuston pilaantumisen ehkäisemiseksi. Näin voi olla asianlaita esimerkiksi lahoamassa olevassa, yli-ikäisessä metsässä kuusikossa tai metsä- tai myrskytuhoalueilla. Tällöin hakkuutulo voi ylittää metsän tuoton ja nautinnanoikeuden haltijan hakkuuoikeuden ylimenevä osa tulee sijoittaa metsän varsinaisen omistajan lukuun turvallisella tavalla nautintaoikeuden haltijan saadessa kuitenkin sijoitusten tuoton itselleen. Mikäli metsää hoidetaan ja hakataan metsäkeskuksen, paikallisen metsänhoitoyhdistyksen tai muun metsäalan ammattilaisen laatiman metsäsuunnitelman mukaisesti, tulee huolellisuusvelvoite yleensä täytetyksi. Äkilliset metsätuhot ja muut ennalta arvaamattomat seikat voivat tuoda nautintaoikeuden haltijalle mainittuja lisävelvoitteita. (Kärki & Kiviniemi 2000: 42-43.)

Metsäkiinteistöjen lahjoissa metsään pidätetyn nautintaoikeuden arvo vähentää edellä jo käsitellyn mukaisesti lahjoitettavan kohteen arvoa. Pääomittamisessa metsästä saatavan tulon määrä on usein laskettu vanhassa pinta-alaverotuksessa sen mukaisen metsän tuoton perustella, jossa vuosituloksi on katsottu kymmenesosa (1/10) metsän varallisuusverotusarvosta. Kuitenkin varsin usein verotuskäytännössä metsälle on annettu nautintaoikeuden vuotuisarvoa laskettaessa kaavamainen tuotto prosentti, joka on ollut verotuskäytännössä paljon käytetty kerroin viisi (5).

Pellon osalta maatalousmaan elinkautisen hallinta- ja tuotto-oikeuden vuosi-arvona on yleensä pidetty maatalousmaan sijaintiseudun vuokratason mukaan laskettua arvoa (Mattila 1976: 227-228; Ossa 2000: 130). Mattilan (1984: 350) mukaan paikkakunnan keskimääräinen vuokra-arvo osoittaa samalla saamatta jääneen vuokratulon, joka on seurausta siitä, että nautintaoikeus ei ole seurannut omistusoikeutta. Vuosivuokran suuruudesta heijastuu samalla pellon oletettu tuottokyky paikkakunnalla. Verohallintokin on antanut etenkin vielä VVL:n aikana päätöksiä pellon keskimääräisestä vuotuisesta tuotosta. Periaatteessa paikkakunnasta riippuen aina 80 euroon hehtaarilta määritelty keskimääräinen maatalousmaan vuotuinen tuotto antaa tietynlaisen viitteen maatalousmaan nautintaoikeuden vuotuisarvoa laskettaessa. Viimeisin maatalousmaan vuotuista tuottoa koskenut verohallituksen ohje on vuodelta 2005 (VeroH päätös n:o 852, 21.10.2005).

Erityisesti sukupolvenvaihdostilanteiden osalta on huomioitava, että maatilán sukupolvenvaihdosta koskevien PerVL:n verohuojennussäännösten soveltaminen edellyttää muun muassa, että verovelvollinen jatkaa lahjana saaduilla varoilla maatalouden tai maa- ja metsätalouden harjoittamista lahjana saadulla maatilalla. Pidätettäessä hallintaoikeus maatilaan estetään yleensä mahdollisuus vedota PerVL:n huojennus- ja maksu-ajanpidennyssäännöksiin, koska maataloutta tai maa- ja metsätaloutta ei katsota jatkettavan. Joka tapauksessa usein kannattaa lahjaveroja ajatellen tapauskohtaisesti laskea, ovatko kokonaismaksut pienemmät, jos lahjaverotuksessa lahjaan saadaan hallintaoikeudesta johtuva arvonalennus vai siinä tapauksessa, että lahjansaaja on oikeutettu sukupolvenvaihdoksen huojennussäännösten soveltamiseen (Lindholm 2002: 73-74). Siinä viimeisin sukupolvenvaihdoksia koskenut merkittävä PerVL:n muutos oli se, että

maatilaan ja muuhun yritykseen kuuluvan varallisuuden arvo huojennusta laskettaessa alennettiin hallituksen esityksen (84/2004) mukaisesti 40 prosenttiin verovelvollisuuden alkamista edeltäneeltä vuodelta toimitettavassa tai toimitetussa tuloverotuksessa noudatettavien tai noudatettujen, varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain mukaisesta arvosta. Tarkemmin maatilán sukupolvenvaihdoksen verohuojennuksen edellytyksistä ja lahjaveron määräytymisestä sekä sen maksusta säädetään PerVL 55, 56 ja 57 §:ssä.

KHO 8.11.1996 taltio 4388

Perinnönjättäjä oli testamentilla määrännyt, että hänen äitinsä saa jakamatomana hallita myös perinnönjättäjän sisarelle ja tämän tyttärelle tulevaa kiinteää omaisuutta ja maatalousirtaimistoa kuolemaansa saakka sekä tilintekovelvollisuudetta käyttää hallinnassaan olevan omaisuuden tuoton. Sisaren ja tämän tyttären ei voitu katsoa jatkavan perintönä saaduilla varoilla maa- ja metsätalouden harjoittamista perintö- ja lahjaverolain 63 a §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetulla tavalla.

Kuopion HaO 13.10.2005 taltio 05/0680/3

Oliko perintö- ja lahjaverolain sukupolvenvaihdosta koskevia huojennussäännöksiä sovellettava myös maatilán ja maatalouskaluston hallintaoikeuden luovutuksen osalta? A oli pyytänyt ennakkoratkaisua siitä, paljonko veroa maksuun pannaan perintö- ja lahjaverolain perusteella hänen saadesaan ositus- ja perinnönjakokirjaluonnoksen mukaisesti äitinsä osituksessa saamat osuudet tiloista ja maatalouskalustosta äidin samalla luopuessa miehensä jälkeen keskinäisen testamentin perusteella saamastaan hallintaoikeudesta, joka rasitti A:n perintöosuutta tiloista ja maatalouskalustosta. Verotoimisto oli ennakkoratkaisussaan soveltanut perintö- ja lahjaverolain huojennussäännöksiä lahjoitettuihin maatilán osiin ja osuuteen maatalouskalustosta, mutta ei hallintaoikeudesta luopumiseen. Hallinto-oikeus hylkäsi A:n valituksen, jossa vaadittiin huojennussäännöksen soveltamista myös hallintaoikeuden luovutuksen osalta. Maatilán osalta huojennuksen piiriin kuuluvat varat on lueteltu perintö- ja lahjaverolain 55 §:n 2 momentissa. Kysymyksessä olevaa hallintaoikeudesta luopumista ei voida katsoa lain tarkoittamassa mielessä veronhuojennukseen oikeuttavaksi maatilán tai sen osan luovuttamiseksi. Tämän vuoksi sen osalta huojennussäännöstä ei voitu soveltaa.

4.5. Osakkeet

Osake tuottaa omistajalleen monenlaisia oikeuksia. Normaalisti nämä oikeudet siirtyvät vaihdannassa uudelle omistajalle täysimääräisenä. Luovutuksiin, kuten lahjoihin, on myös osakkeiden osalta mahdollisuus liittää sellaisia ehtoja, joiden vaikutuksesta nämä oikeudet eivät kaikilta osiltaan siirrykään täydellisinä osakkeen uudelle omistajalle. Lahjaverotuksen kannalta on tällöinkin selvítettävä, mikä vaikutus näillä lahjaan liitettyillä ehdoilla on osakkeen arvostamisessa. (Mattila 1984: 414.)

Osakkeisiin liittyvät oikeudet voidaan jaotella verallisuuspitoisiin oikeuksiin ja hallinnoimisoikeuksiin. Lahjoissa voi olla määräys, että A saa omistusoikeuden osakkeisiin ja B saa oikeuden käyttää osakkeisiin liittyviä yhtiömiesoikeuksia sekä nostaa osakkeille jaettavan osingon. Siviilioikeudellisesti tällaista tilannetta on toisinaan pidetty hyvin ongelmallisena. Osakkeen jakamattomuusperiaatteen mukaan osakkeen erilaatuisia oikeuksia ei saisi jakaa eri asteisten omistajien kesken. (Mattila 1984: 414.)

Osakkeista myös perheyhtiöiden osakkeisiin liittyvien nautintaoikeuksien arvostaminen on yhteydessä itse osakkeiden arvostamiseen. Verohallituksen perintö- ja lahjaverotuksen yhtenäistämisohjeessa (2006: 25) on mainittu, että perheyhtiön osakkeet arvostetaan tuottoarvon ja substanssiarvon keskiarvoon, mutta kuitenkin vähintään yhtiön substanssiarvoon. Osakkeen arvo saadaan jakamalla tuottoarvon ja substanssiarvon keskiarvo/substanssiarvo yhtiön ulkona olevien osakkeiden lukumäärällä. Lisäksi substanssiarvon laskeminen mainitaan suoritettavan siten, että yhtiön varat arvostetaan käypään arvoon ja yhtiön varojen arvosta vähennetään sen jälkeen velat. Laskennassa käytetään yhtiön viimeistä vahvistettua tasetta. Tasetta korjataan, jos tilinpäätösajankohdan ja saannon välillä on poikkeuksellisia muutoksia.

Mattilan (2004: 23) mukaan myös yhtiöiden osalta tulisi velvoitteen arvon määrittämisessä pyrkiä todellisen vuositulon käyttämiseen. Vuositulon määrän arvioimisessa oikeaan tulokseen päätyminen edellyttää useammalta vuodelta jaetun osingon keskiarvon käyttämistä. Mattila (2004: 23) on maininnut, että voimassa olevan tulkinnan mukaisena ei voida pitää sitä, että tuotto-oikeuden pidätettyä arvoa ei vähennettäisi lainkaan, jos

osingonjaosta voivat päättää oikeat omistajat (vrt. Puronen 2005: 348). Vähennysoikeus tulisi hyväksyä, oli uusilla omistajilla tämä oikeus tai ei. Oikeuskäytännössä yhtiöitä ja niiden osingonjaon suuruuden vaikutuksia nautinto-oikeuksiin suuruuksiin on käsitelty myös KHO:ssa.

KHO 1.9.1972 taltio 3069

Lahjoituksen yhteydessä lahjanantajan itselleen pidättämä oikeus elinaikanaan käyttää lahjoitettuihin osakkeisiin liittyvää puhevaltaa yhtiökokouksessa, sekä nostaa ja käyttää osakkeille mahdollisesti tuleva osinko, oli sellainen rahassa arvioitava etuus, joka oli vähennettävä osakkeiden arvosta.

KHO 1.9.1972 taltio 3070

Perheyhtiön osakkeiden lahjoituksen yhteydessä lahjanantaja oli pidättänyt itselleen osakkeiden hallinta- ja tuotto-oikeuden. Oikeuden kapitalisoinnin perusteeksi pantiin todellisuudessa jaettu osinko, joka oli 13,3 %.

KHO 22.11.2000 taltio 3009

Osingonsaajan hyväksi luettavaa yhtiöveron hyvitystä ei ollut otettava huomioon määriteltäessä lahjoitettavien osakkeiden arvosta vähennettävää tuotto-oikeuden arvoa.

Puronen (2005: 224) on KHO:n ratkaisusta KHO 1.9.1972 taltio 3070 todennut, että vaikka ratkaisussa pääomittaminen onkin perustettu yhden vuoden tuottoon, niin mikään ei kuitenkaan osoita, että tuotto olisi ollut koko edun kestoajan sama. Vasta, jos tuotto olisi ollut koko edun kestoajan samansuuruinen, voisi sanoa arvostusratkaisun sanoa perustuvan todelliseen tuottoon. Oikeuskäytäntö on kuitenkin jo aiemmin todettu tavoin vakiintunut vuosituoton arvioinnissa myös yhtiöiden osakkeiden osalta sille kannalle, että edun alkamisvuoden todellinen vuosituotto on pääomituslaskelmassa ratkaiseva, jos se voidaan luotettavasti selvittää.

Hallinta- ja tuotto-oikeuden pidättämiseen voi liittyä ongelmia myös yritysten sukupolvenvaihdoksen yhteydessä, mikäli omistaja haluaa saada hyväkseen PerVL 55-56 §:ssä tarkoitetut veronhuojennukset. Näiden etujen saaminen edellyttää, että uusi omistaja jatkaa yritystoimintaa saamillaan varoilla. Jatkamisvaatimuksen täyttyminen ei ole itseltään selvää, jos hallinta- ja tuotto oikeus osakkeisiin on pidätetty luovuttajalle tai kolmannelle taholle (Mattila 2004: 24.) Myös oikeuskäytännössä on otettu kantaa jatka-

misvaatimuksen täyttymiseen. Seuraavassa KHO:n ratkaisussa ei osinko-oikeuden puuttuminen ollut kuitenkaan esteenä sukupolvenvaihdoshuojennuksen saamiselle.

KHO 1995-B-543

Leski, jolla ei ollut avio-oikeutta puolisonsa omaisuuteen, oli testamentilla saanut elinikäisen käyttöoikeuden ensiksi kuolleen puolison jäämistöön kuuluneisiin erään osakeyhtiön osakkeisiin, oikeuksin saada osakkeiden tuotto, omistusoikeuden tullessa kahdelle rintaperilliselle. Koska rintaperillisillä oli osakkeiden omistusoikeuden perusteella päättävältä yhtiössä ja he kuuluivat yhtiön toimivaan johtoon hallituksen jäsenenä sekä työskentelivät yhtiössä kokopäiväisesti, heidän katsottiin jatkavan perintönä saaduilla varoilla yritystoimintaa siten kuin perintö- ja lahjaverolain 63 a §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetaan.

KHO:n edellistä yritystoiminnan jatkamista koskenutta ratkaisua KHO 1995-B-543 on oikeuskirjallisuudessa kommentoinut ainakin Lindgren (2001:532), joka on todennut, että osakeyhtiömuotoisten yritysten sukupolvenvaihdoksissa kuitenkin jo yhtiön hallituksessa toimiminen oin katsottu riittäväksi toiminnan jatkamisen kannalta. Lindgren (2001:532) on maininnut kuitenkin myös, että toiminnan jatkamisen kannalta huojennuksen soveltaminen saattaa muodostua ongelmalliseksi etenkin tilanteissa, joissa yhtiön osakkeita lahjoitetaan alaikäiselle lapselle lahjoittajan jatkaessa edelleen yhtiön johdossa.

Helsingin HaO 20.04.2005 taltio 05/0448/3

Isä lahjoitti kahdelle tyttärelleen omistamiaan konsernin emoyhtiön osakkeita. Emoyhtiöllä oli kymmenen tytäryhtiötä. Lahjansaajat toimivat emoyhtiön hallituksessa, mutta eivät tytäryhtiöiden hallituksissa. Kun lahjansaajat käyttivät omistajanvaltaa tytäryhtiöissä emoyhtiön kautta ja kun he käsittelivät myös tytäryhtiöiden asioita emoyhtiön hallituksessa, heidän katsottiin jatkavan yritystoimintaa lahjana saadussa yrityksessä. Lahjoitukseen tuli soveltaa perintö- ja lahjaverolain 55 §:n huojennussäännöstä myös tytäryhtiöiden liiketoimintaan kuuluvan omaisuuden osalta. Ennakkoratkaisu. Haettu muutosta.

4.6. Tilivarat

Tilivarojen osalta käyttö- tai nautintaoikeuden haltija ei saa oikeutensa nojalla omistusoikeutta varoihin, vaan hän saa ainoastaan nauttia omaisuuden tuoton eli nostaa tilin korot. Koska käyttöoikeustestamentin saajan on PK 12 luvun säännösten mukaan säilytettävä omaisuus omistajan varalle, niin lahjakirjoihinkin sisältyneen hallinta- ja käyttöoikeudenhaltija voinee tämän PK:n säännöksen analogisen tulkinnan perusteella siirtää tilivarat korkeampikorkoiselle tilille tai muuhun tilivarallisuutta vastaavaan sijoitusinstrumenttiin, mikäli uusi sijoitustapa turvaa omaisuuden pääoman säilymisen. Tällöin käyttöoikeuden haltija voi esimerkiksi pankissa allekirjoittaa uuden tili- tai rahastosopimuksen lahjakirjan nojalla, mutta uusi sopimus on tehtävä omistajan nimiin. Tiettyyn rahoituslaitokseen tehdyn talletuksen osalta rahoituslaitos ei voine ilman omistajan tai oikeuden lupa antaa yksin nautintaoikeuden haltijan nostaa kokonaisuudessaan tilivaroja siten, että varat siirretään toiseen rahoituslaitokseen, koska tilipankissa ei voida olla varmoja, mitä omistajan varoille tapahtuu, kun ne viedään pois pankista. Toisaalta varovaisuusperiaatetta noudattaen pankeissa saatetaan edellyttää omistajan antamaa lupaa allekirjoituksineen myös kaikkiin sellaisiin toimiin, joita käyttö- tai nautintaoikeuden haltija muutoin tekee oikeutensa nojalla omistajan lukuun, etenkin jos pankeissa mielletään nautintaoikeuden haltijan mahdollisesti poikkeavan säilyttämisen- ja sijoittamisperiaatteesta.

KHO 18.12.1975 taltio 4983

Kiinteistön ostaja oli sitoutunut suorittamaan kiinteistön kauppahinnan rahana kymmenen vuoden kuluessa korottomasti. PerVL 18 § 3 momenttia sovellettaessa kauppahintana oli pidettävä sanottua rahamäärää sellaiseenaan, ottamatta siis lukuun korottomuusetua. PerVL 18 § 3 mom

Tilivaroihin kohdistuvaan hallinta- tai tuotto-oikeuteen on monesti vuoden 2005 puolelle ajoittuvassa verotuskäytännössä ainakin Sisä-Suomen veroviraston tietyillä alueilla sovellettu nautintaoikeuden vähennyksenä laskeneen korkokannan vuoksi kahden (2) prosentin vuotuisarvoa. Kuitenkin etenkin perintöverotuksissa verotuskäytäntö on yleisesti soveltanut elinikäisten hallintatestamenttien osalta vakiintunutta hallinnan pää-

omistusprosenttia viisi (5). Sittemmin vuoden 2006 puolelle on myös Sisä-Suomen veroviraston perintöverotusta koskeneissa verotuspäätöksissä etenkin hallintaoikeustestamenttien osalta annettu pesän varoihin sisältyneille vainajan tilivaroille juuri viiden (5) prosentin vuotuisarvo.

5. NAUTINTAOIKEUDEN MAHDOLLISISTA PÄÄTTYMISTILANTEISTA

5.1. Nautintaoikeuden lakkaamisesta yleisesti

Nautintaoikeudet sekä muut vastaavat esineen omistajan oikeutta rajoittavat etuudet lakkaavat pääsääntöisesti olemassa voimassa viimeistään edunsaajan kuollessa, etenkin elinikäisten nautintaoikeuksien kohdalla, ellei ensimmäisen edunsaajan kuollessa hänen sijaansa lahjan ehdoissa ole asetettu toissijaista nautintaoikeuden saajaa. Toisinaan myös määräaikaisissa nautintaoikeuksissa käy niin, että niiden haltija ehtii kuolla ennen kuin lahjassa määritelty oikeus ajallisesti loppuu. Tällaisissa edunsaajan kuolemaan liittyvissä tilanteissa ei oikeuden haltijan kuolemasta aiheudu kenellekään lahjan osapuolelle lahja- tai perintöveroseuraamuksia, eikä päättynyttä nautintaoikeutta esimerkiksi merkitä lahjanantajan perukirjaan hänen varallisuudekseen.

Määräajaksi tai eliniäksi lahjoitettu etuus saattaa myös muusta kuin oikeudenhaltijan kuolemaan liittyvästä syystä lakata ennen määräajan päättymistä. Usein oikeuden lakkaamisen perimmäisenä syynä on nautintaoikeuden rasittaman omaisuuden omistajan halu päästä eroon omaisuuttaan rasittavasta oikeudesta, koska oikeus estää viime kädessä esineen myynnin. Omistaja voi päästä eroon omaisuuttaan rasittavasta oikeudesta ”ostamalla” edunsaajalta edun käyttämättömän osan. Mikäli tällöin sovittu vastike vastaa edun käypää arvoa, jää luovutustoimi verotuksen ulkopuolelle (Puronen 2005: 74). Mikäli nautintaoikeuden haltija ei anna luovutukseen suostumustaan, omistaja ei siis pääse pääsääntöisesti myymään omistamaansa kohdetta. Suostumuksen saamisen tarve omistajanvaihdon toteuttamiselle tekee tosiasiassa nautintaoikeuden haltijan asemasta vahvan. Mikäli omistajan ja nautintaoikeuden haltijan kesken käydään etuudenhaltijan suostumuksen saamisesta todellista kauppaa, voi nautintaoikeuden sopimuksin pääomitettu arvo nousta korkeaksikin. Jos nautinnan kaupassa arvioitu pääomitettu arvo on merkittävästi suurempi kuin nautinnan laskennallinen käypä arvo, voidaan nautinnanhaltijan jopa katsoa saaneen lahjaverotettavan lisäetuuden. Tällainen tilanne lienee käytännössä kuitenkin harvinainen.

5.2. Nautintaoikeudesta luopuminen

Lahjana pidetään joka tapauksessa paitsi varallisuuden myös varallisuuspitoisen oikeuden vastikkeetonta luovutusta. Kaikki varallisuuspitoiset oikeudet ovat tässä suhteessa samassa asemassa ja niiden osalta on yleisimmin kyse saamisoikeudesta tai aikanaan pidätetystä hallinta-, käyttö- tai asumisoikeudesta. Periaatteessa velvoitteista luopuminen ilman vastiketta tai käypää vastiketta alhaisemmasta arvosta on siis aina veronalainen lahja, joka arvostetaan lähtökohtaisesti etuuden luopumishetken käypään arvoon. Vaikka velvoitteesta luopuminen onkin veronalainen luovutus, niin velvoitteen pidättäminen ja siitä myöhemmin luopuminen on kokonaisverorasituksen kannalta edullista, koska velvoiteoikeuden lahjaa ja perintöä ei voida kumuloida. (Puronen 1990: 488-489.)

Esimerkki 5. Kumuloitumisen edullisuus

A on ollessaan 64-vuotias lahjoittanut ainoalle tyttärelleen B:lle aiemmin perintönä saamansa vapaa-ajankiinteistön. A on lahjakirjassa ilmoittanut, että hän pidättää itsellään vapaa-ajankiinteistöön elinikäisen hallinta- ja käyttöoikeuden. Vapaa-ajankiinteistön arvoksi lahjaverotuksessa vahvistettiin 60.000 euroksi ja A:n hallintaoikeuden pääomitetuksi laskennalliseksi arvoksi 14.400 euroa ($60.000 \times 3 \% \times \text{ikäkerroin } 8$). Vapaa-ajankiinteistön nettoarvo ennen hallintaoikeuden huomioonottamista olisi ollut siis 60.000 euroa. Verotettavaksi jääneestä 45.600 eurosta ($60.000 - 14.400$) B maksoi lahjaveroa I-veroluokan mukaan 5.163 euroa.

Nyt 4 vuotta myöhemmin lesken ollessa 68-vuotias hän haluaa luopua hallintaoikeudestaan vapaa-ajanasuntoon. Vapaa-ajankiinteistön arvo ei neljässä vuodessa ole noussut, eikä myöskään A:n ikäkerroin pienentynyt, vaan se on 68-vuotialla A:lla edelleen 8. Hallintaoikeuden luopumisen arvoksi saadaan nyt edelleen mainittu 14.400 euroa, josta B:ltä menee lahjaveroa 1.185 euroa. B on siten maksanut yhteensä vapaa-ajankiinteistöstä lahjaveroa sekä hallintaoikeudesta luopumisesta 6.348 euroa ($5.163 + 1.185$). Mikäli B olisi saanut vapaa-ajankiinteistön ilman hallintaoikeusrasitetta jo neljä vuotta sitten, hän olisi maksanut saannostaan lahjaveroa 7.335 euroa. B:n verosäästö hallintaoikeudesta erikseen luopumisen osalta on siis 2.172 euroa ($6.348 - 5.163$). Lahjaverolle on myös tullut korotonta maksuaikaa neljä vuotta lisää. Toisaalta vapaa-ajankiinteistön arvo olisi voinut nousta näinä kuluneina vuosina ja mikäli vapaa-ajankiinteistön arvo nousisi merkittävästi, voisi B:n verosäästö aikanaan huveta jopa kokonaan.

Mikäli nautintaoikeus siis lakkaa siten, että edunsaaja luopuu siitä ilman vastiketta oikeudestaan esineen omistajan hyväksi, on luovutus luonteeltaan veronalainen lahja,

koska luovutuksen yhteydessä etuus muuttuu luonteeltaan kertasuoritteiseksi. Tällöin saanto menettää siitä uudelleen määräämällä mahdollisen aikaisemman verovapaan luonteensa, mikäli kyseessä on ollut nautinnan siirtäminen. Oikeuskäytännössä edun luovutusta on pidetty edellä mainituin tavoin perintö- ja lahjaveron alaisena lahjana (Puronen 2005: 75). Myös KHO on ottanut tietyissä ratkaisuisaan nautintaoikeuden luopumiseen kantaa sen osalta, onko hallintaoikeudesta katsottu luovutun siinä määrin, että mahdollinen luopuminen olisi lahjaverotuksen kohteena.

KHO 1981 II 549

Kapitalisoitu kertasuoritus, jonka testamentinsaaja aikoi kuolinpesästä nostaa hänelle testamentilla tulleen elinkautisen kuukausittaisen eläkkeen sijasta, oli testamentilla saatu, testamentinsaajan kunnallisverotuksessa sivuperintönä veronalainen etuus.

KHO 1968 II 68

Tapauksessa KHO 1968 II 68 luovutusobjektina oli hallintaoikeus ja luovutuksensaajien katsottiin tekemillään oikeustoimilla saaneen sellaisen lahjan, että siitä oli suoritettava lahjaveroa

Toisaalta aina oikeuskäytännössä hallintaoikeuden luopumista ole pidetty osapuolten mieltämänä toimena, eikä sille ole annettu osapuolten ilmoittamaa verotuksellista vaikutusta. Yksi hallintaoikeuden menetystä koskenut HaO:n ratkaisu on Hämeenlinnan HaO:n päätös 7.3.2003, joka on lainvoimainen KHO:n hylättyä haetun valitusluvan.

Hämeenlinnan HaO 07.03.2003 taltio 03/0104/4

A ja B omistivat yhdessä puoliksi kiinteistön, johon B:llä oli elinikäinen hallintaoikeus. A ja B myivät kiinteistön yhteisellä päätöksellään. B sai A:lta korvausta hallintaoikeuden menetyksestä keskinäisen sopimuksen perusteella. Hallinto-oikeus katsoi, ettei B:n hallintaoikeudella enää ollut merkitystä sen jälkeen, kun kiinteistö oli yhteisesti myyty ulkopuoliselle ostajalle. Perintöverotuksessa hallintaoikeuden arvon vähentämisellä pyritään hyvittämään omistajalle sitä, ettei hän voi ilman mitään rasitteita omaisuutta saavan omistajan tavoin vapaasti hyödyntää omaisuuttaan. Kysymyksessä olevan kaltaisessa luovutustilanteessa tällaisen hyvityksen tarvetta ei enää ole ollut. Näin ollen hallintaoikeuden arvoa ei voitu ottaa vähennyksenä huomioon A:n saamaa luovutusvoittoa laskettaessa.

Etuuden lakkaamisesta ja etuudesta luopumisesta ei ole kysymys silloin, kun etuuden käyttäminen etuuden saaneen taholta keskeytyy tilapäisesti (Puronen 2005: 75). Mikäli kuitenkin etuuden nauttimisen keskeytys jatkuu tai toistuu niin pitkään, että keskeytyksen voidaan tulkita olevan jo etuuden nauttimisesta luopumisesta, voi luopumiseen liittyä edellä kuvattuja perintö- ja lahjaveroseuraamuksia.

Uudenmaan LO 15.06.1987 taltio 690/III

Lahjanantaja oli vuonna 1985 lahjoittanut pojalleen 53 neliömetrin suuruisen asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet. Omistusoikeus osakkeisiin oli siirtynyt lahjansaajalle heti, mutta lahjanantaja oli lahjakirjassa pidättänyt itsellään elinikäisen käyttöoikeuden huoneistoon. Lahjanantaja ei asunut huoneistossa, vaan huoneisto oli vuokrattu ulkopuoliselle. Lahjanantaja ilmoitti veroilmoituksessaan lahjansaajan saaneen vuokratulon huoneistosta lahjoitusvuodelta. Perintö- ja lahjaverolautakunta katsoi, että käyttöoikeus ei ollut toteutunut, minkä vuoksi käyttöoikeutta ei otettu huomioon lahjan arvoa vahvistettaessa. Lääninoikeus katsoi selvittämättä jääneen, että lahjanantaja olisi kokonaan luopunut pidättämästään käyttöoikeudesta. Käyttöoikeutta oli siten pidettävä lahjanantajan itselleen pidättämänä oikeutena, jonka hän voi myöhemmin toteuttaa. Näin ollen kysymyksessä oli sellainen velvoite, jonka pääoma-arvo on otettava lahjaverotuksessa huomioon, mikäli verovelvollinen ei saa siitä vastiketta.

Puronen (1990: 489) on todennut verotuskäytännössä erilaisista velvoitteista luopumisten olevan suhteellisten vähälukuisia. Vähäinen verotettujen luopumisten määrä johtuu kuitenkin ennemminkin siitä, ettei nautintaoikeuksista luopumista tiedosteta lahjoiksi, eikä niistä siten ilmoiteta lainkaan verottajalle kuin siitä, että nautintaoikeuksista luopuminen haluttaisiin salata verottajalta. Puronen (1990: 488) on maininnut käytännössä varsin tyypillisenä olevan tilanteen, jossa vanhemmat ovat aikanaan toteuttaneet omistamansa maatilan sukupolvenvaihdon myymällä tilan ja sen irtaimiston yhdelle lapsistaan ja lahjoittaneet kauppahinnan sisarusuiksina muille lapsilleen jättäen itselleen asumisoikeuden tilalla. Kun vanhemmille tulee ikää, huomataan, etteivät he enää tulekaan toimeen maalla kaukana palveluista. Mikäli kuitenkin käy hyvin, pääsevät vanhemmat asumaan kunnan omistamaan vanhustentaloon tai ehkä vanhainkotiin ja siten muuton jälkeen he tulevat tosiasiasa luopuneeksi asumisoikeudestaan. Lahjaverotuksen kannalta kyseessä on vanhempien lahjasta tilanpitäjälapsille. Lahjaverotuksen toimittaminen tapauksessa ei kuitenkaan käytännössä usein tule kyseeseen ennen kuin on luotetavasti selvitetty luopumisen lopullisuus, joka on viime kädessä aina näyttökysymys.

5.3. Lahjojen ehdollisuudesta

5.3.1. Purkavaehtoinen lahjoitus

Lahjakirjat ovat poikkeuksetta ehtojen määrän osalta suhteellisen sisältököyhiä. Lahjakirjoissa ei useinkaan ole muutamien vakiokohtien lisäksi testamenttityyppisiä tarkoittemääräyksiä tai muita lahjansaajan lahjan kohteen määräysvaltaa rajoittavia ehtoja muutoin kuin mahdollisten nautintaoikeuksien pidätysten suhteen. Lahjoihin voi kuitenkin nautintaoikeuksien pidätysten rinnalla sisältyä lahjoituksen kokonaan purkavia ehtoja. Verosuunnittelullisesti lahjoihin sisältyvät purkavat ehdot tuovat omat lisähaasteensa. Siinä, kun esimerkiksi lahjaan sisältyvä lykkäävä ehto siirtää pääsääntöisesti verovelkasuhteen syntymisen hetkeen, jolloin ehto täyttyy, niin purkavin ehdoin tehty lahja saa aikaan verovelkasuhteen syntymisen lahjansaajalle.

PerVL 39.2 §:n mukaan purkavin ehdoin omaisuuden saanut lahjansaaja saa hakea maksamansa veron palautusta, mikäli hän joutuu ehdon täytyessä luovuttamaan omaisuuden takaisin viiden vuoden kuluessa siitä, kun hän sai omaisuuden. Verovelvollisen on tällöin tehtävä palautusta koskeva ilmoitus verovirastolle kuuden kuukauden kuluessa omaisuuden luovuttamisesta. Mikäli nautintaoikeuden sisältänyt lahja peräytyy purkavan ehdon täytyessä, ei kysymys ole nautintaoikeudesta luopumisesta, eikä siihen tule yhdistettäväksi edellä mainittuja nautintaoikeudesta luopumisen lahjaverotuksellisia kapitalisointiongelmia. Ajan kulumisen ei ole katsottava purkavaehtoisten lahjojen osalta aikaansaavan sitä, että lahjoitukseen sisältyvä hallinnan arvo olisi lahjan purkuehdon toteutumisen hetkellä eri kuin se oli silloin, kun lahjaverovelkasuhde lahjansaajan osalta alkoi. Purkavan ehdon ollessa hyvän tavan mukainen lahjoituksen kohteen omistus ja hallinta palautetaan vain ennen lahjoitusta vallinneisiin olosuhteisiin.

Purkavan ehdon käyttämistä lahjoissa ei ole lähtökohtaisesti pidettävä omaisuuden siirtymisen verosuunnittelussa useinkaan järkevänä. Purkavin ehdoin toteutetussa lahjassa lahjan kohteena oleva omaisuus palautuu edelliselle omistajalle ja se tulee aikanaan mahdollisesti samalle saajalle viimeistään perintöverotuksen kohteeksi, jollei omaisuut-

ta muutoin ole sitä ennen erikseen luovutettu. Lahjakirjaan sisällytettävällä hyvän tavan mukaisella purkavalla ehdolla saadaan lahjoitushetken olosuhteet palautettua ennalleen, mikäli lahjoittaja haluaisi myöhemmin uudelleen arvioida lahjoituksen lopullisuutta. Tällöin keskeiseksi kysymykseksi muodostuu se, millaisia lahjakirjan ehtoja on pidettävä hyvän tavan vastaisina. Kangas (1993: 119) on pitänyt hyvän tavan vastaisena ehtoa, jonka tarkoituksena on rajoittaa lahjansaajan perus- tai ihmisoikeuksia. Tällainen on esimerkiksi ehto, jonka mukaan lahjansaaja ei saa solmia avioliittoa tai hän ei saa solmia avioliittoa tietyn henkilön kanssa. Hyvän tavan vastainen ehto johtaa ehdon pätemättömyyteen, muttei koko lahjoituksen pätemättömyyteen. Hyvän tavan vastaisten ehtojen lisäksi myös PerVL:n verokiertypykälä asettaa omat rajoituksensa lahjaan sisällytettävien purkavien ehtojen käytölle. Tällöin etenkin ehdot, joihin vetoaminen on paljolti lahjoittajan itsensä määriteltävissä, voivat olla verosuunnittelullisesti jo veronkiertoa.

5.3.2. Nautintaoikeuden lakkaaminen muutoin lahjakirjaehtojen mukaisesti

Mikäli nautintaoikeuden kesto-aika on ajan määrittelyn sijaan määritelty siten, että se on riippuvainen lahjan tietyn ehdon täyttymisestä, voi esimerkiksi PerVL 2.2 §:n verottomuuden soveltamisen osalta tulla vaikeuksia. Tällöin erityistä painoa olisi ilmeisesti pantava etenkin PerVL 2.2 §:n verottomuutta pohdittaessa sille, että miten kauan lahjanantaja itse uskoo edunsaajan voivan nauttia edusta tai joskus ehkä suostuvan nauttimaan siitä. (Puronen 2005: 73.)

PerVL 2.2 §:n verottomuutta arvioitaessa yllättäviin elämän käänteisiin sidottujen määräaikaisten etuuksien lakkaamiseen pitänee suhtautua eri lailla kuin odotettavissa tai muutoin ennakoitavissa oleviin nautintaoikeuden lahjakirjan ehtoihin kuuluviin lakkaamiseen. Yllättäviin tai muuten ennalta arvaamattomiin tilanteisiin sidottujen etuuksien loppuminen on etuuden keston ja sille arvon antamisen osalta haastavampaa ja samalla epävarmempaa, kuin tavalla tai toisella muutoin ennakoitavissa olevan ehdon toteutumisen osalta. Tällöin verotuksellisesti PerVL 2.2 §:n soveltamisen osalta valinta on vielä tehtävä sen osalta, voidaanko etuuden keston kysymystä tarkastella subjektiivisesti

lahjoittajan näkökulmasta tai edellyttääkö punninta tietyllä lailla myös lahjoittajan omista subjektiivisista näkökannoista vapaata objektiivista harkintaa.

KHO 1944 I 4687

Vaimo, joka oli saanut miehensä tekemällä testamentilla hallintaoikeuden tämä pesäosuuteen niin kauaksi aikaa kuin puolisoiden lapsista nuorin täytti laillisen iän tai vaimo sitä ennen meni uuteen avioliittoon, ei ollut velvollinen maksamaan perintöveroa saamastaan oikeudesta.

KHO 8.2.1972 taltio 523

Testamentin mukaan rintaperilliset lakiosan sekä leski täyden hallinta- ja nautintaoikeuden loppuosaan testamentintekijän omaisuutta aina kuolemaansa asti ehdolla, että leski pysyi leskenä. Kun leski kuoli tai meni uuteen avioliittoon, oli kaikki hänen hallintaansa annettu omaisuus heti lankeava perillisille täydellä omistusoikeudella. Lesken ei katsottu testamentilla saaneen omistusoikeutta miesvainajan omaisuuteen. Verotus, jossa leskelle oli määrätty perintövero testamentilla saadun omaisuuden nojalla, katsottiin väärin toimitetuksi ja asia palautettiin perintöverolautakunnalle.

Verosuunnittelun kannalta lahjakirjan ehdoissa määritellyt nautintaoikeuksien lakkaamisesta luovat poikkeuksetta verosuunnitteluun epävarmuutta. Mikäli nautintaoikeus lakkaa siten, että se on tullut aikanaan lahjaverotuksessa arvostetuksi määräaikaisena etuutena, eikä omistaja saa ylimääräistä aikaisemman verotuksen ulkopuolelle jäänyttä hyötyä nautintaoikeuden lakkaamisesta, ei nautintaoikeuden päättymisen pitä tulla lähtökohtaisesti uudelleen esimerkiksi käyttämättömän nautintaoikeuden arvon osalta lahjaverotuksen kohteeksi. Tilanne voi kuitenkin olla toinen, mikäli lahjakirjassa on nautintaoikeus määritelty ja se on lahjaverotettu joko elinikäisenä nautintaoikeutena ja tai siten niin pitkänä määräaikaisena etuutena, että lahjan ehtojen mukaan päättyvän nautintaoikeuden voidaan tulkita loppuessaan olevan nautintaoikeudesta luopumista.

Toisaalta veroviranomaisen pitäisi lahjasta aikanaan lahjaveroa määrätessä pystyä arvioimaan pidätetyn nautinnan arvo ja sen lahjan arvoa vähentävä pääomitetty vaikutus. Lahjaverotuksessa aikanaan ehkä liian korkeana huomioituksi tullut nautintaoikeus ei saisi myöhemmin asianmukaisten lahjakirjaehtojen mukaan päättyessään herättää kysymystä, onko etuuden päättyessä kyse nautintaoikeuden lahjaverotuksen puolelle menevästä päättymisestä, koska lahjaverotuksessa huomioitu nautintaoikeuden pääomitusar-

vo poikkeaa olennaisesti toteutuneesta nautinnan kestosta. Tosiasiassa kuitenkin muista kuin tarkasti ajallisesti rajatuista nautintaoikeuden kestoista voi aiheutua edellä kuvattua epävarmuutta verosuunnitteluun. Toisaalta taas hyvin ja seikkaperäisesti lahjan ehdoissa määritellyt nautintaoikeuden päättymistilanteet voivat tosiasiassa johtaa lahjaverotuksessa edulliseenkin tulokseen, mikäli odotettavissa oleva määräaikainen etuus tulee huomioitua ja pääomitettua lahjaverotuksessa laskennallisesti elinikäisenä etuutena.

Esimerkki 6. Lahjakirjaehdon mukainen nautinnan päättyminen

55-vuotias A on voinut lahjakirjassa luovuttaa asuinhuoneistonsa omistusoikeuden lapsilleen B:lle ja C:lle pidättäen siihen itselleen lähtökohtaisen elinikäisen hallintaoikeuden tai hallintaoikeuden ainakin siihen asti, kunnes hän joutuu pysyvään laitoshoittoon tai hänet määrätään edunvalvonnan alaiseksi. Laitoshoittoon joutuessaan A:n hallintaoikeudella on poikkeuksetta hoitomaksuja nostavaa vaikutusta, mutta myös muita yhteiskunnan tukia, kuten asumistukea alentavaa vaikutusta, koska asunnon mahdollisessa vuokraustilanteessa vuokratulot kuuluvat A:lle ja ne ovat hänen tulojaan lisäävää pääomatuloa.

Lahjaverotuksessa A:n asunnon käyväksi arvoksi on voitu katsoa kiinteistövälittäjän arviokirjan mukainen 200.000 euroa ja A:n hallintaoikeuden arvoksi normaalilla kaavamaisesti määritellyllä elinikäisellä asumisoikeuden arvolla laskettu 100.000 euroa ($5\% \times \text{ikäkerroin } 10$).

Mikäli A:n ollessa 68-vuotias hän sairastuu siinä määrin, ettei hän pysty enää yksin asumaan kodissaan ja laitoshoittoon. Lapsista B haetaan yhdessä tuumin äitinsä edunvalvojaksi. A, B ja C ovat sitä mieltä, että A:n hallintaoikeus asuntoonsa on päättynyt ja B ja C voivat yhdessä myydä edelleen 200.000 euron asunnon edelleen siten, ettei äidille tarvitse tulouttaa hänen elinikäisen hallinnan mukaan laskettua jäljellä olevaa hallinnan käyttämättöä arvoa $200.000 \times 5 \times 8 / 100 = 80.000$ euroa.

5.4. Oikeuden lakkaamisesta osituksessa

Omaisuuksien osituksessa puretaan puolisoitten välillä vallinnut aviovarallisuussuhde (AL 85.1 §). Ensinnä puolisoitten omaisuus erotellaan eli määritellään, mitä kummallakin puolisoille kuuluu. Jos molemmilla tai ainakin toisella puolisoista on avio-oikeus toisen omaisuuteen, toteutetaan avio-oikeus määrittämällä avio-osat sekä vahvistamalla enemmän omistavan maksettavaksi tuleva tasinko. Ositus voidaan toimittaa (ositusperuste), jos toinen puoliso on kuollut tai puolisoit ovat panneet avioeron vireille (Aarnio

& Helin 1992: 143). Ositettavaan varallisuuteen saattaa kuulua sellainen omaisuus, johon kohdistuu jommankumman puolison nautintaoikeus. Puolisolla olevalle nautintaoikeudelle ei anneta osituslaskelmassa erillistä arvoa. Tilanne on kuitenkin toinen, mikäli jompikumpi puoliso omistaa tietyn omaisuuden, johon ulkopuolisella on rasitteena nautintaoikeus.

Oikeuskirjallisuudessa Helin (1986: 11-14) ja Lohi (1999: 122-125) ovat pohtineet lesken PK 3:1a §:n mukaisen elinikäisen käyttöoikeuden vaikutusta reaalisen jäämistön suuruuteen etenkin ennakkoperintöjen ja lakiosien kannalta. Helin on puoltanut kantaa, jonka mukaan reaalista jäämistöstä tulee vähentää lesken asumisoikeuden kapitalisoitu arvo, kun lakiosia määrätään vainajan jälkeen. Myös Lohi puoltanut sääntöä, jossa perintöosia laskettaessa tulee lesken asumisoikeuden aiheuttama rasitus huomioida sekä kyseisen asunnon että reaalisen jäämistön arvoa määrättäessä (vrt. Aarnio & Kangas 1999: 396-397). Vaikka jäämistön reaaliarvon laskennassa on lesken asumisoikeuden huomioimisessa oikeuskirjallisuudessa esitetty eri mielipiteitä, niin kiistattomana on kuitenkin pidetty sitä, ettei lesken käyttöoikeuden arvoa oteta huomioon ainakin lesken ja perillistähön välillä toimitettavassa osituksessa.

Mikäli lesken asumissuoja toteutetaan osituksessa siten, että leskelle annetaan asumisoikeuden kohteena oleva asunto tasinkona tai asunto muutoin sisällytetään lesken avio-oikeuden alaisen omaisuuden säästöön, saatetaan joutua perintö- ja lahjaverotuksellisesti haastavaan tilanteeseen. Voidaanko lesken katsoa luopuneen asumisoikeudestaan, mikäli hän on saanut asunnon kokonaisuudessaan avio-oikeuden nojalla perintöverotuksen toimittamisen jälkeen suoritetussa jäämistöosituksessa. Parhaimmillaan nautintaoikeuden nojalla perintö- ja lahjaverotuksessa huojennetun omaisuuden ollessa ositettavana kohteena tarjoutuu onnistuneelle verosuunnittelulle hyviä mahdollisuuksia. Mikäli ositus toteutetaan ennen perintöverotuksen valmistumista, ei asuntoon voida kohdistaa lesken asumisoikeuden vähennystä, koska asumisoikeus ei enää rasita perillisten saamaa muuta omaisuutta. Mikäli taas ositus toteutetaan perintöverotuksen toimittamisen jälkeen, päästään asumisoikeuden perintö- ja lahjaverotuksellinen vähennys lähtökohtaisesti mahdollisesti hyödyntämään.

Esimerkki 7. Puolisoiden asunnon kohdistaminen avio-oikeusosaan

Vainaja A on kuollut 2 vuotta sitten ja kuollessaan hänellä oli 73-vuotias aviopuoliso B sekä lapset C ja D. Pariskunnalla oli avio-oikeus toistensa omaisuuteen, joka oli kaikilta osin puoliksi kummankin nimissä. Perintöverotuksessa pariskunnan asunto-osakkeen, johon leskelle jäi PK 3:1a §:n mukainen hallintaoikeus, arvoksi vahvistettiin 180.000 euroa ja kesämökin 100.000 euroa sekä kahden eri sijoitusasunnon kummankin 50.000 euroa. Rahavaroja pariskunnan yhteisellä tilillä oli lisäksi 20.000 euroa. Perintöverotuksessa puolisoiden yhteenlasketun omaisuuden arvoksi tuli siten 400.000 euroa, josta B:n avio-oikeusosuus oli 200.000 euroa sekä C:n ja D:n kummankin perintöosuus siten 100.000 euroa. Tästä summasta vähennettiin C:n ja D:n perintöveroja määrättäessä lesken asumisoikeuden arvo 45.000 euroa ($90.000 \times 5 \times 10 / 100$), jolloin C ja D maksoivat perintöveroa kumpikin 55.000 euron perinnöstä 6.535 euroa. Ilman lesken asumisoikeuden pääomittamista perintövero 100.000 eurosta olisi ollut kummaltakin rintaperilliseltä 13.735 euroa.

Nyt 2 vuotta A:n kuoleman jälkeen B, C ja D ovat päättäneet suorittaa arvoltaan muuttumattomana pysyneen pesän omaisuuden osalta osituksen ja perinnönjaon siten, että leski B saa osituksessa 180.000 euron arvoisen kotinsa sekä 20.000 euron pankkitalletukset ja perinnönjaossa C 100.000 euron kesämökin sekä D puolestaan kummatkin 50.000 euron sijoitusasunnot. C ja D saavat perinnönjaossa siten kumpikin 100.000 euron arvoisen omaisuuden ilman, että lesken voitaisiin tulkita luopuneen asuntoonsa kohdistuneesta hallintaoikeudesta. Mikäli verotuksellisesti katsottaisiin lesken luopuneen hallintaoikeudestaan, olisi sekä C:n että D:n osalta kyse 50.000 euron arvoisesta lahjasta äidiltä. Tältä osin verosuunnittelulla päästään 11.470 euron säästöön (2×5.735 euroa).

Edellä mainitun esimerkin mukaisten tilanteiden osalta verosuunnittelun onnistumista voidaan puoltaa sillä seikalla, että tällaisissa ositustilanteissa oman nautinnan kohteena olleen omaisuuden saajalla puuttuu monesti varsinainen lahjoittamistarkoitus. Leski ei myöskään tosiasiallisesti millään muotoa luovu asuntoonsa kohdistuvasta hallintaoikeudestaan eikä lesken omaisuus vähene. Lisäksi yleiseksi lähtökohdaksi lahjaverotuksen ja osituksen suhteessa on usein mainittu periaate, ettei lahjaverotus kohdistu osituksen sisältämiin varallisuudensiirtoihin, mikäli ositus tapahtuu AL:n säännöksiä noudattaen (Puronen 2005: 308). Julkaistusta oikeuskäytännöstä ei ole kuitenkaan ole saatavissa tukea edellä kuvatun mukaisesta verosuunnittelutilanteesta.

Sinänsä oikeuskäytännössä KHO ei aina ole pitänyt nautintaoikeudesta luopumisena pelkästään sitä, että sen kohteena ollut omaisuus on ollut luovutustoimen kohteena. Seuraavassa KHO:n tapauksessa leski ei ollut ilmoittanut luopuvansa hallintaoikeudestaan.

KHO 1996-B-547

Puolisot A ja B olivat keskinäiselle testamentilla määränneet, että jälkeensä jäänyt puoliso saa hallintaoikeuden kaikkeen pesän omaisuuteen. A oli kuollut 21.4.1989. A:n ja B:n tytär C oli hyväksynyt testamentin. Testamentti oli mainittu perukirjassa A:n jälkeen sekä otettu huomioon hänen jälkeensä 21.5.1990 toimitetussa perintöverotuksessa. Lesken katsottiin ottaneen vastaan testamentin. Pesässä oli 22.8.1990 toimitettu osittainen ositus ja perinnönjako, jossa pesään kuuluva tontti rakennuksineen oli tullut B:lle ja C:lle puoliksi kummallekin. Tontti oli myyty 11.10.1990 ja kauppahinta jaettu puoliksi B:n ja C:n kesken. C:n osuus oli sijoitettu hänen nimiinsä. Myös kaikki pesään kuuluva irtain, lukuun ottamatta puhe- linosuutta, oli jaettu. Lahjaverotuksessa C:n katsottiin osittaisessa osituksessa ja perinnönjaossa 22.8.1990 saaneen lahjan B:ltä siltä osin kuin B oli luopunut hallintaoikeudesta. Asiakirjojen mukaan leski ei ollut ilmoittanut luopuvansa hallintaoikeudesta. Osittaista ositusta ja perinnönjakoa ei voida pitää hallintaoikeudesta luopumisena. Myöskään tontin myynti ja C:n kauppahintaosuuden sijoittaminen C:n nimiin eivät, kun otettiin huomioon perintökaaren 12 luvun 5 ja 8 §:n säännökset, merkinneet hallintaoikeudesta luopumista. KHO kumosi lääninoikeuden päätöksen ja toimitetun lahjaverotuksen. Äänestys 4-1

Turun ja Porin LO 19.10.1992 taltio 868/3

Oikeuskysymyksenä oli, onko lesken katsottava antaneen lahjan perillisille, kun ositus ja perinnönjako toimitettiin kuolinpesässä, jonka varojen arvosta oli perintöverotuksessa vähennetty leskellä perintökaaren 3 luvun 1 a §:n 2 momentin nojalla asuntoon olleen hallintaoikeuden arvo. Perintöverolautakunta oli 15.2.1988 toimitetussa perintöverotuksessa vähentänyt hallintaoikeuden arvon viran puolesta kuolinpesän varoista. Sittemmin perintöverolautakunnan tietoon oli tullut, että pesässä oli 28.8.1987 toimitettu ositus ja perinnönjako, jossa asuinkiinteistö oli jaettu. Perintöverolautakunta on 21.11.1990 toimittamassaan lahjaverotuksessa katsonut, että leski oli luopunut hallintaoikeudestaan ja että perillinen oli näin saanut leskeltä lahjan. Lääninoikeus kumosi lahjaverotuksen. Hallintaoikeuden katsottiin syntyvän leskelle suoraan lain nojalla. Perinnönjakoon suostumisen ei katsottu muodostavan sellaista erillistä hallintaoikeudesta luopumista, jota on pidettävä lahjana puolison perillisille.

Puronen (2005: 53) on todennut KHO:n ratkaisusta 1996-B-547, että vaikka ratkaisussa korostuukin hallintaoikeus ja sen luovuttaminen, ratkaisu perimmältään perustuu siihen, etteivät olosuhteet osoittaneet leskellä olleen tarkoituksen luovuttaa hallintaoikeus tyttärelleen. Myös KHO:n ratkaisun perusteluissa olevat viittaukset PK 12:5 ja 12:8 §:iin ilmaisevat ajatuksen siitä, ettei tarkoitus ilmeisestikään ollut jakaa omaisuutta, vaan vain muuttaa sen muotoa (surrogaatti). Lahjoittajalta puuttui edellä jo todetuin

tavoin lahjoittamistarkoitus. Lahjoitusta ei siis pidetty hallintaoikeuden luovutuksena siten, että lahjoituksen tunnusmerkit olisivat täyttyneet siinä määrin, että luovutus olisi ollut lahjaverotettavaa lahjaa.

Vaikka tapauksissa leski ei ollut nimenomaisesti ilmoittanut luopuvansa hallintaoikeudesta, on verosuunnittelullisesti turvallisempaa, että laadittamaan ositus- ja perinnönjakokirjaan sisällyttää maininnan, että leski tulee säilyttämään edelleen itsellään hallintaoikeuden. Näin on hyvä menetellä, oli hallinta tai muu nautinta saatu sitten mahdollisen perittävän puolisonsa hyväksi laatiman hallintaoikeustestamentin nojalla tai sitten aikaisemmin toteutettujen lahjoitusten kautta.

5.5. Omaisuuden luovutus ja luovutusvoittoverotus

Omaisuuden luovutuksesta saatu voitto on veronalaista pääomatuloa (TVL 45.1 §). Luovutusvoittoa tai –tappiota voi syntyä kiinteän tai irtaimen omaisuuden luovutuksesta. Luovutusvoittoverotuksen piiriin kuuluvat ostamalla tai muutoin vastiketta vastaan hankitun ja vastikkeetta saadun omaisuuden sekä myös pidempään omistetun omaisuuden luovutukset (Verohallituksen julkaisu 43.06 2006: 97). Luovutusvoitto on sen verovuoden tuloa, jonka aikana kauppa, vaihto tai muu luovutus on tehty. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisellä taikka kauppahinnan maksamisen ajankohdalla ei yleensä ole merkitystä määrittäessä sitä, minä verovuonna luovutusvoitto verotetaan. Luonnollisten henkilöiden ja kotimaisten kuolinpesien osalta luovutusvoiton laskemisessa käytetään joko todellista hankintamenoa tai hankintameno-olettamaa. Laskutapa valitaan sen mukaan, kumpi johtaa verovelvollisen kannalta edullisempaan lopputulokseen.

Kun käytetään todellista hankintamenoa, luovutushinnasta vähennetään omaisuuden hankintameno poistamatta oleva osa ja voiton hankkimisesta aiheutuneiden menojen yhteismäärä. Tällaisia menoja ovat mm. omaisuuden myyntikulut. Perintönä tai lahjana saadun omaisuuden luovutushinnasta vähennetään perintöverotuksessa käytetty verotusarvo. Perintö- ja lahjaverotuksessa käytetty verotusarvo rinnastetaan todelliseen han-

kintameroon (TVL 47.1 §). Luovutusvoittoa laskettaessa voidaan vähentää perintö- ja lahjaverotusarvon lisäksi voiton hankkimisesta aiheutuneet menot.

Vaihtoehtoisesti voidaan vähentää hankintameno-olettama. Vähintään 10 vuotta omistetun omaisuuden osalta hankintameno-olettama on vuodesta 2005 lähtien ollut 40 % luovutushinnasta ja alle 10 vuotta omistetun osalta 20 % luovutushinnasta. Hankintameno-olettamaa käytettäessä ei voiton hankkimisesta aiheutuneita menoja voi vähentää luovutushinnasta. Luovutushinnasta vähennetään ainoastaan hankintameno-olettamaa vastaava määrä. Perintönä ja testamentilla saadun omaisuuden osalta omistusaika lasketaan perinnönjättäjän kuolemasta.

Perintö- ja lahjaverotusarvon käyttäminen antaa mahdollisuuksia verosuunnitteluun. Mikäli peritty tai lahjana saatu hyödyke on tarkoitus myydä lähivuosina, ei ehkä ole perusteltua ainakaan I veroluokassa yrittää painaa perintö- ja lahjaverotusarvoa mahdollisimman alas. Aikanaan omaisuutta myytäessä saatetaan omaisuuden myynnistä saadusta voitosta joutua maksamaan luovutusvoittovero, jonka vero on ehkä perintö- ja lahjaveroa ankarampi. Usein etenkin kuolintapauksissa on toisaalta niin, että hyödyke myydään pian perunkirjoituksen jälkeen ja luovutettu hyödyke arvostetaan perintöverotuksessa juuri saadun myyntihinnan mukaiseen arvoon. Näissä tapauksissa luovutusvoittoa ei synny lainkaan, jos hankintamenona käytetään perintöverotusarvoa. (Andersson & Linnakangas 2002: 268.) Mikäli siis esimerkiksi lahjana saatu hyödyke on todella tarkoitus myydä joidenkin vuosien kulutta lahjansaannista, ei etenkään I veroluokassa ole edellä todetun mukaisesti tarkoituksenmukaista yrittää päästä pienellä lahjaverolla, oli lahjan kohteeseen pidätetty nautintaoikeus tai ei. Samalla, kun lahjoituksen kohteen arvo myytäessä on lahjaverotusarvoa suurempi, voi myös myynnin kohteen nautintaoikeuden arvo kasvaa esineen arvon mukana, vaikka ajan kuluessa nautinnanhaltijan iäkerroin hiljalleen pieneneekin.

Omaisuuden vastikkeettomalla väliluovutuksella, lähinnä lahjoituksella, voidaan pyrkiä välttämään lahjoittajan omistusaikana kertyneen arvonnousun luovutusvoittoverotus. Kun lahjana saadun omaisuuden hankintamenona käytetään lahjoitushetken käypää arvoa, jää se arvonnousu, joka on syntynyt lahjoittajan omistusaikana, tuloverotuksen

ulkopuolelle. Kysymys on epäjatkuvuusperiaatteen soveltamisen tarjoamasta verosuunnittelukeinosta. Saadusta lahjasta on kuitenkin suoritettava lahjavero käyvän arvon perustella. Tähän nähden verosäästö ei kokonaisuudessaan ole yleensä kovinkaan huomattava, ellei samalla oteta huomioon sitä verosäästöä, joka syntyy, kun omaisuuden pääoma siirtyy samassa yhteydessä sukupolvelta toiselle. (Räbinä 2001: 518.)

Välilahjoituksen käyttökelpoisuutta verosuunnittelukeinona on pyritty hillitsemään 1.1.2005 voimaan tulleella PerVL 21a §:llä. Siinä on säädetty, että jos tuloverotuksessa on sovellettu tuloverolain 47.1 §:n säännöstä, jonka perusteella omaisuuden hankintameno on laskettu lahjoittajan hankintamenoa, omaisuuden arvosta vähennetään tuloverotuksessa luovutusvoitosta maksuunpantu vero. Omaisuuden arvosta vähennetään kuitenkin enintään se veron määrä, joka luovutusvoitosta olisi määrätty, jos luovutushintana olisi ollut lahjaverotuksessa käytetty verotusarvo.

PerVL 21a § perustuu hallituksen esitykseen 96/2004, jolla ehdotettiin muutettavaksi tuloverolakia sekä perintö- ja lahjaverolakia. HE:n mukaan lahjana saadun omaisuuden hankintamenoksi katsottaisiin lahjoittajan hankintameno, jos lahjansaaja luovuttaa omaisuuden ennen kuin vähintään yksi vuosi on kulunut lahjoituksesta. Perintö- ja lahjaverolakia muutettiin HE:n mukaisesti siten, että lahjaan näissä tilanteissa sisältyvä piilevä verovelka voidaan ottaa lahjan arvossa huomioon. Jos luovutus tapahtuu käypää hintaa alhaisemmasta arvosta, luovutus jaetaan luovutusvoittoa laskettaessa vastikkeelliseen ja vastikkeettomaan osaan. Tällöin luovuttajan hankintamenoksi katsotaan se osa hankintamenoa, jonka voidaan katsoa kohdistuvan vastikkeelliseen luovutukseen. (HE 96/2004.)

Esimerkki 8 Väliluovutus ja luovutusvoittoverotus

A on hankkinut kiinteistön 50.000 eurolla. Kiinteistön käypä arvo on 200.000 euroa, kun hän myy sen pojalleen B:lle 100.000 eurolla. Poika saa 100.000 euron suuruisen lahjan, josta lahjavero on 13.735 euroa. Verotuksessa katsotaan, että A on myynyt kiinteistöstä 50 % ja lahjoittanut 50 %. Äidin luovutusvoittoverotuksessa kiinteistön hankintamenoa vähennetään vain se suhteellinen osa hankintamenoa, joka kohdistuu vastikkeelliseen luovutukseen ($50.000 \times 50 \% = 25.000$ euroa). Kun A on myynyt kiinteistön 100.000 eurolla, hänelle syntyy luovutusvoittoa 75.000 euroa, josta vero 28 % on 21.000 euroa. Jos B myy kiinteistön edelleen 200.000 eurolla

yli vuoden kuluttua lahjoituksesta, hänen hankintamenokseen katsotaan kiinteistöstä maksettu 100.000 euroa lisättynä lahjan osalta lahjaverotuksessa käytetyllä arvolla 100.000 eurolla. Kiinteistön hankintameno on tällöin 200.000 euroa, joten luovutusvoittoa ei synny. Jos B myy kiinteistön edelleen 200.000 eurolla ennen kuin lahjoituksesta on kulunut yksi vuosi, lahjan osuuden hankintameno lasketaan lahjoittajan hankintamenosta. Lahjan osuuteen kohdistuu 25.000 euron hankintameno. Koko kiinteistön hankintameno on maksettu 100.000 euroa lisättynä lahjaan kohdistuvalla hankintamenolla 25.000 eurolla eli yhteensä 125.000 euroa. B:lle syntyy 75.000 euron suuruinen luovutusvoitto, josta vero 28 % on 21.000 euroa. Tytär voi vaatia lahjaveron alentamista määrättäväksi 79.000 euron perusteella. Tyttären lahjaverotuksessa vahvistetusta lahjan arvosta vähennetään tyttären luovutusvoitosta maksuunpantu vero.

Edellä jo käsitellyn mukaisesti hallintaoikeuden pidättäminen pienentää lahjaveroa. Jos lahjansaaja kuitenkin myy lahjana saadun omaisuuden, joudutaan kysymään, miten omaisuuden hankintameno määrätään, jos lahjassa on mukana hallintaoikeus nautintaoikeutena. TVL 47.1 §:n mukaan vastikkeetta saadun omaisuuden hankintamenoksi katsotaan perintö- ja lahjaverotuksessa käytetty verotusarvo. Äsken esitetty kysymys on osaltaan ratkaistu KHO:n päätöksellä 1998:27. Siinä katsottiin, että verotettavaan luovutusvoittoa vahvistettaessa lesken saamalla hallintaoikeuden arvolla ei voitu pienentää vastikkeetta saadun kiinteistön hankintamenon määrää. (Mattila 2004: 24.)

KHO 1998:27

Tuloverolain 47 §:n 1 momentin mukaan vastikkeetta saadun omaisuuden hankintamenoksi katsotaan perintö- ja lahjaverotuksessa käytetty verotusarvo. Perintö- ja lahjaverolain 9 §:n 2 ja 3 momentissa luetellaan erää, jotka saadaan perintöverotusta toimitettaessa lukea perinnön arvon vähennykseksi. Perinnön arvosta saadaan muun ohella vähentää perinnönjättäjän puolison saaman perintökaaren 3 luvun 1 a §:ssä tarkoitetun hallintaoikeuden arvo. Hallintaoikeuden arvo on perintöverotukseen liittyvä erillinen vähennyserä, joka otetaan huomioon perintöveroa laskettaessa ja vähennetään perilliselle tulevan omaisuuden arvosta eikä kiinteistön arvosta. Se ei vaikuta myöskään sen arvon vahvistamiseen, jota on pidettävä kiinteistön verotusarvona, minkä vuoksi hallintaoikeuden arvolla ei voitu pienentää kiinteistön hankintamenon määrää verotettavaa luovutusvoittoa tuloverolain 45 ja 46 §:n mukaan vahvistettaessa.

KHO:n päätöksestä huolimatta nautintaoikeuden huomioiminen tai pikemminkin sen huomioimattomuus luovutusvoittoverotuksessa vähennettävässä hankintamenon määrässä ei ole ongelmaton. Useimmissa tapauksissa omaisuuden myynti edellyttää sitä,

että oikeuden pidättäjä luopuu viimeistään omaisuuden luovutuksessa oikeudestaan. Tällaista luopumista on jo todetuin tavoin pidetty omistajalle annettuna veronalaisena lahjana. Tällöin voitaisiin ajatella, että omistajan hankintameno muodostuu vaiheittain: ensin hallintaoikeudella vähennetystä omaisuuden arvosta lisättynä sitten sen lahjan arvolla, joka syntyi, kun hallintaoikeuden haltija luopui oikeudestaan omistajan hyväksi. Kuitenkin ratkaisussa KHO 1998:27 katsottiin, että luovutusvoittoverotuksessa hallintaoikeuden arvoa ei vähennetä perintöverotuksesta vahvistetusta arvosta, joten sitä ei siis oteta huomioon hankintamenoa pienentävänä eränä (Räbinä & Nykänen 2006: 90-91; ks. myös Puronen 1999: 647). Aina nautintaoikeuden haltija ei kuitenkaan luovu oikeudestaan ilman korvausta. Verotuksen laskennassa kohdataan myös tällöin omat haasteensa.

Esimerkki 9. Nautintaoikeus ja omaisuuden luovutus, laskentatapa 1

A on lahjoittanut pojalleen B:lle 5 vuotta sitten olleessaan 53-vuotias asunto-osakkeen pidättäen siihen kuitenkin itselleen elinikäisen hallinta- ja käyttöoikeuden. Lahjaverotuksessa osake arvostettiin 100.000 euroon ja hallintaoikeus sai A:n ikäkertoimen ja laskennallisen vuotuisen tuottoarvon viisi (5) mukaan määräytyneen 50.000 euron ($100.000 \times 5 \% \times 10$) arvon, jolloin B maksoi lahjaveroa 50.000 ($100.000 - 50.000$) euron lahjasta 5.735 euroa.

Nytemmin A:n ja B:n elämäntilanteen muutoksen vuoksi A ja B päättivät yhdessä tuumin myydä B:n lahjana saaman asunto-osakkeen. Asunnon myyntihinnaksi tuli asuntojen hintojen nousun ansiosta 150.000 euroa. Korvauksena hallintaoikeuden lakkaamisesta 58-vuotias A sai kauppahinnasta hallintaoikeutensa laskennallisen arvon mukaisen määrän 75.000 euroa ($150.000 \times 5 \% \times 10$).

Luovutusvoittoverotuksessa B sai myynnistä maksettavakseen luovutusvoittoveroa 14.000 euroa, koska B:n asunnon luovutushinnaksi katsottiin 150.000 euroa ja hankintahinnaksi 100.000 euroa. B sai siis maksettavakseen veroa koko 150.000 euron ja 100.000 euron erotuksesta ($150.000 - 100.000$) A:n saaman korvauksen hallintaoikeudesta jäädessä verotuksen ulkopuolelle.

Pidän edellä mainitun esimerkin mukaista verotuksellista lopputulosta omistajan kannalta kohtuuttomana etenkin, mikäli nautinnan arvo todellisuudessa luovutetaan käypään arvoon nautinnasta luopuneelle. Edellinen esimerkki pohjautuu KHO:n ratkaisusta 1998:27 ilmenevälle hankintamenon laskentasäännölle. Pitäisin etenkin omistajan kannalta luovutusvoittoveroa laskettaessa kuitenkin kaikesta huolimatta parempana laskentamenettelyä, jossa nautintaoikeuden sen hetkinen arvo huomioitaisiin sekä hankinta-

hinnassa että luovutushinnassa. Tällöin omistaja maksaisi veroa vain kulloinkin saamansa omaisuusmäärän osalta; ensin lahjaveroa hallinnalla huomioidusta arvosta ja sitten luovutusvoittoveroa vain todellisuudessa saamansa hallinnalla vähennetystä luovutusvoiton osasta.

Esimerkki 10. Nautintaoikeus ja omaisuuden luovutus, laskentatapa 2

Tässä esimerkissä lähtötilanne on sama kuin edellisessä esimerkissä. Luovutusvoittoverotuksessa B:n voitto voitaisiin laskea siten, että hankintahinnaksi muodostuu hallintaoikeudella vähennetty arvo 50.000 euroa (100.000 - 50.000) ja luovutushinnaksi myös hallintaoikeudella vähennetty määrä 75.000 euroa (150.000 - 75.000). Näin laskettaessa B saisi luovutusvoittoa edellisen esimerkin 50.000 euron sijaan 25.000 euroa. Tästä luovutusvoittovero on 7.000 euroa eli puolet pienempi kuin edellisen esimerkin laskentatavan mukainen vero.

Toisaalta ajateltavissa olisi myös laskentatapa, jossa korvauksena nautintaoikeuden haltijalle maksettu pääomitusarvo vähennettäisiin lahjansaajan lahjan kohteen luovutushinnasta. Tämä lisäys pienentäisi myös tehokkaasti lahjansaajan luovutusvoittoa tai saisi aikaan jopa laskennallisen luovutustappion.

Esimerkki 11. Nautintaoikeus ja omaisuuden luovutus, laskentatapa 3

Tässä esimerkissä lähtötilanne on sama kuin edellisissä esimerkeissä. B:n saaman lahjan hankintahinnaksi voitaisiin katsoa normaali hallinnalla huomioimaton lahjaverotusarvo 100.000 euroa. Luovutushinnasta 150.000 euroa vähennettäisiin kuitenkin A:lle korvauksena luovutetun hallinnan pääomitusarvo 75.000 euroa. Tällöin B:n saamaksi luovutushinnaksi tulisi 75.000 euroa (150.000 - 75.000), jolloin B:lle aiheutuisi tällä laskentatavalla kaikkiaan 25.000 euron tappio (75.000 - 100.000). Luovutusvoittoa tältä osin ei B:lle tulisi maksettavaksi.

Käytännössä esimerkeissä 10 esitettyä hallintaoikeuden huomioivaa hankintamenon laskentatapaa tai muutakaan, kuten esimerkin 11 mukaista, hallinnan huomioivaa laskentatapaa ei verotuskäytännössä ja etenkin oikeuskäytännössä ole hyväksytty. KHO:n ratkaisun 1998:27 jälkeen Oulun hallinto-oikeus on 23.7.2004 antamassaan julkaisemattomassa ratkaisussa antanut lahjaverotuksessa vahvistetun arvon osalta päätöksen, josta KHO ei antanut valituslupaa (KHO 29.12.2004/3514).

Oulun HaO 23.07.2004 taltio 4/383/2

Lahjoittajan itselleen pidättämän elinikäisen hallintaoikeuden perusteella lahjan saajalla on katsottava olleen PerVL:n 9.3 §:n mukainen velvoite antaa toisen käyttää hyväkseen hänen omaisuuttaan. Kysymyksessä olevaa omaisuutta rasittavan hallintaoikeuden arvo otetaan siis huomioon lahjaverotuksessa PerVL:n 9.3 §:n mukaisesti samalla tavalla kuin perintönä saatua omaisuutta rasittavan lesken PK 3:1a §:ssä tarkoitetun hallintaoikeuden arvo perintöverotuksessa.

Tähän nähden niitä ei voida luovutusvoiton verotuksessakaan ottaa huomioon eri tavoilla eli siis siten, että lahjana saatua omaisuutta rasittavan hallintaoikeuden arvo, toisin kuin perintönä saatua omaisuutta rasittavan PK 3:1a §:ssä tarkoitetun hallintaoikeuden arvo, pienentäisi omaisuuden hankintamenoksi katsottavaa määrää.

6. VEROTUKSEN ENNAKOITAVUUS JA VEROSUUNNITTELU

6.1. Ennakoitavuuden tarpeesta verosuunnittelussa

Ennakoitavuuden tarve on verotuksessa monesti suurempi kuin monilla muilla hallinnon aloilla. Verotus kohdistuu taloudelliseen toimintaan, jossa on tärkeätä, että verovelvollinen voi ennen suunnittelemaansa toimenpiteeseen ryhtymistä varmistua sen verokohtelusta. Kun verolainsäädäntö perustuu useilta kohdiltaan yleissäännöksiin, oikeuskäytännöllä on suuri merkitys säännösten soveltamisalojen rajojen määrittelyssä. Verotuksellisen ennustettavuuden kannalta ongelmana ovat myös lainsäädännössä tapahtuvat muutokset, jonka jälkeen tulkintojen vakiintumiseen voi kulua pitkiäkin aikoja. (Myrsky & Linnakangas 2004: 21.)

Hyvässä verosuunnittelussa valitaan yleensä ne vaihtoehdot, joiden veroseuraamukset tunnetaan eli ne on hyväksytyt joko verotus- tai oikeuskäytännössä. Kuitenkin tuottoisimmat ja riskipitoisimmat verosuunnittelumahdollisuudet sijaitsevat usein tulkinnan ääri rajoilla. Pyrittäessä koettelemaan pykälien soveltamisen rajoja saattavat tavoitellut veroedut helpostikin jäädä saamatta ja pahimmassa tapauksessa kokonaisverorasitus saattaa muodostua melkoiseksi. Tällä harmaan vyöhykkeen äärialueilla toimiminen on vaarallista myös asiantuntijoille vaikean ennustettavuuden vuoksi. (Manninen 2000: 22.)

Ennakoidessaan mahdollista verokohtelua verovelvolliset keskustelevat usein verotuksen tulkinnasta verohallinnon edustajien kanssa. Näin menetellen ei kuitenkaan tulkintariskiä voida kokonaan poistaa, koska keskusteluissa ilmaissut käsitykset eivät ole verotuksessa sitovia ja niiden sisältöä on vaikea myöhemmin näyttää toteen. Täysin merkityksettömiä nämä veroviranomaisen kanssa käydyt keskustelut eivät ole, koska tulkinnallisissa ja epäselvissä tapauksissa verovelvollisen perusteltu vilpittömän mielen nauttii tietynasteista suojaa. On nimittäin mahdollista, että verovelvolliset voivat saada VML:n mukaista luottamuksensuojaa. Verovelvollisella on kuitenkin nykyään mahdollisuus saada myös veroviranomaisia sitova ennakkoinen kannanotto verolain tulkinnasta. Tä-

män hankkiminen kuuluu usein osana tavanomaiseen verosuunnitteluun. (Myrsky & Linnakangas 2004: 21.)

KHO 2003:21

A:n puoliset olivat ostaneet osakehuoneistoja aloittaakseen vuokraustoiminnan harjoittamisen. He olivat käyneet verotoimistossa tiedustelemassa suunnittelemiensa korjausten aiheuttamien kulujen vähennyskelpoisuutta vuokratuloista. Verotoimiston taholta oli annettu suullinen ohje, jonka mukaan korjaustyön ajankohdalla, suoritettiinpa se heti osakkeiden oston jälkeen ennen vuokrausta tai vasta myöhemmin vuokraustoiminnan alkamisen jälkeen, ei ollut kulujen vähentämisen kannalta merkitystä, koska kysymys ei ollut peruskorjauksista vaan vuosikorjauksista. Puolisot olivat sitten toimineet verotoimistosta saamansa ohjeen mukaisesti. Säännönmukaisissa verotuksissa hyväksyttiin heidän vaatimuksensa vähentää korjauskulut vuokratuloista vuosimenoina.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun ote luottamuksensuojasta:

Verotusmenettelystä annetun lain (VML) 26.2 §:n mukaan, jos asia on tulokinnanvarainen tai epäselvä ja jos verovelvollinen on toiminut vilpittömässä mielessä viranomaisen noudattaman käytännön tai ohjeiden mukaisesti, on asia ratkaistava tältä osin verovelvollisen eduksi, jos ei erityisistä syistä muuta johdu. Osakehuoneiston ennen vuokrauksen alkamista tapahtuneesta kunnostuksesta aiheutuneiden menojen vähennyskelpoisuus on ollut tulokinnanvarainen vuonna 1999, jolloin A:n puoliset ovat käyneet asiaa verotoimistossa tiedustelemassa. Asiakirjojen mukaan heillä ei ole ollut syytä epäillä saamansa suullisen ohjeen paikkansapitävyyttä, eikä heille noissa oloissa, kun otetaan huomioon asian laatu, ole syntynyt tarvetta pyytää verotusmenettelystä annetun lain 8 luvussa tarkoitettua ennakkoratkaisua tai tietoa. Puolisot ovat, saatuaan suullisen ohjeen, toimineet vilpittömässä mielessä viranomaisen ohjeen mukaisesti. Kun asiassa ei ole ilmennyt sellaisia erityisiä syitä, joista muuta johtuisi, asia on ratkaistava A:n puolisoitten eduksi.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun lopputulos:

Näillä perusteilla korkein hallinto-oikeus harkitsee oikeaksi kumota hallinto-oikeuden ja verotuksen oikaisulautakunnan päätökset ja saattaa toimitetut A:n puolisoitten verotukset voimaan.

6.2. Ennakkoratkaisu

PerVL 39 a §:n mukaan verovirasto voi kirjallisesta hakemuksesta antaa perintö- tai lahjaveroa koskevan ennakkoratkaisun. Lahjaverosta ennakkoratkaisua voivat hakea sekä lahjanantaja että lahjansaaja. Ennakkoratkaisun antaa se verovirasto, jonka alueella

varallisuuden luovuttaja asuu. Jollei mainittuja säännöksiä voida soveltaa, ennakkoratkaisun antaa Uudenmaan verovirasto. PerVL 39 b §:n mukaan lainvoiman saanutta ennakkoratkaisua on verovelvollisen vaatimuksesta sitovana noudatettava siten, kuin ennakkoratkaisussa määrätään. Lisäksi ennakkoratkaisua koskeva asia on käsiteltävä verovirastossa, hallinto-oikeudessa ja korkeimmassa hallinto-oikeudessa kiireellisenä. Lahjaverotuksesta haettavat ennakkoratkaisut ovat maksullisia valtion maksuperustelain mukaisesti. Tällä hetkellä ennakkoratkaisupäätöksestä peritään 222 euron maksu lisätynä mahdollisilla postituskuluilla. Aiemmin perintö- ja lahjaverotuksen ennakkoratkaisua oli sitovana noudatettava, mikäli luovutus tapahtui kuuden kuukauden kuluttua lainvoimaiseksi tulosta. Koska vastaavaa kiinteä määräaika perintöverotuksessa ei nähty olevan tarkoituksenmukaista, muutettiin PerVL:ia HE:n (144/2005) mukaisesti siten, että verovirasto harkitsee nykyään ennakkoratkaisun voimassaoloajan tapauskohtaisesti ottaen huomioon muun ohessa omaisuuden arvojen muuttumisen.

PerVL 39 a §:n nojalla ennakkoratkaisu voidaan antaa vain lahjaverosta, eikä siten esimerkiksi tuloverotuksen luovutusvoittoverotuksesta. Mikäli ennakkoratkaisupyynnön sisältää muiden verojen soveltamista koskevia kysymyksiä, jätetään ne veroviranomaisen taholta tutkimatta. Lahjaa koskevaa ennakkoratkaisua voidaan pyytää aina silloin, kun varallisuutta aiotaan luovuttaa. Ennakkoratkaisua ei voida antaa enää sen jälkeen, kun luovutustoimi on jo tapahtunut. Jos ei ole selvää, milloin luovutus on tapahtunut, noudatetaan yleensä periaatetta, jonka mukaan luovutuksen katsotaan tapahtuneen hetkellä, jolloin luovutustointa koskeva lahjaverovelkasuhde syntyi. (Puronen 2005: 479-480.)

Kirjallisesti tehtävässä ennakkoratkaisuhakemuksessa on tärkeää tarkasti yksilöidä luovutusobjekti sekä tuoda esille kaikki ne yksittäiset tosiseikat, joilla saattaa olla vaikutusta veroratkaisuun. Yleensä hakemukseen on syytä liittää luovutuskirjaluonnos, josta käyvät ilmi kaikki ne seikat, joista sopimuksenteon yhteydessä lopullisesti tullaan päättämään. Jos hakemus ei liitteineen ole riittävän selvä ja yksiselitteinen tai jos hakemus on puutteellinen, veroviranomaisen on pyydettävä hakijalta tarvitsemansa puutteelliset selvitykset. Samasta jo ratkaistusta asiasta voidaan tarvittaessa tehdä uusikin ennakkoratkaisuhakemus. Uuden hakemuksen tutkiminen edellyttää kuitenkin olosuhteiden esi-

merkiksi luovutuskirjan ehtojen vähäistä suurempaa muutosta (Puronen 2005: 483). Ennakkoratkaisussa esiintuvien tietojen ja omien arvioiden osalta voidaan todeta, että nykyään tiettyjen verovirastojen alueella on ennakkoratkaisua haettaessa pyydetty verottajan taholta verovelvollisen omaa kantaa luovutuksen kohteen arvosta. Verovirastojen pyyntö perustuu osaltaan Hämeenlinnan HaO:n 30.9.2005 antamaan julkaisematomaan ratkaisuun 05/0482/1, jossa ennakkoratkaisun saamiseksi hakijalta edellytettiin aiotun luovutuksen kohteesta riittävä selvitys. Tämä piti sisällään sen, että verovelvollisen oli esitettävä ennakkoratkaisua hakiessaan oma arvionsa luovutuksen kohteen arvosta.

Saatu lainvoimainen ennakkoratkaisu sitoo verovirastoa sittemmin tapahtuvan luovutuksen verotuksessa, mikäli luovutustoimi tapahtuu päätöksessä määrätyn ajan kuluessa ennakkoratkaisun lainvoimaiseksi tulosta. On katsottu, että ennakkoratkaisu sitoo verottajaa kuitenkin vain, mikäli sen tietoon saatetut seikat ovat olleet tosia ja edellyttäen, ettei ratkaisun kannalta tarpeellisia tosiseikkoja ole jätetty kertomatta. Verovelvollisen tulee aina nimenomaisesti viitata ja ilmoittaa, että annettuun ennakkoratkaisuun halutaan vedota, mikäli verovelvollinen haluaa ratkaisuun ylipäätään vedota. (Puronen 2005: 485.)

Joskus saattavat ennakkoratkaisuhakemuksessa mainitut ja luovutukseen liittyvät tosiseikat muuttua ennen kuin luovutus tapahtuu. Tältä osin Puronen on todennut (2005: 486), että mikäli muutokset johtuvat esimerkiksi yritystoimintaan liittyvästä normaalista yritystoiminnan harjoittamisesta, ne eivät johda koko ennakkoratkaisun sitovuusvaikutuksen menettämiseen. Muuttuneissa olosuhteissa ennakkoratkaisu ei kuitenkaan muuttuneilta osin sido verotoimistoa, mutta ennakkoratkaisu ei kokonaisuudessaan menetä merkitystään. Mikäli muutos tosiseikoissa on kuitenkin olennainen, ei ennakkoratkaisu sido verovirastoa miltään osin. Toisaalta Mattila (1984: 285) on katsonut, että täydellinen sitovuudesta luopuminen vesittäisi koko ennakkopäätöksen hakemisen idean. Hän pitää lähtökohtana sitä, että arvostusratkaisu on sitova, mutta jos arvostukseen vaikuttavissa arvotekijöissä on tapahtunut oleellisia muutoksia, niin ennakkoratkaisu ei tältä osin olisi sitova.

Vaikka sitovan ennakkoratkaisun hakeminen myös lahjaveroasiassa on mahdollista, saattavat verovelvolliset olla silti haluttomia sellaisen hankkimiseen. Tärkein syy ennakkoratkaisun hakematta jättämiseen on usein luovutuksen kiireellisyys. Tällöin ilman ennakkoratkaisua toteutettavaan luovutukseen voidaan riskiä luovutuksen osapuolten kesken jakaen ottaa verosäännösten tulkintaa koskeva lauseke. Kiireen lisäksi sitovan kannanoton hakemista jarruttaa toisinaan se, että sellaisen hakija joutuu varautumaan myös siihen, ettei verottajan kannanotto sisällöltään vastaakaan hakijan toiveita. Vaikka verovelvollinen voisikin olla vetoamatta saamaansa kannanottoon, ei se paljon auta, jos ratkaisu kuitenkin tulee veroviranomaisen tietoon. Asiaa pahentaa vielä sekin, että ennakkoratkaisuasian kautta saatavalla ennakkopäätöksellä on käytännössä helpompi tiukentaa aikaisempaa tulkintalinjaa kuin ratkaisulla, joka liittyy aikaisempiin verovuosiin ja jälkikäteisvalvontaan. (Myrsky & Linnakangas 2004: 21-22.)

6.3. Veronkierto

6.3.1. Veronkiertosäännös

PerVL 33a §:ssä on säädetty veronkierrosta. Lainkohdassa (PerVL 33a §) on mainittu, että jos perinnönjakosopimukselle, luovutustoimelle tai muulle perintö- tai lahjaverotukseen vaikuttavalle oikeustoimelle on annettu sellainen oikeudellinen sisältö tai muoto, joka ei vastaa asian varsinaista luonnetta tai tarkoitusta tai jos on ryhdytty muuhun toimenpiteeseen ilmeisesti siinä tarkoituksessa, että perintö- tai lahjaverosta vapaudutaisiin, on perintö- tai lahjaverotuksessa meneteltävä asian varsinaisen luonteen tai tarkoituksen mukaisesti.

Puronen (2005: 349) on todennut esimerkkinä, että vaikka ehkä joissakin ääritapauksissa on katsottu lahjanantajan lahjoituksen kohteeseen pidättämien oikeuksien olleen niin laajoja, ettei lahjoituksen ole voitu katsoa täyttyneen, niin luovutustoimen kokonaan mitätöiminen tällä perusteella on kuitenkin edellyttänyt, että luovutustointa on voitu pitää näennäisoikeustoimena. Puronen (2005: 349) on korostanut vielä olevan epäsel-

vää, kuinka tämän tyyppisiin velvoitteiden pidättämisiin tulisi nykyisin suhtautua, kun laissa on erityinen normi, jonka nojalla puuttuminen ainakin selviin veronkiertotarkoituksessa tehtyihin toimiin olisi mahdollista. Vaikka PerVL:n veronkiertosäännöstä ei sellaisenaan sovellettaisi, niin verosuunnittelun kannalta hankalasti arvioitavia lahjoitus-tilanteita ovat tältä osin juuri tapaukset, joissa luovutuksen kohteeseen on lahjoittaja pidättänyt itselleen määrällisesti niin laajoja oikeuksia, että ainakaan taloudellisessa mielessä lahjoitus ei merkitse omistajanvaihdosta (ks. Puronen 2005: 442).

KHO 1991-B-572

Isoäiti oli lahjoittanut poikansa alaikäisille pojille A:lle ja B:lle kiinteistön. Samalla hän oli pidättänyt pojalleen hänen kuolemaansa asti rajoittamattoman ja täydellisen hallintaoikeuden, jota poika ei ollut oikeutettu siirtämään kolmannelle, muun muassa näin kuuluvien ehtojen: "Lahjansaajain on vastattava kaikista lahjoitettua omaisuutta koskevista rasitteista tämän lahjakirjan allekirjoittamispäivästä lukien kuin myös lahjoitettua omaisuutta koskevista veroista ja tästä lahjasta menevästä lahjaverosta. - Tämä vastuuvollisuus siirtyy kuitenkin hallintaoikeuden haltijalle niin kauaksi, kuin hän hallintaoikeuttaan nauttii. - Merkitään, että tilaa rasittavat yhteispääomamäärältään 250.000 markan suuruiset kiinnitykset." Lahjakirjaa ei tuon ehdon perusteella ollut pidettävä leimaverolain 16 §:ssä tarkoitettuna kiinteistön omistusoikeuden luovutuskirjana.

Veronkierrosäännös saattaa tulla sovellettavaksi myös tilanteisiin, joissa lahjoitustoimen kohteeseen on lahjoittajan toimesta pidätetty tietty nautintaoikeus tietoisena siitä, että todellisuudessa lahjoittaja ei todennäköisesti koskaan tule ehkä käyttämään nautintaoikeuttaan. Lahjoituksen kohteeseen nautintaoikeus on tällöin pidätetty pelkästään verotussyistä. Tämän kaltaisena yleisenä esimerkkinä Puronen (2005: 438-439) mainitsee tilanteen, jossa kesämökkikiinteistön lahjoittajana ja samalla hallintaoikeudenpidättäjänä on vanhainkodissa tai vastaavissa olosuhteissa elävä vanhus, joka ei ikinä tule käyttämään hallintaoikeuttaan kesämökkikiinteistöön. Toisena tämänkaltaisena tapausryhmänä Puronen (2005: 439) mainitsee puolisoitten tai aviopuolisoiden sellaiset lahjatapa-ukset, joissa lahjoittajapuoliso pidättää lahjoittamaansa omaisuuden elinikäisen hallintaoikeuden.

6.3.2. Ennakkoratkaisu ja veronkierto

Nykyään ennakkoratkaisun antaminen lahjaverosta on siis veroviraston harkinnassa. Ennakkoratkaisun antamatta jättäminen voi olla perusteltua esimerkiksi ilmeisissä verokeinottelutilanteissa. Vaikka ennakkoratkaisun hakemiseen verovelvollisella olisikin täysin hyväksyttävä syy, niin lainsäätäjä ei ole nähnyt tarkoituksenmukaiseksi asettaa verovirastolle velvollisuutta antaa kaikissa tapauksissa ennakkoratkaisua (HE 1996/46). Puronen (2005: 478) onkin todennut, että ennakkoratkaisua pyydetään tosiasiaa monesti tapauksissa, johon liittyy potentiaalista veronkiertoa eikä kenelläkään toisaalta ole subjektiivista oikeutta saada verottajan ennakkoratkaisua. Ennakkoratkaisun säätämisen ja soveltamisalan laajentamisen osalta on katsottu, että ennakkoratkaisun hakemisen mahdollistamisessa ei ole ollut tarkoituksena luoda uutta veron minimointikeinoa, joten ennakkoratkaisun hakemista ei voisi ainakaan rajoituksetta käyttää keinona tarkistaa, milloin luovutustoimen ehdot ovat hakijan kannalta edullisimmat. Käytännössä tämän suuntaisia pyrkimyksiä esiintyy etenkin vastikkeellisten luovutusten yhteydessä, joissa kauppahinta on pyritty määräämään niin alhaiseksi kuin se lahjaverotuksen ¾-säännön osalta vain on mahdollista (Puronen 2005: 482). Monesti etenkin vanhempien ja lasten väliset kaupat tehdään alihintaisina. Verosuunnittelun näkökulma on tällöin yleensä lahjaveron välttäminen. Jos kauppahinta jää liian pieneksi, luovutuksen voidaan katsoa sisältävän veronalaisen lahjan (Mattila 2004: 20).

Oikeuskirjallisuudessa on myös todettu, että veronkiertosäännöksen yksi keskeisimmistä käyttöyhteyksistä tulee vastaan juuri erilaisten etujen pidättämisen yhteydessä. Käytännössä esiintyy tilanteita, joissa pidätettyyn etuuden pääomitettua arvoa ei vähennetä lahjan tai perinnön arvosta, jos olosuhteista voidaan päätellä, että esitetty järjestely ei vastaa todellisuutta, mikä voi olla tilanne esimerkiksi eräissä asumisoikeuden pidätystilanteissa (Mattila 2004: 24-25).

Tiettyjä veronkiertona pidettäviä tilanteita ei muuteta todellisuuspohjan osalta toiseksi, vaikka luovutustoimi nautintaoikeuksineen perustuisikin lahjaverotuksesta haettuun ennakkoratkaisuun. Näin ollen saatu ennakkoratkaisu ei sellaisenaan merkitse onnistunutta verosuunnittelua, mikäli haetun ennakkoratkaisun mukainen tapaus täyttäisi todel-

lisuudessa veronkierron tunnusmerkit. Käytännössä ennakkoratkaisujen kautta viimeistellyt veronkiertotapaukset eivät kuitenkaan tule usein ilmi verottajan puutteellisten seurantamekanismien vuoksi.

7. LOPUKSI

Käytettäessä määrä- tai elinikäisiä nautintaoikeuksia lahjaverosuunnittelussa ei pidä unohtaa, että nautintaoikeuksilla, kuten hallintaoikeudella, on vaikutuksensa myös muihin veroihin. Mikäli kokonaisuuden huomioonottaminen ontuu, voi esimerkiksi hallintaoikeus tuottaa muissa veroissa ikäviä yllätyksiä (Lindholm 2002: 69). Verosuunnittelunäkökulma onkin usein liian kapea, jos hallinta- ja tuotto-oikeuden pidätyksissä otetaan huomioon vain lahja- ja perintöverotuksessa saatu välitön verohyöty. Verotuksen ulkopuolelta on myös syytä huomata, että erilaiset rajoitukset saada hallinnoida ja nauttia omaisuuden tuotto voivat olla haitallisia aktiivista toimintaa edellyttävissä yhteyksissä. Näin voi käydä esimerkiksi silloin, kun saannon kohteena ovat perheyhtiön osakkeet (Mattila 2004: 25).

Todellisuudessa edullinen lahjaverotus voi liian perintö- ja lahjaverotuspainotteisessa verosuunnittelussa osoittautua kokonaisverorasitusten lahjoitusten osapuolten kannalta jopa kalliimmaksi kuin se verorasitus, joka osapuolille olisi tullut ilman tiettyyn lahjoitustoimeen ryhtymistä. Myös käytännön elämä voi lahjoitusten osapuolille osoittautua hankalasti hallittavaksi, mikäli omaisuuden siirtosuunnittelu on ollut liian verotuspainotteista. Arkielämässä omaisuutta hallinnoitaessa ja siitä päätöksiä tehtäessä epäonnistunut verosuunnittelu voi johtaa esimerkiksi viranomaisroolin korostumiseen siinä määrin, että tavoiteltu perintö- ja lahjaverotuksellinen säästö voi tuntua pieneltä eletessä lahjoituksen jälkeisessä omaisuuden hallinnoimisbyrokratiassa.

Sinänsä perintö- ja lahjaverotuksen osalta on todettava, että ensimmäinen Suomessa säädetty yleinen perintö- ja lahjaverolaki oli vuodelta 1919 (85/1919) ja nykyinenkin PerVL on säädetty jo vuonna 1940. Voimassa olevaa PerVL:ia kohtaan onkin tutkielman alussa mainituin tavoin esitetty oikeuskirjallisuudessa poliittisten keskusteluiden lisäksi voimakastakin kritiikkiä. PerVL:n tilalle tulisi vaatimusten mukaan saada aikaan kokonaan uusi laki, joka olisi rakenteiltaan selkeä ja linjassa myös siviilioikeuden normistojen kanssa (Andersson 2002: 44-45; Tikka 2005: 344-353; Puronen 2005: 1-4).

Monien perintö- ja lahjaverotusta koskevaan lakiin esitettyjen normistollisten muutosten lisäksi on esitetty, että tarkastelua kaipaavat myös monet kysymykset, jotka liittyvät erinäisiin verosuunnittelumahdollisuuksiin. Hallintaoikeuden pidätyksen verokohtelun esitetään esimerkkinä johtavan sellaisiin perusteettomiin veroetuihin, joihin perintö- ja lahjaverotuksen lainvalmistelussa pitäisi ottaa kantaa. (Tikka 2005: 353.)

Erittäin todennäköistä onkin, että perintö- ja lahjaverotustamme tullaan luultavasti jo seuraavalla hallituskaudella ainakin lieventämään, jollei perintö- ja lahjaveroa nyt kokonaisuudessaan poisteta. Lukuisat veroasiantuntijat, kuten Edward Andersson (2005:1), Kari S. Tikka (2005: 344-353) ja Pertti Puronen (2005: 1-4) ovat perintöveron lakkauttamisvaatimuksista huolimatta yhä edelleen olleet sitä mieltä, että perintö- ja lahjaverolla on vieläkin tärkeä tehtävänsä Suomen verojärjestelmässä. Andersson (2005: 1) on muun muassa todennut, että niin kauan kuin useimmat muut maat kantavat perintöveroa, on Suomenkin syytä säilyttää perintövero. Andersson (2005: 1) pitää kuitenkin tärkeänä sitä, että vero on tasoltaan kohtuullinen, jollainen on lähisukulaisilta kannettava enintään 16 prosentin perintövero, mutta kuitenkin siten, että näitä ylempiä veroprosentteja sovelletaan olennaisesti korkeampiin perintöosuuksiin kuin nykyiseen 50 000 euroon.

Edellä mainittujen perusteiden lisäksi on Henttula (2005: 172-178) väitöskirjaansa koonnut perintöverotuksen puolesta esitettyjen argumenttien lisäksi sitä vastaan puhuvia argumentteja. Sinänsä perintö- ja lahjaverotuksen fiskaalisen merkityksen osalta Henttula on maininnut sen olevan suhteellisen vähäinen, koska valtion tulo- ja menoarvioesityksessä vuodelle 2006 on perintö- ja lahjaverotuksen tuotoksi budjetoitu 490 miljoonaa euroa, kun verojen ja veronluonteisten tulojen yhteismääräksi on arvioitu noin 33.100 miljoonaa euroa. Tämä tarkoittaa perintö- ja lahjaverotuksen osuuden olevan valtion kokonaisverokertymästä vain noin 1,5 prosenttia. Henttula (2005: 199) on myös tähänastisesta perintö- ja lahjaverotusta koskevasta julkista keskustelua todennut yhteenvedonomaisesti, että sitä on haitannut se, että mediassa puheenvuorot ovat olleet enimmäkseen varsin tunnepitoisia ja niiden faktapohja on ollut puutteellinen sekä monilta osin jopa virheellinen. Tämän vuoksi perintö- ja lahjaverotuksen asiantuntijoiden puheenvuoroja kaivattaisiin ilmeisesti enemmän myös alan ammattilehtien ulkopuolella.

Jos ja kun perintö- sekä lahjaverotus seuraavalla hallituskaudella todella muuttuu, niin hyvin suurella todennäköisyydellä muutokset koskevat ainakin perintö- ja lahjaveron asteikkoja siten, että verotusrajoja nostetaan nykyisistä jopa merkittävästi ylemmiksi etenkin alimman verotettavan määrän osalta. Myös veroluokkajakoja tultaneen supistamaan tai ainakin yksinkertaistamaan. Lisäksi etenkin perintöveroihin tulee leskeä ja alaikäisiä lapsia koskevia korotettuja huojennuksia silloin, kun perheen pääasiallinen omaisuus koskee tavanomaista asunto- tai vastaavaa muuta varallisuutta. Esteitä ei näyttäisi olevan myöskään sille, että lahjoittajan elinaikana tekemiä lahjoituksia kumuloitaisiin pidemmältä ajalta yhteen, jottei lahjoittajan elinaikana tekemillä luovutuksilla voitaisi nykyisissä määrin hyödyntää lahjoitusten pilkkomisetua.

Myös nykyisenkaltaiset nautintaoikeuden verohuojennukset kohtaavat luultavasti muutoksia, koska verosuunnittelussa nautintaoikeuksien pidätyksillä saavutetaan parhaimmillaan sellaisia veroetuja, että järjestelyillä on jonkin verran jopa valtion perintö- ja lahjaverokertymään vaikuttavaa fiskaalista vaikutusta. Kokonaan merkityksettömiksi nautintaoikeuksia ei perintö- ja lahjaverotusta alentavina pääomistuservoina pitäisi kuitenkaan tehdä, koska lahjoitettuun tai perittyyn kohteeseen kohdistuva nautintaoikeus kiistatta poikkeuksetta alentaa kohteen jälleenluovutusarvoa. Tuskin monessakaan luovutuksen kohteessa on käyttöoikeuden pidättäjänä sellaista tahoa, että luovutuksen kohteen käypä markkina-arvo olisi enemmänkin kohonnut kuin alentunut nautintaoikeuden mukana.

LÄHDELUETTELO

- Aarnio, Aulis & Helin, Markku (1992). *Suomen avioliitto-oikeus*. Jyväskylä: Lakimiesliiton kustannus.
- Aarnio, Aulis & Kangas, Urpo (1994). *Avioliitto, perintö ja testamentti*. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus.
- Aarnio, Aulis & Kangas, Urpo (1999). *Suomen Jäämistöoikeus I. Lakimääräinen perintöoikeus*. Helsinki: Kauppakaari Oyj.
- Aarnio, Aulis & Kangas, Urpo (2000). *Suomen Jäämistöoikeus II. Testamenttioikeus*. Helsinki: Kauppakaari Oyj.
- Aarnio, Aulis & Kangas, Urpo (2002). *Perhevarallisuus-oikeus*. Jyväskylä: Lakimiesliiton kustannus.
- Andersson, Edward (1971). *Tillgångar och gäld samt deras värdering vid arvsbeskattning*. DL 1971, 219-253.
- Andersson, Edward (1971). *Förhållandet mellan arvs- och gåvoskatt samt inkomsterskatt; dubbelbeskattning samt luckor*. DL 1971, 526-548.
- Andersson, Edward & Linnakangas, Esko (2002). *Tuloverotus ja varallisuusverotus*. Helsinki: Kauppakaari. Lakimiesliiton kustannus.
- Andersson, Edward (2004). *Johdatus vero-oikeuteen*. Helsinki: Talentum Media Oyj.
- Andersson, Edward (2005). *Perintöverotus tulee säilyttää – mutta kevennettynä*. Turun Sanomat 20.2.2005.

- Gottberg, Eva (2001). *Perhesuhteet ja lainsäädäntö*. Turku: Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja.
- Hakkola, Tuula & Lahti, Ikka (2006). *Uusi laki varojen arvostamisesta – nettovarallisuus ja perintöverotus ennallaan*. Verotus 2/2006, 131-140.
- Hallituksen esitys Eduskunnalle takaisinsaantia konkurssipesään koskevaksi lainsäädännöksi. HE 102/1990 vp.
- Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi. HE 120/1994 vp.
- Hallituksen esitys Eduskunnalle verotuksen ennakkotietojärjestelmän uudistamisesta koskevaksi lainsäädännöksi. HE 46/1996. vp.
- Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi perintö- ja lahjaverolain 55 §:n muuttamisesta. HE 84/2004 vp. (Spv)
- Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi tuloverolain sekä perintö- ja lahjaverolain muuttamisesta. HE 96/2004 vp.
- Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi varallisuusverolain kumoamisesta ja laiksi varojen arvostamisesta verotuksessa sekä eräiksi niihin liittyviksi laeiksi. HE 144/2005 vp.
- Helin, Markku (1986). *Rintaperillisen lakiosa, testamentinsaaja ja PK 3:1a*. JFT 1986. 11-28.
- Hemmo, Mika & Kaisto, Janne (2001). *Varallisuus oikeuden alkeet*. Helsinki: Helsingin yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja.

- Henttula, Juhani (2005). *Varallisuuden arvostamisperusteista perintöverotuksessa*. Helsinki: Oy Finn Lectura Ab.
- Henttula, Juhani (2006). *Perintöverotuksesta ja sen uudistamisesta*. Verotus 2/2006, 179-185.
- Hoppu, Esko & Hoppu, Kari (2003). *Kauppa- ja varallisuus oikeuden pääpiirteet*. Helsinki: WSOY Lakitieto.
- Jokela, Marjut & Kartio, Leena & Ojanen, Ilmari (2004). *Maakaari*. Helsinki: Talentum.
- Kangas, Urpo (1993). *Lahja*. Helsinki: Helsingin yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja.
- Kangas, Urpo (2002). *Johdatus perhevarallisuus oikeuteen*. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus.
- Kartio, Leena (2001). *Esineoikeuden perusteet*. Helsinki: Kauppakaari, Lakimiesliiton kustannus.
- Kivimäki, T.M & Ylöstalo, Matti (1981). *Suomen siviilioikeuden oppikirja. Yleinen osa*. Juva: Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja. Sarja B.
- Kiviniemi, Matti (2004). *Metsäoikeus*. Helsinki: Metsälehti kustannus.
- Komiteamietintö 1980:16. Perintöverotuksen uudistamistoimikunnan mietintö.
- Kärki, Pirjo & Kiviniemi, Matti (2000). *Perikunnan metsäopas*. Helsinki: Metsälehti kustannus.

Lindgren, Juha (2004). *Osakeyhtiössä toteutettavan sukupolvenvaihdoksen verotuksesta*. Verotus 5/2001, 530-537.

Lindholm, Tuomo (2002). *Lahjaverokirja*. Helsinki: Verotieto Oy.

Linnakangas, Esko (2003). *Verotusongelmista vuokrattaessa asunto alihintaan sukulaiselle*. Verotus 2003/4, 344-350.

Lohi, Tapani (1999). *Ennakkoperinnöstä*. Helsinki: Kauppakaari Oyj, Lakimiesliiton kustannus.

Manninen, Petri (2000). *Sijoittajan verosuunnittelu*. Porvoo: WS Bookwell Oy.

Mattila, Pauli K. (1976). *Havaintoja perintö- ja lahjaveroja rasittavien velvoitusten vähentämisestä ja arvostamisesta perintö- ja lahjaverotuksessa*. Verotus 1976, 221-231.

Mattila, Pauli K. (1984). *Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa*. Vammala: Suomen lakimiesliiton kustannus Oy.

Mattila, Pauli K. (2004). *Verotuksesta siirrettäessä perhevarallisuutta uudelle sukupolvelle*. Verotus 1/2004, 18-27.

Myrsky, Matti & Linnakangas, Esko (2004). *Verotusmenettely ja muutoksenhaku*. Helsinki: Talentum Media Oyj.

Norri, Matti (2005). *Perintö ja testamentti. Käytännön käsikirja*. Helsinki: Talentum.

Ossa, Jaakko (2000). *Maa- ja metsätalousverotus*. Helsinki: Kauppakaari Oyj, Lakimiesliiton kustannus.

Puronen, Pertti (1990). *Lahjaverotuksen ala*. Tampere: Lakimiesliiton kustannus.

- Puronen, Pertti (1999). *Omaisuuuden siirtoverot*. Helsinki: Kauppakaari Oyj.
- Puronen, Pertti (2005). *Perintö- ja lahjaverotus*. Helsinki: Talentum Media Oy.
- Rautiala, Martti (1967). *Perintö ja testamentti uuden perintökaaren mukaan*. Vammala: Suomen lakimiesliiton kustannus.
- Räbinä, Timo (2001). *Vastikkeeton saanto ja luovutusvoiton verotus*. Verotus 5/2001, 514-523.
- Räbinä, Timo & Nykänen, Pekka (2006). *Yksityishenkilöiden luovutusvoittojen verotus*. Helsinki: Talentum Media Oy.
- Savo-Karjalan verovirasto (2006). *Savo-Karjalan veroviraston perintö- ja lahjaverotuksen arvostamisohje*. Saatavana internetistä:
<URL: <http://www.vero.fi/nc/doc/download.asp?id=4988;492591>>
- Sisä-Suomen verovirasto (2006). *Sisä-Suomen veroviraston perintö- ja lahjaverotuksen arvostamisohje*. Saatavana internetistä:
<URL: <http://www.vero.fi/nc/doc/download.asp?id=4896;388432>>
- Tampereen Yliopiston täydennyskoulutuskeskus (1997-2001): *Lainhuudatus, erityisen oikeuden kirjaaminen ja kiinnitys*. Kiinteistökökoulutus I-IX 1997-2001. Opetusmateriaali.
- Tikka, Kari S. (1983). *Veron kiertämisestä ehkäisevä yleislauseke verosuunnittelun mahdollisuuksien rajaajana*. *Verosuunnittelun tehtävät ja vaihtoehdot*. Helsinki: Lakimiesliiton koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 38, 12-36.
- Tikka, Kari S. (1990). *Veropolitiikka*. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus.

Tikka, Kari S. (2005). *Perintövero: luopuminen vai uudistaminen edessä?* Verotus 4/2005, 344-354.

Uudenmaan verovirasto (2005). *Uudenmaan veroviraston perintö- ja lahjaverotuksen arvostamisohje*. Saatavana internetistä:

<URL: <http://www.vero.fi/nc/doc/download.asp?id=4650;265137>>

Verohallituksen päätös pellon keskimääräisestä vuotuisesta tuotosta ja salaojituslisästä n:o 852, 21.10.2005.

Verohallituksen Perintö- ja lahjaverotuksen asiakaspalvelun perustilanteiden yhtenäistämisohe, Dnro 523/36/2006.

Verohallituksen julkaisu 43.06 (2006). *Henkilöverotuksen käsikirja 2006*. Helsinki: Edita Prima Oy.

Zitting, Simo & Rautiala, Matti (1982). *Esineoikeuden oppikirja. Yleinen osa*. Vammala: Suomen lakimiesliiton kustannus.