

ERITYISLAATUISET KIINTEISTÖJENLUOVUTUKSET  
JA VARAINSIIRTOVEROTUS

Veronalaiset saannot, verovelvollisuuden alkaminen ja  
suoritettavaksi tulevan veron määrä

Ilkka-Eemeli Laari  
Pro gradu -tutkielma  
Lapin yliopisto  
Finanssioikeus  
Syksy 2017

## **Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta**

Työn nimi: Erityislaatuiset kiinteistöjenluovutukset ja varainsiirtoverotus: Veronalaiset saannot, verovelvollisuuden alkaminen ja suoritettavaksi tuleva veron määrä.

Tekijä: Ilkka-Eemeli Laari

Opetuskokonaisuus ja oppiaine: Finanssioikeus

Työn laji: Pro gradu -tutkielma

Sivumäärä: 67

Vuosi: Syksy 2017

### **Tiivistelmä:**

Olen lainopillisella tutkimuksellani pyrkinyt selvittämään perhe- ja jäämistöoikeudellisiin kiinteistöjenluovutuksiin liittyvää vero-oikeudellista tilaa, missä korostuu muiden lähteiden kuin kirjoitetun lainsäädännön oikeuslähdeopillinen asema – tutkimiani saantoja koskeva varainsiirtoverotus nojaa pääasiassa lain esitöiden ja oikeuskäytännön varaan. Varainsiirtoverotusta koskevat säännökset eivät ole tutkimieni tilanteiden osalta selkeitä, minkä vuoksi olen pyrkinyt esittämään perustellun muutosehdotuksen voimassaolevien säännösten tilalle. Esitän lisäksi muutosehdotuksen välisaantojen veronalaisuuden laajentamiseksi sekä tämän tyyppisiä erityislaatuista luovutuksia koskevien muotomääräysten yhdenmukaistamiseksi.

Tutkimuksessani analysoin välisaantotyyppisiä luovutuksia mm. avio-oikeudesta ja tasingonsaantioikeudesta disponointia sekä kuolinpesän osakkaan perintöosuuden ja jäämistövarallisuuden kuuluvan abstraktin esineosuuden luovutuksia. Luovuttajatahon erityisestä oikeudellisesta asemasta johtuen luovutuksen kohde kehittyy täydeksi, kirjaamiskelpoiseksi oikeudeksi pääasiallisesti vasta lainvoimaisesti toimitetun osituksen ja perinnönjaon jälkeen. Kiinteistösaantojen kirjaamiskelpoisuuteen liittyy kiinteällä tavalla velvollisuus maksaa saannosta varainsiirtovero, jonka määrä on riippuvainen veronalaisen omaisuuden suhteesta muuhun luovutuksen kohteena olevaan omaisuuteen.

Käsitlemiini kiinteistöjenluovutuksiin liittyä muista tavanomaisista luovutuksista poikkeavia pakottavia säännöksiä, joiden toteuttaminen on luovutustoimen pätevyuden ehdoton edellytys. Saantomiehenä oleva jako-osakas ei näissä tilanteissa luovutushetkellä varsinaisesti omista luovutuksen kohteena olevaa kiinteistöä vaan perustaa disponointioikeutensa avio- tai tasingonsaantioikeuteen taikka oikeuteen saada omaisuuden erottelussa hyvitystä ja jäämistösaantojen osalta kuolinpesän osakkuuteen tai testamentin edunsaaja-asemaan. Toisin kuin tavanomaisissa inter vivos -tyyppisissä oikeustoimissa, luovutuksen kohteen esineellistyminen tapahtuu vaiheittain etenevässä dynaamisessa prosessissa; saamisoikeustyyppinen velvoiteoikeudellinen

etus muuttuu vaiheittain täydelliseksi kirjaamiskelpoiseksi kiinteistösaannoksi synnyttäen samalla konkreettisen varainsiirtoverovelvollisuuden.

Avainsanat: varainsiirtovero, perheoikeus, jäämistöoikeus, kuolinpesät, kiinteistönsaanto, lainoppi

Suostun tutkielman luovuttamiseen Rovaniemen hovioikeuden käyttöön X

Suostun tutkielman luovuttamiseen kirjastossa käytettäväksi X

Suostun tutkielman luovuttamiseen Lapin maakuntakirjastossa käytettäväksi X

# Sisällysluettelo

|   |           |
|---|-----------|
| <b>LÄHDELUETTELO</b> .....  | <b>II</b> |
| <b>LYHENTEET</b> .....  | <b>IV</b> |
| <b>1. JOHDANTO</b> .....  | <b>1</b>  |
| 1.1. TUTKIMUSKYSYMYS JA AIHEEN OIKEUDELLINEN LUONNEHDINTA .....   | 1         |
| 1.2. TUTKIMUSMETODIT JA AINEISTOSELVITYS .....  | 4         |
| 1.3. TUTKIMUKSEN KOHTEEN RAJAUS .....   | 5         |
| 1.4. TUTKIMUKSEN RAKENNE .....  | 6         |
| <b>2. KIINTEISTÖJEN OMISTUSOIKEUDEN SIIRTOVEROTUS</b> .....   | <b>10</b> |
| 2.1. LEIMAVEROSTA VARAINSIIRTOVEROLAKIIN.....   | 10        |
| 2.2. VARAINSIIRTOVEROLAIN KIINTEÄN OMAISUUDEN KÄSITE JA SAANTOJEN VERONALAISSUUS<br>11                              |           |
| 2.3. NYKYINEN VARAINSIIRTOVERO JA VEROTUSMENETTELY .....  | 12        |
| 2.4. VERON MÄÄRÄ JA SEN MAKSAMINEN KIINTEISTÖKIRJAAMISEN EDELLYTYKSENÄ .....  | 13        |
| 2.5. KIINTEISTÖKIRJAAMISEN MENETTELY JA VERON MAKSAMINEN .....  | 16        |
| <b>3. KIINTEISTÖN LUOVUTUKSESTA OIKEUSTOIMITYYPINÄ</b> .....  | <b>19</b> |
| 3.1. KIINTEISTÖIHIN KOHDISTUVIEN OIKEUKSIEN ESINEOIKEUDELLINEN LUONNEHDINTA.....                                    | 19        |
| 3.2. MAAKAAREN MUKAINEN KIINTEISTÖNLUOVUTUS .....   | 20        |
| 3.2.1. <i>Kiinteistönluovutus oikeustoimena</i> .....   | 20        |
| 3.2.2. <i>Maakaaren pakottavat muotomääräykset</i> .....  | 21        |
| 3.2.3. <i>Kiinteistösaannon kirjaus ja kiinteistötietojärjestelmä</i> .....   | 22        |
| <b>4. ERITYISLAATUINEN KIINTEISTÖNLUOVUTUS OIKEUSTOIMENA JA<br/>VARAINSIIRTOVERO</b> .....                          | <b>24</b> |
| 4.1. PERHE- JA JÄÄMISTÖOIKEUDELLISEN LUOVUTUSTOIMEN MÄÄRÄMUOTOA KOSKEVAT<br>KYSYMYKSET .....                        | 24        |
| 4.2. VARAINSIIRTOVEROVELVOLLISUUDEN SYNTYMINEN ERITYISLAATUISISSA<br>LUOVUTUSTILANTEISSA .....                      | 28        |
| 4.2.1. <i>Ositukseen ja omaisuuden erotteluun liittyvät luovutukset</i> .....                                       | 28        |
| 4.2.2. <i>Jäämistöoikeuteen liittyvät kiinteistöjenluovutukset</i> .....  | 35        |
| <b>5. LUOVUTUSOBJEKTIN VAIHEITTAINEN ESINEELLISTYMINEN</b> .....  | <b>45</b> |
| 5.1. LUOVUTUKSEN KOHTEESEEN LIITTYVÄT KYSYMYKSET .....  | 45        |
| 5.2. JÄÄMISTÖÄ KOSKEVAT LUOVUTUSTOIMET .....  | 46        |
| 5.3. AVIOVARALLISUUTTA KOSKEVAT LUOVUTUSTOIMET OSITUSPERUSTEEN SYNNYTTYÄ.....                                       | 48        |
| <b>6. ERITYISLAATUINEN KIINTEISTÖNLUOVUTUS, VEROVELVOLLISUUDEN<br/>SYNTYMINEN JA VERON PERUSTE</b> .....            | <b>52</b> |
| 6.1. LOPULLISEN LUOVUTUKSENSAAJAN ASEMA PERHE- JA JÄÄMISTÖOIKEUDELLISESSA<br>SAANTOKETJUSSA .....                   | 52        |
| 6.2. JÄÄMISTÖOIKEUDELLISEEN SAANTOON LIITTYVÄ VARAINSIIRTOVERO .....  | 52        |
| 6.2.1. <i>Pesäosuuden luovutus</i> .....  | 52        |
| 6.2.2. <i>Pesään kuuluvan kiinteistön esineosuuden luovutus</i> .....   | 55        |
| 6.2.3. <i>Testamentista johdettu luovuttajan oikeus</i> .....   | 56        |
| 6.3. PUOLISO TAI LESKI LUOVUTTAJANA: AVIO-OIKEUTEEN JA TASINKOON LIITTYVÄ SAANTO                                    | 58        |
| 6.4. AVOPUOLISOIDEN YHTEISTALouden PURKAMISEEN LIITTYVÄ HYVITYKSENSAANTIOIKEUS<br>60                                |           |
| <b>7. ERITYISLAATUISIIN SAANTOIHIIN LIITTYVÄT VARAINSIIRTOVEROTUKSEN<br/>ONGELMAT JA NIIDEN RATKAISEMINEN</b> ..... | <b>62</b> |

|      |   |    |
|------|---|----|
| 7.1. | VEROTUKSEN LEGALITEETTIVAATIMUS .....                                     | 62 |
| 7.2. | RATKAISUEHDOTUS JA ESITYS SÄÄDÖSTEN MUUTOKSEKSI.....                      | 64 |
| 7.3. | PERINTÖOSUUDEN LUOVUTUS UUDISTETTUJEN SÄÄNTÖJEN MUKAISESTI JA LOPPUSANAT. | 67 |

## Lähdeluettelo

### Oikeuskirjallisuus

- Aarnio, Aulis - Helin, Markku: Suomen avioliitto-oikeus. Helsinki 1992. 3. uud. p.
- Aarnio, Aulis - Kangas, Urpo: Perhevarallisuus-oikeus. Helsinki 2010. 2. uud. p.
- Aarnio, Aulis - Kangas, Urpo: Suomen jäämistöoikeus 1: Perintöoikeus. Helsinki 2009. 5. uud. p.
- Aarnio, Aulis - Kangas, Urpo: Suomen jäämistöoikeus 1: Perintöoikeus. Helsinki 2016. 6. uud. p.
- Aarnio, Aulis - Kangas, Urpo: Suomen jäämistöoikeus 2: Testamenttioikeus. Helsinki 2015. 5. uud. p.
- Jokela, Marjut - Kartio, Leena - Ojanen, Ilmari: Maakaari. Helsinki 2010. 5. uud. p.
- Kangas, Urpo: Perhe- ja jäämistöoikeuden perusteet. Helsinki 2013.
- Kasso, Matti: Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Helsinki 2010.
- Lohi, Tapani: Aviovarallisuus-oikeus. Helsinki 2016.
- Lohi, Tapani: Legaatin-saajan oikeusasemasta. Helsinki 2011.
- Maanmittauslaitos: Kirjaamisen menettelyn käsikirja 15.3.2017.
- Mikkola, Tuulikki: Lesken asema jäämistö- ja vero-oikeudessa. Helsinki 2010. 2. uud. p.
- Määttä, Kalle: Verolakien tulkinta. Helsinki 2014.
- Niemi, Matti Ilmari: Maakaaren järjestelmä I - Kiinteistönkauppa ja muut luovutukset. Helsinki 2002. 2. uud. p.
- Niemi, Matti Ilmari: Maakaaren järjestelmä I - Kiinteistönkauppa ja muut luovutukset. Helsinki 2016. 2. uud. p.
- Niemi, Matti Ilmari: Maakaaren järjestelmä II - Kirjaaminen ja lainhuudatus. Talentum 2012. 2. uud. p.
- Puronen, Pertti: Varainsiirtoverotus. Helsinki 2007. 3. uud. p.
- Saarenpää, Ahti: Perintö ja jäämistö. Rovaniemi 1994.
- Tepora, Jarno - Kartio, Leena - Koulu, Risto - Lindfors, Heidi: Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. Helsinki 2010. 6. uud. p.
- Tuomisto, Jarmo: Kiinteän omaisuuden luovutusta koskevan muotovaatimuksen soveltamisala ja sisältö, Oikeustieto 5/2003, s. 14-17.

## Virallislähteet

|              |   |
|--------------|---|
| HE 120/1994  | Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.  |
| HE 121/1996  | Hallituksen esitys Eduskunnalle varainsiirtoihin kohdistuvan leimaverotuksen uudistamista koskevaksi lainsäädännöksi.                           |
| Verohallinto | Osituksen yhteydessä tapahtuvat omistajanvaihdokset ja niihin liittyvä varainsiirtoverotus 20.5.2016 dnro A39/200/2016 (voimassa toistaiseksi). |
| Verohallinto | Varainsiirtoverotuksen yhtenäistämisohje 17.2.2017 dnro A47/200/2017 (voimassaolo 17.2.2017 -).   |

## Oikeuskäytäntö

KHO 1949-II-59  
 KHO 1965-II-794  
 KHO 1965-II-796  
 KHO 1965-II-797  
 KHO 17.11.1965 TALTIO 4720  
 KHO 1968-II-664  
 KHO 20.12.1971 TALTIO 5499  
 KHO 25.4.1974 TALTIO 1746  
 KHO 7.6.1978 TALTIO 2776  
 KHO 1990 B 536  
 KHO 1991 B 574  
 KHO 1995 B 577  
 KHO 1.10.1999 TALTIO 2655  
 KKO 1947-I-7  
 KKO 1960-II-74  
 KKO 1965-II-48  
 KKO 1971.II-76  
 KKO 1983-II-131  
 KKO 2000:116  
 KKO 2000:121  
 KKO 2004:107  
 Hämeenlinnan hallinto-oikeus 14.2.2002 Dno 00118/01/1400  
 Vaasan HAO 11.10.2011 11/0677/2

## Lyhenteet

|      |                      |
|------|----------------------|
| AL   | avioliittolaki       |
| HE   | hallituksen esitys   |
| MK   | maakaari             |
| PK   | perintökaari         |
| VSVL | varainsiirtoverolaki |

## 1. Johdanto

### 1.1. Tutkimuskysymys ja aiheen oikeudellinen luonnehdinta

Tutkimukseni käsittelee kiinteistöjen tai niiden osien luovutuksia ja sen synnyttämää varainsiirtoverovelvollisuutta luovutuksensaajalle tilanteessa, jossa luovuttajaosapuolena esiintyvä osituksen tai perinnönjaon osapuoli ei varsinaisesti omista kaupan kohteena olevaa kiinteistöä tai sen osaa vaan hän johtaa oikeutensa luovutuksen kohteeseen avio- tai perintöoikeudellisesta osakkuussuhteestaan ositettavaan varallisuuserään tai kuolinpesään.

Vastikkeellisten kiinteistöjenluovutusten verotusta käsittelevässä varainsiirtoverolaissa (931/1996) on säädetty verovelvollisuudesta seuraavasti:

#### 4 § Veron kohde ja verovelvollinen

Kiinteistön omistusoikeuden luovutuksesta on luovutuksensaajan suorittava vero. (1 mom.)

-----

Veroa ei ole suorittava kiinteistön saannosta tai sen osasta, joka perustuu lahjaan, perintöön, testamenttiin tai yhteisomistussuhteen purkamiseen. Osituksen yhteydessä tapahtuvasta kiinteistön saannosta on suorittava veroa siltä osin kuin vastikkeena on käytetty muuta kuin jaettavana olevaa varallisuutta, ei kuitenkaan siltä osin kuin vastikkeena on käytetty elatusavun kertamaksua. (3 mom.)

#### 5 § Kiinteistö

Mitä tässä laissa säädetään kiinteistöstä, koskee myös:

- 1) sen määräosaa ja määräalaa sekä kiinteistöjen yhteistä aluetta ja sen määräalaa sekä yhteisalueosuutta;
- 2) vuokra- tai käyttöoikeutta, jonka haltija on maakaaren (540/95) 14 luvun 2 §:n mukaan velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista; sekä
- 3) kiinteistön käyttöä pysyvästi palvelevaa rakennusta tai rakennelmaa.

#### 7 § Veron suorittamisajankohta

-----

Vero on suorittava viimeistään lainhuutoa tai kirjaamista haettaessa tai jos lainhuutoa tai kirjaamista ei ole säädettyssä ajassa haettu tai sitä ei ole haettava, kuuden kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä.

Verovelvollisuus syntyy siis kiinteistön vastikkeellisen omistusoikeuden luovutuksen johdosta ja lain 7 §:n mukaan määräaika veron maksamiselle alkaa kulua luovutussopimuksen tekemisestä. Laissa on myös määritelty, mitä tarkoitetaan kiinteistöllä sen esineoikeudellisen määritelmän lisäksi sekä myös eräät verovapaat kiinteistön omistusoikeuden luovutukset. Kyseinen ”kiinteistön” käsite on siinä määrin suppea, että edellä kerrottujen erityisten luovutusten kohteita on vaikea tulkinnallisesti katsoa kiinteistöiksi. Kyseisiä luovutuksia on verotuskäytännössä pidetty kuitenkin verotuksen piiriin kuuluvina jo kumottua leimaverolakia koskevan oikeuskäytännön kautta, mitä ei voi pitää veroalamaisten kannalta tyydyttävänä oikeustilana; ongelman ydin on siinä, että verovelvollisuuden perusteita ei voi saada selville tutustumalla huolellisesti varainsiirtoverolain säännöksiin.<sup>1</sup>

Käytän tutkimuksen kohteena olevista luovutuksista nimitystä ”erityislaatuinen luovutus”, jossa luovuttajatahon omistusoikeus kaupan kohteeseen ei ennen puolisoiden tai kuolinpesän osakkaiden keskenään tekemää tai pesänjakajan toimittamaa ositusta tai perinnönjakoa ole saavuttanut sitä laajuutta, mitä kiinteistön omistusoikeuden syntymiseksi maakaaren (540/1995) mukaan edellytetään; siitä johtuen myöskään kohteen lopullisen luovutuksensaajan verovelvollisuus ei ole konkretisoitunut varainsiirtoverolain kannalta riittävällä tavalla ennen edellä mainittuja tapahtumia luovuttajataholla. Lopullisen luovutuksensaajan oikeus luovutettavaan kohteeseen säilyy siten epäselvänä ja kirjaamiskelvottomana siihen saakka, kunnes osituksessa tai kuolinpesässä tehty jako on lopullinen eli saanut lainvoiman. Ottaen huomioon varainsiirtoverolain kiinteistöä koskevan määrittelyn, eivät tällaiset luovutukset myöskään ole varainsiirtoverolain 7 §:n tarkoittamia luovutuksia, joissa vero tulee maksaa kuuden kuukauden määräajan kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä.

Epämääräisyys luovutetun varallisuuserän sisällön määrittämisessä aiheuttaa luovutuksensaajan taholla haasteen varainsiirtoverovelvollisuuden syntymisen perusteen sekä toisaalta veron määrän täsmälliselle määrittämisellä ennakkoon verovelvollisen toimesta. Kysymyksessä ei ole perusmuotoinen luovutus inter vivos eli elävien luonnollisten henkilöiden kesken tapahtuva kiinteistön tai sen osan omistajanvaihdos, mitä koskevat säännökset ovat laissamme suhteellisen selvästi muotoiltu niin saannon kirjaamisen kuin myös suoritettavan varainsiirtoveron osalta. Sitä vastoin lainsäädännön epämääräisyys tai sen osittain puuttuminen koskien tutkimiani erityislaatuisia luovutuksia on synnyttänyt ilmiön, jossa oikeuskäytäntö sekä oikeuskir-

---

<sup>1</sup> Vrt. verotuksessa vallitseva legaliteetti- eli laillisuusvaatimus, joka perustuu Suomen perustuslain (731/1999) 81.1 §:iin. Lainkohdan mukaan ”Valtion verosta säädetään lailla, joka sisältää säännökset verovelvollisuuden ja veron suuruuden perusteista...”

jallisuus ovat pyrkinet paikkaamaan lainsäädäntöä tapauksissa, joissa ratkaisua ei ole mahdollista tehdä pelkkään lain sanamuodon mukaiseen laintulkintaan tukeutuen. Nykyistä tilaa ei voida pitää tyydyttävänä edellä mainitun verotuksen legaliteettivaatimuksen kannalta.

Luovutetun kiinteän omaisuuden vaiheittaisesta konkretisoitumisesta (esineellistymisestä) seuraa, että kesken tämän prosessin, eli osituksen tai perinnönjaon välitilan aikana, kohteen lopullisella luovutuksensaajalla ei ole mahdollisuutta saada saannolleen kirjausta. Kun sekä lainhuudatukselle että siihen välittömästi liittyvälle varainsiirtoveron maksamiselle on laissa säädetty pakottavat määräajat<sup>2</sup>, lopullinen luovutuksensaaja joutuu haastavaan tilanteeseen; lain selkeästä sanamuodosta huolimatta saannon verotukseen tai toisaalta lainhuudon hakemiseen liittyvät lainsäännökset eivät tarjoa yksiselitteistä vastausta verovelvollisuuden syntymiseen ja kuuden kuukauden määräajan alkamiseen tällaisissa tilanteissa. Haasteena on myös se, että tällaisen kohteen luovutuksensaajataholla syntyviä kysymyksiä käsitellään lakia oikeuslähdehierarkkisesti alemman tasoissa lähteissä mm. lain esitöissä, oikeuskirjallisuudessa sekä verohallinnon ohjeissa eikä lueteltujen oikeuslähteiden välistä suhdetta kuten keskinäistä tulkintajärjestystä ole helppo ymmärtää ilman juridista osaamista; ongelman kanssa painivat yleensä juridisessa mielessä maallikot, jotka eivät saata olla perillä tällaisiin luovutuksiin liittyvästä oikeudellisesta viitekehystä.

Lainhuudatuksen eli kiinteistökirjaamisen kannalta merkittävässä asemassa on lainhuutohakemuksen tutkinta, missä kirjaamisviranomaisen tutkii ja selvittää luovutuksensaajan lainhuutohakemuksen sekä lainhuudon saamisen edellytysten olemassaolon. Kirjaamisjärjestelmä koki merkittävän uudistuksen vuonna 2009, jolloin kirjaamistehtävät siirrettiin tuomioistuimilta maanmittaustoimistoille ja samalla lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pito tuli maanmittauslaitoksen tehtäväksi.<sup>3</sup> Uudistuksen jälkeen tuomioistuinten kiinteistökirjaamisasioihin liittynyt oikeudellinen selvittäminen ja ratkaisovalta siirtyivät kirjaamisviranomaisen tehtäväksi, jolloin vastuu asian selvittämisestä siirtyi lähtökohtaisesta viranomaislähtöisyydestä huolimatta osaltaan myös kirjaamista hakevan henkilön suuntaan. Selvitysvastuun säilyttäminen osaksi luovutuksensaajalle on ollut omiaan synnyttämään riskin siitä, että lainhuudon hakija ja viimesijainen verovelvollinen ei ole selvillä saantoonsa liittyvästä varainsiirtoverovelvollisuudesta, veron

---

<sup>2</sup> MK 11.1 § asettaa velvollisuudeksi hakea lainhuutoa ”kuuden kuukauden kuluessa luovutuskirjan tai muun saannon perusteena olevan asiakirjan tekemisestä”; VSVL 7 §:n mukaan ”vero on suoritettava viimeistään lainhuutoa tai kirjaamista haettaessa tai jos lainhuutoa tai kirjaamista ei ole säädettyssä ajassa haettu tai sitä ei ole haettava, kuuden kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä.”

<sup>3</sup> Maanmittaustoimistot ovat toimineet kirjaamisviranomaisina vuodesta 2010 lukien. Ks. myös *Niemi* 2012, s. 65.

määrästä tai sen maksamisvelvollisuuden alkamisajankohdasta; luovutuksensaaja ei voi tällöin toteuttaa lainsäätäjän hänelle asettamia julkisoikeudellisia velvoitteita.

Tutkimukseni tavoite liittyy tämän erityislaatuisten luovutustyyppien oikeudelliseen määrittämiseen voimassa olevan varainsiirtoverolainsäädännön kannalta ja luovutuksen kohteen vaiheittaisen esineellistymisen merkityksen selvittämiseen syntyvän varainsiirtoverovelvollisuuden kannalta. Siinä onnistumiseksi on selvitettävä luovutusobjektin vaiheittainen esineellistymisprosessi ja tämän vaikutus oikeustoimen varallisuus- ja vero-oikeudelliseen arviointiin. Vastana näiden esikysymysten käsittelemisen jälkeen on mahdollista arvioida konkreettisesti erityislaatuisiin luovutuksiin liittyvän varainsiirtoverotuksen nykytilan kestävyys verolaeilta yleisesti edellytetyn ja perustuslakitasoisesti säädetyn legaliteettivaatimuksen kannalta.

## 1.2. Tutkimusmenetelmät ja aineistoselvitys

Olen rakentanut tutkielman pääosin lainopillisesta näkökulmasta tutkimalla aiheeseen liittyvää voimassa olevaa lainsäädäntöä, tutkimuskysymyksen kannalta relevanttia oikeustieteellistä kirjallisuutta sekä säännösten tulkintaa lainkäyttötilanteissa esittelevää oikeuskäytäntöä. Tutkimuksen tavoitteena on hahmottaa erityislaatuisiin luovutuksiin liittyvä problematiikka ja sen liittymä luovutuksensaajan varainsiirtoverovelvollisuuden realisoitumiseen perhe- ja jäämistöoikeudellisessa kiinteistösaannossa. Vaikka luovutuksiin liittyvä normisto onkin sanamuodoltaan suurilta osin selkeä, ei säännösten soveltaminen tutkimissani erityislaatuissa luovutuksissa ole kuitenkaan yksiselitteistä. Kun on kyse verovelvollisuuden perusteesta ja sen määrästä sinänsä tavanomaisilta tuntuvissa luovutustyypeissä, ei ole mielestäni perusteltua edellyttää verolamaiselta kirjoitetun lain ulkopuolelle menevää ymmärrystä kyseisen kaltaisiin saantoihin liittyvistä varainsiirtoveron määräytymiseen vaikuttavista kysymyksistä.

Oikeudellisen ongelman hahmottamiseksi olen pyrkinyt varsinaisen vero-oikeudellisen aineksen lisäksi käymään läpi perhe- ja jäämistöoikeuteen sekä myös varallisuus-oikeuteen, erityisesti kiinteistöihin ja esineoikeuteen, liittyvää lainsäädäntöä ja oikeuskirjallisuutta. Avioliittolain mukaisen osituksen ohella tarkastelen myös aviopuolisoiden välillä toimitettavaa omaisuuden erottelua sekä myös avopuolisoiden yhteistalouden purkamiseen<sup>4</sup> liittyviä varallisuus-oikeudellisia järjestelyjä. Jäämistöoikeuden osalta tarkastelun kohteena on perinnönjaon yhteydessä tai

---

<sup>4</sup> Vuonna 2016 avopuolisoiden määrä oli Suomessa 341 760. Lähde: Suomen virallinen tilasto (SVT): Perheet. Helsinki 2016. Saatavissa: [https://www.stat.fi/til/perh/2016/perh\\_2016\\_2017-05-26\\_tie\\_001\\_fi.html](https://www.stat.fi/til/perh/2016/perh_2016_2017-05-26_tie_001_fi.html) (käyty 28.11.2017).

ennen sitä tapahtuvat kuolinpesän osakkaiden keskinäiset tai pesän ulkopuolisen kanssa tapahtuvat varallisuus oikeudelliset toimet. Perinnönjakoon liittyy keskeisesti kuolinpesän osakkuuteen perustuva esinekohtainen oikeus saada perinnönjaossa osuus kaikenlaisesta varallisuudesta ja sen vaikutus oikeustoimen osapuolten sekä mahdollisen ulkopuolisen luovutuksensaajan oikeudelliseen asemaan kuolinpesässä.

Kiinteistöt ovat erityisessä asemassa kotimaisessa oikeudessamme, minkä vuoksi kiinteistön esineoikeudellinen määritelmä ja tällaisen omaisuuden luovutukseen liittyvä pakottava normisto on ollut tutkimuksessa esitetyn problematiikan ymmärtämiseksi tärkeää. Tutkimuksessa on hyödynnetty pääasiassa korkeimpien lainkäyttöinstanssien antamia ratkaisuja aiemmin olleen ja kumotun leimaverolain (662/1943) ja nykyisin voimassa olevan varainsiirtoverolain normiston tulkinnasta ja niiden soveltamisesta konkreettisiin tapauksiin. Kiinteistöjenluovutuksiin liittyvän verolainsäädännön ja sille annetun nimikkeen muuttumisesta huolimatta oikeustila on pysynyt samana.

Kun veron maksamista valvova kotimainen lainhuutoviranomainen ja veroviranomainen soveltavat normistoa käytännössä, kysymyksessä olevilla ratkaisuilla sekä maanmittauslaitoksen ja verohallinnon tuottamalla tulkinta-aineistolla kuten kirjaamismenettelyn käsikirjalla ja verotusta koskevilla yhtenäistämisoheilla on tutkimuksen kohteena olevien verosäännösten tulkitsemisen kannalta merkitystä. Viranomaisten tuottamassa materiaalissa kiinteistökirjaamista sekä varainsiirtoverolain sisältöä ja soveltamista selvitetään maanläheisellä ja verovelvollislähtöisellä tavalla, mutta niissä tehdyt kannanotot eivät ole johdettavissa suoraan lainsäädännöstä.

### 1.3. Tutkimuksen kohteen rajaus

Olen kohdistanut vero-oikeudellisen tutkimukseni koskemaan edellä kertomieni erityislaatuisiin luovutuksiin liittyvän varainsiirtoverovelvollisuuden perusteen ja syntyhetken sekä veroobjektin määrittämistä. Tässä määrittelytehtävässä keskeiseksi seikaksi nousee luovutuksen kohteen esineellistyminen ja luovutuksensaajan saannon täydellistyminen eli hetki, jossa saannon kohteena oleva varallisuusobjekti on kirjaamiskelpoinen viranomaisessa sekä siihen johdettava veronalaisten tai verosta vapaiden luovutusten ketju.

Sinänsä varainsiirtoverotusta osana perhe- ja jäämistöoikeudellisia oikeustoimia on käsitelty aiemmin maisteritutkielmissa (mm. *Malanin*<sup>5</sup>), mutta vähäisemmälle huomiolle on jäänyt aiheen varallisuusoikeudellinen puoli ja se, mikä vaikutus luovutuksen kohteen esineellistymisprosessilla on verovelvollisuuden syntyajankohdan määrittämiselle, veron maksamiselle ja lopulta luovutuksensaajan lainhuudon saamiselle. *Malanin* käsitteli tutkielmassaan saantotilanteita, joissa lähtökohtaisesti vastikkeeton ja siten varainsiirtoveron kannalta verovapaa ositus tai jäämistösaanto toteutetaan siten, että samalla sovitaan muista vastikkeellisista oikeustoimista; kyse ei ole välttämättä enää puhtaasta ositus- tai jäämistösaannosta mikäli toimituksessa poiketaan olennaisella tavalla niitä sääntelevien lakien omaisuuden jakoa koskevista pääsäännöistä kuten mm. tasajaon periaatteesta.<sup>6</sup> Kun osituksen tai perinnönjaon yhteydessä lailliseen osuuteensa nähden ”liikaa” saava osapuoli maksaa toimituksen ulkopuolisin varoin korvausta tästä ylimäärästä, voidaan hänen osaltaan puhua vastikkeellisesta ja siten myös verovelvollisuuden realisoivasta saannosta.<sup>7</sup> *Malanin* käsitteli toimituksen sisäisten ja ulkopuolisten varojen problematiikkaa myös mahdollisesti myöhemmin tapahtuvan luovutusvoiton verotuksen ja hankintamenon määrittämisen kannalta. Olen myös itse käsitellyt tätä sisäisten / ulkopuolisten varojen rajanvetotilanteita, mutta tarkoituksenani on ollut kohdentaa tutkimus enemmän luovutuksen kohteen esineellistymisprosessiin ja edellä mainittujen määräaikojen alkamisen määrittämiseen.

#### 1.4. Tutkimuksen rakenne

Käytännössä kaikkiin kiinteän omaisuuden saantoihin kohdistuu varainsiirtovero, jonka suorittaminen liittyy olennaisella tavalla tällaisen omaisuuden saantojen ”julkistamiseen” eli lainhuudatusmenettelyyn, minkä vuoksi selvitan myös lyhyesti kiinteistö- ja kirjaamisoikeuteen liittyviä kysymyksiä: kiinteistönsaantoihin ja niiden kirjaamiseen sovellettava lainsäädäntö asettaa lainhuudon hakijalle veloitteen esittää kirjaamisviranomaiselle selvitys varainsiirtoveron maksamisesta, mikä on lainhuudon saamisen ehdoton edellytys.

---

<sup>5</sup> *Malanin, Paula*: Ulkopuoliset varat jäämistöosituksessa ja perinnönjaossa – Tutkimus jäämistötoimistusten yhteydessä toteutettavista omistusjärjestelyistä erityisesti luovutusvoiton verotusta ja varainsiirtoverotusta silmällä pitäen. Pro gradu -tutkielma 1/2010.

<sup>6</sup> Vaikka perinnönjako ja ositus voidaan toimittaa osapuolten keskenä sopimusjakona ja tiettyyn pisteeseen saakka poiketa tasajaosta, selkeä epäsuhta osapuolten jako-osuuksissa saattaa synnyttää myös muun veron, kuten esimerkiksi lahjaveron, maksamisvelvollisuuden.

<sup>7</sup> *Malanin* 2010, s. 12.

Kiinteistöjä koskeviin oikeustoimiin liittyvät normit asettavat erilaisia pakottavia määrämuotoja itse oikeustoimelle ja määräävät yleisen kiinteistösaannon kirjaamisvelvollisuuden. Maa-kaari edellyttää kiinteän omaisuuden luovutuskirjalta erityistä määrämuotoa, mitä ilman luovutus ei saa pätevyyttä eikä luovutuksensaaja saa saantoaan kirjatuksi. Kiinteistön saantoihin liittyy myös laissa säädetty yleinen kirjaamisvelvollisuus, joka asettaa luovutuksensaajalle pakottavan määräajan hakea saantonsa kirjaamista kirjaamisviranomaisessa. Lainhuudon edellytysten tutkinta on merkittävässä asemassa osana lainhuudatusmenettelyä ja myönteisen kirjaamisratkaisun saamiseksi hakijan on esitettävä viranomaiselle riittävä selvitys saantonsa oikeellisuudesta.

Vaikka varainsiirtoverolaissa asetetaan perhe- ja jäämistöoikeudellisissa saantotyypeissä pääsäännöksi kiinteistön saannon verovapaus, voi varainsiirtoverovelvollisuus tietyissä olosuhteissa realisoitua tällaisellakin ns. erityislaatuksella saannolla kiinteää omaisuutta saaneelle henkilölle. Tutkimuksessa on selvitetty niitä olosuhteita, joiden käsillä olo laukaisee luovutuksensaajan verovelvollisuuden näissä saantotyypeissä. Perheoikeudellisissa saannoissa kyseeseen tulee erityisesti ositukseen ja omaisuuden erotteluun liittyvät tilanteet, joissa avioero- tai jäämistöosituksen yhteydessä siirretään kiinteää omaisuutta osapuolelta toiselle avioliittolain tai perintökaaren suorasta jako-ohjeesta poiketen. Jäämistöoikeudellisten saantojen kohdalla tähän ryhmään kuuluvat toimet, joissa osakkaat luovuttavat joko ”esineosuuksia” kuolinpesän omistuksessa olevaan kiinteistöön tai kokonaisia perintöosuuksia, joista jälkimmäinen käsittää lähikohtaisesti tietyn määräosuuden kaikenlaatuisesta pesän omaisuudesta. Jäämistöoikeudellisiin saantoihin lukeutuvat myös testamenttisaannot, joissa testamentissa määrätyn edunsaajan oikeus testamentissa yksilöityyn testamentintekijän eli testaattorin omaisuuteen toteutetaan joko perinnönjaossa yleistestamentin osalta tai suoraan kuolinpesästä pesänselvitysprosessin aikana erityistestamentin eli legaatn osalta.

Perhe- ja jäämistöoikeudellisissa saantotyypeissä yhteisenä nimittäjänä varainsiirtoveron syntymisen kannalta on se, miten luovutuksensaajana olevan jako-osakkaan kiinteän omaisuuden saannosta tehtyä vastasuoritusta arvioidaan; varainsiirtoveron syntymisen kannalta olennaista on tällaisen vastasuorituksen vastikkeenomaisuus ja lisäksi sen kohdistuminen kiinteään omaisuuteen. Vaikka varainsiirtoverolaissa asetetaan selkeällä tavalla pääsäännöksi se, että

perhe- ja jäämistöoikeudelliset saannot ovat verovapaita, tarkoitukseni on selvittää sitä lainsäädännöllistä ongelmaa, joka liittyy tällaisten saantojen verottamiseen erityisesti suhteessa verotukselta edellytettävään laillisuusvaatimukseen.<sup>8</sup>

Analysoin tutkimuksessani myös varainsiirtoveroa koskevia säännöksiä ja niiden soveltumista nimenomaan perhe- ja jäämistöoikeudellisiin saantoihin, jolloin lopullisen luovutuksensaajan hankkima varallisuusobjekti saa kirjaamiskelpoisen konkretian vasta lainvoimaisen osituksen tai perinnönjaon jälkeen. Puolison tai lesken avio-oikeudesta ja toisaalta kuolinpesän osakkaiden oikeusasemasta voi johtua, ettei tällaisen res futura -luonteisen esineen lopullinen luovutuksensaaja voi saada luovutuksen kohdetta sellaisenaan itselleen. Ongelma konkretisoituu erityisesti siinä vaiheessa, kun kiinteistön tai sen osuuden ostanut lopullinen luovutuksensaaja hakee saannolleen lainhuutoa siinä kuitenkaan onnistumatta; ennen lainvoimaista ositusta tai perinnönjakoa lopullisen luovutuksensaajan oikeus kaupan kohteeseen ei vielä ole kehittynyt täyttämään kirjaamisviranomaisen asettamia edellytyksiä myönteisen kirjaamisratkaisun saamiseksi.

Pelkkä verolainsäädäntöön ja sen esitöihin tutustuminen ei anna yksiselitteistä vastausta myöskään varainsiirtoverovelvollisuuden syntyhetken määrittämiseen tällaisissa erityislaatuissa luovutuksissa, joissa luovutuksen kohteella ei ole varsinaista esineellistä olomuotoa vaan sen kohteena on kaupantekohetkellä ainoastaan oikeus saada jokin kiinteistö tai sen osuus tulevassa osituksessa tai perinnönjaossa. Osituspesissä, joissa yhteinen avio-oikeudenalainen varallisuus jaetaan entisten aviopuolisoiden tai lesken ja ensiksi kuolleen puolison perillisten kesken, joudutaan ensiksi arvioimaan, onko avio-oikeus tai puolison oikeus saada tasinkoa disponointikelpoinen varallisuusoikeudellinen etuus eli luovutettavissa edelleen kolmannelle taholle; kysymyksenasettelu koskettaa niin perheoikeutta kuin myös varallisuusoikeuden perustavia oppeja. Ositustilanteiden ohella tarkastelen myös jäämistövarallisuuteen kohdistuvia määräämistoimia, joiden tosiasiallisena kohteena on joko osaksi tai kokonaan kiinteää omaisuutta. Lopullisen kiinteistösaannon toteutuminen edellyttää luovuttajataholla eräitä välttämättömiä esivaiheita, jotka riippuvat siitä, perustaako luovuttajana esiintynyt taho oikeutensa perillisasemaan vai perittävän tekemään testamenttiin. Tarkoitukseni on selvittää konkreettisella tavalla luovutuksen kohteen kehittyminen res futura -luonteisesta varallisuusobjektista varsinaiseksi kirjaamiskelpoiseksi omistusoikeudeksi, joka samalla laukaisee varainsiirtoverovelvollisuuden.

---

<sup>8</sup> Vastikkeellisen ja vastikkeettoman saannon rajapinnasta sopimusosituksen ja -jaon tilanteissa ks. myös *Malanin* 2010, s. 39-40.

Pyrin tutkimuksellani luomaan sääntöjä verovelvollisuuden syntymisen, veron maksamisvelvollisuuden alkamisajankohdan ja veron suuruuteen vaikuttavien seikkojen määrittämiseen tutkimukseni alaan liittyvissä kiinteistösaannoissa. Käsittelen ensin pesäosuuksien vastikkeellisia luovutustilanteita lopullisen luovutuksensaajan näkökulmasta ja havainnollistan lukijalle kaupan kohteen vaiheittaisen konkretisoitumisen tasolle, jolloin lainhuuto on myönnettävissä. Luovutuksen kohteen konkretisoituminen on olennaista varainsiirtoveron maksamiselle asetetun määräajan alkamisen kannalta, joten pyrin yksilöimään sen ajankohdan, kun lopullisen luovutuksensaajan on viimeistään suoritettava saannostaan veroa. Sivuan varainsiirtoveron suorittamisen alkamisajankohdan selvittämisen ohella myös kysymystä varainsiirtoveron määrän perusteen määrittämisestä, sillä verovelvollisen näkökulmasta se on konkreettisen verovelvollisuuden syntymisen määrittämisen ohella olennainen tieto. Pesäosuuden luovutustilanteiden lisäksi käsittelen myös erityislaatuisia luovutuksia pesään kuuluvan kiinteistöosuuden luovutuksensaajan näkökulmasta.<sup>9</sup> Koska kiinteistöosuuden luovuttajana voi tilanteesta riippuen olla kuolinpesän osakkaan lisäksi myös legaatinsaaja, leski tai aviopuoliso, liittyy luovutuksen kohteen määrittelyyn ja toisaalta lopullisen luovutuksensaajan omistaja-aseman kehittymiseen toisistaan eriäviä välivaiheita. Asianomaisten välivaiheiden selvittäminen auttaa konkreettisella tavalla ymmärtämään tämänkaltaisiin saantoketjuihin liittyviä säännönmukaisuuksia.

Lopuksi pohdin varainsiirtoveroa koskevaa lainsäädäntöä erityisesti verotuksen legaliteettivaatimusta silmällä pitäen ja pyrin esittämään perustellun ehdotukseni voimassa olevien verosäännösten muuttamiseksi sellaisiksi, että lainsäätäjän tarkoitus käy selkeästi ilmi suoraan lain sanamuodosta. Uudistetut säännökset toteuttavat verotuksessa edellytetyn legaliteettivaatimuksen ja verovelvollisen on mahdollista selvittää oikeustoimiin liittyvät veroseuraamuksen ja maksettavaksi tulevan veron määrän.

---

<sup>9</sup> Johtuen esineosuuden luovutuksensaajan erilaisesta oikeudellisesta asemasta kuolinpesässä (ei-osakkaan asema), kiinteistöosuuden hankkineella pesän ulkopuolisella taholla on rajatut vaikuttamismahdollisuudet kuolinpesän pesäselvitys- ja perinnönjakoprosessissa.

## 2. Kiinteistöjen omistusoikeuden siirtoverotus

### 2.1. Leimaverosta varainsiirtoverolakiin

Leimaverotus oli 1600-luvulla Hollannissa kehitetty verotuksen muoto, jonka tavoitteena oli toimia tuottoisana varainkeruumuotona, jota kansalaiset eivät kuitenkaan kokisi rasitteena. Leimaveron käyttöönotto merkitsi sitä, että oikeudellisesti tärkeät asiakirjat, kuten kiinteistöjen kauppakirjat, tuli laatia erityiselle leimatulle paperille tai muutoin kysymyksessä olisi mitätön asiakirja. Leimaveron osoittautuessa kannattavaksi varainkeruumuodoksi sen soveltaminen laajennettiin jo 1600-luvulla koskemaan myös muunlaisia asiakirjoja.

Pohjoismaista leimaverotus otettiin käyttöön ensimmäiseksi Ruotsi-Suomessa 1660-luvulla ja itsenäisessä Suomessa se otettiin käyttöön vuonna 1918, jolloin säädettiin ensimmäinen leimaverolaki (662/1943). Lukuisat lainsäädäntömuutokset aiheuttivat sen, että laki jäi rakenteeltaan hajanaiseksi ja siten myös vaikeaselkoiseksi. Leimaverolain systematiikka vakiintui vuoden 1996 lopulla ja maksut jaettiin toimituskirjaleimaveroihin, varainsiirtoveroihin ja saamistodisteista perittäviin leimaveroihin.<sup>10</sup>

Varallisuudensiirtoja koskevat verot muodostivat merkittävimmän osan leimaveroista ja niitä koskevat säännökset sijaitsivat leimaverolain neljä ja kahdeksan luvuissa.<sup>11</sup> Varallisuudensiirtojen verotusta koskeva osio kumottiin 1.1.1997 samaan aikaan kun säädettiin kokonaan uusi varainsiirtoverolaki, jonka säätäminen liittyi olennaisella tavalla samaan aikaan valmistelussa olleeseen uuteen maakaareen.<sup>12</sup> Varainsiirtoverolakia koskevien esitöiden mukaan vanha leimaverolaki oli jäänyt hajanaiseksi ja vaikeaselkoiseksi, mikä johtui siitä että lakiin oli yhdistetty säännöksiä useilla eri perusteilla suoritettavista veroista. Lisäksi vanhan lain aikaiset menettelysäännökset olivat puutteelliset ja epäyhdenmukaiset, sillä muutoksenhakujärjestelmä valikoitui sen mukaan, oliko kysymyksessä oma-aloitteisesti suoritettu vai viranomaisen määräämä vero. Leimaverolaissa ei ollut myöskään määritetty verovelvollisten oikeusturvan edellyttämällä täsmällisyydellä varsinaista verovelvollista eikä myöskään viimeisintä määräaikaa,

---

<sup>10</sup> Varainsiirtoihin kohdistuva verotus, saamistodisteiden leimaverotus ja toimituskirjaleimaverotus muodostivat erilliset kokonaisuudet eikä niitä voitu tai ollut toisaalta edes tarkoitettu soveltaa toisiin leimaverolain mukaan kannettaviin veroihin (HE 121/1996: Yleisperustelut 2. Uudistuksen tarve).

<sup>11</sup> Lain neljä luku sisälsi kiinteistön lainhuudatusleimaveroa koskevat säännökset ja arvopaperien siirtoleimaveroa koskevat säännökset sijoituivat kahdeksan lukuun (*Puronen* 2007 s. 18).

<sup>12</sup> *Puronen* 2007, s. 15-16.

jonka jälkeen verovelvollisen vastuu aiemmista luovutuksista suorittamatta jätetystä leimaverosta lainhuudatus- tai vuokraoikeuksien siirtoleimaverotuksessa katkeaa.<sup>13</sup>

Kun uutta varainsiirtoverolakia ja maakaarta valmisteltiin samanaikaisesti ja osin rinnakkain, niistä saatiin yhteensopivat ja työnjako säädösten välillä selkeäksi: kiinteistöjenluovutuksia koskevat säännökset kuuluvat maakaaren soveltamisalan piiriin, kun taas varainsiirtoverolaki säätelee kiinteistöjensaantojen verotusta. Varainsiirtoverolaki ei kuitenkaan säätele kaikkea varallisuudensiirtoja koskevaa verotusta, sillä perintö- ja lahjaverosta säädetään perintö- ja lahjaverolaissa (378/1940) ja luovutusvoittoverosta tuloverolaissa (1535/1992).<sup>14</sup> Varainsiirtoverolain säätämisen taustalla olleen maakaariuudistuksen keskeisenä tavoitteena oli varainsiirtoverolain esitöiden mukaan yhdenmukaistaa ja yksinkertaistaa hakemusten käsittelyä ja ratkaisemista, mikä edellytti osaltaan sitä, että kirjaamisviranomaisten verotustehtäviä vähennettäisiin. Uudistuksessa huomioitiin edellä mainittujen seikkojen ohella myös neutraalisuus- ja kattavuusnäkökohdat, kun uudistettu maakaari ulotti kirjaamisvelvollisuuden koskemaan myös määräälojen ja tiettyjen maanvuokraoikeuksien saantoja.<sup>15</sup>

## 2.2. Varainsiirtoverolain kiinteän omaisuuden käsite ja saantojen veronalaisuus

Varainsiirtoverolain 4.1 § asettaa kiinteistön luovutuksensaajalle velvollisuuden suorittaa saannostaan varainsiirtovero.<sup>16</sup> Lain 5 §:n mukaan varainsiirtoveron suorittamisvelvollisuus koskee myös

- 1) kiinteistön määrääosaa ja määrääalaa sekä kiinteistöjen yhteistä aluetta ja sen määrääalaa sekä yhteisalueosuutta,
- 2) vuokra- tai käyttöoikeutta, jonka haltija on maakaaren 14:2:n mukaan velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista,<sup>17</sup> sekä

<sup>13</sup> Kiinteistön tai vuokraoikeuden luovutuksensaaja vastasi aikaisemmista luovutuksista suoritettavasta leimaverosta eikä vastuulle ollut laissa asetettu minkäänlaista määräaika (HE 121/1996: Yleisperustelut 2. Uudistuksen tarve).

<sup>14</sup> *Puronen 2007*, s. 16-18.

<sup>15</sup> HE 121/1996: Yleisperustelut 2. Uudistuksen tarve.

<sup>16</sup> Lain esityöt viittaavat kiinteistö-käsitteellä sen klassiseen määritelmään eli sillä tarkoitetaan itsenäistä maanomistuksen yksikköä eli tilaa ja tonttia sekä muita maa- ja vesialueiden yksikköjä, jotka voidaan merkitä kiinteistörekisteriin. Verotuksen kannalta ei ole merkitystä, onko kyseessä kokonaisen kiinteistön vai sen määrääosan, määrääalan tai kiinteistöjen yhteisen alueen luovutus (ks. HE 121/1996 Yksityiskohtaiset perustelut 2 luku Kiinteistön luovutus).

<sup>17</sup> Säännöksen mukaan ”Maanvuokraoikeuden ja muun toisen maahan kohdistuvan määräaikaisen käyttöoikeuden haltija on velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista lainhuudatusmenettelyssä, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita.”

### 3) kiinteistön käyttöä pysyvästi palvelevaa rakennusta tai rakennelmaa.

Lainsäädännöstä koskevien esitöiden mukaan luettelon kaksi kohdan funktio on palvella sitä tarkoitusta, että varainsiirtoverotuksessa käsiteltäisiin yhdenmukaisesti kaikkea sellaista omaisuutta ja oikeutta, jonka omistaja taikka haltija on velvollinen kirjaamaan oikeutensa lainhuudatusoimin. Kolme kohdan osalta on esitöissä erikseen todettu, että sen tarkoituksena on ollut rinnastaa kiinteistön luovutukseen siihen taloudellisesti verrattava rakennuksen luovutus maapohjasta erikseen. Toisin kuin kiinteistön tai siihen rinnastuvan kiinteistön vuokraoikeuden osalta, rakennuksen luovutuksen verottaminen ei kytkeydy kirjaamismenettelyyn.

Varainsiirtoverolain 4.3 §:ssa on todettu, että ”veroa ei ole suoritettava kiinteistön saannosta tai sen osasta, joka perustuu lahjaan, perintöön, testamenttiin tai yhteisomistussuhteen<sup>18</sup> purkamiseen.” Ositusta koskien on säädetty erikseen, että varainsiirtoveroa on suoritettava siltä osin kuin vastikkeena on käytetty muuta kuin osituksen kohteena olevaa varallisuutta.<sup>19</sup> Säännöstä koskevien esitöiden mukaan sen sisältö vastaa aiempaa leimaverolain aikaista oikeustilaa, jonka mukaan esimerkiksi perinnönjaon yhteydessä pesän ulkopuolisista varoista suoritettu tai yhteisomistussuhteen purkamisen yhteydessä maksettu vastike synnyttää velvollisuuden suorittaa veroa siltä osin kuin ns. jaon ulkopuolisia varoja on käytetty. Osituksen osalta esityöt toteavat sen, että saanto on katsottu vakiintuneesti verolliseksi siltä osin kuin osituksen yhteydessä on maksettu vastiketta ositusvarallisuuteen kuulumattomilla varoilla.<sup>20</sup>

### 2.3. Nykyinen varainsiirtovero ja verotusmenettely

Nykyisellä varainsiirtoverolailla on korvattu vanhan leimaverolain lainhuudatusleimaveroa sekä vuokraoikeuden ja osakkeiden siirtoleimaveroa koskevat säännökset, ja laki sisältää olennaisia muutoksia veron kohteen määrittelyyn, verovelvollisuuteen, verovastuuta koskeviin säännöksiin, veron suorittamistapaan, muihin menettelysäännöksiin ja muutoksenhakuun.

<sup>18</sup> Ks. HE 121/1996: Yksityiskohtaiset perustelut 2 luku Kiinteistön luovutus: ”Yhteisomistussuhde kohdistuu aina tiettyyn esineeseen, joten kiinteistön yhteisomistussuhteen purkamisesta on kysymys ainoastaan silloin kun kiinteistön määräosainen yhteisomistus jakosopimuksella muutetaan alueelliseksi”.

<sup>19</sup> Aviopuolisoiden varallisuus jakautuu avio-oikeuden alaiseen ja siitä vapaaseen omaisuuteen. Aviovarallisuussuhdetta purettaessa toimitetaan aviovarallisuuden osalta omaisuuden ositus ja avio-oikeudesta vapaan omaisuuden osalta omaisuuden erottelu.

<sup>20</sup> HE 121/1996: Yksityiskohtaiset perustelut 2 luku Kiinteistön luovutus. Mielestäni esitöissä lausuttu alleviivaa ongelmaa, sillä siinä viitataan suoraan vallitsevaan oikeuskäytäntöön ja pykälää tulkittaessa poiketaan merkittävästi sen sanamuodosta. Verotuksen legaliteettivaatimuksen olemassaolosta seuraa, että voimassa olevasta lainsäädännöstä ei selviä riittävällä tavalla verovelvollisuuden peruste tai suoritettavan veron määrä muissa kuin ositukseen liittyvissä saannoissa.

Myös kiinteistöjen määräalat ja kirjaamisvelvollisuuden piiriin kuuluvat maapohjan vuokraoikeudet tulivat lainhuudatusvelvollisuuden ja varainsiirtoveron piiriin. Määräalojen suhteen on huomattava, että niiden saantoihin kohdistuva varainsiirtovero realisoituu aikaisemmin kuin leimaverolain voimassa ollessa, sillä määräaika määräalojen saannon lainhuudattamiseen yhtenäistettiin muiden kiinteän omaisuuden saantojen kanssa.<sup>21</sup>

Varainsiirtoverolain mukainen verotusmenettely perustuu itseverotusmenettelylle<sup>22</sup>, mistä johtuen viranomaisen puuttuu asiaan vain niissä tapauksissa, joissa verovelvollinen on toiminut säädöksiensä vastaisesti. Verotusmenettely onkin luovutuksensaajalle ja kirjaamisviranomaiselle aiempaa keveämpi prosessi: kirjaamisviranomaisen ei enää määrää verosta vaan sen tehtävänä on ainoastaan vastaanottaa verovelvollisen antama veron suorittamista koskeva selvitys ja tarkistaa suoritettun varainsiirtoveron vastaavuus asiakirjoista ilmeneviin tietoihin.<sup>23</sup> Mikäli viranomaisen katsoo suoritettun veron määrän liian alhaiseksi lainhuutoa haettaessa, se kehottaa hakijaa suorittamaan puuttuvan veron määrän tiettyyn maakaassa säädettyyn määräaikaan mennessä. Hakija voi myös halutessaan riitauttaa veron määrän ja hakea asiassa ennakkoratkaisua. Esitöiden mukaan verovelvollisten oikeusturva edellyttää, että veroviranomaisen tulee kohtuullisessa ajassa reagoida mahdollisiin veronmaksun laiminlyöntitapauksiin.<sup>24</sup>

#### 2.4. Veron määrä ja sen maksaminen kiinteistökirjaamisen edellytyksenä

Varainsiirtoveron määrä on lain 6 §:n mukaan neljä prosenttia kauppahinnasta tai muusta sovitusta vastikkeesta; veron määräytymiseen ei vaikuta se, onko kysymyksessä lahjanluontoinen tai muuten alihintainen kiinteistönkauppa.<sup>25</sup> Kyseistä lainsäädännöstä koskevien esitöiden mukaan veron määrä olisi suurimmassa osassa tapauksia määriteltävissä yksinkertaisesti kauppakirjaan merkityn rahamääräisen kauppahinnan perusteella eikä suoritettavan veron määrään

<sup>21</sup> Ks. HE 121/1996 Yleisperustelut 3. Keskeiset ehdotukset.

<sup>22</sup> Itseverotusmenettelyssä verovelvollinen ratkaisee itse saantonsa verovelvollisuuden ja laskee veronsa sekä maksaa veron sen mukaan kuin sen maksamisesta on säädetty. Vrt. kumotun leimaverolain mukainen lainhuutoleimaverotus, joka perustui viranomaislähtöiseen määräämistoimeen ja joissa veronmaksu oli kytketty lainhuudatusmenettelyyn: lainhuutoa ei ollut mahdollista saada ilman, että asiakirjat olisi leimattu säädettyyn määrään. (Puronen 2007, s. 25).

<sup>23</sup> Varsinaiset veron määräämiseen liittyvät toimenpiteet kuuluvat verohallinnolle, joka voi myös antaa lausuntoja tilanteissa, joissa vastikkeena on suoritettu muuta kuin rahaa tai rahamääräisiä saamisia. Se voi myös määrätä veroa suoritettavaksi enemmän kuin mitä kirjaamisviranomaisen on katsonut riittäväksi (HE 121/1996 3. Keskeiset ehdotukset).

<sup>24</sup> Suoritettavan veron määrään ei enää uuden lain esitöiden mukaan vaikuta se, onko vastike ehkä sovittu käypää hintaa alhaisemmaksi. Luovutuksensaaja voi joutua antamaan lahjaveroilmoituksen, mikäli luovutuksensaajan voidaan katsoa saaneen perintö- ja lahjaverolaissa tarkoitettun etuuden (ks. HE 121/1996 Yleisperustelut 3. Keskeiset ehdotukset). Ks. Puronen 2007, s. 25-26.

<sup>25</sup> Niemi 2012, s. 263.

vaikuttaisi siten se, ovatko osapuolet todella käyttäneet kauppakirjaan merkittyä vastiketta.<sup>26</sup> Niissä tilanteissa joissa luovutuksen kohteena on kiinteistön ohella myös muuta omaisuutta, suoritettavaksi tuleva varainsiirtovero lasketaan lain 6.3 §:n mukaan koko vastikkeesta ellei luovutuksensaaja ole esittänyt selvitystä kaupassa käytetyn vastikkeen kohdistumisesta kiinteän omaisuuden ohella myös irtaimeen omaisuuteen. Säännös vastaa aiemman leimaverolain vastaavaa säännöstä.<sup>27</sup> Vaikka luovutuksensaajalle siirtyisi samalla kaupalla yhtä useampi varainsiirtoveron alaan kuuluva kohde ja uusi omistusoikeus on tarkoitus huudattaa kohteisiin yhdellä kertaa, luovutuksensaaja suorittaa varainsiirtoveron koko kauppahinnasta.<sup>28</sup> Mikäli luovutuksensaaja suorittaa vastikkeen luovuttamalla kiinteää omaisuutta, oikeustoimessa on kysymys kiinteistönvaihdosta ja molempien osapuolten on tällöin suoritettava saannoistaan veroa vastikkeena annettujen kiinteistöjen arvojen mukaan.<sup>29</sup>

Varainsiirtoverolaki asettaa myös lähtökohdan sille hetkelle, jolloin kiinteistön vastikkeellisesta saannosta realisoituva varainsiirtovero on viimeistään maksettava; lain 7 §:n mukaan veroa on suoritettava viimeistään lainhuutoa haettaessa tai kuitenkin viimeistään kuuden kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä.<sup>30</sup> Maakaari vastaavasti asettaa lainhuudon hakemista koskevan määräajan kiinteistön luovutuksensaajalle; lain 11:1.2:n mukaan kiinteistönomistajan on haettava lainhuutoa kuuden kuukauden kuluessa luovutuskirjan tai muun saannon perusteena olevan asiakirjan tekemisestä. Varainsiirtoveron maksamisvelvollisuus on siten kytkeyty kiinteistöjen lainhuudon hakemiselle asetettuun määräaikaan. On kuitenkin huomattava, että varainsiirtoverolaissa asetettu kuuden kuukauden määräaika luovutussopimuksen tekemisestä käsittää myös tilanteet, joissa luovutuksensaaja on laiminlyönyt kokonaan lainhuudon hakemisen.<sup>31</sup> Siten kiinteistön luovutuksensaaja ei voi lykätä veronmaksulle asetettua määräaika

---

<sup>26</sup> HE 121/1996: Yksityiskohtaiset perustelut 2 luku Kiinteistön luovutus. Veronalaiseksi vastikkeeksi on katsottava siten myös ns. musta kauppahinta (tosiasiassa maksettu, mutta kauppakirjaan merkitsemättä jätetty osa kauppahinnasta). Ongelmaksi muodostunee kuitenkin tällaisen ”salaisen” kauppahinnan osan olemassaolon todentaminen.

<sup>27</sup> HE 121/1996: Yksityiskohtaiset perustelut 2 luku Kiinteistön luovutus. Kuitenkin kauppakirjaan on usein otettu maininta vastikkeen kohdistumisesta eri esineisiin tapauksissa, joissa kiinteän omaisuuden lisäksi luovutuksensaajalle siirtyy myös irtainta omaisuutta. Tämä oli huomioitu myös lainvalmistelussa.

<sup>28</sup> Mikäli kiinteistönkaupassa luovutetaan useampi kohde ja luovutuksensaaja huudattaa kohteet eri aikoina, veroa maksetaan kunkin kiinteistön osalta erikseen. Varainsiirtoveron maksaminen erikseen kohteittain edellyttää kuitenkin selvitystä kauppahinnan kohdentumisesta kaupan kohteena olleisiin kiinteistöihin (Niemi 2012, s. 265).

<sup>29</sup> Ks. Niemi 2012, s. 263-265.

<sup>30</sup> Lain 8 §:ssä säädetään edelleen, että mikäli luovutuksensaaja ei ole hakenut lainhuutoa säädetyssä ajassa, maksettavaksi tullutta varainsiirtoveroa korotetaan 20 prosentilla jokaiselta alkavalta kuudelta kuukaudelta siitä päivästä lukien, jona lainhuutoa olisi viimeistään tullut hakea. Maksettavaksi tulevaa veroa voidaan korottaa enintään 100 prosentilla.

<sup>31</sup> Ks. HE 121/1996 Yksityiskohtaiset perustelut, 2 luku Kiinteistön luovutus.

jättämällä tarkoituksella saantonsa kirjaamatta, minkä vuoksi veron maksuunpanotoimiin voidaan ryhtyä tästä laiminlyönnistä huolimatta heti lainhuudatukselle säädetyn määräajan päätyttyä.<sup>32</sup>

Käsittelyni erityislaatuisiin luovutuksiin, joissa kiinteistöä koskevan oikeustoimen lopullinen toteutuminen ja saannon konkretisoituminen edellyttävät lainvoiman saanutta ositusta tai perinnönjakoa, on maakaassa säädetty erityinen lainhuudatusaika. Poikkeussäännöksessä määrätään kiinteistöjen saantojen kirjaamisesta tapauksissa, joissa kiinteistön omistusoikeus perustuu perintöön, testamenttiin tai puolisoitten omaisuuden ositukseen. Säännöksessä säädetty ”erityiset” määräajat lainhuudon hakemiselle ovat seuraavat:

- 1) *Perintö (MK 11:2.1)*. Lainhuudatusaika alkaa perinnönjaon saadessa lainvoiman. Pesänjakajan toimittama tai osakkaiden keskenään tekemä perinnönjako saa lainvoiman kuuden kuukauden kuluttua perinnönjakokirjan tekemisestä, jollei jakoa ole tänä aikana moitittu.<sup>33</sup> Mikäli perinnönjakoa ei ole omistusoikeuden saamiseksi toimitettava, määräaika lainhuudatuksen tekemiselle alkaa perunkirjoitusajan päättymisestä taikka jos ositus on tarpeen kiinteistön erottamiseksi, kun ositus saa lainvoiman.<sup>34</sup>
- 2) *Testamentti (MK 11:2.2)*. Testamenttiin perustuvan kiinteistösaannon lainhuudatusaika alkaa siitä, kun testamentti saa lainvoiman.<sup>35</sup> Tilanteessa, jossa perinnönjako tai ositus on tarpeen testamentatun kiinteistön erottamiseksi, lainhuudatusaika alkaa jaon tai osituksen saadessa lainvoiman.

<sup>32</sup> Ks. myös *Puronen 2007*, s. 171-172.

<sup>33</sup> Perinnönjako voi tulla lainvoimaiseksi aiemminkin, mikäli osakkaat nimenomaisilla tahdonilmaisillaan sitoutuvat olemaan moittimatta perinnönjakoa. Tällöin perinnönjako tulee lainvoimaiseksi heti sitoumusten antamisella eikä kuuden kuukauden moiteaikaa ole.

<sup>34</sup> Perinnönjakoa ei toimiteta lainkaan, jos kuolinpesässä on ainoastaan yksi osakas (ks. myös *Aarnio - Kangas 2016*, s. 280-281). Lainhuudatusvelvollisuus alkaa tällöin viimeistään kolmen kuukauden kuluttua perinnönjättäjän kuolemasta (PK 20:1) eli lainhuudatusaika voi venyä pisimmillään yhdeksän kuukauden mittaiseksi.

<sup>35</sup> Perintökaaren 14:5:ssä on säädetty testamentin moittimiselle säädetystä määräajasta. Pykälän mukaan perillisen on nostettava testamentin moitekanne kuuden kuukauden kuluessa saatuaan tiedon testamentista. Mikäli perilliset eivät moiti testamenttia säädetyssä määräajassa, testamentti tulee heitä kohtaan lainvoimaiseksi. Tosin perilliset ovat jo voineet luopua moittimisoikeudestaan antamalla sitä koskevan ilmoituksen tai osoittaneet muuten hyväksyvänsä testamentin.

- 3) *Ositus (MK 11:2.3)*. Puolisoiden omaisuuden ositukseen perustuvan kiinteistösaannon lainhuudatusaika alkaa siitä, kun ositus saa lainvoiman. Ositus toimitetaan ja tulee lainvoimaiseksi samalla tapaa kuin perinnönjako.<sup>36</sup>

Yllä olevat tapaukset ovat ne pääasialliset saantotyypit, joissa omistusoikeus kiinteistöön ei ennen yllä mainittujen toimitusten lainvoimaiseksi tuloa saavuta sellaista konkretiaa, mitä kirjaamisviranomaisen myönteisen kirjaamispäätöksen tekemiseksi edellyttää. Tämä ei kuitenkaan estä omistajan lainhuudon hakemisprosessin käynnistämistä ennen yllä mainittujen määräaikojen kulumista vaan kirjaamisviranomaisen jättää ennen tosiasiallisen lainhuudatusajan alkamista tehdyn ”ennenaikaisen” lainhuutohakemuksen lepäämään.<sup>37</sup> Lain 12:2.1:n 2 kohtaa koskevissa esitöissä todetaankin, että hakija voi saada osituksesta tai perinnönjaosta laadittuun asiakirjaan tai testamenttiin perustuvan saantonsa lainhuutoasian vireille jo ennen kuin moiteaika on kulunut umpeen.<sup>38</sup>

## 2.5. Kiinteistökirjaamismenettely ja veron maksaminen

Varainsiirtoveron suorittaminen on lähtökohtaisesti yksinkertainen menettely; uuden omistajan hakiessa lainhuutoa kirjaamisviranomaisessa hänen tulee osoittaa, että hän on maksanut saannostaan syntyneen varainsiirtoveron.<sup>39</sup> Mikäli luovutuksensaajan tilanteeseen soveltuu jokin varainsiirtoveron maksamisesta vapautumisen peruste, hakijan tulee esittää selvitys myös verovapaan saannon edellytysten olemassaolosta. Kirjaamisviranomaisen tarkastaa luovutuksensaajan esittämän selvityksen ja arvioi hakemuksen vastaanoton yhteydessä, onko veroa suoritettu oikea määrä. Jos viranomaisen katsoo hakemuksen vastaanotettuaan, ettei veroa ole suoritettu riittävässä määrin, sen tulee maakaaren 6:5.1:n nojalla antaa hakijalle täydennyskehoitus.<sup>40</sup> Ellei hakija noudata annettua kehotusta täydentää hakemustaan, viranomaisen jättää asian

<sup>36</sup> Avioliittolain 98 §:ssä on osituksen toimittamisen osalta viitattu nimenomaisesti perinnönjakoa koskeviin perintökaaren säännöksiin. Siten ositus tulee lainvoimaiseksi kuusi kuukautta osakkaiden tai pesänjakajan laatiman jakokirjan laatimisesta, ellei sitä ole sinä aikana moitittu.

<sup>37</sup> Maakaaren 12:2.1:n mukaan luovutuksensaajan tekemä lainhuutohakemus on jätettävä lepäämään, jos jokin säännöksessä lueteltu edellytys täyttyy. Hakemus on jätettävä lepäämään silloinkin, kun hakijalle voitaisiin muutoin myöntää lainhuuto, mikäli pykälän 2 kohdan mukaisesti kirjaamisen kohteena olevan kiinteistösaannon perustana oleva oikeustoimi ei ole tullut lainvoimaiseksi. Ks. myös *Puronen* 2007, s. 171 sekä *Jokela - Kartio - Ojanen* 2010, s. 273.

<sup>38</sup> HE 120/1994: Yksityiskohtaiset perustelut 12 luku Lainhuudatusmenettely.

<sup>39</sup> Varainsiirtoverolain 29.1 §:n mukaan kiinteistön luovutuksensaajan on lainhuutoa ja kirjaamista haettaessa esitettävä selvitys veron suorittamisesta ja muu tarpeellinen selvitys veron määrään vaikuttavista seikoista.

<sup>40</sup> Säännöksen kaksi momentin mukaan hakija saa viranomaiselta täydennyskehotuksen myös ”jollei hakemuksessa ole selvitystä veron suorittamisesta tai veron määrään vaikuttavista seikoista taikka jos suoritettun veron määrä ei vastaa hakemuksessa esitettyjä tietoja.”

tutkimatta. Tilanteissa, joissa varainsiirtoveron suorittamisvelvollisuudesta tai määrästä syntyy erimielisyyttä hakijan ja kirjaamisviranomaisen välille, kirjaamismenettely ja hakemuksen käsittely keskeytetään ja on haettava ennakkoratkaisua.<sup>41</sup>

Luovutuksensaaja on velvollinen maksamaan myös saman kohteen aiempiin luovutuksiin liittyvät maksamattomat varainsiirtoverot viivästyskorotuksineen, joskin vastuu on rajoitettu lainhuutohakemusta edeltävään kolmeen vuoteen.<sup>42</sup> Kuitenkin kyseisen lainmuutoksen siirtymäsäännösten mukaan, mikäli viimeisin luovutus on tapahtunut ennen 1.1.2017 on vastuu edeltävien saantojen veroista 10 vuotta. Aikaisemman leimaverolain mukaiset leimaverot ovat pääsääntöisesti vanhentuneet, kun leimaveron katsottiin vanhentuvan viimeistään 10 vuodessa sen vuoden päättymisestä jona lainhuutoa olisi ollut haettava;<sup>43</sup> kuitenkin tutkimukseni kohteena olevat erityislaatuiset luovutukset ovat sellaisia, joiden osalta vanhentumisaika ei ole edes alkanut, koska ne eivät ole olleet lainhuudatuskelpoisia. Luovutuksensaajan taloudellista intressiä turvaa tällaisissa tilanteissa kuitenkin se, että kiinteistön luovuttaneelle on laissa säädetty velvollisuus korvata luovutuksensaajalle hänen maksamansa verot aiemmista luovutuksista, mistä pääsäännöstä kaupan osapuolet voivat kuitenkin keskinäisellä sopimisellaan poiketa.<sup>44</sup>

Kenellä on kaupantekohetkellä mahdollisesti paras tieto saantoon liittyvistä kirjaamis- ja verokysymyksistä. Silloin kun kysymys on varsinaisesta kiinteistön kaupasta edellyttää maakaari oikeaksi todistamista siten, että todistajan on oltava julkisen kaupanvahvistajan oikeudet omaava henkilö.<sup>45</sup> Kaupanvahvistaja voidaan nähdä ns. solenniteettitodistajana, jonka puuttuminen tekee oikeustoimesta automaattisesti pätemättömän.<sup>46</sup> Kaupanvahvistajia koskevassa valtioneuvoston asetuksessa (734/2009) asetetaan kaupanvahvistajalle velvollisuus antaa kaupantekotilanteessa luovutuksensaajalle ohjeet lainhuudon hakemista varten (3.1 §). Kun varainsiirtoveron suorittaminen liittyy kiinteänä osana lainhuudatusmenettelyä, tulee kaupanvahvistaja-asetuksessa olevaa säännöstä mielestäni tulkita siten, että kaupanvahvistajan velvollisuus

---

<sup>41</sup> *Puronen* 2007, s. 28-29.

<sup>42</sup> Lainkohdan yksi momenttia on muutettu L:lla 785/2016, joka tuli voimaan 1.1.2017. Lainmuutoksella luovutuksensaajan vastuuta aiemmista luovutuksista suorittamatta jääneistä veroista rajoitettiin lainhuutohakemusta edeltävästä kymmenestä vuodesta kolmeen vuoteen.

<sup>43</sup> Ks. Maanmittauslaitos 2017, s. 198-199.

<sup>44</sup> Ks. myös *Niemi* 2012, s. 263.

<sup>45</sup> Ks. *Niemi* 2016, s. 98. Esitöiden mukaan julkisen kaupanvahvistajan tehtävänä on kaupantekotilaisuudessa todeta sopijapuolten henkilöllisyys ja se, että kaupakirja täyttää maakaaren sille asettamat vaatimukset. Huomattavaa on myös, että esteettömän kaupanvahvistajan lisäksi kaupantekotilaisuuteen ei tarvita muita todistajia (HE 120/1994).

<sup>46</sup> *Niemi* 2002, s. 54.

on ohjeistaa kiinteistön luovutuksensaajaa myös varainsiirtoveroon ja sen maksamiseen liittyvistä kysymyksistä.<sup>47</sup> Kaupanvahvistajan ammattitaidosta huolimatta tämä ohjeistustehtävä saattaa kuitenkin vaikeissa rajanvetotilanteissa muodostua haastavaksi tehtäväksi.

---

<sup>47</sup> Ks. myös *Puronen* 2007, s. 27.

### 3. Kiinteistön luovutuksesta oikeustoimityyppinä

#### 3.1. Kiinteistöihin kohdistuvien oikeuksien esineoikeudellinen luonnehdinta

Kiinteäksi omaisuudeksi voidaan luokitella omistusoikeus kiinteistöön sekä tällaista oikeutta lähellä olevat oikeudet kiinteistöön tai muuhun maa- tai vesialueeseen. Kiinteinä esineinä pidetään kiinteistöjä ja muita lainsäädäntömme tuntemia rekisteriyksiköitä, jotka merkitään kiinteistörekisterilain (392/1985) nojalla kiinteistörekisteriin: käytännössä tärkeimmät vaihdannan kohteena olevat kiinteistöyksiköt ovat tilat ja tontit.<sup>48</sup> Kiinteistöjä tarkastellaan esineoikeuden alalla käytön ja vaihdannan kohteena olevina ”esineinä”, joihin liittyvät olennaisella tavalla kiinteistörekisterilaitos sekä kiinteistöjä koskevien oikeuksien kirjaamisjärjestelmä.<sup>49</sup>

Kiinteistöön rinnastetaan myös määräosainen ja -alainen omistusoikeus sekä käyttöoikeus kiinteistöön. Kiinteistö omistetaan määräosin tilanteessa, jossa kiinteistöön kohdistuu yhtä useamman henkilön yhteisomistus esimerkiksi kahden tai useamman henkilön ostaessa kiinteistön taikka saadessa perinnönjaossa itselleen perintöosuuttaan vastaavan osuuden kiinteistöstä. Vaikka kiinteistöön kohdistuva määräosainen omistusoikeus voidaankin myydä tai muutoin luovuttaa toiselle, tällainen omistus ei kuitenkaan ole yksilöity aineellinen kohde eli ”esine” esineoikeuden kontekstissa vaan kiinteistön määräosan omistaja on yhteisomistajan asemassa, mitä asemaa säännellään laissa eräistä yhteisomistussuhteista (”yhteisomistuslaissa”) (180/1958). Vaikka kiinteistön määräosaisessa omistusoikeudessa on kyse ns. normaalista poikkeavasta omistussuhteesta kiinteistöön, sitä koskeviin oikeustoimiin sovelletaan samoja maakaaren säännöksiä kuin tavallisissakin kiinteistöjen luovutustoimissa ja yleinen kirjaamisvelvollisuus kohdistuu myös kiinteistön määräosaan saantoon. Sitä vastoin maanvuokraoikeus kuuluu irtaimen omaisuuteen, vaikka myös tällaiseenkin oikeuteen liittyy kirjaamiskelpoisuus (ja -velvollisuus).

Kiinteistön määräala on tietty rajoiltaan määrätty alue, joka on muodostettavissa erilliseksi tilaksi tai tontiksi lohkomalla. Kuten määräosaisen omistuksen osalta, myös määräalaan kohdistuvaa omistusoikeutta pidetään kiinteänä omaisuutena, joka rinnastuu oikeudelliselta luonteeltaan kokonaisen kiinteistön omistusoikeuteen ja jolle myönnetään vastaavalla tavalla lainhuuto

<sup>48</sup> Vaikka kiinteistöjen lisäksi on olemassa myös muita kiinteistörekisteriyksiköitä, kiinteistöt ovat kuitenkin tärkein ja yleisin kiinteiden esineiden ryhmä. Jako kiinteistöihin ja muihin rekisteriyksiköihin perustuu sille, että ainoastaan kiinteistöjen katsotaan voivan olla välittömästi omistusoikeuden kohteena (*Tepora - Kartio - Koulu - Lindfors* 2010, s. 13, 15). Ks. myös *Niemi* 2016, s. 38.

<sup>49</sup> *Tepora - Kartio - Koulu - Lindfors* 2010, s. 11-13. Ks. myös *Tepora - Kartio - Koulu - Lindfors* 2010, s. 15.

ja jota koskee vastaava kirjaamisvelvollisuus. Kuten jo edellä kävi ilmi, myös maanvuokraoikeus tai muu käyttöoikeus kiinteistöön kuuluu maakaaren 14:2:n edellytyksin samanlaisen kirjaamisvelvollisuuden piiriin kuin suoraan määröosaan ja -alaan kohdistuva omistus.<sup>50</sup>

Tutkimuskysymykseni kannalta onkin mielenkiintoista, että irtaimeksi omaisuudeksi luetaan myös kuolinpesän osakkaan jäämistöoikeudellinen pesäosuus kuolinpesään vaikka jäämistövarallisuuden kuuluisi ainoastaan kiinteää omaisuutta.<sup>51</sup> Tuomisto luonnehtii tätä muutosäännösten välistä rajanvetotilannetta suorastaan klassiseksi oikeustieteelliseksi ongelmaksi.<sup>52</sup> Kysymyksessä olevan varallisuuserän esineoikeudellinen luonnehtiminen irtaimeksi omaisuudeksi synnyttääkin mielenkiintoisia kysymyksiä tarkasteltaessa myöhempänä tällaisen omaisuuden saantoon liittyviä verokysymyksiä.

## 3.2. Maakaaren mukainen kiinteistönluovutus

### 3.2.1. Kiinteistönluovutus oikeustoimena

Luovutuksesta maakaaren kontekstissa on kysymys silloin, kun kiinteistön omistusoikeus siirtyy kaupalla, vaihdolla tai lahjalla.<sup>53</sup> Kiinteän omaisuuden luovutus tehdään kirjallisesti laatimalla oikeustoimesta ja sen ehdoista fyysinen asiakirja, mitä menettelyä kutsutaan kirjalliseksi menettelyksi.<sup>54</sup> Kiinteistönkauppa on sen osapuolten välinen kirjallinen sopimus, johon sovelletaan maakaaren säännösten ohella pääsääntöisesti kaikkia yleisiä sopimusoikeuden ml. varallisuusoikeudellisia oikeustoimia koskevan lain (”oikeustoimilain”) (228/1929), periaatteita ja sääntöjä.<sup>55</sup>

Kuten sopimusoikeudessa yleensä myös maakaaren järjestelmässä on lähtökohtana ja pääsääntönä pidetty osapuolten välillä vallitsevaa sopimusvapautta, jota maakaaren pakottava säännök-

<sup>50</sup> *Tepora - Kartio - Koulu - Lindfors* 2010, s. 28-32. Vaikka tietyt kiinteistön vuokraoikeudet kuuluvatkin yleisen lainhuudatusvelvollisuuden piiriin, käsitelen tutkimuksessani ainoastaan kiinteistön tai sen määröalaan ja -osaan liittyviä saantoja. Siten rajanvetoa siitä, kuuluuko tietty oikeus kirjaamisvelvollisuuden piiriin vai ei, ei käsitellä tutkimuksessa.

<sup>51</sup> *Tepora - Kartio - Koulu - Lindfors* 2010, s. 33-34.

<sup>52</sup> Ks. *Tuomisto* 2003, s. 15. Tulkinta oli vakiintunut oikeuskäytännössä jo ennen perintökaaren säätämistä vuonna 1965. Puoltavana argumenttina on pidetty mm. sitä, että PK 17:3:n muutosäännös täyttää pitkälti samat funktiot kuin MK 2:1:n muotovaatimus eikä rajanvedosta ole tiettävästi aiheutunut ongelmia käytännössä.

<sup>53</sup> *Niemi* 2016, s. 37.

<sup>54</sup> Kirjallisten luovutustoimien lisäksi 1.11.2013 alkaen kiinteistönkauppoja ja muita luovutuksia on voitu tehdä sähköisesti Maanmittauslaitoksen ylläpitämän kiinteistönkaupan verkkopalvelun avulla (*Niemi* 2016, s. 16).

<sup>55</sup> Ks. KKO 2000:121, jossa kiinteistönkauppa julistettiin oikeustoimilain 33 §:n nojalla pätemättömäksi eli kysymyksessä oli sellainen oikeustoimi, johon oikeuden mukaan oli tapauksen mukaisissa olosuhteissa kunnianvastaista ja arvotonta vedota.

set kuitenkin rajoittavat muotovapauden osalta. Mikäli kauppaa ei ole tehty maakaassa säädettyllä tavalla, kauppa ei ole sitova maakaaren merkityksessä. Laissa säädetystä pakottavasta määrämuodosta johtuu, että oikeustoimilain yksi luvun säännökset sopimuksen tekemisestä kuten mm. tarjouksen ja vastauksen sitovuudesta eivät välittömästi sovellu kiinteän omaisuuden kauppaan.<sup>56</sup>

### 3.2.2. Maakaaren pakottavat muotomääräykset

Maakaaren 2:1.1:n mukaan kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti ja kauppakirja on sen molempien osapuolten allekirjoitettava ja lopulta kaupanvahvistajan vahvistettava. Kauppakirjasta on lainkohdan kolme momentin mukaan käytävä ilmi luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö yksilöitynä, kaupan osapuolet sekä sovittu kauppahinta ja muu vastike. Kaupanvahvistajan käyttö lisää luovutuksen julkisuutta ja tekee oikeustoimeen liittyvän todistelun helpommaksi. Viranomaisen myötävaikutus turvaa lisäksi oikeustoimen pätevyyden, sillä tiettyjen kauppaa rasittavien oikeudellisten virheiden kuten esimerkiksi pakon käyttämisen ja asiakirjojen väärentämisen mahdollisuus vähenee.<sup>57</sup>

Kotimaisessa oikeuskäytännössä on tulkittu kiinteistöjen kaupalle asetettuja muotomääräyksiä suhteellisen ankarasti, millä on pyritty varmistamaan kiinteistöön kohdistuvien omistussuhteiden selkeys ja omistuksen julkisuus suhteessa kolmansiin eli sivullisiin henkilötahoihin; kun kiinteistön omistajanvaihdoksille on asetettu niin luovutustointa kuin kirjaamismenettelyä koskevia pakottavia säännöksiä, kiinteistöjen omistussuhteista ei vallitse epäselvyyttä. Kiinteistökaupan tiukoilla muotomääräyksillä on haluttu varmistaa myös inter partes -suhteessa se, että kauppa perustuu vakaaseen harkintaan.

Samat luovutustoimen muotomääräykset koskevat maakaaren 4:2.1:n mukaan myös kiinteistön lahjoitusta.<sup>58</sup> Säännöksen esitöiden mukaan kiinteistön lahjoituksen yhteydessä lahjansaajan on allekirjoitettava lahjakirja, jonka julkinen kaupanvahvistaja vahvistaa. Näin tekemällä varmistetaan lahjoituksen toteuttaminen ja saadaan myös selville, ottaako lahjansaaja lahjoituksen vastaan.<sup>59</sup> Oikeuskirjallisuudessa kiinteän omaisuuden lahjoitusta pidetään sen yksipuolisesta luonteesta huolimatta tosiasiallisesti kaksipuolisena oikeustoimena, jota on siksi arvioitava sopimusoikeudellisesti ja lahjoitusta oikeustoimena ei siten voi tapahtua ellei lahjansaaja hyväksy

<sup>56</sup> Niemi 2016, s. 16-18.

<sup>57</sup> Ks. Jokela - Kartio - Ojanen 2010, s. 36.

<sup>58</sup> Niemi 2002, s. 380.

<sup>59</sup> HE 120/1994 vp, Yksityiskohtaiset perustelut, I Osa 4 luku Kiinteistön kauppaa koskevien säännösten soveltuminen muihin luovutuksiin.

lahjaa. Irtaimen omaisuuden yksipuolisella lahjanlupauksella ei ole samanlaisia oikeusvaikutuksia kuin lahjanlupauksen kohdistuessa kiinteistöön tai sen osaan.<sup>60</sup>

### 3.2.3. Kiinteistösaannon kirjaus ja kiinteistötietojärjestelmä

Kiinteistösaantojen kirjaamisesta säädetään maakaassa ja kirjaamisviranomaisena on Maanmittauslaitos. Kiinteistöjenluovutuksissa luovutuksensaajan kiinteistökirjaaminen tapahtuu lainhuudatuksena ja sitä koskee maakaaren 11:1.1:ssä säädetty yleinen lainhuudatusvelvollisuus, jonka mukaan jokaisen on haettava kiinteistön taikka sen määräosan tai määräalan saannolle lainhuudon. Ellei luovutuksensaaja ole hakenut lainhuutoa lainkohdan kaksi momentissa säädettyjen määräaikojen puitteissa, kirjaamisviranomaisella voi velvoittaa hänet uhkasakon uhalla hakemaan lainhuutoa asettamassaan uudessa määräajassa.

Lainhuudatus on saadun omistusoikeuden julkista rekisteröintiä, johon liittyy kiinteällä tavalla kirjauksen synnyttämät oikeusvaikutukset. Kirjaus suojaa toisaalta lainhuudon hakijan ja kolmannen osapuolen eli sivullisen etua sekä toisaalta julkista etua. Luovutuksensaaja saa kiinteistösaannon kirjauksella oikeussuojaa tulevaisuudessa mahdollisesti tapahtuvia oikeudenloukkauksia vastaan ja kirjaamisella on myös julkisuutta luova vaikutus; sivulliset voivat luottaa kirjatun oikeuden pätevyYTEEN ja rasismerkintöjen luotettavuuteen.<sup>61</sup> Vaikka kirjaaminen itsessään ei päteviä kirjattua saantoa tai tällaiseen saantokirjaukseen luottavan sivullisen oikeutta, yhdessä muiden tosiseikkojen kanssa se voi rajatapauksissa ratkaista kysymyksen oikeuden pätevydestä tai pätevän oikeuden oikeasta haltijasta. Kirjauksen avulla kiinteistön luovutuksensaaja legitimoit itsensä ja sivullisten tavoin myös eri viranomaiset voivat luottaa rekisterimerkintöihin ja niiden paikkansapitävyyteen.<sup>62</sup>

Kiinteistökirjaamisjärjestelmä kannustaa aktiivisuuteen, sillä uuden omistajan viivytely tai muu passiivisuus voi johtaa oikeudenmenetyksiin myös tilanteissa, jossa kirjaamisvelvollisuutta ei varsinaisesti olisikaan laiminlyöty. Kirjaamisviranomaisen lainhuudon hyväksyvällä päätöksellä on ns. korjaava eli pätevoittävä vaikutus; viranomaisen hyväksyvä kirjaamispäätös ja siihen perustuva lainhuutokirjaus korjaavat luovutuksensaajan saannossa tapahtuneen mahdollisen virheellisuuden. Kysymyksessä on tällöin ns. ekstinktio, jolloin muutoin moittimiseen

<sup>60</sup> Niemi 2002, s. 381-382.

<sup>61</sup> Ks. Niemi 2012, s. 1-3.

<sup>62</sup> Niemi 2012, s. 4-5. Ulosottokaaren (705/2007) 4:13.1:ssä on kiinteistön ulosmittaamisen osalta säädetty, että ”kiinteistö, johon velallisella on lainhuuto, saadaan ulosmitata... jollei sivullinen osoita tai muutoin käy ilmi, että kiinteistö kuuluu hänelle”. Maakaaren 13:11.1:ssä todetaan, että ”kanneparemmasta oikeudesta kiinteistöön voidaan panna vireille sitä vastaan, jolla on lainhuuto kiinteistöön”.

oikeutetun eli ”oikean” omistajan tai häneen verrattavan henkilön moiteoikeus lakkaa ensimmäisenä kirjausta hakeneen, vilpittömässä mielessä olleen sivullisluovutuksensaajan hyväksi.<sup>63</sup>

---

<sup>63</sup> *Niemi* 2012, s. 12-13, s. 15-17.

## 4. Erityislaatuinen kiinteistönluovutus oikeustoimena ja varainsiirtovero

### 4.1. Perhe- ja jäämistöoikeudellisen luovutustoimen määrämuotoa koskevat kysymykset

Varainsiirtoverolaisissa veron suorittamisajankohta on yhdenmukaistettu lainhuudon hakemisen kanssa; perhe- ja jäämistöoikeudellisissa luovutustilanteissa lainhuudatusvelvollisuus alkaa vasta kun osituksen tai perinnönjaon kohteena olevassa ”varallisuuspesässä” on toimitettu lainvoimainen jako.<sup>64</sup> Jäämistöoikeudellinen luovutus voi tapahtua joko osakkaan pesäosuuden luovutuksena taikka kuolinpesään kuuluvan kiinteistön esineosuuden luovutuksena. Kuten edellä ehdin jo pintapuolisesti todeta, jäämistöoikeudellisessa kuolinpesäosuuden luovutuksessa on tosiasiallisesti kysymys irtaimen omaisuuden luovutuksesta, vaikka luovutettavan etuuteen ei kuuluisi muuta kuin kiinteää omaisuutta.

Perintökaaren (40/1965) 23:9.1:n mukaan perinnönjaosta on laadittava jakokirja, joka osakkaiden on allekirjoitettava ja kahden esteettömän henkilön oikeaksi todistettava. Toimitusjaosta laadittavan jakokirjan allekirjoittaa yksin pesänjakaja. Avioliittolain 98 §:n mukaan ”Ositus on toimitettava siinä järjestyksessä kuin perinnönjaosta on säädetty...” ja vastaavasti lain avopuolisoiden yhteistalouden purkamisesta (avoliittolaki) (26/2011) 7.1 §:n mukaan ”Omaisuuden erottelusta voidaan sopia laatimalla omaisuuden erottelukirja, joka tehdään siten kuin perintökaaren (40/1965) 23 luvun 9 §:ssä säädetään”.

Osakkaan luovuttaessa pesäosuutensa kuolinpesästä tulee luovutus tehdä perintökaaren 17:3:n mukaan kirjallisesti. Vaikka jäämistöön kuuluisi kiinteää omaisuutta, luovutusta ei ole tarpeen tehdä maakaaren 2:1:n vaatimassa muodossa. Määrämuoto edellyttää vähimmäisvaatimuksena siten kirjallista muotoa eli fyysisen asiakirjan laatimista, jossa tulee yksilöidä luovutuksen kohteena oleva kuolinpesä sekä luovutuksen osapuolet.<sup>65</sup> Osapuolten tulee lisäksi allekirjoittaa luovutuskirja ja mikäli saanto on vastikkeellinen, myös kauppahinta tai muu vastike on mainittava. Perintökaari ei edellytä asiakirjalta todistajia, vaikka ne saattavatkin olla tarpeen esimerkiksi mahdollisten myöhempien riitojen näyttökysymysten vuoksi. Muu kuin kirjallisesti edellä kerrotuin tavoin tehty luovutus ei ole pätevä.<sup>66</sup> Perintöosuutta luovutettaessa luovutuksensaaja on

<sup>64</sup> Vasta lainvoimaisen osituksen tai perinnönjaon jälkeen on selvää, mitä jako-osakas saa itselleen ja lainhuudon tekeminen on ylipäättään mahdollista.

<sup>65</sup> Kaupan kohteen riittäväksi yksilöinniksi riittää esimerkiksi se, että toteaa myyjän olevan osakkaana xx kuolleen henkilön x.x. kuolinpesässä ja perintöosuuden olevan x/x (esim. ½).

<sup>66</sup> *Aarnio - Kangas 2009*, s. 729.

oikeutettu saamaan perinnönjaossa saman jako-osuuden minkä luovuttaja itse olisi saanut, ellei olisi luovuttanut osuuttaan.

Sitä vastoin maakaaren 2:1:n muotoa vaaditaan jäämistöoikeudellisissa määräämistoimissa yleensä, kun luovutuksen kohteena on luovuttajaosakkaan pesäosuuden sijasta osuus kuolinpesän varallisuuteen kuuluvasta kiinteistöstä, eli

- 1) osakkaan luovuttaessa laskennallista osuuttaan vastaavan osuuden pesään kuuluvasta kiinteistöstä toiselle pesän osakkaalle,
- 2) osakkaan luovuttaessa laskennallista osuuttaan vastaavan osuuden pesään kuuluvasta kiinteistöstä jollekin pesän ulkopuoliselle,
- 3) muiden osakkaiden luovuttaessa osuutensa pesään kuuluvasta kiinteistöstä yhdelle osakkaista, tai
- 4) kaikkien kuolinpesän osakkaiden luovuttaessa osuutensa pesään kuuluvasta kiinteistöstä pesän ulkopuoliselle.

Osakkaiden keskinäisiä määräämistoimia voidaan kuitenkin yleensä muodota osittaisen perinnönjaon muotoon, jolloin perintökaaren 23:9.1:n muotomääräys riittää yleensä täyttämään luovutustoimen laillisen muodon vaatimuksen, taikka muotoamalla luovutus pesäosuuden luovutukseksi, jolloin perintökaaren 17:3:n mukainen muoto on riittävä.<sup>67</sup> Luovutus edellyttäneen perukirjan määrämuotoa ns. yhteishallinnon purkavissa pesäosuuksien luovutuksissa, joissa luovutustoimen jälkeen kaikki pesäosuudet siirtyvät yhdelle henkilötaholle eikä perinnönjakoa ole toimitettava: näissä tapauksissa pesäosuuksien luovutus yhdelle korvaa perinnönjaon.<sup>68</sup> Oikeuskäytännössä on vahvistettu, että vaikka kuolinpesän varallisuuteen kuuluisi pelkästään kiinteää omaisuutta, perintökaaren 17:3:n muodon katsotaan täyttävän pätevän luovutustoimen edellytyksen.

**KKO 1960-II-74:** MK 1 luv. 2 § ei koskenut sopimusta kuolinpesän osuuden luovuttamisesta, vaikka pesään kuului kiinteätä omaisuutta.

Pesäosuuden luovutukselta edellytettävä ”vapaampi” määrämuoto huomioiden on mielenkiintoista, että samaan aikaan jakamattomaan kuolinpesään kuuluvan kiinteistöosuuden luovutusta kuolinpesän ulkopuoliselle on vakiintuneesti pidetty kiinteän omaisuuden luovutuksena ja esi-

<sup>67</sup> Ks. *Aarnio - Kangas* 2009, s. 744-746.

<sup>68</sup> Ks. myös *Aarnio - Kangas* 2016, s. 758.

ne oikeuden luovutuksen perustyyppinä. Kyseisenkaltaista luovutusta on nimitetty myös tulevan esineen (*res futura*) kaupaksi<sup>69</sup>, mikä kuvaa hyvin luovutuksen sisällön; luovutuksen kohteena on pesään kuuluva esine tai sen osuus, mikäli luovuttajan osuuteen sellainen sattuisi myöhemmässä jaossa tulemaan. Perintökaaren 23:8.1:n mukaan kuolinpesän osakkaalla on lähtökohtaisesti oikeus saada osa kaiken laatuudesta omaisuudesta eli toimitettavassa jaossa on kysymys omaisuuslajitteisesta tasajaosta. Reaalinen jako voittaa esineellisen tasajaon ainoastaan silloin kun omaisuus on vaikeasti jaettava eli lain tarkoittamalla tavalla sitä ei voida sopivasti jakaa osakkaiden kesken.<sup>70</sup> Esineosuuden luovutus sisältää siten yleensä ainakin jonkinlaisen todennäköisyyden siitä, että esineosuuden lopullinen luovutuksensaaja tulisi saamaan osuuden luovutuksen kohteena olevasta kiinteistöstä. Tällaisen ”tulevan kiinteistöosuuden” luovutuksen pätevyys edellytykseksi onkin siten vakiintunut maakaaren 2:1:n muotomääräysten täyttäminen.

Tapauksissa, joissa pesän omaisuuteen kuuluu ainoastaan kiinteistö, voidaan myyjän toisinaan katsoa tarkoittaneen luovuttaa koko pesäosuutensa esineosuuden sijaan. Oikeustoimen osapuolten yhteistä tarkoitusta tulkitsemalla luovutustoimelle voidaan antaa toisenlainen oikeudellinen merkitys huolimatta sen muodollisesta luonteesta.<sup>71</sup> Seuraava korkeimman oikeuden tapaus havainnollistaa hyvin sen, kuinka osapuolten todelliselle tarkoitukselle on annettu painoarvoa oikeudellisessa harkinnassa pelkän sopimustekstin sanamuodon sijaan. Tapausselostuksesta on kuitenkin huomattava, että kaupan kohteena oli kauppakirjan sanamuodon mukaisesti ollut kiinteän omaisuuden eli tilojen lisäksi myös tiloilla oleva maatalousirtaimisto. Ellei irtainta omaisuutta olisi erikseen kauppakirjassa mainittu, ratkaisun perustelut olisivat voineet muuttua, vaikka lopputulos olisikin säilynyt samana.

**KKO 1965-II-48:** Kauppakirja, jolla oli merkitty myydyksi kaikki myyjän omistama osuus kahdesta tilasta ja niillä olevasta maatalousirtaimistosta ja jota ei ollut tehty MK 1 luv. 2 §:ssä säädettyssä muodossa, katsottiin päteväksi, koska oli näy-

<sup>69</sup> *Aarnio - Kangas* 2009, s. 745.

<sup>70</sup> Ks. *Saarenpää* 1994, s. 214-216. Ks. myös *Aarnio - Kangas* 2009, s. 1296-1298. Perintökaaren 23:8.1:n pykälässä todetaankin esineellisestä tasajaosta poikettavan silloin, kun omaisuutta ”ei sopivasti voida jakaa osiin tai erotella.” Tällöin omaisuus on pantava samaan osaan eli annettava se yhdelle osakkaista ja jakaa muille jotain muuta omaisuutta enemmän.

<sup>71</sup> Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että huolimatta asiakirjalle annetusta otsikosta (esim. ”esineosuuden kauppakirja”) se voidaan tulkita joksikin muuksi luovutukseksi. Tulkintaerimielisyyksien välttämiseksi olisikin pyrittävä laatimaan mahdollisimman selkeä kauppasiakirja, joka toteuttaa osapuolten neuvotteluissa saavuttamaa yksimielisyyttä parhaalla mahdollisella tavalla.

tetty myyjän tarkoittaneen myydä ja ostajan ostaa myyjän pesäosuus hänen vaimovainajansa kuolinpesässä eikä kaupan kohteena siten välittömästi ollut pesään kuuluva kiinteistö. Ään

Käytännössä voidaan havaita, että pesä- tai vastaavia ”jako-osuuksia” luovutettaessa ei aina ole selvää onko niiden kohteena kiinteä vai irtain omaisuus ja luovutuksissa sekoitetaan usein myös perillisten ja puolisojen välisiä perinnönjako- ja ositussäännöksiä.<sup>72</sup> Puoliso voi esimerkiksi pitää omaa avio-oikeuttaan vastaavalla tavalla esinekohtaisena oikeutena kuin kuolinpesän osakkaan perintökaaren mukaista omaisuuslajikohtaista oikeutta pesän varallisuuteen ja siten katsoa oikeutensa kohdistuvan omistusoikeuden lailla kaikkiin avio-oikeuden piiriin kuuluviin esineisiin. Tämä oikeustoimen sisällön hahmottamisen vaikeus konkretisoituu myöhemmin esiteltävässä korkeimman oikeuden tapauksessa KKO 2004:107, jossa oli olennaista, ettei lesken ja perillisten välillä oltu toimitettu ositusta eikä tasinkona luovutettavaa omaisuutta oltu yksilöity. Kun luovutus koski oikeutta tulevaan tasinkosuoritukseen, ei kyse ole ollut mihinkään tiettyyn omaisuusesineeseen kohdistuneesta luovutuksesta (vrt. kuolinpesän osakkaan esineosuuden luovutus) vaan se koski ainoastaan oikeutta saada varallisuusarvoinen etuus vainajan kuolinpesästä. Avioliittolaissa ei ole myöskään erikseen säännelty erityistä muotovaatimusta puolison tasinko-oikeuden luovutukselle. Korkeimman oikeuden ratkaisussa vähemmistöön jäänyt oikeusneuvos Tulokas mainitsi lausunnossaan osuvasti, ettei laissa ole säännelty mitään kyseisenkaltaisesta luovutuksesta.<sup>73</sup>

Mikäli parisuhteessa olevat henkilöt ovat asuneet yhteistaloudessa (avoliitossa) vähintään viisi vuotta tai heillä on tai on ollut yhteinen tai yhteisessä huollossa oleva lapsi, heihin sovelletaan lakia avopuolisoiden yhteistalouden purkamisesta.<sup>74</sup> Myös yhteistalouden purkamisen yhteydessä voidaan tehdä kiinteistöihin kohdistuvia luovutuksia joko yhteisomistuksen purkamiseksi tai hyvityksen suorittamiseksi. Avopuolisolla on avoliittolain 8.1 §:n nojalla oikeus vaatia hyvitystä, jos hän on yhteistalouden hyväksi antamallaan panoksella auttanut toista avopuolisoa kartuttamaan tai säilyttämään tämän omaisuutta. Hyvityksestä voidaan sopia tai hyvitysvaatus voidaan esittää omaisuuden erottelua varten määrätylle pesänjakajalle.

---

<sup>72</sup> *Kasso* 2010, s. 187.

<sup>73</sup> Ks. ratkaisun KKO 2004:107 tuomiolauselma ja eri mieltä olevan jäsenen lausunto (oikeusneuvos *Tulokas*). Tasinkoa koskevat disponoinnit ovat olleet oikeuskäytännössä harvoin esillä, minkä johdosta samanlaista vakiintunutta linjaa kuten perintöosuuksien luovutusten osalta ei ole muodostunut (ks. *Tuomisto* 2003, s. 15).

<sup>74</sup> Ks. lain 3 §. Kyseessä on kuitenkin dispositiivisesta normistosta, minkä vuoksi osapuolet voivat keskinäisellä sopimisellaan poiketa lain säännöksistä (2 §).

Avopuolisoiden välisestä omaisuuden erottelusta on laadittava sopimus- tai toimituskirja, joka täyttää perintökaaren 23:9.1:n mukaiset muotomääräykset. Tämän johdosta onkin katsottu, että yhteistalouden purkamiseksi tehty osakkaiden keskinäinen luovutus voi tapahtua em. muotomääräyksen mukaisesti, eli saantokirjaksi riittää omaisuuden erottelusta joko osakkaiden keskenään tai pesänjakajan yksin laatima jakokirja.

Avopuolisolle maksettavaa hyvitystä koskevalle luovutukselle ei ole laissa asetettu muotomääräystä, mutta kirjallista luovutuksen muotoa voidaan katsoa edellytettävän ja luovutusta koskevat samat säännöt kuin luovutettaessa oikeutta saada tasinkoa. Toisin kuin aviopuolisoiden välillä toimitettavassa osituksessa tasingon kohdalla, pesänjakaja ei voi määrätä hyvitystä suoritettavaksi muuna kuin rahana ellei hyvitystä maksava puoliso ja sitä vaatinut ole molemmat siihen suostuneet; muuna kuin rahana suoritettu hyvitys on siten mahdollista ainoastaan molempien osapuolten suostumuksella. Mikäli puolisot sopivat hyvityksen suorittamisesta kiinteänä omaisuutena tai sen osana, tulee luovutuskirja laatia maakaaren 2:1:n muotosäännösten mukaan.<sup>75</sup>

Yllä olevasta hyvitysoikeuden luonnehdinnasta seuraa, että avopuolison hyvityksensaantioikeuden luovutuksensaajan kohdalla lainhuudon myöntäminen edellyttää määrämutoista joko osapuolten itsensä tai pesänjakajan allekirjoittamaa erottelukirjaa, jossa todetaan puolison oikeus saada hyvitystä toiselta puolisoilta. Kun hyvityksenä luovutetaan kiinteistö tai sen osa, tulee lisäksi erottelukirjan olla julkisen kaupanvahvistajan vahvistama kuten myös osapuolten mahdollisen erillisen sopimuksen hyvityksen suorittamistavasta.

## 4.2. Varainsiirtoverovelvollisuuden syntyminen erityislaatuissa luovutustilanteissa

### 4.2.1. Ositukseen ja omaisuuden erotteluun liittyvät luovutukset

#### 4.2.1.1. *Osituksessa tapahtuvat varallisuudensiirrot*

Osituksen funktiona on katkaista entisten (avio)puolisoiden välillä vallinnut aviovarallisuus-suhde silloin, kun ositusperuste on syntynyt joko avioeron vireille tulolla käräjäoikeudessa tai puolison kuollessa. Osituksessa tehtyihin kiinteän omaisuuden siirtoihin sovelletaan ns. ulkopuolisten varojen periaatetta; varainsiirtoverolain 4.3 §:ssa todetaan nimenomaisesti ositukseen

<sup>75</sup> Kangas 2013, s. 392-393. ks. myös Aarnio - Kangas 2010, s. 273.

perustuvien saantojen synnyttävän verovelvollisuuden ainoastaan silloin ja niiltä osin kuin vastikkeena on käytetty muuta kuin ositettaviin varoihin kuuluvaa varallisuutta.<sup>76</sup>

Ositus on mahdollista toimittaa joko sopimusosituksena tai toimitusosituksena, eli puoliset voivat sopia keskenään osituksen lopputuloksesta tai tuomioistuimien määrää pesänjakajan toimittamaan omaisuuden osituksen – sekä myös tarpeellisilta osin omaisuuden erottelun – entisten aviopuolisoiden välillä. Vaikka pesänjakaja pyrkiikin toimitusjaossa saavuttamaan asianosaisten kesken sovintoratkaisun, toimii hän tosiasiallisesti eräänlaisena tuomioistuimen jatkeena tehden lopullisen ja osapuolia sitovan ositusratkaisun, josta osapuolten on mahdollista valittaa yleiseen tuomioistuimeen. Sopimusosituksen osalta on huomattava, että sopijapuolet voivat tietyssä määrin sopimusvapauden turvin poiketa avioliittolain säännöksistä ja lähtökohtaisesti sovellettavasta puolittamisperiaatteesta.<sup>77</sup> Sitä vastoin pesänjakajalla on lähtökohtainen velvollisuus jakaa ositettava omaisuus tasan osituspuolten välillä, elleivät he muuta sovi.

Aviovarallisuussuhdetta purettaessa saattaa herätä kysymys tietyn esineen tai muun varallisuus-erän kuulumisesta jommallekummalle puolisoista. Vaikka esineoikeudessa onkin yleensä tiettyjä omistajaolettaman synnyttäviä periaatteita, kiinteän omaisuuden osalta oikea omistaja selviää yleensä kiinteistöä koskevista lainhuutokirjauksista. Viimeisin lainhuutokirjaus luo siten erittäin vahvan oletettaman kiinteistön sen hetkisestä omistajasta, minkä vuoksi sen luoman omistajaolettaman kumoaminen on osoittautunut poikkeukselliseksi.<sup>78</sup>

Avio-oikeudessa ja siten myös osituksessa noudatetaan omaisuuden erillisyyden periaatetta, joka tarkoittaa sitä, että se omaisuus, mikä puolisoilla on ollut avioliittoon mennessään tai minkä hän on avioliiton aikana saanut, kuuluu edelleen hänelle riippumatta omaisuuden saantotavasta. Kuitenkin puolisoille on avioliiton solmimisen kautta syntynyt avio-oikeus toistensa omaisuuteen, mikä merkitsee avioliiton purkauduttua lähtökohtaisesti sitä, että avio-oikeus oikeuttaa puolison saamaan omaisuutta toiselta ositusperusteen syntymistä seuraavassa osituksessa.<sup>79</sup> Avio-oikeudella onkin pyritty lieventämään omaisuuden erillisyyden periaatteen vaikutuksia

<sup>76</sup> Pykälän kolme momentissa todetaan myös, että varainsiirtoveroa ei ole kuitenkaan siltä osin kuin vastikkeena on käytetty elatusavun kertamaksua.

<sup>77</sup> Ks. Myös *Puronen* 2007, s. 110. Avio-oikeuden alainen omaisuus pyritään osituksessa jakamaan entisten aviopuolisoiden kesken tasan eli siten että osituksen jälkeen puolisoitten avio-oikeudelliset jako-osat ovat yhtä suuret.

<sup>78</sup> Ks. *Puronen* 2007, s. 107.

<sup>79</sup> Ks. *Puronen* 2007, s. 108. Kummallakin puolisoista on lähtökohtaisesti yhtäläinen oikeus toistensa avio-oikeuden alaiseen omaisuuteen. Tulen käsittelemään tarkemmin avio-oikeuden sisältöä ja sen varallisuus-oikeudellista luonnetta selvittäessäni sen mahdollista luovuttamis- ja ulosmittauskelpoisuutta.

siten, että puolisollla on oikeus vaatia avio-oikeuden piiriin kuuluvien varallisuuksien tasaimista.

Puolison avio-oikeutta toisen puolison omaisuuteen pidetään eräänlaisena odotusoikeutena, jonka oikeusvaikutukset realisoituvat vasta ositusperusteen syntymisen eli avioeron vireille tulo tai puolison kuoleman jälkeen;<sup>80</sup> avio-oikeus on puolison oikeus osituksessa tulevaan jakosaan tai tasinkoon. Siten ositettavan omaisuuden piiriin kuuluvalla omaisuudella toteutuvat ns. ”puhtaat” ositussaannot jäävät varainsiirtoverolain 4.3 §:n mukaisesti veron ulkopuolelle siitäkkin huolimatta, että tasinko suoritettaisiin kiinteistöllä taikka sen osuudella, eikä myöskään varainsiirtoverovelvollisuus realisoidu.

Ositus koskee ainoastaan avio-oikeuden alaista omaisuutta, kun taas avio-oikeudesta vapaan omaisuuden osalta toimitetaan osituksen sijasta omaisuuden erottelu.<sup>81</sup> Kotimaisen aviovarallisuusjärjestelmän lähtökohtana on se, että puolisoille kuuluva omaisuus on avio-oikeuden alaista ja siten osituksen kohteena olevaa omaisuutta; tietyn varallisuuserän katsominen avio-oikeudesta ja siten osituksesta vapaaksi omaisuudeksi edellyttää aina erityistä, laista ilmenevää perustetta.<sup>82</sup>

Mikäli toisella aviopuolisoista on enemmän avio-oikeuden alaista varallisuutta kuin toisella, joutuu enemmän omistava puoliso luovuttamaan toiselle osituksessa tasinkona tietyn määrän hänen avio-oikeuden alaista omaisuuttaan.<sup>83</sup> Tasingonsaajalla tai tämän perillisillä ei ole kuitenkaan esinekohtaista oikeutta mihinkään tiettyyn tasinkoa luovuttavan puolison omistamaan esineeseen tai oikeuteen, minkä johdosta tasinkoa saava puoliso ei voi vaatia itselleen esimerkiksi kiinteistöä tai sen osuutta vaan se voidaan suorittaa esimerkiksi rahana. Suoritettavan ta-

---

<sup>80</sup> Ks. *Lohi* 2016, s. 101-102. Avio-oikeuden olemassaolo ei avioliiton kestäessä estä esimerkiksi tietyn puolisollla kuuluvan esineen ulosmittaamista tai toisaalta siirrä sivullispuolison omaisuutta velallispuolison omaisuuden pakkotäytäntöönpanon piiriin. Puolisoilla on avioliiton kestäessä täysi oikeus disponoida eli määrätä omasta varallisuudestaan toista puolisoa kuulematta (vrt. kuitenkin AL 38 §, joka kieltää puolisoa luovuttamasta yhteisenä kotina olevaa kiinteää omaisuutta ilman toisen kirjallista suostumusta).

<sup>81</sup> Vaikka omaisuuden erottelu tapahtuukin käytännössä entisten puolisoitten välillä toimitetun osituksen yhteydessä, on kyseessä muodollisesti erillinen toimitus. Tällöin ositus- ja erottelukirjassa luetteloidaan erikseen avio-oikeuden piiriin kuuluva ja sen ulkopuolinen puolisoitten varallisuus.

<sup>82</sup> Ks. *Lohi* 2016, s. 105-106. Vaikka kyseessä on poikkeus lain asettamalle lähtökohdalle, omaisuuden erottelutilanteet eivät ole harvinaisia. Avioehdon tekeminen on yleistynyt uusien avioparien kesken ja jo aiemmin on ollut hyvin yleistä se, että esimerkiksi lahja- ja testamenttiasiakirjoissa määrätään asiakirjassa yksilöity omaisuus lahjan- tai testamentinsaajan avio-oikeudesta vapaaksi omaisuudeksi.

<sup>83</sup> Jäämistöositustilanteissa enemmän aviovarallisuutta omistava ei ole kuitenkaan velvollinen luovuttamaan omaisuuttaan ensiksi kuolleen puolison perillisille. Leskellä on kuitenkin aina oikeus luovuttaa tasinkoa myös kuolleen puolisonsa perillisille.

singon määrä saadaan, kun aviopuolisoiden jaettavan omaisuuden säästöä verrataan heille laskennallisessa osituksessa määräytyvään avio-osaan eli puoleen puolisoitten yhteenlasketusta nettovarallisuudesta.<sup>84</sup> Koska tasingossa on kyse nk. tasoituserästä, se ei ole luonteeltaan vastiketta eikä voi olla varainsiirtoverotuksen kohteena. Varainsiirtoverovelvollisuus saattaa kuitenkin realisoitua tapauksissa, joissa tasingolla tai vastaavalla suorituksella maksetaan osituksen ulkopuolisiin varoihin vastiketta kiinteistöstä, jolloin sitä voidaan pitää tältä osin tosiasiallisesti omaisuuden lunastuksena.

Jos ositettavaan omaisuuteen sisältyy riittävän paljon muuta varallisuutta, kiinteistöosuuden luovutus on mahdollista toteuttaa siten, ettei verollista vastikkeellista saantoa synny.<sup>85</sup> Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt tähän liittyvää problematiikkaa ja osoittaa oheisessa ratkaisussaan mielestäni selkeällä tavalla verovapaan ja verollisen ositussaannon välisen rajanvedon.

**KHO 7.6.1978 TALTIO 2776:** Aviopuolisot olivat 26.3.1971 toimitetussa osituksessa sopineet, että puoliso sai mm. puolisoitten yhdessä 7.6.1968 ostaman tilan sen ostohinnasta 18.000 markasta. Osituskirjaa oli pidettävä 9.000 markan osalta, jonka maksamiseen oli käytetty ositettavaan omaisuuteen kuulumattomia varoja, leimaverolain 16 §:ssä tarkoitettuna kiinteistön omistusoikeuden luovutuskirjana siitä huolimatta, että kauppakirjaan perustuva tilan omistusoikeuden siirtyminen oli käynyt lopulliseksi vasta 17.4.1972.

Mikäli kiinteistöosuuden ”lunastus” on toteutettu siten, että saajaosapuoli lunastaa puolisonsa osuuden kiinteistöstä suorittamalla hänelle tasinkoa, kysymyksessä on verovapaa luovutustoimi ainoastaan tasingon määrään saakka, jonka ylittävästä osasta luovutuksensaaja tulee varainsiirtoverovelvolliseksi. Seuraava korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu osoittaa, kuinka puolisoitten välinen kiinteistön yhteisomistussuhteen purkaminen voidaan toteuttaa myös siten, että se toinen puoliso ottaa osituksessa vastattavakseen puoliosuutta vastaavan määrän yhteisistä osituksessa katettavista veloista, eikä jaon ulkopuolisten varojen synnyttämä varainsiirtoverovelvollisuus realisoidu.<sup>86</sup>

---

<sup>84</sup> Ositus toimituksena tarkoittaa aina tietyn omaisuuden nettomäärän eli tässä aviovarallisuuden säästön laskennallista puolittamista. Siten osituslaskelmassa joudutaan huomioimaan puolisoitten velat, jotka ovat syntyneet ennen ositusperusteen syntymistä ja olleet maksamatta sanotulla ositusperusteen syntyhetkellä (Lohi 2016, s. 428).

<sup>85</sup> Ks. Puronen 2007, s. 108, s. 110-113.

<sup>86</sup> Puronen 2007, s. 116. Puronen huomauttaa, että vastattavaksi otettavaksi voidaan ottaa ainoastaan ositettavaan varallisuuteen kuuluvia velkoja. Hänen mukaansa kysymys osituksen ulkopuolisten velkojen suhteen ratkeaa yksittäistapauksissa näyttökysymykseen (ks. myös KHO 20.12.1971 TALTIO 5499).

**KHO 17.11.1965 TALTIO 4720:** Avioeron saaneiden puolisoiden välisessä omaisuuden osituksessa toinen puoliso sai yksin omistukseensa puolisoiden yhdessä omistaman kiinteistön sitä vastaan, että hän otti yksin vastattavakseen puolisoiden yhteisestä kiinteistön arvoa vastaavista veloista. Irtain omaisuus oli myös jaettu puoliksi kummallekin. Osituskirjaa ei pidetty leimaverolain 16 §:ssä tarkoitettuna kiinteistön omistusoikeuden luovutuskirjana.<sup>87</sup>

Yllä olevasta ratkaisusta ilmenee selkeästi ositussaantoihin liittyvä periaate, jonka mukaan verollinen saanto voi tulla kysymykseen ainoastaan silloin kun kiinteistön tai sen osan omistajanvaihdokseen liittyy ositettavan varallisuuden piiriin kuulumattomien varojen käyttöä ilman että se liittyy tasingonmaksuvelvollisuuden täyttämiseen. Varainsiirtoveroa ei synny miltään osin, kunhan kiinteistösaannot vain toteutetaan ositukseen kuuluvilla varoilla. Siten on olennaista tunnistaa osituksessa vastikkeena suorittujen varojen tai vastattavaksi otetun velan alkuperä ja syntyajankohta sekä myös toisaalta se, mikä osa vastikkeesta kohdistuu varsinaisesti kiinteään veronalaiseen omaisuuteen.

Vaikka ulkopuolisten varojen käyttäminen synnyttää edellä olevan perusteella vahvan oletettoman verollisesta saannosta, oikeuskäytäntö on vaiennut sen suhteen, kuinka osituksessa sovellettavasta puolittamisperiaatteesta poikkeamiseen on suhtauduttava. Kun kiinteistösaantoa pidetään varainsiirtoveron realisoivana vastikkeellisena saantona kaikissa ulkopuolisten varojen tilanteissa paitsi tasinkoa maksettaessa, on lähdettävä siitä, että myös puolittamisperiaatteesta poikettaessa kysymykseen tulee varainsiirtoveron realisoiva saanto.<sup>88</sup> Asia ei ole kuitenkaan näin yksinkertainen. Kun kysymys on kuitenkin pääosin sopimusvapauden piiriin kuuluvasta toimituksesta, puolisoiden suorittamassa sopimusosituksessa sallittaneen merkittävää vähäisemmät poikkeukset lähtökohtaisesta omaisuuden puolittamisvaatimuksesta. Myös osituskirjaan otettavat määräykset avioliittolain 94 §:n tarkoittaman vastikkeen maksamisesta sekä avioliittolain 103b §:n tarkoittamasta osituksen sovittelusta voivat vaikuttaa osituksessa tehtyjen varallisuudensiirtojen verollisuuteen. Puolisolla on oikeus vastikkeeseen esimerkiksi tilanteissa, joissa toinen puoliso on aiheuttanut määräämistoimillaan aiheuttanut avio-oikeudenalaisen omaisuuden olennaisen vähenemisen. Vastike huomioidaan osituslaskelmassa laskennallisesti siten, että puoliso suorittaa ”hukatun” omaisuuden määrästä puolet toiselle puolisolle.<sup>89</sup>

---

<sup>87</sup> Ks. *Puronen* 2007, s. 113. Vaikka ratkaisu sijoittuu vanhan leimaverolain aikaan, se osoittaa edelleen veronalaisen ja verovapaan luovutustoimen välisen rajanvedon, joka on relevantti myös nykyisen varainsiirtoverotuksen aikana.

<sup>88</sup> Ks. *Puronen* 2007, s. 115-116.

<sup>89</sup> Ks. *Aarnio - Kangas* 2016, s. 1097-1098.

Osituksen sovittelussa puolestaan ositettaviin varoihin lisätään puolisoiden alun perin avio-oikeudesta vapaata varallisuutta tai sellaisten varojen määrää vähennetään, mikä vaikuttaa tasingon suuruuteen ja aiheuttaa poikkeaman alkuperäiseen avio-osalaskelmaan. Vastikkeen suorittaminen tai suuremman tasingon suorittaminen osituksen sovittelun johdosta eivät johda varainsiirtoverovelvollisuuden syntymiseen.

Osituksen ulkopuolisia varoja käytettäessä saannon verollisuus kulminoituu siihen, miltä osin näistä varoista suoritettu maksu liittyy tasingon suorittamiseen ja miltä osin on kyse veron realisoivasta vastikkeesta. Osituskirjaan tulee tehdä osituslaskelma, jossa tulisi selkeästi ilmoittaa toimituksessa huomioitavat varallisuuserät sekä vastikkeena luovutettujen varojen luonne tasingona tai lunastuksena. Siten voidaan sivuuttaa verotuskäytännössä omaksuttu oletama siitä, että ulkopuolisista varoilla toteutettu kiinteistösaanto on aina varainsiirtoveron alainen ja että suoritettavaksi tuleva vero määräytyy koko vastikkeena käytettyjen jaon ulkopuolisten varojen määrästä.<sup>90</sup>

#### 4.2.1.2. *Omaisuuksien erottelussa ja yhteistaloutta purettaessa tapahtuvat varallisuudensiirrot*

Kotimainen aviovarallisuusjärjestelmä ei perustu pakottavalle sääntelylle ja puoliset ovat tiettyssä määrin voineet sopimusvapauden turvin tehdä erilaisia ennakoivia järjestelyjä avioliiton purkautumisen varalle. Puolisot voivat keskenään laatia avioliittolain 35.2 §:n mukaisen avioehdon, jolla he määräävät tietyn varallisuuden avio-oikeuden ja siten osituksen ulkopuolelle. Avioehdon avulla puoliset voivat oikeudellisesti sitovalla tavalla rajata avio-oikeuden alaisen ja siitä vapaan omaisuuden ja tällainen sopimus voidaan solmia missä vaiheessa avioliittoa tahansa.<sup>91</sup> Mikäli puoliset ovat määränneet, että heillä tai toisella heistä ei ole avio-oikeutta toisen puolison omaisuuteen tai sen osaan, tällaisen varallisuuserän osalta toimitetaan omaisuuden osituksen sijasta omaisuuden erottelu. Tältä osin kyse ei siis ole aviovarallisuuden jakamisesta, minkä vuoksi tämän omaisuuden piiriin kohdistuva oikeustoimi synnyttää varainsiirtoveron luovutuksensaajan taholla.<sup>92</sup>

<sup>90</sup> Ks. myös *Puronen* 2007, s. 119.

<sup>91</sup> Ks. *Lohi* 2016, s. 108-109. Vaikka avioehtosopimus voidaan solmia jopa ennen avioliittoon vihkimistä, AL 41.1 §:n sanamuoto edellyttää sopijapuolilta kuitenkin sitä, että he ovat kihlautuneet. Avioehtosopimuksen voimaantulo edellyttää AL 42 ja 66 §:n muotovaatimusten täyttämisen lisäksi myös sen rekisteröimistä maistraattiin.

<sup>92</sup> Varainsiirtoverosta vapaat saannot kuuluvat poikkeussäännösten alaisuuteen, joten niitä koskeva tulkinta on suppea. Ks. myös KHO 1.10.1999 TALTIO 2655.

Mikäli erottelussa tapahtuu kiinteän omaisuuden omistajanvaihdos, jossa suoritetaan raha- tai muu sen kaltainen vastike, kiinteistön erottelussa saaneelle syntyy varainsiirtoverovelvollisuus.<sup>93</sup> Vastaavasti yhteisomistussuhteen purkamisen perusasetelmana on, että sen purkautuessa kumpikin yhteisomistaja saa itselleen kuuluvan osuuden toimituksen kohteena olevasta yhteisesineestä. Pääsääntö rajaa sen ulkopuolelle erilaisia erotteluun liittyviä oikeustoimia, joita voitaisiin sinällään pitää yhteisomistuksen purkamiseen liittyvinä. Siten esimerkiksi jos osapuolet ovat omistaneet yhdessä kaksi kiinteistöä ja purkavat yhteisomistuksen siten, että kumpikin saa yksinään toisen kiinteistön, järjestelyä pidetään kiinteistöjen määräsien vaihtona ja siten kummankin verollisina saantoina puoliosuuksien käyvistä arvoista.<sup>94</sup> Kun eroteltavan omaisuuden osalta ei ole olemassa mitään puoliosuiden yhteistä pesää, ei jakoon kuuluvien tai niiden ulkopuolisten varojen käyttöä koskeva rajanveto tule arvioitavaksi ja veron määrä määräytyy suoraan maksetun tai muuten annetun vastikkeen määrän tai arvon mukaan.<sup>95</sup>

Vaikka edellä käsitelty koskee ensisijaisesti avioliittoa ja aviovarallisuussuhteen purkamiseen kytkettyjä lainalaisuuksia varainsiirtoveroa silmällä pitäen, voidaan omaisuuden erotteluun liittyviä sääntöjä soveltaa analogisesti myös avoliitossa ja sen päättyessä tehtäviin varallisuudensiirtoihin.<sup>96</sup> Korkein hallinto-oikeus käsitteli alla olevassa ratkaisussa asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden yhteisomistuksen purkamista osakevaihtona, jossa jokaisen osakesarjan osalta kyseessä oli veronalainen saanto osakkeiden puoliosuuksien käyvistä arvoista. Vaikka en käsittele tutkimuksessani arvopapereiden varainsiirtoverotusta, ratkaisu kiteyttää edellä selostetun varainsiirtoveron realisoitumisesta tämänkaltaisissa järjestelyissä.<sup>97</sup>

**KHO 1991 B 574:** A oli ostanut yhdessä B:n ja C:n kanssa asunto-osakeyhtiön kahden samanlaisen asuinhuoneiston (H 1 ja H 2) hallintaan oikeuttavat osakkeet.

<sup>93</sup> Ks. Verohallinnon ohjeet 2016, 5. Omaisuuden erottelu.

<sup>94</sup> Ks. Verohallinnon varainsiirtoverotuksen yhtenäistämisohje 2017, 14.2 Yhteisomistussuhteen purkaminen. VSVL 4.3 §:ssä asetettu yhteisomistuksen purkamiseen liittyvän saannon verovapaus koskee ainoastaan sellaisia yhteisomistuksen purkamistilanteita, joissa kiinteistön määräsaiset omistukset muutetaan alueelliseksi kiinteistönmuodostamislain (554/1995) mukaisin toimenpitein eli lohkomalla tai halkomalla. Ks. aiheesta myös *Puronen 2007*, s. 129.

<sup>95</sup> Kun puhutaan vastikkeen todellisesta määrästä, lähtökohdaksi otetaan omaisuuden erottelusta laadittu erottelukirja, jos siinä on yksilöity toimituksen kohteena oleva esineet, niiden arvo sekä omistussuhteet.

<sup>96</sup> Ks. *Puronen 2007*, s. 120-121. Varainsiirtoverolaissa ei ole erikseen säännöksiä koskien avoliittolain kolme luvun mukaisen hyvityksen maksamista. Koska verovapaussäännöstä on tulkittava suppeasti, hyvityksenä suoritettu kiinteistö tai sen osuus on saajalleen verollinen saanto ja veron perusteena hyvityksenä luovutetun kiinteän omaisuuden käypä arvo (Verohallinnon ohjeet 2016, 6. Avoliiton purkautuminen).

<sup>97</sup> Ks. myös *Puronen 2007*, s. 131. Perusajatuksena on, että yhteisomistajat omistavat osuuttaan vastavaan suhteellisen osan kustakin yhteisomistetusta esineestä. Siten järjestely, jossa erilaisin oikeustoimin muodotetaan kohteiden omistussuhteet uusiksi, synnyttää varainsiirtoveron suorittamisvelvollisuuden sille, joka saa osaansa sellaista omaisuutta jota ei ennen oikeustoimeen ryhtymistä omistanut.

A omisti puolet kummankin huoneiston osakkeista B:n ja C:n omistaessa yhdessä toiset puolet. Omistussuhteet purettiin välirahaa maksamatta siten, että A sai yksinomaiseen omistukseensa huoneiston H 1 hallintaan oikeuttavat osakkeet ja B yhdessä C:n kanssa huoneiston H 2 hallintaan oikeuttavat osakkeet. Kysymyksessä oli näin saadun puolikkaan osalta leimaverolain 55 §:n 1 momentissa tarkoitettu vaihto. Äänestys 5-3.

Myöhemmin hallinto-oikeus on päätenyt samanlaiseen ratkaisuun tilanteessa, jossa oli kyseessä kiinteistöjen määräosaisten yhteisomistuksen purkaminen. Tapausselostuksista saa hyvän käsityksen varainsiirtoverovelvollisuuden synnyttävistä oikeustoimista ja vaikka aiemmassa tapauksessa olikin kysymys asunto-osakkeista, niihin liittyvä varainsiirtoverotus on kiinteistöjen kanssa yhdenmukainen.

**Hämeenlinnan hallinto-oikeus 14.2.2002 Dno 00118/01/1400:** A ja B olivat sopineet yhdessä omistamiensa kiinteistöjen jakamisesta siten, että kumpikin sai jaoissa neljä kiinteistöä. HaO katsoi, että määräosaisten kiinteistön osuuksien vaihtamisessa on tapahtunut kiinteistöjen saantoja, jotka ovat olleet varainsiirtoverollisia.

Erottelutoimituksen ja varainsiirtoveron osalta on kuitenkin huomattava edellä mainittu, että avioliittolain 103b.1 §:n mukaan ositusta soviteltaessa voidaan alun perin päteväällä tavalla avio-oikeudesta vapaaksi omaisuudeksi määrätty varallisuuserä määrätä joko kokonaan tai osittain avio-oikeuden alaiseksi omaisuudeksi tai vastaavasti siirtää avio-oikeuden alaista omaisuutta osituksen ulkopuolelle. Avio-oikeudesta vapaan omaisuuden tuleminen osituksen kohteeksi vaikuttaa osituslaskelman lisäksi myös varainsiirtoverovelvollisuuteen, mikäli sittemmin tasinkona luovutettu kiinteä omaisuus on sovittelulla tullut avio-oikeuden alaiseksi omaisuudeksi; avio-oikeuden alaisen omaisuuden luovutus tasinkona ei synnytä laissa tarkoitettua veronalaista vastikkeellista saantoa.

#### 4.2.2. Jäämistöoikeuteen liittyvät kiinteistöjenluovutukset

##### 4.2.2.1. *Kiinteistösaannot perinnönjakotoimituksessa*

Tilanteessa, jossa perittävältä jää varallisuutta ja kuolinpesässä on yhtä useampi oikeudenomistaja, pesän omaisuuteen eli jäämistövarallisuuteen syntyy yhteisomistustilanne ja perillisten välisiin suhteisiin sovelletaan yhteisomistustilanteen säännöksiä. Kuolinpesä lakkaa olemasta sen jälkeen, kun se on laillisesti jaettu eli kun jäämistövarallisuuden piiriin kuuluvat esineet ja muu omaisuus on reaalisesti jaettu ja luovutettu pesän oikeudenomistajien kesken. Mikäli perittävä

oli kuollessaan avioliitossa, on ennen perinnönjakoa toimitettava ositus tai omaisuuden erottelu. Huomattava tosin on, että mikäli perittävällä ja leskellä oli avio-oikeuden kokonaan poissulkeva avioehto tai jos ositus oli lesken ja kuolleen puolison perillisten välillä toimitettu, leski ei lähtökohtaisesti ole kuolinpesän osakas.<sup>98</sup> Lesken oikeusasema voi tosin tässäkin tapauksessa muuttua, mikäli leski esittää ositusta koskevan sovitteluvaatimuksen avioliittolain 103b.1 §:n nojalla, jolloin leski on kuolinpesän osakas osituksen tai omaisuuden erottelun toimittamiseen saakka.

Sen jälkeen, kun kuolinpesä on selvitetty eli kaikki pesän ja vainajan velat on maksettu tai niistä on ainakin asetettu maksun turvaava takaus tai muu vakuus, kenellä tahansa pesän osakkaista on oikeus saattaa perinnönjakoasia vireille esittämällä jakovaateensa muille pesän osakkaille. Perinnönjako voidaan toteuttaa joko osakkaiden keskinäisenä sopimusjakona tai tuomioistuinten määräämän pesänjakajan toimittamana toimitusjakona. Sopimusjaossa perilliset sopivat keskenään perinnönjaosta yleisen sopimusvapauden suomin vapauksin, kun taas toimitusjako noudattaa kaikilta osin perintökaaren säännöksiä vaikkakin pesänjakaja on jakopäätöstä tehdesään sidottu osakkaiden välisiin sopimuksiin. Perintönä saadun omaisuuden voidaan perinnönjaon jälkeen katsoa siirtyneen lopullisesti perillisille eikä jaon toimittamistavalla ole perinnönjaon pätevyden kannalta merkitystä.<sup>99</sup> Tutkimukseni eli varainsiirtoverovelvollisuuden synty-  
misen kannalta tarkastelun kohteena ovat erityisesti perinnönjaossa lopulliseksi tulevat varallisuudensiirrot, jotka koskevat kiinteää omaisuutta.<sup>100</sup>

Varainsiirtoverolain 4.3 §:n mukaan veroa ei ole suoritettava kiinteistön saannosta tai sen osasta, joka perustuu perintöön tai testamenttiin. Näin ollen tilanteet, joissa perinnönjako toimitetaan ”puhtaasti” siten, että perinnönjaon kohteena oleva varallisuus jaetaan osakkaiden kesken vastikkeita maksamatta tai että vastikkeet suoritetaan jäämistöön kuuluvista muista varoista ja sijoitetaan kiinteistöosuudesta luopuneen osakkaan jako-osuuteen, ei jaossa kiinteistön saanut osakas joudu maksamaan saannostaan varainsiirtoveroa. Verovelvollisuus syntyy aino-

<sup>98</sup> *Aarnio - Kangas* 2016, s. 106. Mikäli avio-oikeutta ei ole poissuljettu, leski on kuolinpesän osakas osituksen toimittamiseen saakka. Avio-oikeuden poissulkeminen ei kuitenkaan vaikuta lesken PK 3 luvun mukaiseen oikeusasemaan (*Mikkola* 2010, s. 137.)

<sup>99</sup> Käsitellessäni perinnönjakoa käytän osakkaista monikollista ilmaisua, sillä jos kyseessä on yksinperimystilanne eli kuolinpesässä on ainoastaan yksi osakas, perittävän jälkeen laadittu perukirja korvaa perinnönjakokirjan ja eikä perinnönjakoa ei ole tarpeen toimittaa. Perillisen hakiessa lainhuutoa perintönä saatuun kiinteistöön on perukirjan liittäminen hakemukseen katsottu yleensä riittäväksi. Kuitenkin myös yksinperimystilanteissa on laadittu erillinen perinnönjakokirja, josta on käynyt ilmi, että perittävältä ei ole jäänyt muita perillisiä ja, mikäli lakimääräisestä perimyksestä ei ole testamentilla poikettu, ainoa perillinen on saanut jäämistövarallisuuden itselleen täysin omistusoikeuksin suoraan lain nojalla (*Aarnio - Kangas* 2016, s. 280-281).

<sup>100</sup> Ks. *Puronen* 2007, s. 122-123.

astaan sellaisissa jaoissa, joissa kuolinpesän osakas hankkii hänelle perintökaaren mukaista las-kennallista jako-osuuttaan enemmän pesän varoista ja käyttää sen hankkimiseen jäämistövaral-lisuuteen kuulumattomia varoja jolloin siltä osin kiinteistösaanto toteutetaan tosiasiallisesti vas-tikkeellisesti pesän ulkopuolisilla varoilla.<sup>101</sup>

Saannosta määrättävän veron suhteen on huomattava, että mikäli jakokirjassa ei ole selvitystä vastikkeen jakautumisesta eri varallisuuserien kesken, katsotaan ulkopuolisten varojen kohdis-tuneen kokonaan kiinteistöön ja vero tulee maksaa koko vastikkeen määrästä. Mikäli verovel-vollinen esittää riittävän selvityksen vastikkeen kohdistumisesta muuhun kuin veronalaiseen omaisuuteen, vastike jaetaan veronalaisen ja muun kuin veronalaisen omaisuuden välillä niiden käypien arvojen suhteessa.<sup>102</sup> Kiinteää omaisuutta yli oman perintöosuuden saaneen osakkaan tulee varainsiirtoveron välttääkseen osoittaa vastikkeen maksetun hänen jako-osuuteensa kuu-luvista varoista.<sup>103</sup>

Perintösaannot on verottamista koskevassa oikeuskäytännössä rinnastettu ositussaantoihin jo kumotun leimaverolain aikana. Ensimmäisen tapauksen ratkaisuselosteessa käy ilmi, että aino-astaan ulkopuolisten varojen käyttö realisoi varainsiirtoveron samalla tapaa kuin nykyinen lain-säädäntö on määrännyt ositukseen perustuvissa saannoissa.

**KHO 1949-II-59:** Perillisen, joka perinnönjaossa tehdyn sopimuksen nojalla oli saanut kiinteistöosuuden, oli katsottava saaneen tuon osuuden perintönä. Tämän vuoksi sopimuskirjaa ei ollut pidettävä leimaverolain 16 §:ssä tarkoitettuna kiin-teistön omistusoikeuden luovutuskirjana.

Verovelvollisuus liitetään vain tapauksiin, joissa jaon toimittami-seen liittyy pesän ulkopuolisten varojen käyttämistä. Ulkopuolisten varojen käyt-täminen merkitsee saannon osittaista tai täydellistä vastikkeellisuutta ja varain-siirtoverollisuutta. Varainsiirtoverotuksen kannalta vainajan pesä on siten saanut korostuneen aseman.

---

<sup>101</sup> Rahavarat ovat luonteeltaan ulkopuolisia varoja silloinkin, kun ne ovat alun perin kuuluneet jäämis-tövarallisuuden piiriin ja jaettu osittaisella perinnönjaolla osakkaille (ks. Verohallinnon varainsiirtove-rotuksen yhtenäistämishoje 2017, 4.1 Perinnönjako). Ks. tähän liittyen myös Vaasan HAO 11.10.2011 11/0677/2.

<sup>102</sup> Ks. Verohallinnon varainsiirtoverotuksen yhtenäistämishoje 2017, 4.1 Perinnönjako).

<sup>103</sup> *Puronen* 2007, s. 105-106. Tarkastelukohteeksi asetetaan tällöin osakkaiden keskenään tekemä tai pesänjakajan yksin laatima jakokirja. Mikäli jakokirjaa ei ole saatavilla, näytöksi pesän sisäisten varojen olemassaolosta riittänee perittävän kuoleman jälkeen laadittu perukirja, jollei sen laatimisen ja toimitet-un perinnönjaon välillä ole kulunut jo paljon aikaa. Todistustaakka luovutuksensaajan esittämälle näy-tölle vastikkeena käytettyjen varojen kuulumisesta luovutushetkellä kuolinpesään ja hänen pesäosuu-teensa on ankara.

Toinen tapaus vahvistaa edelleen oikeuskäytännössä tehtyä ratkaisua käsitellä jäämistöoikeudellisia saantoja samalla tapaa kuin ositussaantoja. Tapauksessa kiinteistösaannon verollisuus ratkesi nimenomaan siihen, toteutettiin saantotoimi ulkopuolisilla varoilla eli oliko kyseessä enää ”puhdas” jäämistöoikeudellinen kiinteistösaanto.

**KHO 1965-II-796:** Kuolinpesän osakas oli perinnönjaossa saanut kaiken pesään kuuluvan kiinteän ja irtaimen omaisuuden ottamalla vastatakseen kaikista pesän veloista ja rasituksista sekä maksamalla kuolinpesän toiselle osakkaalle pesään kuulumattomista varoista tietyn rahamäärän. Perinnönjakokirjaa oli pidettävä tuon rahamäärän osoittaman vastikkeen osalta leimaverolain 16 §:ssä tarkoitettuna kiinteistön omistusoikeuden luovutuskirjana.

Yllä olevan ratkaisun mukaisesti myöskään perinnönjaossa pesän ulkopuolisten varojen käyttämisenä ei pidetä osakkaan ottamaa velkavastuuta sellaisesta velasta, joka on kuulunut pesään ennen perinnönjakoa.<sup>104</sup> Pesän sisäisten tai ulkopuolisten varojen käyttö kiinteistöosuuden lunastuksessa ratkeaa siis lähtökohtaisesti selvittämällä, kuuluuko pesään ylipäänsä sellaisia varoja, joilla kiinteistösaannon voi toteuttaa.<sup>105</sup> Seuraavassakaan tapauksessa oikeus ei katsonut jaon ulkopuolisia varoja käytetyn muutoin kuin tiettyjen varallisuuserien osalta.

**KHO 1965-II-797:** Kun perinnönjakosopimus kirjalla kaksi kuolinpesän osakasta oli saanut kuolinpesään kuuluneen kiinteistön ja kaiken pesän irtaimiston toisille kuolinpesän osakkaille maksettavia rahasuorituksia ja eläkesuoritusta vastaan sekä ottamalla vastatakseen kuolinpesän velat, jakosopimusta oli pidettävä leimaverolain 16 §:ssä tarkoitettuna kiinteistön omistusoikeuden luovutuskirjana siltä osin kuin toisten osakkaiden osuuksien lunastamiseen oli käytetty kuolinpesään kuulumattomia varoja eli edellä mainitut raha- ja eläkesuoritukset.

---

<sup>104</sup> Pesän velasta vastattavaksi ottamisen tapauksissa on olennaista erottaa ne toimituksissa tehdyt järjestelyt, joissa kiinteistöosuuden lunastuksessa käytetty vastike on suoritettu sitä varten otetulla lainalla. Kiinteistösaantoa varten otetulla lainalla ei ole samanlaista pesän sisäisten varojen luonnetta eikä se siten ole puhdas perintösaanto lain 4.3 §:n merkityksessä.

<sup>105</sup> *Puronen* 2007, s. 122-124. Vrt. Vaasan HAO 11.10.2011 11/0677/2. Lopputulokseen ei oikeuden mukaan vaikuttanut, että vaikka verovelvollisen lopullisessa perinnönjaossa saamat varat olisivat riittäneet vastikkeiden maksamiseen, kysymyksessä oli veronalainen saanto siltä osin kuin vastiketta oli ositaisessa jaossa maksettu pesän ulkopuolisista varoista.

#### 4.2.2.2. Perintöosuuden luovutus

Kuolinpesän osuuksien luovutukset liittyvät vaiheeseen, jossa perittävän jäämistöä ei ole vielä reaalisesti ehditty jakaa. Ennen perinnönjaon toimittamista kuolinpesä on osakkaiden yhteishallinnossa, ellei sitä ole saatettu pesänselvittäjän hallintoon tuomioistuimen määräyksestä.<sup>106</sup> Henkilön kuollessa hänen perillisilleen syntyy eräänlainen ideaalinen osuus perittävän jälkeen jättämään nettovarallisuuteen, mitä osuutta vastaa samansuuruinen osa reaalisesta jäämistövarallisuudesta. Kuolinpesän osakas voi luovuttaa tämän perintöosuuden tai ”pesäosuuden” mitä termiä usein tämänkaltaisten luovutusten kohteesta käytetään, joko vastiketta vastaan tai vastikkeetta toisille kuolinpesän osakkaille tai pesän ulkopuoliselle henkilölle. Luovuttajaperillinen ei pesäosuuden luovutuksesta huolimatta menetä osakkaan asemaansa, joka hänellä kuolinpesän osakkaana laillisesti on, vaan luovutustoimi synnyttää osapuolille ns. rinnakkaislegitimaaation.<sup>107</sup>

Osakkaan pesäosuutta kuolinpesään pidetään aina irtaimena omaisuutena, vaikka tällaiseen osuuteen kuuluisi joko kokonaan tai osaksi kiinteää omaisuutta. Siten pesäosuuden luovutukselta ei edellytetä samanlaista maakaaren 2:1:n mukaista määrämuotoa kuin tavalliselta kiinteistöluovutukselta edellytettäisiin.<sup>108</sup> Pesäosuuden saannon mahdollisesti synnyttämän verovelvollisuuden kannalta on merkittävää, että vaikka sitä pidetäänkin aina irtaimena omaisuutena, tällaisen omaisuuden saanto voi olla ainakin osittain varainsiirtoverolaissa tarkoitettu vastikkeellinen kiinteän omaisuuden saanto: silloin kun kuolinpesään tai sen osuuteen kuuluu kiinteää omaisuutta, luovutuksensaajan saanto voi olla verollinen.<sup>109</sup> Vaikka laissa ei säädetäkään jäämistöoikeudellisiin ”sekasaantoihin” liittyvästä varainsiirtoverosta kuten osituksen suhteen on tehty, ratkaisu on yhdenvertaisen verotuksen kannalta perusteltu sen kohdellessa verovelvollisia yhdenmukaisella tavalla kaikissa perhe- ja jäämistöoikeudellisissa saantotilanteissa.

<sup>106</sup> Perintökaaren 18:2.1:n mukaan osakkaiden tulee pesän selvittämistä varten hallita yhdessä pesän omaisuutta. Tässä toimessaan he edustavat kuolinpesää kolmatta vastaan esimerkiksi velkojana tai oikeudenkäynnin asianosaisena. Yhteishallinto tarkoittaa sitä, että osakkaiden on tehtävä kaikki pesää koskevat päätökset lähtökohtaisesti yksimielisesti. Osakkaat voivat kuitenkin tehdä tietyn kiireellistä reagointia vaativan toimenpiteen sekä ajaa kannetta pesän hyväksi ilman kaikilta osakkailta saatua suostumusta. Osakkaan oikeus osallistua kuolinpesän hallintoon ei ole riippuvainen hänen laskennallisen perintöosuuden suuruudesta. Ks. myös *Aarnio - Kangas* 2016, s. 393-394.

<sup>107</sup> Ks. *Aarnio - Kangas* 2016, s. 758-759. Pesäosuuden luovutuksensaajaa suojataan pesänselvityksessä ja perinnönjaossa erityisvaltuuksin.

<sup>108</sup> Perintökaaren 17:3:n mukaan perillinen tai yleisjälkimmäisyyden saaja voivat perittävän kuoltua luovuttaa perintöosuutensa joko pesän toiselle osakkaalle tai pesään ulkopuoliselle kolmannelle taholle. Luovutukselta edellytetään ainoastaan kirjallista muotoa eli luovutusasiakirjaa.

<sup>109</sup> *Puronen* 2007, s. 84-85. Kuten *Puronen* asian ilmaisee, pesäosuuksien kaupoissa on kysymys tavanomaisesta irtaimen kaupasta, jossa kaupan kohteeseen kuitenkin sisältyy kiinteää omaisuutta. Ks. myös Verohallinnon varainsiirtoverotuksen yhtenäistämisohje 2017, 4.2 Pesäosuuden luovutus.

**KHO 1968-II-664:** Perintöosuuden luovutus katsottiin leimaverolain 16 §:ssä tarkoitetuksi luovutukseksi, kun kuolinpesään kuului kiinteätä omaisuutta.<sup>110</sup>

Pesäosuuksien vastikkeelliset saannot tapahtuvat yleensä kuolinpesän osakkaan luovuttaessa osuutensa pesään pesän ulkopuoliselle henkilölle. On kuitenkin myös mahdollista, että pesäosuuden luovutuksen osapuolina ovat saman kuolinpesän osakkaat ja että varainsiirtovero realisoituu myös kuolinpesän osakkaiden keskinäisissä jaon toimittamiseen liittyvissä järjestyksissä. Verovelvollisuuden syntyminen edellyttää tämän tyyppisissäkin tapauksissa sitä, että osakas käyttää vastikkeen maksamiseen pesään kuulumattomia varoja.<sup>111</sup> Näissä tilanteissa luovutuksensaajan on selvitettävä, miten pesäosuudesta maksettu vastike on kohdistettu irtaimen ja kiinteän omaisuuden välillä.<sup>112</sup> Ellei luovutuksensaaja esitä riittävää selvitystä vastikkeen jakautumisesta verollisen ja verottoman omaisuuden kesken, maksettavaksi tuleva varainsiirtovero lasketaan koko maksetusta vastikkeesta.<sup>113</sup>

Pesäosuuksien saantojen lukeminen verollisten saantojen joukkoon synnyttää mielestäni niin varallisuus- kuin myös vero-oikeudellisen ongelman; toisaalta kysymyksessä on sellainen irtaimen omaisuuden luovutus, joka ei edellytä maakaaren 2:1:n määrämuotoa, mutta verotuksen näkökulmasta kysymyksessä on varainsiirtoveron alainen omaisuuserä. Verotuksen legaliteetivaatimuksesta tulisi seurata, että verovelvollisuudesta ja sen perusteesta tulisi säätää selkeästi ja yksiselitteisesti lailla siten, että verovelvollisilla olisi mahdollisuus toimia verotuksen suhteen oikein ja mahdollisia sanktioita välttämällä.

---

<sup>110</sup> Ks. myös samanlaiseen ratkaisuun päätyneet, uudempi korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu KHO 1995 B 577. Tapauksessa kuolinpesän osakkaat olivat perintöosuuden luovutuksella myyneet määrääjän kiinteistöä, josta määrääjällä oli sittemmin muodostettu oma tontti. Luovutuksensaajien hakiessa lainhuutoa saannolleen kiinteistötuomari oli määrännyt suoritettavaksi leimaveroa sekä perintöosuuden luovutussopimuksen että kauppakirjan perusteella. Kyseessä oli ollut silloisessa leimaverolaissa tarkoitettu kiinteistön omistusoikeuden luovutuskirja ja se oli lainhuutoa haettaessa varustettava leimaveromerkein. Vaikka tässäkin tapauksessa oli kysymys leimaverolain soveltamisesta, sen korvannut varainsiirtoverolaki ei ole muuttanut vakiintunutta oikeustilaa.

<sup>111</sup> Ks. *Puronen* 2007, s. 105-106. Verovelvollisuuden realisoituminen kuolinpesän ulkopuolisten varojen käyttämisen johdosta perustuu lainhuutoleimaverotusta koskevaan oikeus- ja verotuskäytäntöön. Sitä jos vastike pesäosuudesta suoritettiin kokonaisuudessaan jakoon ja saajan pesäosuuteen kuuluvilla varoilla, kyseessä ei voinut olla veronalainen saanto. Ks. myös pesän ulkopuolisten varojen käytöstä vastikkeena KHO 1965-II-794.

<sup>112</sup> Omaisuusselvityksellä on olennainen merkitys luovutuksensaajan maksettavaksi tulevan varainsiirtoveron kannalta, sillä verovelvollisuuden tulee kohdistua ainoastaan kiinteän omaisuuden vastikkeelliseen saantoon.

<sup>113</sup> *Puronen* 2007, s. 86-87.

#### 4.2.2.3. Testamenttisaannon veronalaisuus

Olen ylempänä selvittänyt perinnönjakoon liittyviä omaisuusjärjestelyjä, jotka tapahtuvat pääasiassa kuolinpesän perillisasemassa olevien osakkaiden välillä. Perimysjärjestelmän ajatuksena onkin perittävän omaisuuden siirtyminen hänen perillisilleen, jotka uusina omistajina huolehtivat omaisuudesta hänen jälkeensä. Perittävällä on kuitenkin mahdollisuus ”syrjäyttää” lakimääräinen perimysjärjestys määräämällä testamentilla hänen omaisuutensa edunsaajakseen mieleisensä henkilön.<sup>114</sup> Perittävä voi määrätä haluamalleen edunsaajalle yleistestamentilla koko jäämistönsä tai tietyn suhteellisen osuuden siitä tai erityistestamentilla eli legaatilla tietyn nimetyn varallisuuserän tai esineen jäämistövarallisuuden piiriin kuuluvasta omaisuudesta. Testamenttityypit eroavat toisistaan siinä, että yleistestamentinsaaja on juridisesti kuolinpesän osakkaan asemassa ja hänellä on pesässä samat oikeudet kuin lakimääräisillä osakkailla, mutta legaatti rinnastuu saamisoikeuteen, joka toteutetaan jo pesänselvityksen aikana erottamalla testamentissa edunsaajalle määrätty kohde pesän varallisuudesta ja luovuttamalla se legaatinsaajalle.<sup>115</sup>

Vaikka testamentintekijän testamenttausvapaus eli oikeus määrätä jäämistöstään *mortis causa* on laaja, se ei ole kuitenkaan rajoittamaton, sillä rintaperillisten lakiosaa koskevat säännökset rajoittavat määräämisvapautta.<sup>116</sup> Rintaperillisen oikeus lakiosaan takaa hänelle tietyn osuuden perinnönjättäjän jäämistövarallisuudesta eli hänellä on oikeus saada perinnönjaossa itselleen puolet hänelle lakimääräisesti kuuluvasta perintöosuudesta.<sup>117</sup> Vaikka rintaperillisen lakiosaa loukkaava testamenttimääräys onkin lain mukaan siltä osin tehoton, se ei kuitenkaan merkitse

<sup>114</sup> Testamentti on perittävän ainoa pätevä keino määrätä omaisuudestaan *mortis causa*. Muunlainen sopiminen elossa olevan henkilön jäämistöstä on pätemätön (PK 17:1.1). Testamentin perustunnusmerkeinä on sen kuolemanvaraisuus, vastikkeettomuus ja jäämistöä koskeva määräys. Sen ominaispiirteisiin kuuluu myös sen yksipuolisuus, peruutettavuus ja määrämuotoisuus. Perustunnusmerkit kuvailevat testamentin oikeustosiaksi, jonka oikeudellinen merkitys hahmottuu vasta katsottaessa sitä oikeusjärjestyksemme lävitse. Liitännäiset tunnusmerkit kuvailevat, miten testamenttiasiakirja on laadittava, saatettava voimaan ja miten se on peruutettavissa (*Aarnio - Kangas* 2015, s. 21-23).

<sup>115</sup> Ks. *Aarnio - Kangas* 2015, s. 55-56. Yleistestamentinsaajan oikeus toteutetaan lopullisessa perinnönjaossa, jossa hänelle osoitetaan testamenttisaantoa vastaava reaalin omaisuus. Legaatti ei synnytä edunsaajalle osakasasemaa, ellei testamentintekijä ole nimenomaisella määräyksellä asettanut häntä osakkaan asemaan (*Lohi* 2011, s. 426-427).

<sup>116</sup> *Puronen* 2007, s. 125. Perintökaaren 7:5.1:ssä säädetään, että ”testamentti on (rinta)perillistä kohtaan tehoton siltä osin kuin se estää häntä saamasta lakiosaansa jäämistöstä tai rajoittaa hänen oikeuttaan määrätä lakiosana tulevasta omaisuudesta.” Testamenttausvapaus on rajoittamaton ainoastaan silloin kun testamentti ei loukkaa lesken tai rintaperillisten lakisääteistä oikeutta. Pykälän kaksi momentti eli testamentinsaajan mahdollisuus suorittaa lakiosa- / rintaperilliselle lakiosaa vastaava tai siitä puuttuva osa rahana vaikuttaa olennaisesti mahdollisen varainsiirtoveron syntymiseen. Ks. myös *Aarnio - Kangas* 2015, s. 83-84.

<sup>117</sup> Esimerkiksi jos rintaperillisen perintöosuus on arvomäärältään 100.000 euroa, hänen lakiosuutensa on puolet perintöosuudesta eli 50.000 euroa. Ns. vapaosan määrä on esimerkissä 50.000 euroa, jonka osalta perittävä voi määrätä testamentilla loukkaamatta rintaperillisen lakiosaoikeutta.

sitä, että testamentti olisi siltä osin mitätön; saattaakseen lakiosaoikeutensa voimaan rintaperillisen on perintökaaren 7:5.3:n mukaisesti tehtävä määräajassa testamentinsaajalle lakiosailmoitus.<sup>118</sup>

Testamenttisaannon veronalaisuus ratkesi ennen 1.2.2003 voimaan tullutta perintökaaren 7:5 muutosta pääosin samojen sääntöjen nojalla kuin ositukseen ja perinnönjakoon liittyvissä saannoissa.<sup>119</sup> Ratkaisevaa oli se, oliko kiinteää omaisuutta saanut testamentinsaaja suorittanut rintaperillisille lakiosan muista kuin hänelle testamentatuista varoista. Veron määrä ratkesi siten ns. ulkopuolisten varojen käytön mukaan myös testamenttiin perustuvissa kiinteistösaannoissa.<sup>120</sup> Seuraava korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu selvittää edellä kerrottua siten, että oikeus totesi siinä suoraan, että verovapaan testamenttisaannon edellytyksen täytti se, että kiinteistösaannosta maksettu vastike suoritettiin luovutuksensaajalle testamentatuista varoista. Tapauksessa perittävä oli testamentilla määrännyt koko omaisuutensa yhdelle edunsaajalle eli kyseessä oli ollut yleistestamentti.

**KHO 25.4.1974 TALTIO 1746:** A oli testamentilla määrännyt, että B sai täysin omistusoikeuksin hänen kuolinpesänsä omaisuuden ehdolla, että B suoritti testamentissa mainituille henkilöille tietyn rahamäärän. Koska A:n oli katsottava määränneen rahasuorituksen suoritettavaksi kuolinpesän varoista, ei testamenttia, jolla B oli saanut omistukseensa mm. tilan, voitu rahasuoritustenkaan osalta pitää leimaverolain 16 §:ssä tarkoitettuna luovutuksena.

Yleistestamentinsaajaa koskevia periaatteita sovelletaan myös legaatin- eli erityistestamentinsaajaan tilanteissa, joissa testamentintekijä on määrännyt esimerkiksi tietyn testamentissa yksilöidyn veronalaisen kohteen asiakirjassa määrätylle edunsaajalle; jos lakiosan maksaminen on

<sup>118</sup> Lakiosailmoitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun testamentti on annettu perilliselle tiedoksi. Ilmoituksen tekeminen on ehdoton edellytys perillisen lakiosaoikeuden säilyttämiseksi: mikäli perillinen on laiminlyönyt ilmoituksen tekemisen, testamentti on häntä kohtaan tehokas kaikilta osin (ks. myös *Puronen* 2007, s. 126-127).

<sup>119</sup> Samalla tapaa kuin perhe- ja jäämistöoikeudellisten kiinteistösaantojen osalta on laissa säädetty, myös testamenttiin perustuvat kiinteistösaannot kuuluvat VSVL 4.3 §:n verovapaussäännöksen alaisuuteen.

<sup>120</sup> *Puronen* 2007, s. 126. Vrt. kuitenkin Verohallinnon varainsiirtoverotuksen yhtenäistämishojeet 2017, 4.3 Testamenttisaannot. Ohjeiden mukaan testamenttisaannot ovat varainsiirtoverosta vapaita eikä kysymys ulkopuolisten varojen käyttämisestä ja sen synnyttämästä verovelvollisuudesta edes realisoidu. Verohallinnon mukaan rintaperillisten lakiosien suorittamisessa on kyse enemmän velvoiteoikeudellisesta suorituksesta, ei vastikkeesta.

testamentissa määrätty täytettäväksi testamentatuista varoista, kyseessä ei ole miltään osin veronalainen saanto.<sup>121</sup>

1.3.2003 jälkeen lakiosa on voitu suorittaa aina rahana, ellei sitä ole testamentissa erikseen kielletty ja lakiosaa vastaavan määrän maksamisessa on kyse perintökaaren mukaisesta velvoiteoikeudellisesta suorituksesta eikä vastikkeen suorittamisesta varainsiirtoverolain tarkoittamalla tavalla. Verohallinto on varainsiirtoverotuksen yhtenäistämisohjeissaan selvittänyt testamenttisaantojen olevan verovapaita vaikka rintaperillisten lakiosat olisi suoritettu muista kuin testamentatuista varoista ja vastaava kanta esitetään myös maanmittauslaitoksen kirjaamismenettelyn käsikirjassa.<sup>122</sup> On huomattava, että edellä mainitut yhtenäistämisohjeet ja käsikirja ovat ns. sallitun oikeuslähteen asemassa; niiden merkitys korostuu erityisesti tapauksissa, joissa hierarkkisesti ylemmät oikeuslähteet eli lait esitöineen ja oikeuskäytäntö vaikenevat aiheesta.<sup>123</sup> Verohallinnon ohjeet tarjoavat aineellista verotusta koskevia tulkintasuosituksia ja soveltamisohjeita verovelvollisille sekä verohallinnon yksiköille ja virkamiehille.<sup>124</sup> Verohallinnon ohjeiden osalta on kuitenkin muistettava, että ne ovat verohallinnon asiantuntijoiden tuottamaa materiaalia veronormiston soveltamisesta eli ne toimivat eräänlaisina auktoriteettiargumentteina, jotka kuitenkin väistyvät oikeuslähdehierarkiassa lainsäädännön ja sen esitöiden tieltä.

Lakiosan maksamista koskeva uusi tulkinta on mielestäni haastava niin verotuksen ennakoitavuuden kuin myös jäämistöintresanttien yhdenvertaisen verokohtelun kannalta. Testamenttisaantojen verollisuus tapauksissa joissa on kyse pesän ulkopuolisten varojen käyttämisestä lakiosasuorituksen vastikkeena, vastaa muita perhe- ja jäämistöoikeudellisia saantotilanteita joissa yli oman osuuden saava jako-osakas suorittaa muille vastiketta jaon ulkopuolisista varoista. Vaikka lakiosajärjestelmä onkin tietyllä tapaa erilaisessa asemassa verrattuna muihin

<sup>121</sup> Ks. *Puronen* 2007, s. 126-128. Jos rintaperillisten lakiosat suoritetaan muilla kuin testamentissa edunsaajalle määrättyillä rahavaroilla, saanto on VSVL:ssä tarkoitettu vastikkeellinen saanto siltä osin kuin pesän ulkopuolisista varoista suoritettu vastike kohdistuu veronalaiseen kiinteään omaisuuteen (ks. KHO 1990 B 536).

<sup>122</sup> Verohallinnon varainsiirtoverotuksen yhtenäistämisohje 2017: 4.3 Testamenttisaannot. Velvoiteoikeudellisen suorituksen luonteella tarkoitettaneen sitä, että jotta testamentinsaaja voisi saada haltuunsa hänelle testamentilla määrätyn omaisuuden itselleen täydellisenä, hänen on suoritettava sen korvaava rahamäärä lakiosaperilliselle, jonka oikeutta saada lakiosa voi syrjäytyä ainoastaan hänen itsensä tekemin toimenpitein kuten perittävän tekemän lakiosaa loukkaavan testamentin täydellinen hyväksyntä tai tällaisen testamentin moittimatta jättäminen säädetyssä kuuden kuukauden määräajassa testamentin tiedoksisaannista. Ks. myös Maanmittauslaitos 2017, s. 181-182.

<sup>123</sup> Ks. *Määttä* 2014, s. 262-263. Nykyinen tulkinta ja sitä koskeva ohjeistus on omiaan aiheuttamaan sekaannuksia ja epävarmuutta verovelvollisen verotuksessa.

<sup>124</sup> Verovelvolliset saavat luottamuksensuojaa menetellessään Verohallinnon ohjeiden mukaisesti, vaikkei ohjeilla varsinaisesti ole oikeudellista sitovuutta suhteessa yksiköiden ja virkamiesten tekemiin verotusratkaisuihin.

edellä käsittelemiini tilanteisiin, kysymyksessä on pohjimmiltaan kiinteistösaannon mahdollistava vastikkeen maksaminen. Tämän vuoksi pitäisin perusteltuna, että myös testamenttisaantojen osalta rajanveto verollisen ja verottoman saannon osalta ratkeaa pesän ulkopuolisten varojen käytöllä.<sup>125</sup>

---

<sup>125</sup> Ks. *Määttä* 2014, s. 263-264.

## 5. Luovutusobjektin vaiheittainen esineellistyminen

### 5.1. Luovutuksen kohteeseen liittyvät kysymykset

Kun kysymyksessä on tavanomainen kiinteistönluovutus *inter vivos*, lainhuudon hakemisessa ei esiintyne ongelmia; uusi omistaja täyttää maakaaren 12:1:n mukaisen selvitysvelvollisuuden liittämällä hakemukseensa saannon perusteena olevan asiakirjan joko alkuperäisenä tai kaupanvahvistajan tai kirjaamisviranomaisen oikeaksi todistamana jäljennöksenä.<sup>126</sup> Saannon laillisuuden osoittaminen ei näissä perustilanteissa, joissa kiinteistön luovuttaneella henkilöllä on yleensä luovutuksen kohteena olevaan kiinteistöön viimeisin lainhuutokirjaus, tarvitse muuta selvitystä myönteisen kirjaamisratkaisun saamiseksi.

Sitä vastoin, jos omaisuutta luovuttavalla osapuolella ei ole viimeisintä lainhuutokirjausta luovuttamaansa kiinteistöön, luovutuksensaajan on esitettävä saantonsa laillisuuden tueksi tavanomaista enemmän selvitystä. Luovutuksensaajan on tällöin maakaaren 12:1.2:n mukaisesti esitettävä kirjaamisviranomaiselle samanlainen selvitys, jonka luovuttajaosapuolen itse olisi tullut esittää saantonsa lainhuudattamiseksi, mikäli hän olisi ollut velvollinen sen tekemään. Mikäli kiinteistön tai sen osan luovuttanut ei ollut velvollinen kirjaamaan saantoaan tai se ei olisi ollut muutoin mahdollista, lopullisen luovutuksensaajan tulee esittää muu tarpeellinen selvitys saantomiehensä omistusoikeudesta kiinteistöön tai ylipäänsä tämän oikeudesta disponoida luovutuksen kohteesta.

Käsittelen seuraavassa erityisesti perhe- ja jäämistöoikeudelliseen kiinteistönluovutukseen sisältyvää luovutuksen kohteeseen liittyvää problematiikkaa. Tämän tyyppisissä luovutustoimissa luovutuksensaajan tulee jo yllä todetusti esittää eheä saantoketju viimeisestä lainhuutokirjauksen haltijasta itseensä, mikä edellyttää näissä tapauksissa lainvoimaisen osituksen tai perinnönjaon toimittamisesta tehdyn jakokirjan esittämistä kirjaamisviranomaisessa. Jotta lopullisen luovutuksensaajan lainhuudon hakeminen ja riittävän selvityksen esittäminen ylipääntään olisi mahdollista, tulee luovuttajaosapuolen taholla olevien prosessien tulla valmiiksi; vasta lainvoimaisen osituksen tai perinnönjaon jälkeen luovutuksen kohteena ollut omaisuus on siinä määrin täsmentynyt ja ”esineellistynyt”, että edellytys lainhuudon saamiseen täyttyy.

---

<sup>126</sup> Ks. myös HE 120/1994: Yksityiskohtaiset perustelut 12 luku. Lainhuudatusmenettely. Säännöksen esitöiden mukaan hakija voi joutua esittämään myös muuta selvitystä luovutustoimen pätevydestä. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi luovuttajan puolison suostumuksen (AL 39.1 §:n mukaisissa vallintarajoituksen tilanteissa) tai selvitystä siitä, että perinnönjako on laillisesti toimitettu. Koska luovutustoimia on monenlaisia, lainsäätäjä ei ole halunnut selittää tyhjentävästi lainhuutokirjauksen edellyttämän asiakirja-aineiston; kirjaus edellyttää kuitenkin ns. katkeamattoman saantoketjun esittämistä siihen saakka, kunnes saantoketjussa jollain aikaisemmalla omistajalla on lainhuutokirjaus.

## 5.2. Jäämistöä koskevat luovutustoimet

Jäämistöoikeudelliset kiinteistöjen luovutustoimet ovat siinä mielessä erityislaatuisia oikeustoimia, että luovuttajaosakkaalla ei ole luovutusasiakirjan laatimisen hetkellä tosiasiallista omistussuhdetta luovutuksen kohteeseen ts. hänen nimissään ei ole viimeisintä kirjausta lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä.<sup>127</sup> Vaikka luovuttajaosakkaalla ei olekaan varsinaista omistusoikeutta mihinkään kuolinpesän varallisuuden piiriin kuuluvaan, kiinteään tai irtaimeen, esineistöön, voi hän osakasasemastaan johtuen kuitenkin oikeudellisesti pätevällä tavalla disponoida kuolinpesän osakkuuteen perustuvasta oikeudestaan. Kiinteän jäämistövarallisuuden osalta tämä voi tapahtua kahdella tapaa:

- 1) osakas luovuttaa osuutensa tiettyyn kuolinpesän varallisuuden piiriin kuuluvaan kiinteistöön, tai
- 2) osakas luovuttaa koko perintöosuutensa (pesäosuutensa) kuolinpesässä.

Ensimmäisessä tilanteessa kuolinpesän osakas luovuttaa ns. hypoteettisen osuuden kuolinpesään kuuluvasta kiinteistöstä, mikä toteutuu reaalisesti vasta lopullisessa perinnönjaossa. Jälkimmäinen luovutustoimi käsittää kaiken osakkaalle perinnönjaossa tulevan omaisuuden, joka käsittää niin kiinteän kuin myös irtaimen omaisuuden. Luovutuksen kohteet eroavat toisistaan sen sisällön lisäksi myös siinä, minkälaisia muutoksia luovutustoimi synnyttää luovutustoimen osapuolten oikeusasemissa.<sup>128</sup>

Kuolinpesän hallinto perustuu lähtökohtaisesti osakkaiden yhteishallinnolle. Perintökaaren 18:2.1:n mukaan osakkaat edustavat yhdessä kuolinpesää sekä kantavat ja vastaavat sitä koskevissa asioissa. Osakkaan hakemuksesta kuolinpesä voidaan luovuttaa pesänselvittäjän hallintoon, mikä tarkoittaa sitä, että käräjäoikeus määrää hakemuksesta pesänselvittäjän selvittämään kuolinpesän varallisuustilanteen sekä maksamaan vainajan ja pesän velat.

Kun kyse on jäämistövarallisuuteen kuuluvan kiinteistöosuuden luovutuksesta, luovutuksen kohteena on luovuttajaosakkaalle perinnönjaossa tuleva varallisuusetuus, joka voidaan yksilöidä ja toteuttaa vasta reaalisessa perinnönjaossa.<sup>129</sup> Kuolinpesän osakkaan on vakiintuneesti

<sup>127</sup> Kuolinpesän varallisuuden piiriin kuuluva kiinteistö on perittävän kuolemasta huolimatta edelleen hänen nimissään sitä koskevissa rekistereissä. Vaikka osakkaat hallinnoivatkin kaikkea kuolinpesän omaisuutta, heistä kenelläkään ei ole omistusoikeutta siihen siitä huolimatta, että he voivat yhdessä luovuttaa jäämistöomaisuutta ja edustaa muutoinkin kuolinpesää omaisuuteen liittyvissä prosesseissa.

<sup>128</sup> Pesäosuuden luovutuksen jälkeen sekä luovuttajaosakkaalla että myös osuuden saaneella on yhtäläinen oikeus osallistua kuolinpesän hallintoon, ellei tätä oikeutta ole luovutussopimuksessa erikseen rajoitettu (Aarnio - Kangas 2016, s. 759).

<sup>129</sup> Aarnio - Kangas 2009, s. 739. Ks. myös Aarnio - Kangas 2016, s. 759.

katsottu voivan pätevästi luovuttaa hypoteettinen ”osuutensa” kuolinpesään kuuluvasta kiinteistöstä, vaikka hänellä ei sopimuksentekohetkellä ole omistuksessaan tällaista osuutta kiinteistön ollessa kokonaan kuolinpesän omaisuutta. Myös korkein oikeus on vahvistanut tämän säännön.

### **KKO 1947-I-7: Kiinteistön kauppa**

Kauppaa vaadittu julistettavaksi mitättömäksi sillä perusteella, ettei myyjä omistanut kaupan kohteena ollutta omaisuutta tai ettei hänellä ollut oikeutta yksin määrätä siitä.

Kuolinpesän osakkaalla oli oikeus ilman muiden osakasten suostumusta luovuttaa 'osuutensa pesään kuuluvasta kiinteistöstä', mutta myydyn osuuden suuruus jäi riippumaan toimitettavasta osituksesta ja perinnönjaosta. Ään

Esineosuuden luovutuksen lopullinen toteutuminen on dynaaminen vaiheittain etenevä prosessi, jossa luovutuksensaajalle esineosuuden luovutuskirjassa ”luvattu” oikeusasema toteutuu vasta lopullisessa, lainvoiman saaneessa perinnönjaossa, mikäli jaon toteutunut lopputulos vastaa luovutuksessa osapuolten kesken sovittua. Mikäli perinnönjako ei vastaakaan luovutuskirjassa sovittua, esineosuuden sivullisostaja joutuu tyytymään perinnönjaon lopputulokseen eikä hänellä ole oikeutta käynnistää viralliselvitystä tai toimitusjakoa toisin kuin pesäosuuden luovutuksensaaja, jota suojaavat perintökaaren perinnönjaon esineellistä tasajakoa koskevat määräykset.<sup>130</sup>

Sopimusjaossa luovuttajaperillinen vastaa esineosuuden luovutuksensaajalle lojaliteettiperiaatteen mukaisesti siitä, että perinnönjaossa hänen osuutensa tulee vähintään hänen laskennallisen perintöosuutensa mukainen esineosuus luovutuskirjassa sovitusta kiinteistöstä. Kun toimitusjakona toteutettavassa perinnönjaossa pesänjakaja tekee lopullisen jakoratkaisun, luovuttajaosakkaan mahdollisuudet vaikuttaa itselleen tulevan kiinteistöosuuden suuruuteen ovat rajalliset. Jos kuolinpesän osakkaat eivät pääse sopimukseen kiinteistön jakamisesta, pesänjakaja päättää jaosta ja määrää kullekin osakkaalle tietynsuuruiset osuudet. Vaikka kuolinpesän osak-

<sup>130</sup> *Aarnio - Kangas* 2009, s. 739-742. Ks. myös *Aarnio - Kangas* 2016, s. 765-767. Vrt. pesäosuuden luovutus, joka synnyttää osapuolille ns. rinnakkaislegitimaation, mikä tarkoittaa sitä, että pesäosuuden luovutuksensaaja tulee kuolinpesään luovuttajaosakkaan rinnalle käyttämään osakkaalle kuuluvaa puhevaltaa. Rinnakkaislegitimaatio takaa pesäosuuden luovutuksensaajalle samat oikeudet, mitkä kuolinpesän osakkuus synnyttää luovuttajaosakkaalle hänen perillisaseman perusteella.

kaalla onkin mahdollisuus vaikuttaa jaon lopputulokseen myös toimitusjaossa, pesänjakaja tekee kuitenkin lopullisen jakoratkaisun, johon on mahdollista hakea muutosta valittamalla päätöksestä yleiseen tuomioistuimeen.

### 5.3. Aviovarallisuutta koskevat luovutustoimet ositusperusteen synnyttyä

Avioliiton purkauduttua avioeron tai puolison kuoleman johdosta toimitetaan entisten puolisoiden välinen ositus tai omaisuuden erottelu. Lesken oikeusasema kuolinpesässä eroaa rintaperillisistä siinä, että hän on puolisonsa kuolinpesän osakas osituksen toimittamiseen asti ja hänen oikeusasemansa perustuu perintökaaren sijasta avioliittolakiin. Ositus on toimitettava siinä järjestyksessä kuin perinnönjaosta on säädetty.<sup>131</sup>

Osituksen yhteydessä avio-oikeus realisoituu siten, että enemmän avio-oikeuden piiriin kuuluvaa omaisuutta omistava osapuoli suorittaa tasinkona tasituksen eli luovuttaa tasinkoon oikeutetulle puolisolle omaisuuttaan. Tasingon maksamisen seurauksena molemmille puolisoille kertyy reaalisesti avio-osan edellyttämä määrä omaisuutta.<sup>132</sup> Avio-osuuksien suuruudet määritetään tekemällä osituslaskelma, johon on luettu mukaan puolisojen avio-oikeuden alainen omaisuus sekä velat. Osituksen laskennalliseen vaiheeseen kuuluu myös avio-oikeuden alaisen omaisuuden arvottamista koskevat kysymykset.<sup>133</sup> Laskennallisen vaiheen jälkeen seuraa osituksen reaalinen vaihe, jossa yksilöidään toiselle puolisolle tasinkona maksettava omaisuus ja sen siirtäminen tasinkoon oikeutetulle. Osituksen tarkoituksena - perinnönjaosta poiketen<sup>134</sup> - on tietyn varallisuusmassan tasajako puolisojen kesken, mutta osituksella ei ole tasinkona luovutettavaa omaisuutta lukuun ottamatta vaikutusta esineiden omistussuhteisiin. Osituksen reaalisen vaiheen funktiona on myös puolisojen yhdessä omistaman omaisuuden jakaminen, mihin saattaa usein liittyä myös omaisuuden realisointitoimia.<sup>135</sup>

<sup>131</sup> AL 98 § viittaa perintökaaren 23 lukuun.

<sup>132</sup> *Aarnio - Kangas* 2010, s. 199.

<sup>133</sup> Ks. *Lohi* 2016, s. 384-386. Sopimusosituksessa puoliset määrittävät itse avio-oikeuden alaisen omaisuuden ja sen arvon. Tilanteessa, jossa ositukseen ei löydy sovintoratkaisua ja ositusta toimittamaan joudutaan hakemaan pesänjakaja, hän arvottaa osituksen piiriin kuuluvan omaisuuden arvon joko oman tai puolisojen hankkiman selvityksen perusteella. Omaisuuden arvon sekä osituksessa katettavien velkojen määrittäminen on osa pesänjakajan tekemää ositusratkaisua, joka selviää osituksesta tehtävästä jakokirjasta.

<sup>134</sup> Perinnönjaossa osakkaat jakavat keskenään omaisuuden, joka ei alun perin kuulu heidän oman varallisuutensa piiriin. Vaikka he voivatkin disponoida oikeuksistaan pesän osakkaana ja luovuttaa ns. hypoteettisia esineosuuksia kuolinpesän jäämistöön kuuluvista varallisuuskohteista, he tulevat tosiasialliseen omistaja-asemaan vasta lopullisen ja lainvoimaisen perinnönjaon jälkeen.

<sup>135</sup> Ks. myös *Lohi* 2016, s. 387-388. AL 85.3 §:n mukainen yhteisomistussuhteen purkaminen osituksessa vastaa asiallisesti yhteisomistussuhteen purkamista tilanteissa, joissa yksittäisen kohteen omista-

Avioliittolain 103.1 §:n mukaan ”Osituksessa, jonka eloonjäänyt puoliso ja ensiksi kuolleen puolison perilliset tai puoliset toimittavat, saa se puoli, jonka tulee luovuttaa omaisuutta, itse päättää, mitä se haluaa luovuttaa. Sellaisen omaisuuden sijasta, jonka se tahtoo itse pitää, on lupa antaa rahaa omaisuudelle osituksessa määrätyn arvon mukaan.” Tasinkoa luovuttavalla puolisollla tai hänen perillisillään on siten vapaus päättää, mitä omaisuutta puolisolle tai leskelle luovutetaan vai maksavatko he tasingon rahana. Ainoa poikkeus puolison ja perillisten määräämisvaltaan on säännöksen kolme momentin tarkoittama otto-oikeus, joka tuottaa tasinkoa saavalle puolisolle oikeuden vaatia osalleen työvälineitä ja muuta irtainta tavaraa, jota hän tarvitsee elinkeinonsa harjoittamiseen. Vaikka kyseinen oikeus voi koskea jopa toisen puolison omistuksessa olevaa liikkeenharjoittajan kalustoa, ei se lain säännöksen mukaan kuitenkaan voi koskea kiinteää omaisuutta.<sup>136</sup>

Puolison oikeus saada osituksessa tasinkona toisen puolison omaisuutta ei ole esine- tai omaisuuslajikohtainen, eikä hänen tasinko-oikeutensa omaisuusesineeksi realisoituvasta kohteesta ole yhtä lailla selvyyttä kuin mitä perillisellä on kuolinpesäosuutensa suhteen. Avioliittolain 103.1 §:n osalta on oikeuskirjallisuudessa huomautettu, että tasingon maksajan yksinomainen valta päättää mitä tasinkona annetaan, on voimassa vain sopimusosituksessa ja toimitusosituksessa pesänjakaja voi viime kädessä määrätä millä omaisuudella tasinko maksetaan.<sup>137</sup> Kuitenkin on yleisesti hyväksytty periaate, että rahasuoritusta pidetään poikkeuksetta hyväksyttävänä tapana suorittaa tasinko.<sup>138</sup> Seuraavassa ratkaisussa korkein oikeus hylkäsi pesänjakajan esityksen ositettavaan omaisuuteen kuuluvien asunto-osakkeiden määräämisestä myytäviksi sillä perusteella, että tasingonmaksuun velvollinen puoliso oli ilmoittanut halustaan maksaa osituslaskelman mukaisen tasingon rahana. Näin ollen rahasuoritus lienee aina kohtuullista tasinkoa saavalle osapuolelle.

---

vat muut kuin aviopuolisot. Näissäkin tapauksissa yhteisomistajan jakovaade laukaisee yhteisomistussuhteen purkamisprosessin ja jakokelvottomien esineiden osalta yhteisomistussuhteen purkaminen edellyttää yleensä kohteen myyntiä.

<sup>136</sup> *Aarnio - Helin* 1992, s. 204-205.

<sup>137</sup> *Aarnio - Kangas* 2010, s. 204. Pesänjakajan tulee tasinkoa yksilöidessään antaa yleensä etusija tasinkoa luovuttavan puolison tahdolle. Osituspuolten saavuttama yksimielisyys sitoo heidän itsensä lisäksi myös pesänjakajaa. Ks. *Lohi* 2016, s. 564, s. 568-569.

<sup>138</sup> Ks. *Aarnio - Helin* 1992, s. 206-208. Vaikka pesänjakajalla on periaatteessa oikeus määrätä tasingon suorittamiseen millaista omaisuutta tahansa, mahdollisten moiteoikeudenkäyntien välttämiseksi tasinkoa ei tultane toteuttamaan perustamalla puolisoille yhteisomistussuhde tiettyyn osituksen kohteena olevaan omaisuuteen tai myymällä osituksen kohteena olevaa esineistöä. Mikäli tasingon maksamiseen velvollisella puolisollla on hallussaan sellaisia joko avio-oikeuden piiriin kuuluvia tai sen ulkopuolisia rahavaroja, joista tasinko voidaan suorittaa, tasinko voidaan suorittaa aina rahassa. Ks. myös *Lohi* 2016, s. 567, s. 569.

**KKO 1971-II-76:** Kun osituksessa se puoli, jonka tuli luovuttaa omaisuutta, sai sellaisen omaisuuden sijasta, jonka hän tahtoi itse pitää, antaa rahaa omaisuudelle osituksessa määrätyn arvon mukaan eikä ositettavan omaisuuden myyminen näin ollen ollut tarpeen osituksen toimittamiseksi, hylättiin pesänjakajan PK 23 luvun 8 §:n 2 mom:n nojalla tekemä esitys ositettavaan omaisuuteen kuuluvien asunto-osakkeiden määräämisestä myytäväksi.

Avio-oikeutta sinällään, ennen ositusperusteen syntyä, ei pidetä luonteeltaan vaihdannan piiriin kuuluvana hyödykkeenä eikä sitä voida luovuttaa tai ulosmitata.<sup>139</sup> Sen sijaan avio-oikeuden perusteella puolisolle osituksessa tuleva omaisuus on normaalin vaihdannan piiriin kuuluvaa varallisuutta ja tästä omaisuudesta puoliso voi pätevällä tavalla määrätä. Korkein oikeus vahvisti tämän antamallaan ratkaisulla, jossa luovutusta pidettiin pätevänä, mutta sen oikeusvaikutukset jäisivät riippumaan varsinaisen osituksen lopputuloksesta.

**KKO 1983-II-131:** Leski, jolla oli avio-oikeus kuolleen puolisonsa omaisuuteen, oli ennen ositusta ja perinnönjakoa luovuttanut hänelle kuuluviksi edellytetyt avio-oikeusosuudet eli puolet kahdesta kuolleen puolisonsa omistamasta tilasta. Luovutusta sinänsä pidettiin pätevänä. Sen oikeusvaikutukset jäivät riippumaan siitä, tuliko leski osituksessa saamaan ko. tilanosuudet.

Silloin kun osituksessa on lopullisesti määrätty avio-osaan kuuluvaksi tiettyjä omaisuuseriä, on sellaisen luovutuksesta tehtävä asiakirja laadittava niiden sääntöjen mukaisesti, jotka koskevat kyseistä omaisuuslajia. Tästä seuraa, että jos luovutettavaan etuuteen sisältyy kiinteätä omaisuutta tai sellaista voidaan otaksua siihen sisältyvän, on sopimus tehtävä kiinteistön kaupan muotomääräyksiä noudattaen.<sup>140</sup> Kun omaisuus, esimerkiksi tietty kiinteistö tai sen osuus, voidaan osituksessa yksilöidä riittävällä tarkkuudella, tuohon omaisuuteen kohdistuvaa luovutustointia ei vaaditun muotomääräyksen osalta rinnasteta pesäosuuden luovutukseen, jonka lopullinen sisältö selviää vasta jakotoimituksen tultua lainvoimaiseksi.

Kun avio-oikeutta ei ennen ositusperusteen syntymistä pidetä pätevästi kolmannelle luovutettavissa tai toisaalta ulosmitattavissa olevana etuutena, tällaisten määräämistoimien kohteeksi

---

<sup>139</sup> Avio-oikeus on syytä ymmärtää juridistekniseksi apukäsitteeksi, jota on käytetty hyväksi puolison oikeusaseman sääntelyssä. Avio-oikeus pitää nähdä nimenomaan osituksessa toteutuvana oikeutena, jolla ei ennen ositusperusteen syntymistä ole mitään varsinaisia oikeusvaikutuksia (*Lohi* 2016, s. 102).

<sup>140</sup> *Aarnio - Kangas* 2010, s. 80.

voi ajatella soveltuvan paremmin puolison oikeus saada omaisuutta tasinkona tulevassa osituksessa.<sup>141</sup> Avioliittolaissa ei ole säännelty tasinko-oikeuden luovutuksen muotovaatimuksista; niin kauan kuin tasinkona suoritettava omaisuus ei ole yksilöity, ei kyse ole mihinkään tiettyyn omaisuusesineeseen kohdistuvasta luovutuksesta vaan se koskee ainoastaan oikeutta saada varallisuusarvoinen etuus toiselta puolisolta tai tämän kuolinpesältä. Kiinteistöjen osalta tällaisen tasinko-oikeuden luovuttaminen ei vaadi maakaaren 2:1:n muotomääräysten täyttämistä, vaikka tasinkoa luovuttavan osapuolen varallisuuteen ei kuuluisi muuta kuin kiinteää omaisuutta: Seuraavassa tapauksessa korkein oikeus katsoikin juuri, että luovutuksen kohde ei ennen osituksen toimittamista ollut riittävällä tavalla yksilöitynyt eikä kiinteistönkaupan määrämudon täyttämistä vaadittu. Olen viitannut tähän tapaukseen myös s. 27 sen osalta, että perittävän jäämistöintresetit voivat erehtyä leskeen ja perillisiin liittyvistä omistus- ja jakosäännöksistä.

**KKO 2004:107:** Leski, jolla oli avio-oikeus puolisonsa omaisuuteen, luovutti lahjakirjan mukaan "omistamansa osuuden" puolisonsa kuolinpesästä, joka käsitti vain kiinteistön. Kun ositusta ei ollut toimitettu eikä tasingon maksutavasta siten ollut päätetty, leski ei vielä lahjoitushetkellä omistanut määräosaakaan kuolinpesään kuuluneesta tilasta. Luovutuksen kohteena oli vain lesken oikeus saada avio-oikeuden nojalla tasinkoa puolisonsa perillisiltä. Lahjakirjaa ei siten tarvinnut tehdä maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyssä muodossa. (Ään.)

Lesken oikeus tasinkoon ei ollut vielä saavuttanut riittävän täsmällistä esinekohtaisuutta. Tästä johtuen kyseessä ei voinut olla käräjäoikeuden viittaama ja hovioikeudenkin arvioima tavallinen kiinteään omaisuuteen kohdistuva varallisuusoikeudellinen oikeustoimi, jota varten olisi edellytetty maakaaren määrämudon noudattamista. Tasinko-oikeuden luovutuksessa onkin kysymys eräänlaisesta riskioikeustoimesta, jonka toteutuminen ja sisällön määrittäminen jätetään tulevaisuuden tapahtumien eli käytännössä tasingon luovuttajan harkinnan varaan; tasingon luovuttajalla on aina halutessaan oikeus suorittaa tasinko rahana esineosuuden sijaan. Kiinteän omaisuuden perusteella määräytyvä tasinko-oikeus muuttuu todelliseksi vaihdantakelpoiseksi varallisuusobjektiksi vasta kun se on osituskirjassa vahvistettu ja yksilöity, jolloin olisi myös tarkoituksenmukaista kohdistaa määräämistöimet suoraan jakokirjassa yksilöityyn tasinko-objektiin.<sup>142</sup>

<sup>141</sup> Ks. *Lohi* 2016, s. 103-104. Vaikka tasinko-oikeudesta onkin sinänsä mahdollista disponoida, luovutuksensaajalla ja ulosmittausvelkojalla ei ole oikeutta saattaa ositusta vireille eikä toisaalta vaikuttaa ositustoimituksen kulkuun. Siihen saakka kunnes ositus on toimitettu, on olemassa riski siitä, että tällainen luovutus tai ulosmittaus osoittautuikin tehottomaksi; ositusta ei ehkä toimiteta ollenkaan tai tasinkoon oikeutettu puoliso saattaa luopua tasinko-oikeudestaan.

<sup>142</sup> Ks. *Lohi* 2016, s. 104.

## 6. Erityislaatuinen kiinteistönluovutus, verovelvollisuuden syntyminen ja veron peruste

### 6.1. Lopullisen luovutuksensaajan asema perhe- ja jäämistöoikeudellisessa saantoketjussa

Varainsiirtoveron suorittamisajankohtaa käsittelevän varainsiirtoverolain 7 §:n sanamuoto lähtee siitä, että veroa on suoritettava viimeistään lainhuutoa tai kirjaamista haettaessa kuitenkin siten, että jos kirjaamista ei ole haettu sille maakaaren säädetyssä ajassa tai sitä ei ole muuten haettava, lopulta kuuden kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä. Säännöksen esitöiden mukaan veron suorittamiselle asetettu määräaika pyrittiin liittämään lainhuudon hakemiselle asetetun määräajan kanssa.<sup>143</sup> Saadaksemme selville varainsiirtoveron suorittamisajankohdan on ensin selvitettävä maakaaren sisältö lainhuudatusajan alkamisesta perhe- ja jäämistöoikeudellisissa saannoissa.

Tutkimissani erityisissä luovutustilanteissa lopullisen luovutuksensaajan omistaja-asema kehittyy täydeksi kiinteistön omistusoikeudeksi vaiheittaisessa prosessissa ja luovutuksensaajan oikeudellinen asema vaihtelee prosessin kestäessä sen mukaan, onko kysymyksessä esimerkiksi pesäosuuden luovutus vai onko luovutuksen kohteena luovuttajaosakkaan osuuteen mahdollisesti tuleva kiinteistöosuus. Verovelvollisuuden alkamishetken määrittämisen lisäksi olennaista on myös veron perusteen eli maksetun vastikkeen kohdistumisongelman ratkaiseminen.

Perhe- ja jäämistöoikeudellisen saantoketjun lopullisella luovutuksensaajalla saattaa olla toisinaan haastavaa tunnistaa tilanteet, joissa on kysymys varainsiirtoverolain tarkoittamasta veronalaisesta saannosta sekä toisaalta määrittää maksettavaksi tulevan veron määrä ja veron suorittamisen ajankohta. Huomattava on, että ns. abstrakti verovelkasuhde syntyy jo silloin kun lain edellyttämä tosiseikasto eli vastikkeellinen luovutus on toteutunut.<sup>144</sup>

### 6.2. Jäämistöoikeudelliseen saantoon liittyvä varainsiirtovero

#### 6.2.1. Pesäosuuden luovutus

Käsittelin edellä kuolinpesän ns. välitilassa eli osakas- tai virallishallinnon aikana ennen perinnönjaon toimittamista tehtyjä pesäosuuksien luovutuksia. Pesäosuuden (perintöosuuden) luovutus voi tapahtua joko toiselle saman kuolinpesän osakkaalle tai täysin ulkopuoliselle kolman-

<sup>143</sup> Ks. myös HE 121/1996: Yksityiskohtaiset perustelut 2 luku Kiinteistön luovutus.

<sup>144</sup> *Puronen* 2007, s. 166.

nen taholle. Tarkastelukulma lähtee verovelvollisesta eli pesäosuuden lopullisesta luovutuksensaajasta ja selvität hänen saantonsa verollisuuteen liittyvän problematiikan sekä veron perusteen määrittämisen yksittäistapauksessa.

Kun kysymyksessä on kuolinpesän osakkaiden välillä tapahtuva pesäosuuden luovutus, se voidaan toteuttaa joko toimitukseen kuuluvin tai sen ulkopuolisin varoin. Jälkimmäinen vaihtoehto realisoi verollisen saannon ja luovutuksensaajan tulee lähtökohtaisesti maksaa saannostaan veroa koko ns. vieraan vastikkeen määrästä, ellei selvitystä ulkopuolisen vastikkeen kohdentumisesta veronalaisen ja siitä vapaan omaisuuden välillä ole saatavilla. Osakkaan on tällöin olennaista tunnistaa tilanteet, joissa pesäosuuden mukana tulee veronalaista omaisuutta sekä toisaalta se, milloin veroviranomainen katsoo ulkopuolisia varoja käytetyn tällaisen osuuden hankkimiseen. Kun kuolinpesän osakaspiirin ulkopuolinen henkilö hankkii itselleen kiinteää omaisuutta sisältävän pesäosuuden, rajanveto kuolinpesän ulkopuolisten ja sen sisäisten varojen käytön välillä ei realisoidu ja kyse on aina verollisesta saannosta. Pesäosuuksien luovutus voi johtaa myös tilanteeseen, jossa kuolinpesän osakkaiden yhteishallinto purkautuu kaikkien osuuksien tullessa yhden tahon haltuun ja omaisuus siirtyy sellaisenaan osuudet hankkineen henkilön omistukseen.

Pesäosuuden luovutuksen osapuolet laativat luovutustoimesta asiakirjan, yleensä ”kuolinpesäosuuden kauppakirjan”. Luovutuskirja voidaan tehdä vapaamuotoisesti ja pätevän luovutustoimen tekemiseen riittää ainoastaan kirjallisen muodon vaatimuksen täyttäminen. Pykälän asettamasta vähimmäisvaatimuksesta voidaan tehdä päätelmä, että luovutusasiakirjasta tulee ilmetä osapuolet, luovutuksen kohde yksilöitynä sekä sovittu luovutushinta. Selvyyden vuoksi asiakirjaan olisi hyvä ottaa määräys siitä, että luovuttajaosakas valtuuttaa luovutuksensaajan allekirjoittamaan luovuttajan puolesta perinnönjakokirjan sekä sitoutumaan olemaan jakoa moittimatta.<sup>145</sup>

Pesäosuuden luovutuksensaaja on oikeutettu saamaan perinnönjaossa sen jako-osuuden, johon luovuttajaosakas olisi itse ollut ilman luovutustointa oikeutettu eli saamaan määräosaisen jako-osuuden kaikenlaatuisesta omaisuudesta. Pesäosuuden hankkineella sivullisella on myös oikeus

---

<sup>145</sup> Ks. myös *Aarnio - Kangas* 2016, s. 747-749. Vaikka säännös ei sisällä nimenomaista vaatimusta asiakirjan allekirjoittamisesta, mahdollisesti myöhemmin kaupasta syntyvien erimielisyyksien kannalta osapuolten olisi suositeltavaa allekirjoittaa luovutuskirja.

käynnistää kuolinpesän viralliselvitys ja perinnönjako sekä käyttää jaossa myös muita osakkaalle kuuluvia oikeuksia.<sup>146</sup> Perinnönjako saatetaan vireille esittämällä jakoa koskeva vaatimus muille pesän osakkaille ja mikäli muut osakkaat eivät sopimusjakoon ryhdy, on pesäosuuden saajalla oikeus käynnistää toimitusjako hakemalla pesänjakajan määräämistä kuolinpesään.

Pesäosuuden hankkineen sivullisen saanto toteutuu perinnönjaon saatua lainvoiman, jolloin omaisuuden katsotaan siirtyneen lopullisesti perittävältä osakkaille. Tällöin myös konkretisoi-  
tuu aiemmin tapahtuneen pesäosuuden luovutuksen sisältö, eli ne reaaliset esineet tai varallisuuserät jäämistöstä, jotka luovutuksensaaja oli oikeutettu saamaan perinnönjaossa. Mikäli pesäosuuden luovutuksella saatu omaisuus sisältää irtaimen omaisuuden lisäksi myös veronalaista kiinteää omaisuutta, pesäosuuden luovutuksensaajalle syntyy velvollisuus hakea saantonsa kirjaamista viranomaisessa ja suorittaa saannostaan varainsiirtoveroa. Kiinteistön pesäosuuden kaupan kautta perinnönjaossa saanut joutuu suorittamaan saannostaan varainsiirtoveroa siltä osin, kuin maksettu vastike on kohdistunut veronalaiseen kiinteään omaisuuteen. Mikäli luovutuksensaaja ei esitä selvitystä vastikkeen jakautumisesta omaisuuserien välillä, vero lasketaan suoraan pesäosuuden hankintaan käytetyn vastikkeen arvosta siltä osin kuin kysymys on ns. jaon ulkopuolisten varojen käyttämisestä. Kun pesäosuuden hankkineella ei ole vielä perinnönjaon välivaiheessa tietoa siitä, kuinka paljon hänen osuuteensa tulee kiinteää omaisuutta, hänellä ei ole myöskään tietoa maksettavaksi tulevan varainsiirtoveron määrästä. Varainsiirtoverolain 7 §:ssä säädettyä kuuden kuukauden määräaikaan veron maksamiselle ei sovelleta tämänkaltaisiin saantoihin, vaan verovelvollisuus ja siihen liittyvä veron maksamisvelvoite alkavat kuluu vasta jaon lainvoimaiseksi tulosta. Lopullisena määräaikana pidetään siten kuutta kuukautta lainvoimaisesti toimitetun perinnönjaon jälkeen, minkä johdosta tehdyn kaupan ja veronmaksamisvelvollisuuden välinen aika voi pitkittyä olennaisesti.

On myös mahdollista, että yksi henkilö (ulkopuolinen tai osakas) hankkii itselleen kaikkien osakkaiden pesäosuudet kuolinpesässä. Kun kaikki osakkaat ovat luovuttaneet pesäosuutensa kuolinpesään ja osuudet ovat päätyneet yhden tahon haltuun, omaisuus siirtyy luovutuksensaajalle sellaisenaan eikä perinnönjakoa tarvitse toimittaa. Perintöosuuden luovutukset korvaavat perinnönjaon ja osuudet itselleen hankkinut voi hakea luovutusten kautta saamalleen kiinteistölle lainhuudon sekä käyttää kiinteistönomistajan kannevaltaa sivullistahoon nähden. Vaikka pesäosuuden luovutuskirjalta ei edellytetä muun kuin kirjallisen muodon täyttämistä, on kat-

---

<sup>146</sup> Perintöosuuden luovutuksesta huolimatta kuolinpesän alkuperäisellä osakkaalla säilyvät samanlaiset oikeudet kuolinpesän yhteishallinnossa, pesäselvityksessä ja perinnönjaossa (ns. rinnakkaislegitimatio).

sottava, että kiinteistösaannon rekisteröimistöimien helpottamiseksi kuolinpesän yhteishallinnon purkava ja perinnönjaon korvaava pesäosuusien luovutus tulisi tehdä perinnönjaon muotomääräyksiä noudattaen.<sup>147</sup> Kysymyksessä on käytännössä seka-asiakirja, johon on pesäosuuden luovutukseen liittyvien seikkojen lisäksi sisällytetty määräyksiä mm. menettelystä tuntemattomien velkojen ja uusien varojen suhteen sekä kahden esteettömän todistajan allekirjoitukset; lopputulokseen on voitu viitata jo kauppakirjan otsikolla merkitsemällä se perinnönjakokirjan korvaavaksi pesäosuusien luovutukseksi.<sup>148</sup>

Luovutuksensaajan velvollisuus suorittaa saannostaan varainsiirtoveroa alkaa yhteishallinnon purkavissa pesäosuusien luovutuksissa kulua siitä ajankohdasta jolloin yllä mainittujen säännösten mukainen luovutuskirja on laadittu. Kun omaisuus siirtyy kaikki pesäosuudet hankkineen henkilön omistukseen ilman varsinaisen perinnönjaon toimittamista, erityistä kuuden kuukauden määräaika perinnönjaon lainvoimaiseksi tulosta ei voida soveltaa vaan lopullisen luovutuksensaajan velvollisuus suorittaa varainsiirtovero sekä hakea saannon kirjaamista alkaa kulua luovutuskirjan tekemisestä alkaen.

#### 6.2.2. Pesään kuuluvan kiinteistön esineosuuden luovutus

Kuolinpesän osakas voi luovuttaa suhteellista jako-osaansa vastaavan osuuden kuolinpesässä olevasta kiinteistöstä. Pesäosuuden luovutustilanteesta poiketen jäämistöön kuuluvan kiinteistön esineosuuden saajalla ei ole vastaavanlaisia osakkaalle säädetyjä suojautumiskeinoja kuolinpesän hallintoon tai perinnönjakoon liittyen; esineosuuden saaja ei voi hakea pesänselvittäjän määräämistä yleiseltä tuomioistuimelta eikä myöskään käynnistää perinnönjakoa. Vaikka luovuttajaosakas onkin luovutussopimuksen perusteella kaupanvastuussa luovutuksensaajalle siitä, että hän saa perinnönjaossa jako-osuuttaan sovitun esineosuuden kiinteästä omaisuudesta, kaupan toteutuminen sovitulla tavalla selviää lopulta, kun perinnönjako on tullut lainvoimaiseksi ja omaisuus siirtynyt kiinteistöosuuden hankkineen haltuun.

Kuten pesäosuuden luovutustilanteessa, myös esineosuuden luovutuksensaajan verovelvollisuuden syntyminen ja maksettavaksi tulevan veron määrä ratkeaa perinnönjaon lopputuloksen

<sup>147</sup> Ks. *Aarnio - Kangas* 2016, s. 757-758. Perintökaaren 23:9.1:n mukaan pesän osakkaiden tulee sopimusjaossa allekirjoittaa perinnönjaosta laadittu asiakirja ja sen tulee lisäksi olla kahden esteettömän henkilön (15 vuotta täyttäneen ei-sukulaisen) oikeaksi todistama. Esteettömät todistajat todistavat perinnönjakokirjan oikeaksi omilla allekirjoituksillaan. Mikäli perinnönjako toteutetaan virallistoitimituksin, pesänjakajan allekirjoitus riittää.

<sup>148</sup> Vaatimus jakokirjan muotomääräysten noudattamisesta ei liene kuitenkaan ehdoton, sillä sen noudattaminen voi olla mahdotonta tilanteessa, jossa pesäosuusien luovutustoimet tapahtuvat eri aikoina. Samalle oikeustoimelle ei ole perusteltua asettaa tällaisessakaan tapauksessa erilaisia muotovaatimuksia oikeustoimen seuraamuksista johtuen (ks. *Aarnio - Kangas* 2016, s. 758).

perusteella. Mikäli esineosuuden luovuttanut kuolinpesän osakas saa perinnönjaossa osuutensa sovittun määrän kiinteää omaisuutta, luovutuksensaajan on maksettava saannostaan veroa luovutuskirjassa sovittun vastikkeen perusteella.

### 6.2.3. Testamentista johdettu luovuttajan oikeus

Pesäosuuden tai kiinteistön esineosuuden luovuttaja voi johtaa oikeutensa lakimääräisen perillisaseman sijaan testamentin edunsaajamääräyksestä. Tällöin sopimuksessa luvattun kiinteistön tai sen osan saannon toteutuminen riippuu perinnönjaon lopputuloksen ohella myös lakiosa- ja velkojainsuojajärjestelmästä; testamentin olemassaolo ei ilman eri selvitystä yksin riitä täyttämään niitä edellytyksiä, jotka oikeuttaisivat lopullisen luovutuksensaajan hakemaan saannolleen lainhuudon.<sup>149</sup>

Testamentti tuo kuitenkin luovutuksensaajan oikeusaseman kehittymiseen eräitä lisävaiheita, jotka johtuvat testamentti-instituution luonteesta perintöoikeudesta. Mikäli perittävältä on jäänyt rintaperillisiä, he ovat oikeutettuja saamaan perittävän jäämistöstä perintöosuuden puolisaa vastaavan lakiosan.<sup>150</sup> Kiinteistön omistusoikeuden täydellistyminen edellyttää siten selvitystä siitä, että rintaperillisten lakiosat on suoritettu tai että niitä ei ole määrääjässä vaadittu tai että niiden vaatimisesta on nimenomaisella ilmoituksella, esimerkiksi testamentin tiedoksisaantitodistuksessa, luovuttu.<sup>151</sup> Korkein oikeus on antanut testamenttisaannolla saadun kiinteistön lainhuudatusta koskevan ratkaisun, jossa lakiosasuojajärjestelmällä oli ratkaiseva merkitys lainhuudon saamisen epäamisessä.

**KKO 2000:116:** Perittävä oli määrännyt testamentillaan kaiken jäämistönsä täysin omistusoikeuksin yhdelle rintaperilliselle. Eräät rintaperilliset olivat vaatineet lakiosaansa. Testamentin saajan ei katsottu saaneen pelkän lainvoimaisen testamentin nojalla jäämistöön kuuluneeseen kiinteistöön sellaista omistusoikeutta, jonka perusteella hänelle olisi tullut myöntää lainhuuto. Lainhuutohakemuksella tuli esittää selvitys paitsi siitä, että testamentti oli lainvoimainen, myös siitä, että rintaperillisen lakiosa oli täytetty tai että oikeus lakiosaan oli menetetty.

<sup>149</sup> Ks. myös *Aarnio - Kangas* 2015, s. 1075.

<sup>150</sup> Rintaperillisen oikeus lakiosaan ohittaa testamentinsaajan oikeuden.

<sup>151</sup> Ks. *Aarnio - Kangas* 2015, s. 1075-1076. Vaikkei laissa ole nimenomaista mainintaa siitä, missä muodossa kirjallinen selvitys lakiosien suorittamisesta tulee tehdä, kirjaamisviranomaisen on käytännössä edellyttänyt dokumentilta perintökaaren 23:9.1:n mukaista perukirjan muotoa. Siten tällaisen asiakirjan tullee olla lakiosan saajan ja kahden esteettömän (15 vuotta täyttäneen ei-sukulaisen) todistajan oikeaksi todistama ja allekirjoittama.

Jos lakiosaperillinen on hyväksynyt testamentin eikä ole ilmoituksessaan luopunut lakiosasta tai toisaalta vaatinut lakiosaa, tulee hänen esittää lakiosavaatimuksensa kuuden kuukauden kuluessa ilmoituksensa päiväyksestä lukien. Mikäli lakiosavaatimusta ei esitetä, riittää lainhuudatuksen perustaksi lainvoimaisen testamentin lisäksi testamentinsaajan vakuutus siitä, että lakiosavaatimusta ei ole hänelle esitetty määräajassa. Lakiosaperillisen hyväksyessä testamentin on kyse ns. yksinkertaistetusta selvitysmenettelystä jossa mm. tiedoksiantamista koskevia muutosäännöksiä ei ole tarpeen noudattaa.<sup>152</sup> Hyväksymisen osalta olettamana on testamentin kokonaisuhyväksyntä, jolloin hyväksyjä luopuu sekä moiteoikeudesta että lakiosastaan, jollei muuta näytetä.<sup>153</sup>

Mikäli luovuttajan oikeus disponoida kaupan kohteena olevasta kiinteistöstä tai sen osuudesta perustuu erityistestamenttiin eli legaattiin, luovutuksensaajan asema muuttuu toisenlaiseksi verrattuna yleistestamenttiin perustuvan oikeuden luovutukseen. Kun yleistestamentinsaaja saa perinnönjaossa itselleen testamentissa määrätyn suhteellisen osuuden perittävän jäämistöstä, legaatti täytetään pesänselvityksen aikana jakamattomasta pesästä. Siten luovutuksensaajan asemaan ei vaikuta myöhemmin kuolinpesässä osakkaiden tai pesänjakajan toimittaman perinnönjaon lopputulos.

Koska legaatti toteutetaan jo pesänselvityksen aikana, luovutuksen kohteena olevan oikeuden sisältö on siinä määrin konkreettinen, että pätevän luovutustoimen tekeminen edellyttää maakaaren 2:1:n muotomääräysten täyttämistä. Mikäli legaattimääräys eli omistusoikeus tiettyyn kiinteistöön tai sen osaan on mahdollista täyttää kuolinpesästä, kysymys on niin selkeästä oikeudesta tiettyyn, testamenttiasiakirjassa yksilöityyn kohteeseen, että vaatimus maakaaren mukaisesta luovutuskirjasta on perusteltu. Edellä kerrotusta lakiosasuojaja- ja velkojainsuojajärjestelmästä johtuen lopullisen luovutuksensaajan tulee esittää lainhuutohakemuksensa liitteenä selvitys siitä, että legaatti on voitu täyttää pesästä pesänselvityksen sitä estämättä. Käytännössä tämä edellyttää kuolinpesän osakkaiden ilmoitusta siitä, että legaatti on asianmukaisesti täytetty pesänselvityksen aikana. Mikäli kuolinpesä on pesänselvittäjän viralliselvityksessä, pesänselvittäjä tekee yleensä erillisen päätöksen legaatin täyttämisestä, mikä korvaa osakkaiden itse tekemän ilmoituksen. Ilmoitukselle ei ole säädetty määrämuotoa mutta lähtökohtana voidaan edellyttää kirjallista muotoa sekä asiakirjan päiväämistä ja allekirjoittamista. Tämän lisäksi luovutuksensaajan on liitettävä lainhuutohakemukseen oikeaksi todistettu jäljennös testamentista,

---

<sup>152</sup> Vrt. Maanmittauslaitos 2017, s. 162-163, jossa lakiosailmoituksen esittämiselle asetetun määräajan alkaminen on sidottu PK 14:4:n määrämuotojen noudattamiseen.

<sup>153</sup> *Aarnio - Kangas* 2015, s. 767 ja s. 782-788.

joka osoittaa, että luovuttajana ollut testamentinsaaja on voinut määrätä kyseisestä varallisuuskohteesta.<sup>154</sup> Ilmoituksella testamentin täyttämistä sen kohde konkretisoituu lopullisesti ja samalla alkaa kulua säädetyt määräajat lainhuudon hakemiseen ja varainsiirtoveron maksamiseen. Lopullinen määräaika varainsiirtoveron suorittamiselle on tällöin kuusi kuukautta osakkaiden ilmoituksen tai pesänselvittäjän päätöksen päiväyksestä.

Kun luovuttajataho perustaa oikeutensa kaupan kohteeseen perittävän laatimaan yleistestamenttiin, kyseessä on samankaltainen kuolinpesäosuuden luovutus kuin yllä on käsitelty.<sup>155</sup> Edunsaajalle on määrätty tietty osuus testaattorin jäämistöstä ja tämän etuuden sisältö ei ole määrittynyt ennen lopullista perinnönjakoa. Luovutuksen kohteen luonteesta johtuen yleistestamenttiin perustuvan oikeuden luovutus ei edellytä myöskään maakaaren 2:1:n määrämuotoa, vaan kirjallinen luovutusasiakirja riittää toteuttamaan pätevän luovutustoimen, vaikka jäämistövarallisuuteen sisältyisi ainoastaan kiinteää omaisuutta. Yleistestamentin kohdalla testamentin täyttäminen tulee lopulliseksi perinnönjaon lainvoimaistuttua, mistä ajankohdasta lukien säädetty kuuden kuukauden määräaika lainhuudon hakemiseen ja varainsiirtoveron maksamiseen alkaa.

### 6.3. Puoliso tai leski luovuttajana: avio-oikeuteen ja tasinkoon liittyvä saanto

Kuten on aiemmin tullut selvitettyksi, avio-oikeus toteutuu eräänlaisena odotusoikeutena avio-puolisoiden välillä toimitettavassa osituksessa. Sinänsä puolison oikeusaseman kannalta ei ole merkitystä, onko kyseessä avioero-ositus vai toimitetaanko ositus lesken ja puolison perillisten välillä. Jäämistöosituksen tilanteessa leski voi tosin turvautua avioliittolain 103.2 §:n mukaiseen tasinkoprivilegioikeuteensa ja olla luovuttamatta tasinkoa kuolleen puolisonsa perillisille.

Ositukseen perustuvassa luovutuksessa oikeustoimen kohteena on luovuttajan osuuteen tuleva osa jaettavasta ositusvarallisuudesta mukaan lukien mahdollisesti tasinkona tuleva omaisuus. Siten luovutus sisältää myös luovuttajan oman avio-oikeuden alaisen omaisuuden. Jos avio-osaan tulisi kiinteistö tai sen osuus, toteutuu saanto vasta perintökaaren 23:9.1:n mukaisesti tehdyllä ositussopimuksella sekä siinä yksilöidyllä esineellisellä tasinkosuorituksella. Toimitusosituksessa pesänjakaja yksilöi ja määrää tasingonsuorittamiseen käytettävän omaisuuden

<sup>154</sup> Ks. *Aarnio - Kangas* 2015, s. 1074. Koska perittävä on voinut määrätä samalla testamenttiasiakirjalla useammasta eri legaatista tai yleisjälkisaädöksestä, alkuperäistä testamenttia ei tarvitse liittää luovutuksensaajan lainhuutohakemukseen.

<sup>155</sup> Yleistestamentinsaaja on kuolinpesän osakas ja hänelle testamentissa määrätty osuus perittävän jäämistöstä realisoituu vasta perinnönjaossa.

joko osakkaan ilmoituksen tai hänen oman harkintansa mukaan.<sup>156</sup> Saanto on lopullinen osituksen saatua lainvoiman sille säädetyn moitemääräajan kuluttua tai osapuolten hyväksytyä osituksen itseään sitovaksi.

Kun kiinteistön luovuttajan disponointioikeus luovutuksen kohteeseen perustuu lainvoimaiseen ositukseen, jossa luovuttajan avio-osuuteen on tullut osuus kiinteistöstä, riittää ositustoimituksesta laadittu perintökaaren 23:9.1:n mukainen jakokirja täyttämään lopullisen luovutuksensaajan lainhuudon myöntämisen edellytykset. Avio-osana tulevan varallisuuden luovutuskirja ei siten edellytä sen enempää perintökaaren 17:3:n kuin maakaaren 2:1:n määrämuotoa, vaikka jaettavan avio-oikeuden alaisen omaisuuden piiriin kuuluisi kiinteistö, ellei kiinteistö ole luovuttajapuolison omistama.

Kun luovutuksen kohteena on puolisolle tuleva tasinko enemmän avio-oikeuden alaista omaisuutta omistavalta puolisolta, riittää lainhuudon saamiseen toimitettu lainvoimainen ositus sekä tasinkoa luovuttamaan velvoitetun puolison tekemä ilmoitus tasinkona luovutettavasta omaisuudesta perintökaaren 23:9.1:n muotomääräykset täyttävässä jakokirjassa. Mikäli luovutushetkellä ositus on jo toimitettu ja tasingon maksutavasta on jakokirjassa määrätty, luovutustoimien pätevyys edellyttää tämänkaltaiselta luovutukselta maakaaren 2:1:n muotoa. Maakaaren määrämuodon vaatimus ei vaikuttaisi edellyttävän lainvoimaista ositusta luovutushetkellä, koska luovutuksen kohdistuminen kiinteistöön on kuitenkin riittävästi konkretisoitu.<sup>157</sup> Luovutuksensaajan velvollisuus maksaa varainsiirtoveroa alkaa sen jälkeen, kun ositus on kuuden kuukauden moitemääräajan kulumisen tai osituspuolten yksimielisyyden johdosta saavuttanut lainvoiman ja vero on maksettava viimeistään lainhuutoa haettaessa. Luovutuksensaajan tulee esittää viranomaisessa avio-oikeuden tai tasingonsaantioikeuden luovutuskirjan lisäksi saantomiehensä disponointioikeuden perustava osituskirja.

Jos puolisolle osoitetaan osituksessa tasinkona kiinteää omaisuutta tai mikäli hänen luovutettuun avio-osaansa sellaista kuuluu, määräaika hänen saantomiehelleen hakea kiinteistösaannolle lainhuutoa ja maksaa varainsiirtovero alkaa osituksen saatua lainvoiman. Kun arvioidaan tämän tyyppisten tasinko- tai avio-oikeuteen liittyvien luovutustoimien mahdollisesti synnyttämää verovelvollisuutta, on toimituksen ulkopuolisen luovutuksensaajan saanto aina varainsiirtoveron alaista siltä osin kuin maksettu vastike kohdistuu kiinteään omaisuuteen.

---

<sup>156</sup> Ks. *Aarnio - Kangas* 2010, s. 203-205.

<sup>157</sup> Ks. KKO 2004:107. Ks. myös *Jokela - Kartio - Ojanen* 2010, s. 29.

#### 6.4. Avopuolisoiden yhteistalouden purkamiseen liittyvä hyvityksensaantioikeus

Mikäli avopuolisoiden yhteistaloutta purettaessa toiselle osapuolelle syntyy avoliittolain 8 §:n mukainen oikeus saada hyvitystä entiseltä avopuolisoltaan, jonka omaisuutta hän on yhteistaloudelle antamallaan panoksella auttanut kartuttamaan tai säilyttämään eivätkä erottelupuolet ole sopineet hyvityksenä maksettavan varallisuusetuuden laadusta, hyvityksensaantioikeuden pätevälle luovutustoimelle riittää ainoastaan kirjallisen muodon täyttäminen: muotovapaus koskee yleisesti tämänkaltaisia luovutuksia, vaikka hyvityksenä voitaisiinkin luovuttaa kiinteää omaisuutta. Mikäli erottelun osapuolet ovat sopineet hyvityksen toteuttamisesta kiinteällä omaisuudella, luovutuksen kohde on siinä määrin yksilöity, että tällaisen etuuden pätevä luovutus kolmannelle edellyttää maakaaren 2:1:n määrämuotoa kaikkine ehtoineen ja kaupanvahvistajan todistuksineen.

Mikäli luovutettavaan etuuteen kuuluu kiinteää omaisuutta, lopulliselle luovutuksensaajalle syntyy varainsiirtoverovelvollisuus siltä osin kuin vastiketta on tällaisen varallisuusetuuden saamisesta maksettu. Maksettavaksi tulevan veron määrä määräytyy käytetyn vastikkeen ohella myös siten, miltä osin tällainen vastike kohdistuu veronalaiseen kiinteään omaisuuteen. Merkittävässä asemassa on tällöin avopuolisoiden yhteistalouden purkamisesta laadittu erottelukirja, josta selviää hyvityksenä suoritettun omaisuuden laatu ja määrä. Ellei riittävää selvitystä luovutuksensaajan taholta esitetä, veroa määrätään maksettavaksi koko etuudesta maksetun vastikkeen määrästä.

Vaikka avopuolisoiden yhteistalouden purkamiseen liittyvät tilanteet eivät suoraan kuulu maakaaren 11:2:n piiriin, lain 12:2.1:n 2 kohta soveltuu osituksen tai perinnönjaon ohella myös tämänkaltaisten saantojen kirjaamisiin; näissäkin tapauksissa lopullisen luovutuksensaajan omistusoikeus kiinteään omaisuuteen ei ennen entisten avopuolisoiden keskenään tai pesänjakajan toimittamaa erottelutoimituksen lainvoimaistumista ole saavuttanut lainhuudon saamiselle asetettua tasoa. Kun luovutuksen kohde täsmentyy näissäkin tapauksissa vasta toimituksen lainvoimaistumisen jälkeen, lopullisen luovutuksensaajan velvollisuus maksaa saannostaan syntynyt varainsiirtovero alkaa vasta tästä ajankohdasta lukien. Siten avopuolisoiden yhteistalouden purkamiseen liittyvissä tilanteissa luovutuksensaajan viimesijainen hetki hakea saan-

tonsa kirjaamista ja maksaa varainsiirtovero sijoittuvat kuuden kuukauden päähän oikeustoimen eli tässä tapauksessa entisten avopuolisoiden välisen omaisuuden erottelun lainvoimaistumisesta.<sup>158</sup>

---

<sup>158</sup> Avoliittolain 10 §:ssä on pesänjakajan päätökseen kohdistuvan muutoksenhaun osalta viitattu suoraan perinnönjaon muutoksenhakua koskevaan PK 23:10:ään, jonka yksi momentissa on säädetty pesänjakajan päätökseen liittyvästä kuuden kuukauden moitemääräajasta.

## 7. Erityislaatuisiin saantoihin liittyvät varainsiirtoverotuksen ongelmat ja niiden ratkaiseminen

### 7.1. Verotuksen legaliteettivaatimus

Perustuslain 81.1 §:n mukaan ”valtion verosta säädetään lailla”, mikä tarkoittaa, että jokaisessa veroa säättävässä laissa on oltava sisällytettynä säännökset verovelvollisuuden ja veron suuruuden perusteista sekä verovelvollisen oikeusturvasta. Verolakien on oltava myös kirjoitusasultaan riittävän täsmällisiä, että lakia soveltavalla viranomaisella on verotuspäätöksiä tehdessä ns. sidottu harkinta eli tietyt laissa asetetut raamit, joiden sisällä verovelvollisuutta tai maksettavan veron määrää koskeva ratkaisu on tehtävä. Legaliteetti- eli lailla säättämisen vaatimuksesta johtuu se, että verosta tai sen määrän perusteesta ei säädetä lakia alemmantasoisin normein kuten esimerkiksi asetuksin tai viranomaismääräyksin.<sup>159</sup> Lailla säättämisen vaatimus ja veronormien selkeysvaatimus mahdollistavat verovelvollisten näkökulmasta sen, että heidän on helpompi toimia lainmukaisesti eikä väärinkäsityksiä synny - tosin lain tuntemattomuus ei tunnetusti ole anteeksiantoperuste (ignoranti iuris non excusat).

Perhe- ja jäämistöoikeudellisten varainsiirtojen verotuksen kannalta kysymys lailla säättämisen velvoittavuudesta nousee mielestäni erityisen haastavaan asemaan. Saannon verollisuutta koskevan varainsiirtoverolain 4.1 §:n mukaan kiinteistön omistusoikeuden luovutuksesta on luovutuksensaajan suoritettava veroa. Säännöksen kolme momentissa on säädetty verosta vapaaksi kiinteistöjen tai niiden osien saannot, jotka perustuvat jäämistöoikeudellisiin perintö- ja testamenttisaantoihin. Kyseisessä lainkohdassa on lisäksi säädetty verollisiksi pelkästään sellaiset osituksen yhteydessä tapahtuvat kiinteistöjen saannot, joissa vastikkeena on käytetty muuta kuin osituksen kohteena olevaa varallisuutta.

Mielestäni kyseinen lainsäännös on muotoiltu epäselvästi sen suhteen, mitä lainsäätäjät tosiasiasa tarkoittaa perintöön tai testamenttiin perustuvalla saannolla. Varainsiirtoverolain esitöissä selvitetään tarkemmin, että kyseisellä lainsäännöksellä ei ole tarkoitettu muuttaa leimaverotuksen aikaista oikeustilaa, eli varainsiirtoveron suorittamisvelvollisuus koskisi siten myös perintöoikeudellisia saantoja, joissa vastikkeena on käytetty ns. jaon ulkopuolisia varoja. Ositukseen liittyvien verollisten kiinteistösaantojen osalta lainkohdan sanamuotoa päivitettiin vastaamaan muuttunutta oikeuskäytäntöä.<sup>160</sup>

Se, että kyseisessä lainsäännöksessä on korostettu erityisesti osituksen ulkopuolisten varojen vaikutusta saannon verollisuuteen aiheuttaa mielestäni sekaannuksen, kun pykälässä samaan

<sup>159</sup> Ks. *Määttä* 2014, s. 142-143.

<sup>160</sup> HE 121/1996 Yksityiskohtaiset perustelut. 2 luku Kiinteistön luovutus.

aikaan todetaan perintöoikeudellisten saantojen olevan yleisesti verovapaita; tosiasiasuhteen laissa avattu ns. ulkopuolisten varojen sääntö soveltuu samalla tapaa muihin tässä tutkimuksessa esiteltyihin erityislaatuisiin saantotyyppeihin. Verovelvollisuuden lisäksi myös veron määrän peruste ratkeaa samojen säännösten nojalla saantotyyppien välillä: veroa maksetaan siltä osin kuin vastikkeena on käytetty muita kuin jaon kohteena olevia varoja. Jäämistöoikeudellisiin luovutuksiin ryhtyvien tulisi tällöin ymmärtää luovuttajan osakkuusasemaan perustuvaan pesä- tai esineosuuden saannon mahdolliseen verollisuuteen ja veron määrään vaikuttavat seikat tulkitsemalla pykälän kolme momenttia. Lain sanamuodon aukollisuudesta huolimatta saantojen verollisuutta on käsitelty kattavasti sitä koskevissa esitöissä sekä myös oikeuskirjallisuudessa; verovelvollisuuden ja veron määrän peruste löytyy tosiasiallisesti lakia alemmanasteisista oikeuslähteistä.<sup>161</sup> Lisäksi verovelvollisen tulisi osata yhdistää mainittu lain säännös varainsiirtoverolain 6.3 §:iin, jossa säädetään veron määrän seuraavaa: mikäli ei ole esitetty selvitystä laissa tarkoitetun vastikkeen jakautumisesta verollisen ja verottoman omaisuuden välillä, veroa maksetaan koko vastikkeen määrästä. Esitöiden mukaan myös tämänkään lainkohdan osalta ei ole haluttu poiketa aikaisemman leimaverolain aikaisesta oikeustilasta.<sup>162</sup>

Lain esitöiden painoarvo tämänkaltaisten saantojen verollisuutta tulkittaessa on mielestäni ongelmallinen. Lainvalmistelutyöt ovat oikeuskäytännön ohella ns. heikosti velvoittavan oikeuslähteen asemassa, mikä tarkoittaa, että niiden avulla lakia soveltava viranomainen voi saada tukea tietyssä tilanteessa tekemälleen laintulkintaratkaisulle: esitöiden merkitys korostuu siten lainkäyttäjän tekemissä tulkintaratkaisuisissa eli ne tarjoavat joko tukea tietyille tulkintakannanotolle tai sulkevat pois muita mahdollisia tulkintavaihtoehtoja.<sup>163</sup> Lainkäytössä tehtyjen tulkintaratkaisujen tulee kuitenkin olla verovelvollisten kannalta ennakoitavia eli lain sanamuodosta poikkeavia tai muuten yllätyksellisiä tulkintaratkaisuja tulisi pyrkiä välttämään; toisaalta tiukasti lain sanamuodossa pidättäytyä tulkinta ei pysty vastaamaan toimintaympäristössä tapahtuviin muutoksiin ja voi synnyttää lainsäätäjälle paineen muokata voimassa olevia säännöksiä tai säätää täysin uusia normeja saattaakseen uudet toiminnat tai ilmiöt veronalaisiksi.

Koska lain esitöissä on kysymys ns. heikosti velvoittavasta oikeuslähteestä, jonka tarkoituksena on täydentää ja tukea voimassa olevia eduskuntalakeja, lainsäädännön jääminen esitöiden tasolle aiheuttaa oikeuslähteiden välistä hierarkkista ristiriitaa; lain jäädessä vajaaksi ja epätasälliseksi verovelvollisen tulisi verovelvollisuuden perusteen ja veron määrän selvittämiseksi

<sup>161</sup> Mm. *Puronen* (2007) on käsitellyt kattavasti perhe- ja perintöoikeudellisiin saantoihin liittyvää varainsiirtoveroa ja maksettavaksi tulevan veron määrän määrittämistä.

<sup>162</sup> HE 121/1996 Yksityiskohtaiset perustelut. 2 luku Kiinteistön luovutus.

<sup>163</sup> Ks. *Määttä* 2014, s. 14-15.

perehtyä lain esitöihin ja oikeuskäytäntöön.<sup>164</sup> Avoimen muotoilun johdosta arvostelemani verolain säännös on kuitenkin pysynyt mukana kehityksessä ja soveltunut muuttuviin olosuhteisiin ilman pakottavaa tarvetta sisältömuutoksille. Tämän suuntainen tendenssi ajaa kuitenkin helposti siihen, että verotusta koskevissa laintulkintakysymyksissä merkittävimpiin asemaan nousevat kirjoitettua lainsäädäntöä muodollisesti heikomman velvoittavuuden omaavat oikeuslähteet. Tämä on perustuslaissa asetetun verotuksen legaliteetti- eli laillisuusvaatimuksen kannalta haastava ilmiö, sillä se vääristää vakiintunutta pohjoismaista oikeuslähteoppiä ja heikentää ennakoitavuutta tämänkaltaisissa verotuskysymyksissä. Vaikka eritasoiset oikeuslähteet siinänsä muodostavatkin elimellisen kokonaisuuden lain tulkinnassa, verovelvollisten oikeusturvan ja verotuksen ennakoitavuuden kannalta voimassa oleva käytäntö ei ole tyydyttävällä tasolla.<sup>165</sup>

## 7.2. Ratkaisuehdotus ja esitys säädösten muutokseksi

Yllä esiin nostamieni seikkojen johdosta olen seuraavassa käsitellyt tutkimiini perhe- ja jäämistöoikeudellisiin erityislaatuisiin luovutuksiin liittyviä säännöksiä ja laatinut niitä koskevia muutosehdotuksia. Tarkoitukseni on ollut muokata säännöksistä sellaiset, että ne toteuttaisivat legaliteettivaatimuksen ja verovelvollinen voisi selvittää vero-oikeudellisen asemansa suoraan laista. Kiinteän ja irtaimen esineen luovutusten ja luovutuksen muotoa koskevien rajanveto-ongelmien välttämiseksi luovutustyyppit tulisi yhdenmukaistaa siltä osin, kuin niiden kohteena on, joko välittömästi tai välillisesti, kiinteää omaisuutta.

Tutkimuksessani tulin johtopäätökseen, että olisi tarkoituksenmukaista yhdenmukaistaa tämän tyyppisiin luovutuksiin liittyviä sääntöjä ja näin vähentää perhe- ja jäämistöoikeudellisissa kiinteistönluovutuksissa luovutuksensaajan omistusoikeuden kehittymiseen liittyvää epäselvyyttä ja lainhuudatusongelmia, sekä toisaalta varainsiirtoveron määrään että veroseuraamuksen suuruuteen liittyvää epävarmuutta. Harkinnanarvoinen vaihtoehto nykyiselle menettelylle olisi vaatia kaikilta lainhuudatukseen eteneviltä luovutuskirjoilta kaupanvahvistajan myötävaikutus lukuun ottamatta tilanteita, joissa ositus- tai jäämistöpesään on määrätty pesänjakaja. Vaatimus

<sup>164</sup> Nk. perusteluilla säätämistä ei voida pitää missään tapauksessa tyydyttävänä. Kun kyse on luonteeltaan ns. massaverotuksesta, verovelvollisten tulisi pystyä selvittämään jäämistöoikeudellisiin oikeustoiimiin ja omaisuuden saantoihin liittyvät verokysymykset ennen kyseisiin toimiin ryhtymistä. Verovelvollisen oikeudellista selvitystyötä ei tulisi vaatia ulotettavan kirjoitetun lain ulkopuolelle.

<sup>165</sup> Ks. myös *Määttä* 2014, s. 160-161, jossa selvitetään kysymyksessä olevaa ongelmaa ja samalla punnitaan myös erilaisten heikosti velvoittavien oikeuslähteiden keskinäistä hierarkiaa.

kaupanvahvistajan myötävaikutuksesta koskisi siten perhe- ja jäämistöoikeudellisten luovutusten kohdalla puolisoiden ja osakkaiden tekemiä sopimusosituksia ja -jakoja sekä pesä- tai esineosuuksien luovutuksia, joissa tapahtuu kiinteistön omistajanvaihdos.

Muutos mahdollistaisi viranomaisvalvonnan toteutumisen, vahvistaisi luovutuksensaajan oikeusasemaa sekä saattaisi kaikki kiinteistönluovutukset varainsiirtoverotuksellisesti keskenään tasa-arvoiseen asemaan sekä vähentäisi tarvetta pitää kuolinpesiä jakamattomassa tilassa varainsiirtoveron välttämiseksi. Edellä kerrotun lisäksi se laajentaisi myös veropohjaa ja selkeyttäisi veronalaisuuden määritelmää. Toisaalta päällekkäisen viranomaisvalvonnan välttämiseksi kaupanvahvistajan todistuksesta voitaisiin luopua tilanteissa, joissa pesänjakaja toimittaa jaon. Näin ollen kaikki pesäosuuksien kaupat tai perinnönjaot kuolinpesissä, joihin kuuluu kiinteistö sekä toisaalta avioliitto-ositukseen ja avioliiton yhteistalouden purkamiseen perustuvat kiinteistöjen luovutukset olisivat julkisen kaupanvahvistajan vahvistettavia, ellei toimittamista varten ole määrätty pesänjakajaa.

Ehdotukseni muutetuksi maakaaren 2:1.1:ksi:

Kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti. Myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on allekirjoitettava kauppakirja. Kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa kaikkien kauppakirjan allekirjoittajien läsnä ollessa. Sama koskee tuomioistuimen määräämää pesänjakajaa, milloin tämä on todistanut oikeaksi ositus- tai perinnönjakokirjan tai muun luovutuskirjan pesässä johon kuuluu kiinteää omaisuutta tai muuta maakaaren 4 luvun 4 §:ssä tarkoitettua omaisuutta.

Ehdotukseni uudeksi perintökaaren 23:14:ksi:

”Mitä L julkisista kaupanvahvistajista 3 § ja 6 §:ssä on säädetty kaupanvahvistajasta, koskee myös tässä laissa tarkoitettua pesänjakajaa, milloin tämä on todistanut oikeaksi ositus- tai perinnönjakokirjan tai muun luovutuskirjan pesässä johon kuuluu kiinteää omaisuutta tai muuta maakaaren 4 luvun 4 § tarkoitettua omaisuutta.”

Kun varainsiirtoverolain 4 §:ssä on jätetty kokonaan mainitsematta jäämistöoikeudellisissa saannoissa realisoituvan varainsiirtoveron tai sen määrään vaikuttavat seikat, olen muokannut kyseistä lainsäädännöstä vastaamaan paremmin nykyistä oikeustilaa. Olen huomioinut siinä osittusaantojen lisäksi myös jäämistöoikeudelliset pesä- ja kiinteistöosuuden vastikkeelliset saantotilanteet. Jotta legaliteettivaatimuksen synnyttämä ongelma voitaisiin poistaa, tulisi varainsiirtoveroa ja sen määrää koskevat säännökset muotoilla hieman monisanaisemmin.

Ehdotukseni varainsiirtoverolain muutetuksi 4.3 §:ksi sekä uudeksi kuusi momentiksi:

#### 4.3 §

Veroa ei ole suoritettava kiinteistön saannosta tai sen osasta, joka perustuu lahjaan perintöön, testamenttiin, yhteisomistussuhteen purkamiseen tai ositukseen. Osituksen, perinnönjaon tai testamentin täyttämisen yhteydessä tapahtuvasta kiinteistön saannosta on suoritettava veroa siltä osin kuin vastikkeena tai lakiosan suorituksena on käytetty muuta kuin jaettavana olevaa varallisuutta, ei kuitenkaan siltä osin kuin osituksessa vastikkeena on käytetty elatusavun kertamaksua.

#### 4.6 §

Veroa on suoritettava kuolinpesäosuuden luovutuksesta, milloin kuolinpesään kuuluu kiinteistö sekä vastaavasta luovutuksesta aviovarallisuuspesässä. Veroa määrättäessä luovutuksen veronalaisena osuutena katsotaan olevan vastaava osa kauppahinnasta tai muusta vastikkeesta kuin mitä pesään kuuluvan kiinteistön arvo on suhteessa pesän kokonaisvarallisuudesta.

Säännöksen uudelleenmuotoilu olisi nykyistä selkeämpi ja verovelvollinen voisi jo lain sanamuodon perusteella saada selville perhe- ja jäämistöoikeudellisten saantojen verotuksessa vallitsevan oikeustilan. Se täyttäisi myös perustuslaissa säädetyn verotuksen legaliteettivaatimuksen, kun veron peruste ja maksettavaksi tulevan veron määrä on selvitettävissä ilman, että verovelvollisen tulisi selvittää asiaa perehtymällä oikeuskäytäntöön, juridiseen kirjallisuuteen tai lain esitöihin.

Verovelvollisuuden perusteen ja maksettavaksi tulevan veron määrän lisäksi laissa tulisi selkeästi ilmetä myös verovelvollisuuden konkreettinen alkamishetki. Koska luovutuksensaajan kiinteistösaanto ei ennen osituksen tai perinnönjaon lainvoimaiseksi tulemistä ole kirjaamiskelpoinen tai saadun varallisuusetuuden esinekohtainen sisältö muutenkaan selvillä, tällaisista poikkeustapauksista tulisi olla varainsiirtoverolaissa selkeästi muotoillut säännökset.

Ehdotukseni varainsiirtoverolain 7 §:n uudeksi kaksi momentiksi:

#### 7.2 §

Milloin saanto perustuu ositukseen tai perinnönjakoon, vero on suoritettava viimeistään kuuden kuukauden kuluessa osituksen tai perinnönjaon lainvoimaiseksi tulemisesta sekä pesäosuuden luovutuksen kohdalla luovutuskirjan allekirjoittamisesta lukien.

### 7.3. Perintöosuuden luovutus uudistettujen sääntöjen mukaisesti ja loppusanat

Kun kuolinpesän osakas luovuttaa kanssaosakkaalle tai pesän ulkopuoliselle kolmannelle taholle perintöosuuden kuolinpesässä, jonka varallisuuden piiriin kuuluu kiinteää omaisuutta, luovutustoimesta laadittu asiakirja on joko kaupanvahvistajan tai, mikäli kysymyksessä on toimitusjaon tilanne, tuomioistuimen määräämän pesänjakajan vahvistettava. Tällöin luovutustoimen osapuolet varmistavat luovutuksen kohteen sisällön ja luovutuksensaaja saa tiedon saantoonsa mahdollisesti liittyvästä varainsiirtoverovelvollisuudesta, veron määrästä sekä veron maksamiselle säädetyn määräajan alkamisesta.

Mikäli luovutuksen kohteena olevaan pesäosuuteen kuuluu veronalaista kiinteää omaisuutta, luovutuksen synnyttämä varainsiirtoverovelvollisuus ilmenee suoraan asianomaisen varainsiirtoverolain säännöksen sanamuodosta. Uuden 4.6 §:n mukaan varainsiirtoverovelvollisuus syntyy suoraan lain perusteella niissä olosuhteissa, joissa kuolinpesän varallisuuden piiriin kuuluu veronalaista kiinteää omaisuutta. Lainsäädännöksestä ilmenee verovelvollisuuden lisäksi myös luovutuksensaajalle maksettavaksi tulevan veron määrä, sillä lainkohdan mukaan veroa suoritetaan siltä osin kuin kiinteän omaisuuden arvo on suhteessa pesän kokonaisvarallisuuteen. Maksettavan varainsiirtoveron määrän lisäksi laista ilmenisi myös veron maksamiselle säädetyn määräajan alkamisajankohta, joka alkaisi esimerkkitapauksessa suoraan luovutusasiakirjan allekirjoittamisesta lukien. Perinnönjakoa ei tarvitsisi siten enää toimittaa konkreettisen verovelvollisuuden aktivoimiseksi ja nykyisenkaltaiset välitilat poistuisivat.

Olen käsitellyt perhe- ja jäämistöoikeudellisia saantoja niiden synnyttämän varainsiirtoverovelvollisuuden kannalta, missä tutkimuksessa on korostunut nykyisen oikeustilan ristiriita suhteessa verotukselta yleisesti ja perustuslaintasoisesti edellytettyyn lailla säätämisen vaatimukseen; tutkimieni luovutustoimien synnyttämä varainsiirtoverovelvollisuus sekä suoritettavaksi tulevan veron määrä selviävät lain sanamuodon sijaan tutustumalla varainsiirtoverolain esitöihin ja oikeuskäytäntöön. Ns. perusteluilla säätäminen eli lain tulkintaa haetaan pikemminkin hallituksen esityksen perusteluista kuin sen sanamuodosta aiheuttaa verovelvollisten näkökulmasta kestämättömän tilanteen, jossa verovelvolliset eivät vielä oikeustointa tehdessä tiedä tai mahdollisesti edes pysty selvittämään tällaisen omaisuuden saantoon liittyviä verokysymyksiä. Viimeisen luvun toisessa kappaleessa esittämäni muokatut ja tietyiltä osin uudet lainsäädännökset tuovat tämänkaltaisiin erityislaatuisiin luovutuksiin ”kätkeyt” varainsiirtoverokysymykset kirjoitetun lain tasolle: verovelvollisen näkökulmasta tärkeimmät verotusta koskevat seikat eli verovelvollisuuden peruste ja sen alkamisajankohta sekä maksettavan veron määrä ilmenevät lain esitöiden ja oikeuskirjallisuuden sijaan suoraan säädetystä laista.