

KIINTEISTÖJEN JA HUONEISTO-OSAKKEIDEN VEROTUS

Timo Räbinä – Janne Myllymäki

TALENTUM PRO ■ Helsinki 2016

Copyright © 2016 Talentum Media Oy ja tekijät
Yhteistyössä Lakimiesliiton Kustannus

ISBN 978-952-14-2449-6
ISBN 978-952-14-2450-2 (verkkokirja)

Taitto: Sirpa Puntti
Kansi: Outi Pallari

BALTO print
Liettua 2016

Palaute kirjasta: www.talentumshop.fi

Alkusanat

Kotitalouksien omistaman varallisuuden arvo on noin 500 miljardia euroa. Asuntovarallisuutta tästä on noin 70 prosenttia. Asuntovarallisuuteen luetaan omassa käytössä olevat vakituiset asunnot, vapaa-ajan asunnot ja sijoitusasunnot. Lisäksi yksityishenkilöt omistavat muun muassa metsäkiinteistöjä. Kysymys on siis huomattavista varallisuusarvoista niin yksityisen henkilön kuin koko yhteiskunnan näkökulmasta.

Tässä teoksessa tarkastellaan *yksityishenkilöiden omistamien kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden (osakehuoneistojen) verotusta*. Mukana ovat kaikki keskeiset verolajit. Lähdemme liikkeelle omaisuuden saannon verotuksesta, jolloin tarkasteluun tulevat *varainsiirtovero* sekä *perintö- ja lahjavero*. Omistusaikaisia veroja puolestaan ovat *tuloihin*, kuten vuokratuloihin *kohdistuvat verot*, *kiinteistövero* ja *arvonlisävero*. Omistuksen elinkaari päättyy kiinteistön tai huoneisto-osakkeiden luovutukseen, johon liittyy *luovutusvoiton verotus*. Lopuksi vertaillaan vielä *suoran* ja yhtiön kautta tapahtuvan *välillisen omistuksen* verokohtelua.

Ajatus teoksen kirjoittamisesta syntyi muutama vuosi sitten, kun teoksen kirjoittajista toinen, veroylIASIAMIES *Timo Rabinä*, päivitti LKV- ja LVV-välittäjäkokeen vaatimuksia: meiltä puuttui kirja, jossa olisi kootusti ja kattavasti käsitelty kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden verokysymyksiä. Samaan aikaan Talentumin kustannuspäällikkö *Arja Lappeteläinen* oli tehnyt havainnon, että näitä omaisuus-

Alkusanat

eriä koskevalle verotiedot kokoavalle esitykselle olisi tarvetta laajemminkin. Kun toiseksi kirjoittajaksi vielä löytyi henkilöverotuksen asiantuntija, ylitarkastaja *Janne Myllymäki* Verohallinnosta, alkoivat palaset olla koossa.

Teoksen tarkastelunäkökulma ja sisältö poikkeavat monessa suhteessa tyypillisestä vero-oikeudellisesta teoksesta. Tarkastelun kohteena on tietyn omaisuuserän (kiinteistöt ja huoneisto-osakkeet) verotus omistuksen eri vaiheissa. Samalla esitys kattaa kaikki merkitykselliset verolajit aineellisine ja menettelyllisine säännöksineen. Tällainen läpileikkaava tarkastelu oli meille haaste: onko mahdollista käydä läpi käytännössä lähes koko verojärjestelmä ja samalla keskittyä juuri nyt kysymyksessä olevalle omaisuuslajille tyypillisiin kysymyksiin.

Meitä kannusti ajatus siitä, että voisimme palvella lukijoitamme käytännönläheisellä ja helposti saatavilla olevalla tiedolla. Uskomme, että esimerkiksi kiinteistön- ja vuokratilittäjät, asunto- ja kiinteistöyhteisöissä toimivat isännöitsijät ja muut vastuuhenkilöt sekä kiinteistö- ja huoneistosijoitustoimintaa harjoittavat yksityishenkilöt löytävät vastauksia verotusta koskeviin kysymyksiinsä. Sama koskee näiden verokysymysten parissa muutoinkin työskenteleviä niin yksityisellä sektorilla kuin viranomaisissa. Erityistilanteissa lisätietoa on saatavissa kirjallisuus- ja lähdeluettelossa mainituista teoksista ja virallislähteistä. Toivomme, että saisimme lukijoiltamme palautetta siitä, miten olemme onnistuneet ja miten teosta olisi syytä kehittää edelleen.

Olemme jakaneet kirjoitusvastuun siten, että *Janne Myllymäki* on kirjoittanut luvut III, IV, VII ja VIII sekä loppuosan luvusta VI. *Timo Räbinä* puolestaan on kirjoittanut luvut I, II, V ja alkuosan luvusta VI. Kirja on kuitenkin kokonaisuudessaan yhteistyömme tulos. Oikeuslähteitä on seurattu vuoden 2016 alkuun saakka.

Haluamme kiittää kaikkia niitä, joiden kanssa olemme voineet vuosien aikana käydä keskustelua kirjan aihepiiriin kuuluneista kysymyksistä. Erityisesti haluamme kiittää useita Verohallinnon asiantuntijoita heiltä saamastamme avusta. Erityiset kiitokset osoitamme varainsiirtoveroasioihin hyvin perehtyneelle ylitarkastaja *Atso Kiurulle* ja arvonlisäverotuksen oivalliselle osajalle johtava veroasiantuntija *Kati Tammiselle*. Kiitämme myös kustannustoimittaja *Nina Ojasta* huolellisesta työstä, minkä ansiosta kirjan luettavuus on lisääntynyt ja epä-

tarkkuudet vähentyneet. Janne kiittää lisäksi erityisesti *Anitaa* ja *Eljasta* ymmärryksestä ja kärsivällisyydestä ensimmäistä kirjahankettaan kohtaan.

Suomen tietokirjailijat ry. on tukenut teoksen laatimista myöntämällä *Timo Räbinälle* apurahan. Tästä esitän parhaimmat kiitokseni arvokasta työtä tekeväälle yhdistykselle.

Tampereella ja Hyvinkäällä 1. päivänä tammikuuta 2016

Janne Myllymäki

Timo Räbinä