



UNIVERSITY OF
EASTERN FINLAND

Hallintaoikeuden arvostus ja ennenaikaisen luopumisen verokohtelu

Inkki Inola 298619

Itä-Suomen yliopisto

Oikeustieteiden laitos

Pro Gradu tutkielma

30.5.2024

Ohjaaja: Niko Svensk

Itä-Suomen yliopisto, Yhteiskuntatieteiden ja kauppätieteiden tiedekunta

Oikeustieteiden laitos

Oikeustieteen maisterin koulutusohjelma

Inola Jere Inkki Juhani: Hallintaoikeuden arvostus ja ennenaikaisen luopumisen verokohtelu

Opinnäytetutkielma, xv-120 sivua

Tutkielman ohjaajat, Niko Svensk, Mika Nissinen.

Maaliskuu 2024.

Asiasanat: Perintöverotus, Hallintaoikeustestamentti, Hallintaoikeuden verovapaus, Hallintaoikeuden arvostaminen, Hallintaoikeuden arvon vähentäminen perintöverotuksessa, PK 3:1a § lesken hallintaoikeus, Omistajattoman tilan testamentti, Hallintaoikeudesta luopuminen, Hallintaoikeuden hankintameno.

Tiivistelmä: Tutkielma keskittyy hallintaoikeuden kohteluun perintö- ja lahjaverotuksessa sekä hallintaoikeudesta vastikkeellisesti luovuttaessa luovutuksen aiheuttamiin tuloverotuksen luovutusvoittovero seuraamuksiin. Keskeisenä tavoitteena on luoda kokonaiskuva hallintaoikeuden verovapauden rajoista, hallintaoikeuden arvostusta ohjaavista periaatteista ja menetelmistä, hallintaoikeuden vähennyskelpoisuuteen ja sen suuruuteen vaikuttavista seikoista keskeisimpien omaisuuslajien kohdalla sekä hallintaoikeudesta luovuttaessa hallintaoikeuden luovuttajalle ja sen vastaanottajalle syntyvistä veroseuraamuksista eri saantotilanteissa. Toinen päätavoite on selvittää testamentilla saadun hallintaoikeuden ja lesken perintökaaren nojalla puolisoitten yhteiseen kotiin saaman hallintaoikeuden vähennysoikeuden ja verokohtelun eroavaisuuksia. Tutkielma keskittyy rajauksesta johtuen pääasiassa perintö- ja lahjaverolain sekä perintökaaren säännösten tulkintaan, joten vero-oikeudellisen sääntelyn ohella tutkielmassa huomioidaan tarvittavin osin taustalla vaikuttava siviilioikeudellinen sääntelypohja, johon hallintaoikeus pohjautuu.

SISÄLLYSLUETTELO

Lähteet.....	vi
Lyhenneluettelo.....	xv
1 Johdanto.....	1
1.1 Aluksi.....	1
1.2 Tutkimuskysymykset ja tutkimusmetodi.....	3
1.3 Hyvä verojärjestelmä ja sen tavoitteet.....	5
1.4 Hallintaoikeuden verotuksen ja lesken asumissuojasäännöksen lainsäädännöllinen kehitys...6	
2 Hallintaoikeuden verotuksellinen ja siviilioikeudellinen perusta.....	10
2.1 Hallintaoikeudesta yleisesti.....	10
2.2 Hallintaoikeuden siviilioikeudellinen sääntely.....	12
2.2.1 Hallintaoikeuden sisältö PK 12 luvun mukaisesti.....	12
2.2.2 Lesken asumissuoja.....	15
2.3 Verotuksen kohde ja verovelvollisuus.....	19
2.4 Hallintaoikeuden verovapaus.....	22
2.4.1 Hallintaoikeuden verovapaus perintö- ja lahjaverotuksessa.....	22
2.4.2 Hallintaoikeuden verovapaus tuloverotuksessa.....	24
2.4.3 Hallintaoikeuden nojalla saadun tulon verotus.....	25
2.5 Hallinta- vai omistusoikeustestamentti.....	29
3 Hallintaoikeuden vaikutus muiden perillisten verotukseen.....	33
3.1 Aluksi.....	33
3.2 Hallintaoikeus ja lakiosa.....	33
3.3 Ennakkoperinnön vaikutus hallintaoikeuteen.....	34

3.4 Hallintaoikeuden vaikutus muiden perillisten verotukseen.....	36
3.5 Omistajattoman tilan testamentti.....	39
4 Hallintaoikeuden arvostaminen ja vähennysoikeus.....	43
4.1 Aluksi.....	43
4.2 Hallintaoikeuden kohteen käypä arvo.....	44
4.2.2 Hallintaoikeuden pääomittaminen ja vuotuisarvo.....	47
4.2.3 Hallintaoikeuden kohteena olevan omaisuuden käyvän arvon määrittämismenetelmät..	50
4.2.4 Hallintaoikeuden kohteena olevan omaisuuden käypä arvo keskeisimmillä omaisuuslajeilla.....	55
4.2.5 Hallintaoikeuden voimassaolo.....	59
4.3 Hallintaoikeuden arvon vähentäminen perintö- ja lahjaverotuksessa.....	62
4.3.1 Aluksi.....	62
4.3.2 Hallintaoikeuden vähennyksen edellytykset.....	63
4.3.3 Kohteen myynnin vaikutus hallintaoikeusvähennykseen.....	66
4.3.4 Lesken perintökaaren mukaisen asumissuojan vähennysoikeuden laajuus.....	71
4.3.5 Omistussuhteiden vaikutus hallintaoikeusvähennykseen.....	77
4.4 Lopuksi.....	84
5 Hallintaoikeudesta luopuminen.....	86
5.1 Aluksi.....	86
5.2 Hallintaoikeudesta luopuminen ennen sen vastaanottamista.....	88
5.2.1 Yleisesti perinnöstä ja testamentista luopumisesta.....	88
5.2.2 Hallintaoikeudesta luopumisen peruuttaminen.....	93
5.2.3 Testamentin tulkinta hallintaoikeudesta luovuttaessa.....	95
5.3 Hallintaoikeudesta luopuminen kesken sen voimassaoloajan.....	98
5.3.1 Hallintaoikeuden kohteen vuokraaminen osoituksena hallintaoikeudesta luopumisesta.	98

5.4 Hallintaoikeudesta luopumisen veroseuraamukset.....	100
5.4.1 Hallintaoikeuden vastikkeeton luovutus.....	100
5.4.2 Hallintaoikeuden vastikkeellinen luovutus.....	102
5.5 Hallintaoikeus ja hankintameno.....	105
5.5.1 Hallintaoikeuden hankintameno.....	106
5.5.2 Hallintaoikeuden kohteena olevan omaisuuden hankintameno.....	111
6 Johtopäätökset.....	115

Lähteet

Kirjallisuus

Aarnio, Aulis – Kangas, Urpo, Suomen jäämistöoikeus I Perintöoikeus. 6 uudistettu painos. Helsinki 2016.

Aarnio, Aulis – Kangas, Urpo, Suomen jäämistöoikeus II Testamenttioikeus. 5 uudistettu painos. Helsinki 2015.

Andersson, Edward - Linnakangas, Esko - Frände, Joakim, Tuloverotus. 7 uudistettu painos. Helsinki 2006.

Andersson, Edward - Linnakangas, Esko - Frände, Joakim, Tuloverotus. 8 uudistettu painos. Helsinki 2016.

Helminen, Marjaana, Kansainvälinen verotus. 2023.

Kangas, Urpo, Perhevarallisuusosoikeus. 3 uudistettu painos. Helsinki 2018.

Kolehmainen, Antti – Räbinä, Timo, Jäämistösuunnittelu I. Helsinki 2020.

Kolehmainen, Antti – Räbinä, Timo, Jäämistösuunnittelu II. Helsinki 2021.

Linna, Tuula - Leppänen, Tatu, Ulosotto-oikeus II, Ulosmittaus ja myynti, 2. uudistettu painos. Helsinki 2015.

Myrsky, Matti – Svensk , Niko, Vero-oikeuden oppikirja. Helsinki 2016.

Puronen, Pertti, Lahjaverotuksen. ala. Lakimiesliiton kustannus. 1990

Puronen, Pertti, Perintö ja lahjaverotus. 11 uudistettu painos. Helsinki 2015.

Rautiala, Matti, Perintö- ja testamentti uuden perintökaaren mukaan. 1967.

Smått, Tuomo, Huoneiston ja kiinteistön arvo perintöverotuksessa. Pro Gradu- tutkielma 2004.

Tuunainen, Pekka, Perintö, testamentti ja velka. Helsinki 2015.

Virallislähteet

Hallituksenesitykset

HE 59/1940 vp, Hallituksen esitys perintö- ja lahjaverolaiksi sekä laiksi tulo- ja omaisuusverosta annetun lain 11 §:n muuttamisesta.

HE 6/1964 vp, Hallituksen esitys eduskunnalle perintölainsäädännön uudistamisesta.

HE 225/1982 vp, Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi perintökaaren muuttamisesta.

HE 22/1984 vp, Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi perintö- ja lahjaverolain sekä tulo- ja varallisuusverolain 22 §:n muuttamisesta.

HE 200/1992 vp, Hallituksen esitys Eduskunnalle tuloverolaiksi sekä laiksi eräiden yleishyödyllisten yhteisöjen veronhuojennuksista annetun lain 1 ja 6 §:n muuttamisesta.

HE 15/1994 vp, Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi perintö- ja lahjaverolain, verotuslain 85 §:n ja moottoriajoneuvoverosta annetun lain 31 §:n muuttamisesta.

HE 144/2005 vp, Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi varallisuusverolain kumoamisesta ja laiksi varojen arvostamisesta verotuksessa sekä eräiksi niihin liittyviksi laeiksi.

Verohallinnonohjeet

Verohallinnon ohje, A78/200/2015, Ositus- ja perinnönjakosopimus perintöverotuksessa.

Verohallinnon ohje, A49/200/2017, Luopumiset perintö- ja lahjaverotuksessa.

Verohallinnon ohje, VH/2674/00.01.00/2018, Hallintaoikeus omaisuuden luovutuksen verotuksessa.

Verohallinnon ohje, VH/2358/00.01.00/2021, Hallintaoikeusvähennys perintöverotuksessa.

Verohallinnon ohje, VH/5913/00.01.00/2022, Irtaimen omaisuuden arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa.

Verohallinnonohje, VH/536/00.01.00/2022. Metsävähennys.

Verohallinnon ohje, VH/5912/00.01.00/2022, Sijoitustuotteiden arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa.

Verohallinnon ohje, VH/5910/00.01.00/2022, Varojen arvostamisen yleiset periaatteet perintö- ja lahjaverotuksessa.

Verohallinnon ohje, VH/5922/00.01.00/2022, Yritysvarallisuuden arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa.

Verohallinnon ohje, VH/6094/00.01.00/2023, Kiinteistö- ja asuntovarallisuuden arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa.

Verohallinnon ohje, VH/6095/00.01.00/2023, Maatilan arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa.

Verohallinnon kannanotot

Verohallinnon kannanotto A3/3770/2013, Hallintaoikeusvähennyksen laskeminen asunnon käyvästä arvosta.

Verohallinnon kannanotto, A103/200/2015, Omistajattoman tilan testamentti ja testamentin saajan perintöverovelvollisuus.

Verohallinnon kannanotto, VH/2481/00.01.00/2019, Hallintaoikeuden kohteena olevan maatilan ja yrityksen tulojen verotus.

Verohallinnon kannanotto, VH/6484/00.01.00/2020, Omistajattoman tilan testamentti perintöverotuksessa.

Oikeustapaukset

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisut

KHO 1942 II 35.

KHO 1944 I 46.

KHO 1946 I 2.

KHO 1948 II 106.

KHO 1954 II 527.

KHO 1948 II 173.

KHO 1952-II-104.

KHO 1955 II 887.

KHO 1959 II 448.

KHO 1960 II 176.

KHO 1962 II 147.

KHO 1965 II 645.

KHO 1968 II 589.

KHO 1968 II 592.

KHO 1968 II 590.

KHO 1969 II 601.

KHO 1969 II 604

KHO 1971 T 3205

KHO 1972 T 523.

KHO 1972 T 3070.

KHO 1973 T 1517.

KHO 1975 T 705.

KHO 1976 T 1838.

KHO 1977 II 625.

KHO 1978 II 634.

KHO 1978 II 635.

KHO 1979-B-II-505.

KHO:1980-B-II-631.

KHO 1982-B-II-585.

KHO 1984 II 634.

KHO 1986-B-547.

KHO 1986-B-II-596.

KHO:1986-B-II-597.

KHO:1987-B-621.

KHO:1987-B-622.

KHO 1987 B 624.

KHO 1988-B-592.

KHO 1988-B-593.

KHO 1988-B-594.

KHO 1989 B 565.

KHO 1990 B 578.

KHO 1990 T 3642.

KHO 1991 T 1823.

KHO:1992-B-534

KHO 1992-B-536

KHO 1993-B-539.
KHO 1993:4961.
KHO 1993 T 4963.
KHO 1994:3698.
KHO 1995 T 5001.
KHO:1996-B-547.
KHO 1998:27.
KHO 1998:81.
KHO 1999:722.
KHO 2000:33.
KHO 2000:66.
KHO 2000:3009.
KHO 2001/1893.
KHO 2002:25.
KHO 2002 T 2765.
KHO 2005 T 485.
KHO 2005 T 3386.
KHO 2006:2465.
KHO 2007 T 2474
KHO 2009:13.
KHO 2009:104.
KHO 2009:256.
KHO 2013:51.
KHO 2013:52.
KHO 2014:30.
KHO 2014:141.

KHO 2014:135.

KHO 2014:154.

KHO 2014:155.

KHO 2016:76.

KHO 2016:104.

KHO 2018:139.

KHO 2019:50.

KHO 2020:145.

KHO 2021:92.

Korkeimman oikeuden ratkaisut

KKO 1944-II-271.

KKO 1948-II-244.

KKO 1954 II 44.

KKO 1974 II 51.

KKO 1981-II-151.

KKO 1982 II 146.

KKO 1983 II 96.

KKO 1992:24.

KKO 1992:197.

KKO 1993:64

KKO 1999:99.

KKO 2003:95.

KKO 2003:129.

KKO 2012:48.

KKO 2012:90.

KKO 2012:106.

KKO 2014:18.

KKO 2015:98.

KKO 2016:30.

KKO 2023:44

Hallinto-oikeudet

Helsingin hallinto-oikeus, 12.5.2010 T 10/0683/3.

Helsingin HAO 10.10.2022 H5574/202.

Itä-Suomen HAO 17.11.2016 16/0512/2.

Itä-Suomen hallinto-oikeus, 2017 17/0301/1.

Kouvolan HO 3.1.1996 S 94/643.

Turun HAO 18.05.2009 09/0331/3.

Turun HAO 11.3.2009 09/0147/3.

Turun HAO 21.06.2012 12/0395/3.

Turun HAO 26.04.2021 21/0161/2.

Keskusverolautakunnan ratkaisut

KVL 96/19

Lyhenneluettelo

AL = Avioliittolaki

HE = Hallituksenesitys

KHO = Korkein hallinto-oikeus

KKO = Korkeinoikeus

KVL = keskusverolautakunta

OikTL = Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista.

PerVL = Perintö- ja lahjaverolaki

PK = Perintökaari

TVL = Tuloverolaki

VH = Verohallinto

1 Johdanto

1.1 Aluksi

Hallintaoikeuden merkitys jäämistösuunnittelussa ja varallisuuden siirroissa sukupolvelta toiselle on kasvattanut entisestään merkitystään nykypäivänä. Tämä on tuonut myös hallintaoikeustestamentin ja lahjakirjat yhä useammin käyttökelpoiseksi välineeksi suunniteltaessa etukäteen omaisuuden jakautumista kuoleman jälkeen. Hallintaoikeustestamenttia voidaan hyödyntää hyvin erilaisissa tarkoituksissa ja intresseissä. Hallintaoikeuden hyödyntäminen omaisuuden siirrossa sukupolvelta toiselle auttaa säilyttämään taloudelliset kokonaisuudet yhtenäisinä, pienentää verorasitusta, turvaa ensisaajan aseman mutta estää tätä hukkaamasta omaisuutta toissijaisensaajan vahingoksi, suojaa omaisuutta velkojia vastaan sekä auttaa pitämään omaisuutta koskevan päätösvallan halutulla taholla.¹

Tutkielmassa luodaan kokonaiskuva hallintaoikeutta koskevasta sääntelystä hallintaoikeuden elinkaaren eri vaiheissa, erilaisista käyttötarkoituksista perintö- ja lahjaverotuksen piirissä sekä disposinoidun hallintaoikeuden suhteesta lesken perintökaaren (40/1965, PK) 3:1a §:n mukaiseen hallintaoikeuteen. Tarkastelussa on myös hallintaoikeuden käyttö lahjaksi katsottavissa oikeustoimissa sekä hallintaoikeudesta ennenaikaisesti luovuttaessa syntyvät lahja- ja tuloveroseuraamukset. Tutkielman lopussa käsitellään hallintaoikeuden hankintamenoon liittyviä kysymyksiä. Koska hallintaoikeudesta määrätään pääsääntöisesti testamentissa tai siihen vedotaan

¹ Kolehmainen - Rabinä, 2020. s. 173 ja Aarnio - Kangas 2015, s. 704-705.

lesken asumissuojasäännöksen nojalla, keskitytään tutkielmassa pääsääntöisesti näillä tavoilla saadun hallintaoikeuden käsittelyyn.

Tutkimus nojaa keskeisiin perintö- ja lahjavero-oikeuden sekä tuloverotuksen oikeuslähteisiin eli kirjoitettuun lakiin, lain esitöihin, korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) ja korkeimman oikeuden (KKO) ratkaisuihin, oikeuskirjallisuuteen sekä verohallinnon ohjeisiin ja kannanottoihin. Perintö- ja lahjaverolain alkuperäinen hallituksen esitys on hyvin niukkasanainen, joten pääpaino lain tulkintaa tukevinä lähteinä on oikeuskäytännöllä ja verohallinnon ohjeilla. Tämän vuoksi tulkinta nojaa pitkälle KHO:n ratkaisuihin ja oikeuskäytäntö onkin katsottu tärkeimmäksi oikeuslähteeksi perintöverotuksessa.²

Verohallinnon ohjeet koskien hallintaoikeutta perintö- ja lahjaverotuksessa ovat suunnattu koskemaan PK 12-luvun mukaista hallintaoikeutta sekä sitä vastaavaa lesken PK 3:1a §:n hallintaoikeutta. Muihin omistajan oikeuksia rajoittaviin oikeuksiin ohjeistus soveltuu vain soveltuvilta osin ja tämän vuoksi on suositeltavaa pyytää verohallinnolta ennakkoratkaisua soveltumisedellytysten olemassaolosta. Tämän vuoksi tutkielmassa keskitytään nimenomaan PK 12 luvun edellytykset täyttäviin hallintaoikeuksiin.

Tutkielman ensimmäisessä luvussa esitetään tutkimuskysymykset sekä tutkimusmetodi. Tämän jälkeen pohditaan lyhyesti verojärjestelmän taustalla vaikuttavia tavoitteita sekä hallintaoikeuden ja lesken asumissuojasäännöksen lainsäädännöllistä historiaa. Toisessa luvussa käsitellään hallintaoikeuden ja lesken asumissuojasäännöksen yksityisoikeudellista sääntelyä, verotuksen kohteeseen ja verovelvollisuuteen liittyviä kysymyksiä sekä hallintaoikeuden verovapauden edellytyksiä.

² Puronen, 2015, s. 461.

Kolmannessa luvussa selvitetään hallintaoikeuden vaikutuksia muiden perillisten verotukseen. Neljännessä luvussa tutkitaan hallintaoikeuden arvostukseen ja vähennysoikeuteen vaikuttavia kysymyksiä perintö- ja lahjaverotuksessa. Viidennessä luvussa selvitetään hallintaoikeudesta luovuttaessa syntyviä veroseuraamuksia sekä tarkastellaan hallintaoikeuden sekä sen kohdeomaisuuden hankintamenoon liittyviä kysymyksiä. Tarkastelussa on ensinnä hallintaoikeudesta luopuminen perintöverotuksen tehokkaan ja tehottoman luopumisen näkökulmasta ja toiseksi hallintaoikeudesta luopuminen ennen sen voimassaolon päättymistä lahja- ja luovutusvoittoverotuksen näkökulmasta. Kuudennessa luvussa nivotaan yhteen tutkielmassa tehdyt johtopäätökset.

1.2 Tutkimuskysymykset ja tutkimusmetodi

Hallintaoikeuden arvostus ja enneaikaisen luopumisen verokohtelu on oikeusdogmaattinen eli lainopillinen opinnäytetyö ja tutkimus. Tavoitteena on voimassaolevia oikeussääntöjä tulkitsemalla ja systematisoimalla löytää vastaukset tutkimuskysymyksiin sekä esittää de lege ferenda lain kehittämistä tukevia perusteltuja pohdintoja.

Tutkimuskysymyksenä on selvittää, millaiset ovat hallintaoikeuden arvon vähentämisen rajat perintö- ja lahjaverotuksessa sekä milloin hallintaoikeudesta katsotaan luovutun veroseuraamukset synnyttävällä tavalla. Tarkennettuna on siten kyse siitä, missä tilanteissa vähennys on sallittua ja millaiset toimet estävät tai poistavat vähennysoikeuden. Toisena kysymyskokonaisuutena on selvittää, millä tavalla testamentatun hallintaoikeuden arvon vähentäminen eroaa perintökaaren mukaisen lesken hallintaoikeuden arvon vähentämisestä. Kolmanneksi selvitetään, milloin hallintaoikeudesta katsotaan luopuneen ja millaisia veroseuraamuksia tämä aiheuttaa.

Tutkimuksen punaisenalankana kuljetaan hallintaoikeuden elinkaaren halki sen syntyhetkestä testamentin tai lain nojalla aina sen luonnolliseen tai ennenaikaiseen päättymiseen saakka. Tarkoitus on koota yhteen hallintaoikeuden arvostusta ja siitä luopumista koskeva sääntely ja selvittää näiden välinen yhteys. Tutkielman on tarkoitus toimia hallintaoikeuden arvostusta ja luopumisen verotusta koskevana kokoavana esityksenä, sillä tähän mennessä puhtaasti hallintaoikeutta koskevia tutkimuksia on tehty vähän ja hallintaoikeutta koskeva tieto on levällään kirjallisuudessa ja verohallinnon ohjeissa. Tutkielma rajataan hallintaoikeuden arvostamiseen, minkä vuoksi hallintaoikeuden kohdeomaisuuksien arvostamista käsitellään vain esimerkin omaisesti. Tutkielman ulkopuolelle rajataan myös sellaisten tilanteiden tarkempi tarkastelu joissa hallintaoikeuden kohdeomaisuudesta luovutaan hallintaoikeuden sitä rasittaessa.

Näkökulma tutkimuksessa on vero-oikeudellinen eli päämielenkiinto on hallintaoikeutta koskevissa verotuksellisissa kysymyksissä ja hallintaoikeudelle verotuksessa asetetuissa kriteereissä. Yksityis-/siviilioikeudellisilla säännöksillä ja niiden tulkinnalla pyritään täydentämään hallintaoikeutta koskevaa kokonaiskuvaa. Yksityisoikeudellisia säännöksiä käytetään apuna kertomaan mistä hallintaoikeudessa oikeudellisessa mielessä on kyse, mutta huomioon on otettava tutkimuksen konteksti ja painotus vero-oikeudellisiin kysymyksiin, joten syvälliseen yksityisoikeudellisten säännösten tulkintaan ei tutkimuksessa mennä. Yksityisoikeudelliset säännökset tuodaan relevanteilta osin esiin tilanteissa, joissa ne auttavat käsiteltävän vero-oikeudellisen kysymyksen ymmärtämisessä ja tuovat hyödyllisiä näkökulmia tarkasteluun sekä asiakokonaisuuden ymmärtämiseen.

1.3 Hyvä verojärjestelmä ja sen tavoitteet

Jotta voidaan ymmärtää, miksi tiettyjä tuloja ja varallisuuden lisäyksiä verotetaan ja toisaalta tietyt saannot ovat säädetty verovapaiksi on hyvä tarkastella lyhyesti verotuksen taustalla vaikuttavia tekijöitä. Perintö- ja lahjasaantojen verottaminen ei tapahdu hivin vuoksi, vaan taustalla ovat laajemmat verotukselle ja hyvälle verojärjestelmälle asetetut tavoitteet. Hyvän verojärjestelmän tulisi olla oikeudenmukainen, läpinäkyvä, tehokas, yksinkertainen, hallinnollisesti toimiva, tukea kilpailukykyä, työllisyyttä ja talouskasvua sekä olla vakaa ja ennustettava.³ Oikeudenmukaisuuden vaatimuksesta on johdettavissa verotuksen perustuminen veronmaksukykyisyyteen, jota käsitellään tarkemmin jäljempänä. Oikeudenmukaisuus ja veronmaksukykyisyys ovatkin olleet tärkeimpänä perusteena säädettäessä hallintaoikeuden verovapautta.

Nämä hyvän verojärjestelmän osatekijät tulee huomioida toteutettaessa verotuksen keskeisimpiä tavoitteita, joita ovat fiskaalinen- ja jakopoliittinen tavoite. Fiskaalinen tavoite tarkoittaa verotuksella tavoiteltavan varojen hankkimista julkisyhteisöjen menojen kattamiseksi.⁴ Veronsaajana perintö- ja lahjaverotuksen osalta on PerVL 1.1 §:n mukaisesti valtio, eikä perittävän asuinkunta saa perintöverosta osuutta, vaan se menee kokonaisuudessaan valtiolle.⁵ Jotta hyvinvointivaltio kykenee tulevaisuudessakin tarjoamaan riittävät palvelut kansalaisille, tarvitaan enemmässä määrin verotuloja kattamaan lisääntyvät kulut. Kansainvälinen verokilpailu on osaltaan aiheuttanut painetta kansalaisten kokonaisverorasituksen keventämiseksi.⁶ Tämän vuoksi yhteiskunnan toimintojen pääasiallinen rahoittaminen verotuloilla käy hankalammaksi.

³ Katso esimerkiksi Myrsky – Svensk, 2016, s. 26-27. sekä hyvän verojärjestelmän piirteet kansainvälisessä ympäristössä Helminen, Marjaana, Kansainvälinen verotus, 2023.

⁴ Fiskaalisesta tavoitteesta tarkemmin muun muassa Puronen, 2015, s. 4 ja Myrsky – Svensk, 2016, s. 36.

⁵ Puronen, 2015, s. 13.

⁶ Puronen, 2015, s. 4.

Jakopoliittisella tavoitteella taas pyritään estämään tulojen ja varallisuuden keskittyminen sekä jo keskittyneen varallisuuden uusjako.⁷ Juuri perintö- ja lahjaverotuksen voidaan nähdä toteuttavan jakopoliittista tavoitetta, kun varallisuuden ei sallita siirtyä kokonaisuudessaan sukupolvelta toiselle. Verotuksella on myös sosiaalipoliittinen tavoite, joka vaikuttaa perintöverotuksen piirissä esimerkiksi perintö ja lahjaverolain (378/1940, PerVL) 12 §:n puoliso ja lapsivähennyksen muodossa.

1.4 Hallintaoikeuden verotuksen ja lesken asumissuojasäännöksen

lainsäädännöllinen kehitys

Ennen nykyistä perintö- ja lahjaverolakia perintöveroa tuli suorittaa myös elinikäisestä nautintaoikeudesta ja muusta elinkaudeksi tai määrävuosiksi tulevasta etuudesta, kuten hallintaoikeudesta tämän pääoma-arvon mukaan, mutta taasen tuloverotuksessa hallintaoikeudet olivat verovapaita.⁸ Hallituksen esityksessä pääasiallisesti syyksi muutostarpeelle koskien hallintaoikeuden verottamista esitettiin se, että hallintaoikeuksien verottaminen perintönä aiheutti usein tilanteen, jossa perinnönsaajan oli kieltäydyttävä ottamasta hallintaoikeutta vastaan, koska veron suorittaminen olisi käynyt ylitsepääsemättömäksi, sillä veron määrä on saattanut nousta suuremmaksi kuin usean vuoden aikana saatavien etujen arvo. Jos saaja ei ole elänyt oletettua aikaa, on hän saattanut joutua maksamaan veroa saadusta lahjasta tai testamentista enemmän kuin tästä testamentista tai lahjasta oli ehtinyt itse saada.⁹ Hallituksen esityksessä todettiin lisäksi, että usein saaja on ollut myös vähävarainen, eikä ole voinut saada luottoa veron maksamiseksi.

Nämä sosiaalipoliittiset tekijät johtivat siihen, että hallintaoikeuden säätäminen verovapaaksi perintö- ja lahjaverotuksessa, mutta veronalaiseksi vuosittain verotettavaksi tuloksi

⁷ Jakopoliittisesta tavoitteesta tarkemmin muunmuassa Puronen, 2015, s. 9 ja Myrsky – Svensk, 2016, s. 36.

⁸ HE 59/1940 vp, s. 2.

⁹ HE 59/1940 vp, s.2.

tuloverotuksessa, oli keskeisimpiä uudistuksia, joita nykyinen voimassa oleva perintö- ja lahjaverolaki toi tullessaan. Muutos heijastaa hyvän verojärjestelmän piirteitä verotuksen perustumisesta maksukykyisyyteen sekä verotuksen kohtuullisuutta ja oikeudenmukaisuutta. Lainvalmistelukunnan ehdotuksesta uuteen lakiin otettiin myös 8 §¹⁰ koskien aviopuolison perintökaaren nojalla saaman yhteiseen kotiin kohdistuvan hallintaoikeuden verovapautta, minkä taustalla on ollut samat ajatukset kuin 2 §:n kohdalla säätää hallintaoikeus verovapaaksi.

Perintökaari uudistettiin vuonna 1965, koska aiempi voimassa ollut perintökaari oli vuodelta 1734 ja osa sen säännöksistä vieläkin vanhemmalta ajalta, mistä johtuen sen katsottiin olleen monessa suhteessa vanhentunut.¹¹ Perintökaaren uudistaminen ei ollut nopea toimenpide, sillä valmistelu oli aloitettu jo 30 vuotta aiemmin. Mallia otettiin vähän aiemmin Ruotsissa voimaan tulleesta perintökaaresta.¹² Perintökaaren uudistuksessa nostettiin esiin ehdotus, että leski saisi käyttöoikeuden jäämistöön lain nojalla, koska jo tuolloin oli tyypillistä antaa testamentilla puolisolle oikeus hallita pesää. Tämä nähtiin kuitenkin vielä lakiteknisesti liian vaikeana ja liian yksityiskohtaista sääntelyä vaativana, joten ehdotus ei saanut kannatusta.¹³

Uudistettaessa perintökaarta uudestaan vuonna 1982 lakiin päätettiin lisätä uusi PK 3:1a § koskien lesken asumissuojaa, jonka taustalla on ollut halu turvata lesken asemaa muuttuneessa yhteiskunnassa, jossa perinnön merkitys rintaperillisille on enemmän lisääntynyt kuin perustoimeentulon turva. Sen sijaan lesken saama perhe- tai huoltoeläkkeen ei katsottu takaavan kaikissa tapauksissa mahdollisuutta säilyttää samaa asumistasoa, kuin ennen puolison kuolemaa, minkä takia haluttiin turvata mahdollisuus jatkaa asumista yhteisessä kodissa.¹⁴ Rintaperillisten ei

¹⁰ HE 59/1940 vp, s.2.

¹¹ HE 6/1964 vp, s. 1.

¹² HE 6/1964 vp, s. 1.

¹³ HE 6/1964 vp, s. 2.

¹⁴ HE 225/1982, vp. s. 3.

katsottu kärsivän lesken asumissuojasta, koska heillä on joka tapauksessa oikeus lakiosaan ja lapsimäärän vähentyessä sekä perittävän varallisuuden arvon kasvaessa myös lakiosien suuruudet kasvavat.¹⁵

PK 3:1a § on kaksiosainen. Pykälä lähtee siitä, että leski saa pitää kuolleen puolison jäämistön jakamattomana hallussaan ja säilyttää näin aviopuolisoiden varallisuuspiirin ulkoisesti ennallaan. Rintaperillisille halutaan kuitenkin turvata oikeus lakiosaan ja siten vaatia pesän jakoa. Jakovaatimukselle ei haluttu asettaa kuitenkaan laissa määräaikaa, mikä heikentää lesken hallintaoikeutta, mutta toisaalta huomioi yksilölliset piirteet ja olosuhdemuutosten johdosta jako voidaan tehdä mahdollisimman tarkoituksenmukaiseen ja luonnolliseen aikaan, kuten lesken kunnan heikentyessä tai rintaperillisten tullessa täysi-ikäisiksi.¹⁶ Määräajattomuus ei aiheuta verotuksenkaan kannalta ongelmia, koska hallintaoikeus vähennetään joka tapauksessa ajatuksella, että lakiosaa on vaadittu ja jako tehty siten, että leski sai säilyttää yhteisen kodin jakamattomana hallussaan. Siten vaikka jako tehtäisiin myöhemmin, ei se aiheuta muutoksia verotuksessa tehtyyn hallintaoikeusvähennykseen. Yhden perillisen tehdessä jakovaatimuksen on koko pesä kuitenkin jaettava, eivätkä muut perilliset voi jättää osuuksiaan lesken hallintaan tai tämä katsotaan lesken ja perillisen sopimukseen perustuvaksi järjestelyksi.¹⁷

Lesken asumissuojaa säädettäessä oli vastaavaa lesken oikeutta pitää jakamaton pesä hallinnassaan ehdotettu säädettäväksi myös Ruotsissa.¹⁸ Tanskassa, Norjassa ja Islannissa taasen puolisoilla oli jo oikeus elää jakamattomassa pesässä sekä Ruotsin tapaan saada erottaa jaossa tarvitsemansa koti-irtaimisto itselleen niin paljon, että se yhdessä avio-oikeudesta vapaan

¹⁵ HE 225/1982, vp. s. 3.

¹⁶ HE 225/1982, vp. s. 5 ja 10.

¹⁷ HE 225/1982, vp. s.10.

¹⁸ HE 225/1982, vp. s. 8.

omaisuuden kanssa vastaa säädettyä perussummaa.¹⁹ Tanskassa ja Islannissa tämä summa saattoi olla suurempi kuin avio-oikeuden nojalla oikeutettu määrä. Norjassa taasen ei ollut käytössä perussummaa. Halukkuus turvata lesken asema puolison kuoleman jälkeen on siten ollut yhteispohjoismainen ja heijastuu yhteisestä oikeusperinteestä, vaikka toteutustavoissa ja suojan tasossa onkin pieniä eroja eri maiden kesken.

¹⁹ HE 225/1982, vp. s. 8-9.

2 Hallintaoikeuden verotuksellinen ja siviilioikeudellinen perusta

2.1 Hallintaoikeudesta yleisesti

Hallintaoikeudella tarkoitetaan oikeutta hallita ja käyttää toisen omistamaa varallisuutta ja nauttia sen tuoton sekä kieltää kohdeomaisuuden käyttö muilta. Hallintaoikeus eroaa perintöverotuksessa tehtävistä vähennyksistä siinä, että se kohdistuu usein tiettyyn perittävän omistamaan omaisuuserään. Hallintaoikeuden arvon vähentämistä perintö- ja lahjaverotuksessa perustellaan sillä, että hallintaoikeus kaventaa kohteen omistajan valtaa määrätä omaisuudestaan, kun käyttö ja tuotto kuuluu toiselle. Hallintaoikeudesta käytetään useita eri termejä oikeuskirjallisuudessa, kuten hallintaoikeus, käyttöoikeus, asumisoikeus, nautintaoikeus, tuotto-oikeus ja syytinki. Näistä hallinta, käyttö- ja nautintaoikeus voidaan nähdä toistensa synonyymeina, eikä niillä ole havaittavissa oikeudellista eroa.

Sen sijaan tuotto-oikeus on erotettava muista hallintaoikeuksista, koska se tarjoaa oikeuden vain kohteen tuottoon eikä muunlaiseen hallintaan.

Käytettävästä termistä riippumatta verotuksessa merkitystä annetaan oikeuden tosiasialliselle sisällölle, joka ratkaistaan luovutusasiakirjan ja oikeuden perustajan tarkoituksen mukaan.²⁰ Jos luovutusasiakirjassa käytetään vakiintuneita termejä, kuten hallintaoikeus tai käyttöoikeus, eikä verotusta varten annetusta selvityksestä muuta ilmene, oikeuden sisällön oletetaan verohallinnon mukaan vastaavan PK 12 luvun käyttöoikeutta, mutta jos hallintaoikeuden todellinen sisältö

²⁰ Verohallinto, VH/2358/00.01.00/2021. Luku 2.1.

poikkeaa perintökaaren mukaisesta määrittelystä, verohallinnolle on selvítettävä oikeuden todellinen sisältö, ja se otetaan huomioon perintöverotuksessa ja muissa siihen vaikuttavissa veromuodoissa.²¹ Toisinaan hallinta- ja käyttöoikeustestamentit erotetaan toisistaan²², mutta tässä tutkimuksessa niillä tarkoitetaan samaa asiaa.

Hallintaoikeus kuuluu lähtökohtaisesti omaisuuden omistajalle, mutta tietyissä tilanteissa omistus- ja hallintaoikeus on voitu jakaa eri henkilöille. Tyypillisin lienee hallintaoikeuden määrääminen testamentilla eri henkilölle kuin omistusoikeus tai testamentin vastaanottaminen omistusoikeuden sijaan hallintaoikeutena. Käyttöoikeus voidaan kohdistaa koko jäämistöön, tiettyyn jäämistöön kuuluvaan esineeseen tai esineen osaan taikka myös murto-osaan jäämistöstä, mutta tällöin oikeuden kohde on kuitenkin yksilöitävä.²³

Tulkittaessa hallintaoikeuden laajuutta noudatetaan lesken kannalta suopean tulkinnan periaatetta, jonka mukaan testamentintekijä olisi todennäköisesti suosinut leskeä muiden perillisten kustannuksella, jos olisi ennakoanut tulkintaongelman.²⁴ Omistaja voi myös pidättää luovutuksessa (vastikkeellinen kauppa tai vaihto, vastikkeeton lahja /lahjanluonteinen kauppa) hallintaoikeuden kaupan kohteeseen itselleen tai useammalle määrääjäksi tai eliniäksi. Lahjakirjalla taasen voi lahjoittaa omistusoikeuden toiselle ja hallintaoikeuden kolmannelle. Sallittua on esimerkiksi lahjoittaa rahaa sijoitettavaksi se lahjakirjassa määrättyyn kohteeseen ja määrätä kolmannelle hallintaoikeus tähän hankittuun omaisuuteen.²⁵ Sen sijaan omistaja ei voi vapautua omaisuuden tuoton verotuksesta luovuttamalla omaisuuden hallintaoikeutta ja tulevia tuottoja toiselle henkilölle, koska tällöinkin tuotto verotetaan omistajan tulona ja tuoton saajaa verotetaan

²¹ Verohallinto, VH/2358/00.01.00/2021. Luku 2.1.

²² Ks. Rautiala 1967, s. 335.

²³ Kolehmainen- Rabinä, 2020. s. 173.

²⁴ Kolehmainen- Rabinä, 2020. s. 180.

²⁵ Helsingin HAO 10.10.2022 H5574/202.

omistajalta saadusta lahjasta.²⁶ Tätä kutsutaan myös puu ja hedelmät opiksi.²⁷ KHO:n ratkaisussa 1986-B-547 osinkolippujen lahjoitus ei siirtänyt osingon verotusta saajille. Tuottoa ei voi lahjoittaa määrävuosiksikaan (KHO 1979-B-II-505). Tällaisessa järjestelyssä ei näet ole kyse hallintaoikeudesta.

2.2 Hallintaoikeuden siviilioikeudellinen sääntely

2.2.1 Hallintaoikeuden sisältö PK 12 luvun mukaisesti

Hallintaoikeuden saajan oikeuksista ja velvollisuuksista säädetään PK:n 12 luvussa. PK 12:2 §:n mukaan, jos testamentissa on jollekin määrätty käyttöoikeus testamentin tekijän jäämistöön tai siihen kuuluvaan omaisuuteen muun henkilön saadessa siihen omistusoikeuden testamentin tekijän kuollessa tai myöhemmin, on noudatettava, mikäli testamentista ei muuta johdu, mitä tässä luvussa säädetään. Tärkeimpänä määräyksenä voidaan nähdä PK 12:4.1 §:n säännös, jonka mukaan testamenttiin perustuvaa käyttöoikeutta ei saa luovuttaa toiselle.

PK 12:8 §:n mukaan mitä luvussa on säädetty hallintaoikeuden alaisesta omaisuudesta, on voimassa myös sen sijaan tulleesta omaisuudesta. Siten jos hallintaoikeus kohdistuu esimerkiksi asuntoon, joka myydään, mutta hallintaoikeuden ei sovita lakkaavan, kohdistuu hallintaoikeus asunnosta saatuun rahavastikkeeseen ja hallintaoikeuden haltijalla on oikeus nauttia rahavarojen talletuksen tuottama korkotuotto. Tämä perustuu siihen, että hallintaoikeus on oikeus hallita omaisuutta omaksi hyödyksi ja nauttia sen tuoton. Hallintaoikeuden saaja voikin kanteella vaatia

²⁶ Verohallinto, VH/2674/00.01.00/2018. Luku 1.

²⁷ KHO 1990 T 3642.

häirityn tilan palauttamista, mikäli joku yrittää estää häntä nauttimasta oikeudestaan.²⁸ Tuottoa on esimerkiksi yritys- ja maatalomaaisuudesta saatava tulo ja voitto, metsätulo, osinko, korko ja vuokratulo.

Hallintaoikeuden haltijalla on myös velvollisuuksia suhteessa hallintaoikeuden kohdeomaisuuden omistajaan. PK 12:3.1 §:n mukaan hallintaoikeuden saajan on otettava huomioon myös omistajan oikeus ja etu sekä vältettävä sekoittamista hallintaoikeuden kohdetta muuhun omaisuuteen, ellei sen tarkoituksenmukainen käyttö anna siihen aiheutta. PK 12:3.2 §:n mukaan käyttöoikeuden haltijan on myös vastattava omaisuudesta johtuvista tarpeellisista kustannuksista, jotka ovat sen laatuksia, että ne on suoritettava hänen hallinta-aikanaan saatavalla tuotolla. Näitä ovat esimerkiksi vesi, sähkö, vakuutusmaksut ja jätemaksut. Laiminlyödessä tämän velvoitteen on hallintaoikeuden haltija PK 12:9.2 §:n mukaan korvausvelvollinen vahingosta, jonka on tahallansa tai huolimattomuudesta aiheuttanut omistajalle. Vahingosta on suoritettava korvaus, kun käyttöoikeus lakkaa tai omaisuus annetaan uskotun miehen hallittavaksi. Mutta jos huolimattomuus kuitenkin on ollut lievä, ei korvausta tule määrätä suoritettavaksi. Hallintaoikeuden saaja voi joutua myös asettamaan vakuuden, mikäli hänen toimensa vaarantaa omistajan edun, sillä PK 12:9.1 §:n mukaan, jos käyttöoikeuden haltija hoitamalla huonosti omaisuutta tai muulla epäoikeutetulla menettelyllä ilmeisesti vaarantaa omistajan etua, voi oikeus hakemuksesta velvoittaa hänet asettamaan omaisuudesta vakuuden tai päättää, että se on annettava oikeuden määräämän uskotun miehen hallittavaksi.

Hallintaoikeus ei anna oikeutta määrätä sen kohdeomaisuudesta miten tahansa. Hallintaoikeuden saaja ei voi luovuttaa sen kohteena olevaa omaisuutta kuin rajoitetusti, lahjoittaa sitä tai määrätä siitä testamentilla. PK 12:4.2 §:n mukaan hallintaoikeuden alaista omaisuutta sen haltija saa

²⁸ Kangas, 2018, s. 546 ja 547 ja Kolehmainen - Rabinä, 2020. s. 174

luovuttaa tai pantata vain omistajan luvalla, mutta luvattakin on haltijalla oikeus luovuttaa irtainta tavaraa, milloin luovutus johtuu käyttöoikeuden alaisen omaisuuden tarpeellisesta uudistamisesta tai kun omaisuus kuuluu teolliseen, kaupalliseen tai muunlaiseen yritykseen ja luovutus sisältyy yrityksen säännölliseen tavaravaihtoon taikka kun luovutus muutoin on järkipärisen taloudenhoidon vaatimusten mukainen. Muissa tapauksissa voi kärjäoikeus hakemuksesta erityisten syiden nojalla antaa luvan irtaimen omaisuuden luovuttamiseen tai panttaamiseen, ei kuitenkaan milloin esineellä on omistajalle erityistä arvoa. Toisaalta PK 12:6 §:n 1 ja 2 momenttien mukaan kohteen omistajakaan ei saa käyttöoikeuden haltijan suostumuksetta luovuttaa tai pantata oikeuden kohteena olevaa omaisuutta eikä siitä muullakaan tavoin määrätä. Kiinteän omaisuuden sekä sellaisen toisen maalla olevan laitoksen osalta, joka voidaan hallintaoikeuksineen maahan maanomistajaa kuulematta luovuttaa kolmannelle henkilölle, on suostumus annettava kahden esteettömän henkilön oikeaksi todistamassa asiakirjassa. Jollei suostumusta saada, on kärjäoikeudella valta hakemuksesta sallia aiottu toimi, milloin siihen on syytä. Jos omistaja on kuitenkin suostumuksetta tai luvatta määrännyt omaisuudesta, on toimenpide pätemätön käyttöoikeuden haltijaa kohtaan.

Hyvä on kuitenkin huomata, että hallintaoikeuden haltijalla on PK 12:4.3 §:n mukaan oikeus sanoa irti saaminen ja periä omistajan puolesta maksu. PK 12:4.4 ja PK 18:2.2 §:n mukaan taas, jos eloonjäänyt puoliso, joka ei ole kuolinpesän osakas, nostaa kanteen tai vastaa käyttöoikeuttaan koskevassa asiassa on hänellä oikeus ajaa kannetta pesän hyväksi, mutta lesken tulee haastaa kuitenkin muut osakkaat asiassa kuultaviksi. Hänellä on oikeus saada pesästä korvaus kuluistaan, mikäli oikeudenkäynnillä pesään saadut varat tähän riittävät tai se muutoin harkitaan kohtuulliseksi.

PK 12:5 § osoittaa hallintaoikeuden saajalle syntyvää säilyttämis- ja sijoittamisperiaatetta.²⁹ Sen mukaan rahavarat on hallintaoikeuden haltijan sijoitettava omistajan nimiin varmalla tavalla ja tuottavasti, jollei omistaja tai, milloin hänen suostumustaan ei saada, kärjäoikeus ole antanut lupaa toisin menetellä. Luvatta saadaan kuitenkin maanviljelykseen tai muuhun elinkeinon sijoitettuina olleet varat uudelleen käyttää samaan tarkoitukseen ja pienehköjä irtaimen tavaran myynnistä muutoin saatuja rahaeriä samanlaisen omaisuuden ostamiseen.

Hallintaoikeudenhaltija vastaa kiinteistöverosta kiinteistöverolain 5.2 §:n 2 kohdan nojalla. Jos hallintaoikeuden sijaan on vain tuotto-oikeus, määrätään kiinteistövero omistajalle, mutta sen sijaan lesken hallitessa koko jäämistöä, kiinteistöverosta muun kuin asuinkiinteistön osalta vastaa kuolinpesä.³⁰ Hallintaoikeudenhaltija katsotaan myös työnantajaksi, jolloin häntä koskee ennakonpidätyksen toimittamisvelvollisuus ja harjoittamastaan tulonhankkimistoiminnasta hänet merkitään ennakkoperintärekisteriin (EPL 25 §). Hallintaoikeudenhaltija voi olla myös arvonlisäverovelvollinen.

2.2.2 Lesken asumissuoja

2.2.2.1 Puolisokäsitteiden siviilioikeudellinen ja verotuksellinen ero

PK 3:1a §:n soveltamisalan kohdalla on huomioitava, ettei se koske avopuolisoa eikä säännöstä voida soveltaa, jos avioero on vireillä. TVL 7 §:n puolisosäsite on siten laajempi kuin PK:n tarkoittama, mikä on hyvä ottaa huomioon. PerVL 11.3 §:n mukaan, jos perinnönjättäjään ja hänen kanssaan avioliitonomaisissa olosuhteissa eläneeseen henkilöön sovelletaan kuolinvuodelta

²⁹ Kangas, 2018, s. 546. KKO:n ratkaisussa 1974 II 51 hallintaoikeuden kohteen myyntituotto oli talletettava pankkiin hallintaoikeuden haltijan elinajaksi haltijan saadessa nostaa varojen korkotuotto.

³⁰ Kolehmainen- Rabinä, 2021. s. 57 ja 59.

toimitettavassa tuloverotuksessa TVL 7.3 §:n puolisoita koskevia säännöksiä, luetaan perinnönjättäjän kanssa elänyt henkilö I veroluokkaan. TVL 7.3 §:n mukaan aviopuolisoita koskevia säännöksiä sovelletaan myös avioliitonomaisissa olosuhteissa verovuonna yhteisessä taloudessa avioliittoa solmimatta jatkuvasti eläneisiin henkilöihin, jotka ovat aikaisemmin olleet keskenään avioliitossa tai joilla on tai on ollut yhteinen lapsi. Samoin avopuoliso saa PerVL 12.1 §:n 1 kohdan mukaan oikeuden puoliso vähennykseen vastaavassa tilanteessa. Näissä siten avopuoliso rinnastuu aviopuolisoon ja saa veroedun toisin kuin PK 3:1a §:n kohdalla. Toinen ero tuloverotuksen ja perintöverotuksen välillä puolisoita koskien on se, että PK 3:1a §:n soveltaminen estyy avioeroprosessin alettua, mutta TVL 7.2 §:n mukaan puolisosäännökset soveltuvat avioeroprosessista huolimatta, jos puoliset eivät ole asuneet koko verovuotta erillään tai muuttaneet verovuoden aikana pysyvästi erilleen.

2.2.2.2 Lesken asumissuoja PK:n mukaan

PK 3:1a.1 §:n mukaan eloonjäänyt puoliso saa pitää kuolleen puolison jäämistön jakamattomana hallinnassaan, jollei rintaperillisen jakovaatimuksesta tai perittävän tekemästä testamentista muuta johdu. Tätä kutsutaan aviolesken enimmäissuojaksi, jota avopuolisolla ei ole käytössä.³¹ Rintaperillisen jakovaatimuksen ja testamentinsaajan oikeuden estämättä eloonjäänyt puoliso saa pitää PK 3:1a.2 §:n nojalla jakamattomana hallinnassaan puolisoiden yhteisenä kotina käytetyn tai muun jäämistöön kuuluvan eloonjääneen puolison kodiksi sopivan asunnon, jollei kodiksi sopivaa asuntoa sisälly eloonjääneen puolison varallisuuteen. Yhteisessä kodissa oleva tavanmukainen asuntoirtoimisto on myös aina jätettävä jakamattomana eloonjääneen puolison hallintaan. Tätä kutsutaan taas lesken vähimmäissuojaksi, jota ei voi avioehdollakaan poistaa.³² Perilliset eivät voi vaatia hallintaoikeuden lakkauttavaa perinnönjakoa edes silloin, kun hallintaoikeuden haltija

³¹ Kangas, 2018, s. 334.

³² Kangas, 2018, s. 335.

hukkaa omaisuutta (KKO 1954 II 44). Voimassa oleva oikeus suojaa siten omistajatahoa hallintaoikeuden haltijaa vastaan vain reparatiivisesti eli vahingonkorvausvelvollisuudella.³³ Tutkielmassa tästä lesken asumissuojasta käytetään yleisesti termiä hallintaoikeus, kuten edellä on todettu.

Leskellä ei ole PK 3:7 §:n mukaan hallintaoikeutta kuitenkaan silloin, jos kuolemaa ennen vireillä oli avioero.³⁴ PK 3:1a.3 §:n mukaan eloonjääneen puolison oikeuteen pitää 1 ja 2 momentin mukaan omaisuutta hallinnassaan on vastaavasti sovellettava, mitä PK:n 12 luvussa on säädetty testamenttiin perustuvasta käyttöoikeudesta. Lesken saama hallintaoikeus on siis verovapaa siitä riippumatta saako sen keskinäisen testamentin vai PK 3:1a §:n nojalla. Lesken PK 3:1a.2 §:n mukaista hallintaetuoikeutta loukkaava testamentti on mitätön, ja mitättömyys huomioidaan verotuksessa viran puolesta.³⁵

Lesken asumissuojan toteuttamiseksi voidaan jäämistövaroilla hankkia sopiva asunto taikka irtisanoa sijoitusasunnon vuokrasopimus.³⁶ Tässä on huomioitava, että lesken asumissuojaksi tehdyn sopimuksen kohtuullistamiseen myöhemmin OikTL 36 §:n nojalla on korkea kynnyks.³⁷ KKO:n ratkaisussa (1981-II-151) eloonjäänyt puoliso sai pesän säästöstä avustuksena kuolleen puolison omistamat osakkeet, jotka oikeuttivat puolisojen yhteisenä kotina olleen asuinhuoneiston hallintaan, koska avustus oli tarpeen turvaamaan puolison kohtuulliseen toimeentuloon kuuluvat asunto-olot eikä se ollut asianosaisten olosuhteet ja pesän säästö huomioiden kohtuuton eikä loukannut perillisen oikeutta lakiosaan. Ratkaisu on annettu ennen PK 3:1a §:n säätämistä, mutta oikeusohjetta voitaneen soveltaa avopuolison kohdalla, jolla ei ole

³³ Aarnio – Kangas, 2015. s. 662.

³⁴ Kangas, 2018, s. 344.

³⁵ Puroinen, 2015, s. 133.

³⁶ Aarnio – Kangas, 2016. s. 111.

³⁷ KKO 2012:48.

oikeutta PK:n mukaiseen lesken asumissuojaan, koska PK 8:2.1 §:n mukaan avustusta voidaan antaa myös kihlakumppanille ja avopuolisolle. Lisäksi on hyvä todeta, että niin avio- kuin avopuolisolle voidaan myöntää käyttöoikeus perittävän varallisuuteen PK 8:2.1 §:n nojalla sen mukaan kuin harkitaan kohtuulliseksi, jos hänen toimeentulonsa perittävän kuoleman vuoksi on heikentynyt ja avustus on tarpeen hänen toimeentulonsa turvaamiseksi. Tähän ei vaadita testamenttimääräystä, PK 3:1a §:n edellytysten täyttymistä tai avioliiton voimassaoloa. Siten eroamassa olevalle puolisolle kuin avopuolisolle voidaan avustus myöntää.

Lesken PK 3:1a §:n asumissuojalla on etusija suhteessa testamentattuun hallintaoikeuteen, jos hallintaoikeus on testamentilla annettu muulle kuin leskelle. Leski ei kuitenkaan voi saada perintökaaren mukaista hallintaoikeutta sellaiseen asuntoon, joka on edes osin jonkun kolmannen omistuksessa, minkä vuoksi oikeuden on siten kohdistuttava sellaiseen asuntoon, jonka vainaja on omistanut yksin tai yhdessä lesken kanssa.³⁸ PK 3:1a.2 §:n mukaan leski saa pitää puolisojen yhteisen kodin jakamattomana hallinnassaan, jollei kodiksi sopivaa asuntoa sisälly eloonjääneen puolison varallisuuteen. Tässä huomioidaan asunnon sijainti, koko ja muut ominaisuudet. Perillisen on vedottava siihen, että lesken varallisuuteen sisältyy sopiva asunto, jos haluaa, että leski ei saa hallintaoikeutta yhteiseen kotiin. Leskellä on tällöinkin vahvasti suojattu oikeus pitää yhteistä kotia hallinnassaan, kunnes asia on lainvoimaisesti ratkaistu, mikä ilmenee esimerkiksi KKO:n ratkaisussa (2003:129), jossa katsottiin, ettei leskellä ollut velvollisuutta suorittaa kuolinpesälle korvausta, kun leski perillisen jakovaatimuksen jälkeen oli pitänyt hallinnassaan kuolleen puolison jäämistöön kuulunutta asuntoa, jota oli käytetty puolisojen yhteisenä kotina, mutta pesänjakaja oli sittemmin hylännyt lesken vaatimuksen saada pitää asunto jakamattomana hallinnassaan.

³⁸ Verohallinto, VH/2358/00.01.00/2021. Luku 2.2.1.

2.3 Verotuksen kohde ja verovelvollisuus

PerVL 4.1 §:n 1 kohdan mukaan perintöveroa on suoritettava perintönä tai testamentilla saadusta omaisuudesta. Vastaavasti PerVL 18.1 §:n mukaan lahjaveroa on suoritettava lahjana siirtyvästä omaisuudesta. Verotuksen kohteena on PerVL 4.1 §:n 1 ja PerVL 18.1 §:n 1 kohdan mukaan kaikki saatu varallisuus sen lajista riippumatta, jos perittävä, perillinen, testamentinsaaja, lahjanantaja tai lahjansaaja asui vakinaisesti Suomessa kuolinhetkellä.³⁹ Perintöverotuksessa verotuksen kohteena on kuoleman johdosta perittävältä siirtyvä varallisuus ja lahjaverotuksessa lahjana annettava omaisuus.⁴⁰ Tuloverolain (1992/1535, TVL) 29.1 §:n mukaan verotuksen kohteena tuloverotuksessa taasen on verovelvollisen rahana tai rahanarvoisena etuutena saamat tulot. TVL 9.1 §:n mukaan tuloverovelvollinen on verovuonna Suomessa asunut sekä muu henkilö täältä saamastaan tulosta. Perintö- ja lahjaverovelvollisuus koskee taas PerVL 1 §:n mukaan perintönä, testamentilla tai lahjana saatua omaisuutta.

Verovelvollisuuden syntymisestä säädetään PerVL:n 5 §:ssä. Sen mukaan velvollisuus suorittaa perintöveroa alkaa, 7 §:ssä mainituin poikkeuksin, sekä perillisen että testamentinsaajan osalta perinnönjättäjän kuolemasta. PerVL 1 §:ssä perintöverotus on ajallisesti liitetty omaisuuden omistajan vaihdokseen, joka PerVL 5 §:n mukaan tapahtuu kuolinhetkellä. Verovelvollisuus edellyttää varallisuuden saantoa ja siitä määräämistä eli disponointia, joka vasta lopullisesti synnyttää verovelkasuhteen.⁴¹ Ellei henkilö ota perintö tai testamenttisaantoa vastaan, ei hän ole saannosta verovelvollinen. Lahjaverovelvollisuus taasen alkaa PerVL 20 §:n mukaan, kun lahjansaaja on saanut lahjan haltuunsa.⁴²

³⁹ Vakinaisesta asuinvaltiosta katso Puronen, 2015, s. 996-97.

⁴⁰ Tarkemmin perintö- ja lahjaverotuksen kohteen määrittelystä esimerkiksi Puronen, 2015, s. 92-93.

⁴¹ Puronen, 2015, s. 92.

⁴² Lahjaverovelvollisuus katsotaan alkavan, kun kauppakirja allekirjoitettu KHO:1980-B-II-631, KHO 1988-B-592, kun taas ratkaisuissa KHO 1982-B-II-585, KHO 2013:51 lahjaverovelvollisuus alkaa vasta kun saanut rahat tilille. tai kun valtionkonttori tekee päätöksen luovuttaa omaisuutta hakijalle Turun HAO 21.06.2012

PerVL 7 §:ssä säädetään poikkeuksista verovelvollisuuden alkamisajankohtaan. Sen mukaan sellaisesta omaisuudesta, joka omistus- tai muunlaisella oikeudella tulee perilliselle tai testamentinsaajalle määrättyjen ehtojen täytyessä tahi muuten myöhemmin kuin perinnönjättäjän kuollessa, on perintöverot suoritettava vasta sitten, kun omaisuus on saatu. Näissä tilanteissa veronmaksuvelvollisuuden syntyajankohdaksi katsotaan se hetki, kun henkilön veronmaksukyky todellisuudessa kasvaa. Kyseessä ovat lykkäävät ehdot, joiden vuoksi henkilö ei saa omaisuutta haltuunsa heti.⁴³ Yleensä verotuksen toimittamiselle ei ole esteenä hallinto-oikeuden siirtyminen omistusoikeuden saajalle vasta myöhemmin, mutta poikkeuksen tähän tuo jäljempänä käsiteltävät omistajattoman tilan testamentit, joihin PerVL 7 § soveltuu. Jos omistusoikeus siirtyy heti, mutta omaisuuden saa haltuun vasta myöhemmin kuitenkin saaden nauttia sen tuotosta välittömästi, toimitetaan verotus PerVL 5 §:n mukaisesti.⁴⁴ Valtiovarainvaliokunta nosti vuonna 2007 esiin perintö- ja lahjaverolain osittaisuudistuksen yhteydessä mietinnössään, että nykyinen malli, jossa omistusoikeuden saaja maksaa perintöveron heti, voi pahimmillaan johtaa siihen, ettei henkilö ehdi saada perintöä haltuunsa ennen kuolemaansa, vaikka on maksanut siitä veron.⁴⁵

PerVL 6 §:n mukaan perintöveroa määrättäessä on vero pantava perillisten suoritettavaksi siitä omaisuudesta, josta ei sitä ennen ole esitetty kirjallista testamenttia tai todistusta siitä, että omaisuudesta tehty suullinen testamentti on annettu perilliselle tiedoksi taikka että perilliset ovat sellaisen testamentin hyväksyneet. Siitä omaisuudesta, josta sellainen testamentti tai todistus on

12/0395/3.

⁴³ Puronen, 2015, s. 138.

⁴⁴ KHO 1954 II 527.

⁴⁵ VaVM 11/2007 vp, s. 4.

esitetty, pannaan vero testamentin saajan maksettavaksi.⁴⁶ Hallintaoikeustestamentti on luonteeltaan erityistestamentti, joka voidaan täyttää vain siltä osin kuin se ei loukkaa sitä ennen täytettäviä oikeuksia, joita ovat esimerkiksi velkojan suoja, lesken asumissuoja, lesken avioliittolain mukainen oikeus tasinkoon ja rintaperillisten oikeus lakiosaan.⁴⁷ Hallintaoikeustestamentti väistyy, jos se on ristiriidassa sitä vahvempien oikeuksien kanssa. Siltä osin kysymys ei ole jäljempänä käsiteltävästä hallintaoikeudesta luopumisesta. Perukirjaan tulee merkitä tai liittää erillinen selvitys, vetoaako leski PK 3:1a §:n mukaiseen oikeuteensa. Samoin testamentinsaajan osalta merkitään PK 16:1 §:n nojalla ottaako hallintaoikeuden vastaan, jolloin hallintaoikeusvähennys tehdään viranpuolesta. Lisäksi perukirjaan annetaan selvitys siitä, voidaanko ja millä varoilla hallintaoikeus toteuttaa sitä vahvempien oikeuksien estämättä⁴⁸, sillä hallintaoikeus jää toteuttamatta siltä osin kuin se loukkaa sitä vahvempia oikeuksia. Tällainen tilanne voisi olla esimerkiksi koko jäämistön kattava hallintaoikeus. Lahjanlupauksen täyttämistä taas ei estä se, että kohteena on asunto, johon leskellä olisi PK 3:1a §:n mukainen hallintaoikeus⁴⁹, mutta sen loukatessa lakiosaa (PK 7:6 §) tai ensin kuolleen perillisten oikeuksia (PK 3:3.3 §) jätetään lahjanlupaus huomiotta. Testamentillahan taas ei voida loukata lesken PK 3:1a §:n mukaista oikeutta hallita yhteistä kotia.

⁴⁶ Tarkemmin testamentin huomioimisesta verotusta toimitettaessa Puronen, 2015, s. 125-127 ja Aarnio, Kangas 2015 s. 782.

⁴⁷ Verohallinto, A49/200/2017. Luvut 3.1 ja 8.2.1 ja Verohallinto, Luku 2.2.2.

⁴⁸ Verohallinto, VH/2358/00.01.00/2021. Luku 3.

⁴⁹ Kangas, 2018, s. 397.

2.4 Hallintaoikeuden verovapaus

2.4.1 Hallintaoikeuden verovapaus perintö- ja lahjaverotuksessa

PK 12:2 §:n mukaan testamentissa voidaan määrätä käyttöoikeus testamentin tekijän jäämistöön, siihen kuuluvaan omaisuuteen tai yksittäiseen esineeseen muun henkilön saadessa siihen omistusoikeuden testamentin tekijän kuollessa tai myöhemmin. Voimassa olevan PerVL:n 2 §:ssä on lueteltu tyhjentävästi verovapaat saannot. Verovapaus on ulotettu laissa erikseen mainittujen perinnön ja testamentin saajien saantoihin (PerVL 2.1 §) ja muiden saamiin toistuvaisetiuihin (PerVL 2.2 §).⁵⁰ PerVL 2.2 §:n mukaan perintö- tai lahjaveroa ei suoriteta myöskään testamentilla tai lahjana saadusta elinkautisesta nautintaoikeudesta, eläkkeestä taikka muusta elinkaudeksi tai määrävuosiksi jollekin testamentilla tai lahjana annetusta etuudesta. Momentin tulkinta on suppeaa, koska se merkitsee huomattavaa poikkeusta PerVL 1 §:n mukaiseen verovelvollisuuteen. Käytännössä kyseeseen tulevat elinikäiset tai määräaikaiset eläkkeet tai muut etuudet, kuten esineen hallintaoikeus. Nautintaoikeudella tarkoitetaan vakiintuneesti hallintaoikeutta, josta käytetään siviilioikeuden puolella taas termiä käyttöoikeus.⁵¹ Testamentissa omaisuuden omistus ja tulo voidaan jakaa saajien kesken esimerkiksi talletuksen ja koron, osakkeiden ja osinkojen tai metsän ja metsän hakkuuoikeuden osalta.⁵² Hallintaoikeus voi kohdistua niin kiinteään kuin irtaimeen varallisuuteen.⁵³

Keskinäiseen testamenttiin ja PK 3:1a §:ään perustuvan hallintaoikeuden verovapaudesta säädetään PerVL:n 8:ssä. PerVL 8.1 §:n mukaan, jos aviopuolisot ovat tehneet keskinäisen

⁵⁰ Puronen, 2015, s. 71.

⁵¹ Puronen, 2015, s. 83.

⁵² Puronen, 2015, s. 79.

⁵³ Puronen, 2015, s. 83.

testamentin sellaisin ehdoin, että jälkeen jääneen puolison ei voida katsoa saaneen omistusoikeutta toisen puolison yksityiseen omaisuuteen tahi pesäosuuteen, älköön jälkeen jäänyt olko velvollinen maksamaan veroa testamentilla saamastaan etuudesta. PerVL 8.1 §:n mukainen verovapaus tulisi kyseeseen jo PerVL 2.2 §:n perusteella, joten säännös on sinällään turha, mutta se on otettu lakiin selkeyttämään sääntelyä. Säännöksessä tarkoitettu omistusoikeutta rajoitetumpi oikeus ymmärretään hallintaoikeutena laajassa mielessä.⁵⁴ Laajatulkinta voi aiheuttaa ongelmia rajatapauksissa, joissa ei ole selvästi kyse pelkästä hallintaoikeustestamentista. Yleensä, jos puolisolle on testamentilla annettu laajoja omistajalle kuuluvia oikeuksia, testamenttia on pidetty omistusoikeustestamenttina, josta on normaalisti määrätty perintövero.⁵⁵

PerVL 8.1 § soveltuu vain, jos kyseessä on aviopuolisoiden keskinäinen testamentti, muihin tapauksiin soveltuu taas PerVL 2.2 §. Säännöstä sananmuodonmukaisesti tulkittaessa voidaan päätyä tulkintaan, jonka mukaan avopuolisoiden tapauksessa hallintaoikeuden verovapautta on lähestyttävä PerVL 2.2 §:n kautta. Perusteltua voisi tosin olla rinnastaa avopuolisot aviopuolisoihin ja poistaa lakitekstistä 8.1 §:n kohdalta kokonaan viittaus aviopuolisoihin ja muuttaa säännös muotoon ”puolisot”. Tällöin pykälän soveltuvuutta voitaisiin arvioida vain keskinäisen testamentin tunnuspiirteiden perusteella. Keskinäiselle testamentille on asetettu tiettyjä tunnusmerkkejä, joiden perusteella tulkinnassa ratkaistaan, onko kyse keskinäisestä testamentista.⁵⁶ Keskinäisen testamentin tulee ensinnäkin koostua samalle asiakirjalle laadituista kahdesta erillisestä testamentista. Toisekseen testamenttien on oltava riippuvuussuhteessa toisiinsa. Kolmanneksi testamentit ovat molemminpuolisesti ehdollisia, jolloin niiden pysyvyydet ovat toisistaan

⁵⁴ Puronen, 2015, s. 164.

⁵⁵ Puronen, 2015, s. 164-165.

⁵⁶ Puronen, 2015, s. 165. Kangas, 2018, s. 541.

riippuvaisia. Kokonaisarvostelussa huomioidaan testamenteista ilmenevät tosiseikat ja testamenttaajien tarkoitus.⁵⁷

Yleisesti vero-oikeudessa ei anneta ratkaisevaa merkitystä asiakirjan otsikoinnille vaan tarkoitukselle, jolloin keskinäiseksi testamentiksi voidaan laadittu asiakirja katsoa, vaikkei sitä ole tällaiseksi otsikoitu. Sama pätee tietysti toisinkin päin, eikä pelkkä asiakirjan nimeäminen keskinäiseksi testamentiksi tee siitä tällaista. Ellei keskinäisestä testamentista muuta johdu, sitä tulkitaan PK 12:1 §:n ja PK 3 luvun mukaisesti tekijöiden ollessa aviopuolisot, kun taas avopuolisoiden testamenttiin nämä tulkintaohjeet eivät sovellu sen vuoksi, ettei kyseeseen tule aviovarallisuusjärjestelmä vaan nimiperiaate.⁵⁸

Perinnönjättäjän aviopuoliso ei ole PerVL 8.2 §:n perusteella velvollinen suorittamaan perintöveroa myöskään PK 3:1a §:ssä tarkoitettusta oikeudesta pitää kuolleen puolison jäämistö jakamattomana hallinnassaan.

2.4.2 Hallintaoikeuden verovapaus tuloverotuksessa

TVL 37.1 §:n mukaan veronalaista tuloa ei ole kiinteistön luovutuksen yhteydessä määrääjäksi tai eliniäksi pidätetty etuus (*syytinki*), sikäli kuin se suoritetaan asuntoetuna, luonnontuotteina tai palveluina. Rahana suoritettu syytinki taasen on veronalaista pääomatuloa. Perintöoikeudelliset saannot sekä lahjat ovat tuloverotuksessa verovapaita, millä vältetään saantojen kaksinkertainen verotus. TVL 51 §:n mukaan veronalaista tuloa ei ole avio-oikeuden nojalla, naimaosana tai etuosana jakamattomasta pesästä, perintönä, PK 8-luvussa tarkoitettuna avustuksena tai hyvityksenä, testamentilla taikka lahjana saatu suoritus. Ellei verovapaa etuus tuota realisoituvaa

⁵⁷ Puronen, 2015, s. 165.

⁵⁸ Kangas, 2018, s. 542-543.

tuloa, ei sitä veroteta myöskään tuloverotuksessa, joten esimerkiksi asunnosta asumisoikeuden muodossa saatava etu on verovapaa tuloverotuksessakin.⁵⁹

2.4.3 Hallintaoikeuden nojalla saadun tulon verotus

Hallintaoikeuden haltijaa verotetaan hallintaoikeuden nojalla saamastaan tulosta. TVL 37.2 §:n mukaan testamentilla tai lahjana saadun elinikäisen nautintaoikeuden, eläkkeen taikka muun jäljellä olevaksi eliniäksi tai määrävuosiksi jollekin tulevan etuuden tuottama tulo on veronalaista joko pääomatulona tai ansiotulona näitä koskevien säännösten mukaan. Kyse on siis tulosta, joka realisoituu PerVL 2.2 §:n mukaisen verovapaan hallintaoikeuden nojalla⁶⁰.

Se, katsotaanko tulo verotettavaksi ansio- vai pääomatulona, ratkaistaan erikseen jokaisessa yksittäistapauksessa.⁶¹ Tämä perustuu veronmaksukykyisyyden tasaiseen nousuun. Perusteltua ei ole määrätä kerralla koko summasta veroa, koska varat saadaan käyttöön vasta tasaisin väliajoin. Toistuvaisetuudet, joista saajalle realisoituu tuloa, verotetaan tuloverotuksessa pääomatulona ja vain poikkeuksellisesti tulon katsotaan olevan ansiotuloa.⁶² Ansiotuloksi katsotaan esimerkiksi testamentissa jäämistöstä suoritettavaksi määrätty eläke tai vastaava kuukausittainen suoritus. Tämä on saajan ansiotuloa, mutta vaihdettaessa se kertakorvaukseen, tapahtuu verotus lahjana. Korkeilla ansiotuloilla saajan voikin olla kannattavampaa ottaa vastaan kertakorvaus, sillä lahjaverosteikko on tällaisessa tilanteessa tuloveroasteikkoa lievempi. Edunsaajan tulee ilmoittaa vuosittain tuloverotuksessa verovapaan hallintaoikeuden nojalla realisoitunut tuotto.⁶³ Realisoituva

⁵⁹ Puronen, 2015, s. 79.

⁶⁰ Tarkemmin PerVL 2.2 §:n ja TVL 37.2 §:n välisestä suhteesta esimerkiksi Andersson – Linnakangas, 2006, s. 118 ja Puronen, 1990, s. 246.

⁶¹ HE 200/1992, vp. s. 35.

⁶² Puronen, 2015, s. 79 sekä Andersson – Linnakangas, 2006, s. 118.

⁶³ Puronen, 2015, s. 259.

tuotto, johon hallintaoikeuden saajalla on oikeus voi olla esimerkiksi korko, vuokra, metsänmyynti tai elinkeinotuloa, mutta pääomahyöty eli omaisuuden arvonnousu kuuluu omistajalle.⁶⁴

PerVL 2.2 § on saanut osakseen myös kritiikkiä oikeuskirjallisuudessa. Pykälä on säädetty aikana, jona tuloverotus oli nykyiseen verrattuna kevyempää. Tänä päivänä pääomitetulle etuudelle laskettu fiktiivinen vero saattaisi olla vähäisempi kuin mitä tuloverotus tulee koko hallinta-aikana olemaan.⁶⁵ PerVL 2.2 § ja TVL 37.2 § perustellaan veronmaksukykyisyysperiaatteella.

Todellisuudessa PerVL 2.2 § ei huomioi veronmaksukykyisyyttä, koska sen soveltamiseen ei vaikuta saajan kokonaisvarallisuusasema.

Hallintaoikeuden haltija katsotaan maatalouden, metsätalouden tai elinkeinotoiminnan harjoittajaksi ja häntä verotetaan pääpiirteissään samalla tavoin kuin omistajan harjoittaessa vastaavaa toimintaa huomioiden kuitenkin, että osa kustannuksista ei jää haltijan vastattavaksi, vaan kuuluu omistajalle ja että tulot omaisuuden luovuttamisesta kuuluvat omistajalle.⁶⁶

Omaisuuden hankinta- ja perusparannusmenot ovat pääsääntöisesti omistajalle kuuluvia kustannuksia eikä hallintaoikeuden perusteella siten voi vähentää poistoja esimerkiksi rakennuksista ja salaojista tai näiden perusparannuksista, mutta sellaiset menot, jotka hän itse maksaa kerryttääkseen omia veronalaisia tulojaan hallinta-ajalta ovat kuitenkin vähennyskelpoisia.⁶⁷

Vähennysoikeus on perusteltua, koska näin hallintaoikeudenhaltija ei joudu verotuksessa epäedullisempaan asemaan, kuin vastaavaa toimintaa harjoittava, mutta omistusoikeuden tulonhankkimistoiminnan kohteeseen omaava. Hallintaoikeuden haltija saa vähentää hänelle

⁶⁴ Kangas, 2018, s. 546.

⁶⁵ Puronen, 2015, s. 79 sekä Puronen, 1990, s. 135.

⁶⁶ Verohallinto, VH/2481/00.01.00/2019.

⁶⁷ KHO 2002 T 2765.

aiheutuneet irtaimen omaisuuden hankintamenot, jos omaisuus kuuluu toiminnassa vaihtuvaan omaisuuteen, jota hänellä on toiminnan luonteen mukaisesti oikeus luovuttaa, jolloin vähennykset tehdään toimintaa koskevien jaksotus- ja muiden säännösten mukaisesti.⁶⁸ Hallintaoikeuden haltijan hallinta-aikanaan omalla kustannuksellaan tekemät investoinnit, joilla on hallintaoikeuden päättyessä arvoa omistajalle muodostavat omistajalle veronalaisen lahjan, ellei omistaja korvaa haltijan menoja.⁶⁹ Omistajan maksama korvaus on taas hallintaoikeuden haltijan veronalaista tuloa, jos hän on vähentänyt korvatut menot verotuksessaan.

Keskusverolautakunnan ratkaisun (KVL 96/1994) mukaan maataloudesta tai elinkeinotoiminnasta muodostuva, jaettava yritystulo jaetaan ansio- ja pääomatulo-osuuksiin sen nettovarallisuuden perusteella, joka toimintaan on edellisen verovuoden päättyessä kuulunut, jolloin nettovarallisuutena otetaan huomioon myös se toimintaan kuuluva omaisuus, jota toiminnanharjoittaja ei omista, vaan johon hänellä on pelkkä hallintaoikeus. Näin hallintaoikeudenhaltija pääsee verotuksellisesti samaan asemaan kuin tilanteessa, jossa omistaisi kaiken nettovarallisuuden itse. Tämä on tärkeää verotuksen neutraalisuudenkin kannalta, koska nyt verotus ei ohjaa välttämään tai suosimaan hallintaoikeutta suhteessa omistusoikeuteen.

Metsän osalta hallintaoikeuden haltija saa kohdistaa hakkuita tarkoituksenmukaisiin lohkoihin, kunhan hakkuiden kokonaismäärä ei ylitä hallinta-ajan puuston kasvua. Metsälahjavähennystä taikka metsävähennystä hallintaoikeuden nojalla ei saa tehdä, mutta uudistamisveloitteen kustannukset saa vähentää.⁷⁰ Metsälain (1996/1093) 9.3 §:n mukaan, jos kiinteistön tai muun alueen sellainen hallintaoikeus, käyttöoikeus tai muu erityinen oikeus, johon sisältyy oikeus tehdä uudistushakkuu, kuuluu muulle kuin maanomistajalle, myös vastuu uudistamisveloitteen

⁶⁸ KHO 1971 T 3205.

⁶⁹ Verohallinto, VH/2481/00.01.00/2019.

⁷⁰ Verohallinto, VH/536/00.01.00/2022. Luku 6.2.

toteuttamisesta kuuluu tällaisen oikeuden haltijalle, ellei toisin ole sovittu tai määrätty tai ellei olosuhteet huomioon ottaen ole erityisestä syystä kohtuullista kohdistaa velvoite oikeuden haltijan sijasta maanomistajaan. Siten hallintaoikeudenhaltija on lähtökohtaisesti vastuussa uudistamisvelvoitteesta. Tämä on luonnollista, koska uudistamiseen käytetään lähtökohtaisesti osa tilalta myydyn puun myyntituotosta. Poikkeuksellisesti uudistamisvelvoitteesta voisi vastata omistaja esimerkiksi tilanteessa, jossa hallintaoikeuden haltija saa hallintaoikeuden palstaan, jolta juuri ennen sen perustamista on suoritettu hakkuu ja siten tuoton on saanut muu kuin hallintaoikeuden uusi haltija.

Verohallinto tekee mielenkiintoisen tulkinnan kannanotossaan. Sen mukaan, jos metsää on hallintaoikeuden kestäessä kaadettava esimerkiksi myrskytuhon vuoksi enemmän kuin koko hallinta-ajan tuotto voisi olla, hallintaoikeuden haltijalle jäljellä olevalta ajalta kuuluva tuotto kertyy käytännössä kerralla, jolloin on yleensä selkeintä sopia hallintaoikeuden päättymisestä. Tällöin hallintaoikeuden ylittävä tuoton osa voidaan katsoa kuuluvan omistajalle ja verottaa hänen tulonaan, mutta mikäli hallintaoikeus jatkuu, tuloa ei voida katsoa osaksikaan omistajan tuloksi vaan se kuuluu hallintaoikeuden haltijalle ja tämän antaessa osan tulosta omistajalle on kyseessä normaali lahja.⁷¹

Hallintaoikeuden jäljellä olevan arvon määrittämisessä voidaan ottaa huomioon, että haltijalle kuuluvaa tuottoa ei tulevina vuosina enää juuri kertyisi, joten vastikkeeton luopuminen ei aina johda lahjaverotukseen.⁷² Tästä nousee esiin kysymys, voidaanko laajemminkin hallintaoikeudesta luopua ilman veroseuraamusta kesken sen voimassaoloajan, jos voidaan perustella, ettei

⁷¹ Verohallinto, VH/2481/00.01.00/2019.

⁷² Verohallinto, VH/2481/00.01.00/2019.

hallintaoikeus tuota jäljellä olevana aikana tuloa tai se on muutoin "kulutettu loppuun". Tässä on toki huomioitava hallintaoikeuksien kohteiden erilaisuus.

Metsän kohdalla hallintaoikeuden nojalla saatava hyöty realisoituu suoraan rahana puuta myydessä ja kun tiedetään hallinta-aika, voidaan laskea paljonko vuotuisen kasvun rajoissa puuta saa kaikkinsa myydä, ja realisoida hallintaoikeuden alainen tuotto, vaikka heti ensimmäisenä vuonna. Sen sijaan hallintaoikeus asuntoon ja sen tuottama asumishyöty ei muussa kuin vuokrautilanteessa tuota rahana realisoituvaa tuottoa. Siten asumishyötyä ei voi samalla tavoin kuluttaa loppuun ennen sen voimassaolon päättymistä, kuin metsää myymällä.

Lisäksi on hyvä huomioida, että omaisuuteen voi kohdistua rajoituksia, jotka estävät itsessään hallintaoikeudesta määräämisen. Esimerkiksi keskinäisen testamentin toissijaismääräys esti leskeä määräämästä samaansa omaisuuteen hallintaoikeutta kolmannelle siten, että se loukkasi toissijaisten saajien oikeutta (KOUVOLAN HO 3.1.1996 S 94/643).

2.5 Hallinta- vai omistusoikeustestamentti

Testamentit voidaan jakaa yleisjälkisaädöksiin ja legaatteihin.⁷³ Yleisjälkisaädöksellä määrätään jokin tarkemmin yksilöimätön osuus pesästä sen saajalle, kuten 25 %. Saaja on oikeutettu ottamaan osaa pesän toimintaan. Legaatin saaja taas ei saa pesänosakkaan asemaa. Legaatilla määrätään sen saajalle etuus, joka voi olla esine, arvomäärä tai jokin oikeus, kuten hallintaoikeus, mistä johtuen hallintaoikeus ei yksin takaa pesän osakkaan asemaa, kuten ei toisaalta PK 3:1a §

⁷³ Tarkemmin testamenttien luokittelusta katso esimerkiksi Puroinen, 2015, s. 24 ja Kangas, 2018, s. 538-550.

leskellekään, vaan se edellyttää lesken olevan perillinen tai tällä olevan avio-oikeus vainajan omaisuuteen.⁷⁴

Hallintaoikeustestamentin keskeinen ominaisuus on saadun hallintaoikeuden verovapaus perintö- ja lahjaverotuksessa. Hallintaoikeustestamentti antaa saajalleen vain käyttöoikeuden esineeseen hallintaoikeuden kohteena olevan varallisuuden omistusoikeuden ollessa kolmannella taholla.⁷⁵ Tuotto- oikeustestamentissa taas määrätään korko tai muu toistuvaisluonteinen tuotto tietyille henkilölle omistusoikeuden mennessä jollekin toiselle taholle⁷⁶, kuten hallintaoikeustestamentissakin. Testamentin nojalla saatava toistuvaistuotto on myöskin verovapaa perintö ja lahjaverotuksessa, koska se verotetaan tuloverotuksen puolella.

Hallintaoikeus sisältää oikeuden tuottoon, ellei toisin määrätty.⁷⁷ PK 12:3 §:n mukaan sillä, joka on testamentilla saanut käyttöoikeuden omaisuuteen, on oikeus hallita sitä ja saada sen tuotto. Testamentissa tulee siis olla nimenomainen maininta, ellei hallintaoikeus tuota oikeutta omaisuudesta mahdollisesti realisoituvaan tuottoon. Tuottohan voidaan testamentata vielä erikseen. Hallintaoikeus ei saa tuottaa oikeutta omaisuuden pääomaan, koska muutoin kyseessä ei ole enää PerVL 2.2 §:n mukainen verovapaa etuus.⁷⁸ Omistusoikeus ei siis saa siirtyä verovapaan etuuden saajalle, muutoin verovapaus menetetään. Hallintaoikeus esimerkiksi lakkaa, jos sen kohteen omistusoikeus siirtyy osituksessa leskelle.⁷⁹ Toistuvaiseduksi katsomiseen ei vaikuta maksutapa, mutta kyseessä ei ole toistuvaisetu, jos esimerkiksi lahja täytetään vain useassa

⁷⁴ Puronen, 2015, s. 24 ja 135. Kangas, 2018, s. 478, 539 ja 545.

⁷⁵ Puronen, 2015, s. 24.

⁷⁶ Puronen, 2015, s. 24. Kangas, 2018, s. 550.

⁷⁷ Puronen, 2015, s. 83.

⁷⁸ Puronen, 2015, s. 83.

⁷⁹ Verohallinto, VH/2674/00.01.00/2018. Luku 2.2.2.

erässä.⁸⁰ Määräaikainen etuus katsotaan olevan kyseessä, jos etuus on käytössä enemmän kuin kaksi tai kolme vuotta huomioiden myös testamentin tekijän mahdollinen tarkoitus ajallisen keston suhteen.⁸¹

Sen sijaan, jos testamentilla annetaan omistajalle kuuluvia varallisuus oikeudellisia oikeuksia, kuten panttaus tai luovutusoikeus, katsotaan testamentti yleensä omistusoikeustestamentiksi. KHO:n ratkaisuissa KHO (1946 I 2) ja KHO (1955 II 887) katsottiin puolison testamentilla saaman oikeuden kiinnittää ja myydä testamentattua varallisuutta johtavan siihen, että omistusoikeus on siirtynyt hänelle. KHO:n ratkaisussa (2001/1893) keskinäisessä testamentissa kihlakumppani Y sai hallintaoikeuden kaikkeen vainajan X omaisuuteen sekä oikeuden käyttää rahavarat ja talletukset omaan elatukseensa. Molempien kuoltua oli X:n jäljellä oleva omaisuus menevä säätiölle. Y ja säätiö siirsivät sopimuksellaan 4/5 rahavaroista sijoitusrahastoon sopien kiinteän kuukausituoton Y:lle, mitä ei kuitenkaan sovittu tarkistettavaksi suhteessa rahasto-osuuksien todelliseen tuottoon, säätiön saadessa omistusoikeuden rahasto osuuksiin. Y katsottiin perintöverovelvolliseksi koko rahasto-osuuksien arvosta eikä vain sovitusta hallintaoikeuden tuotosta. Syynä lienee se, että rahavaroista disposinoimalla Y:n on katsottava ottaneen rahastoihin siirretyt varat omaan käyttöönsä, jolloin ne ovat saatu omistusoikeudella hallintaoikeuden sijaan.⁸²

Poikkeuksena vallitsevaan pääsääntöön on irtaimen omaisuuden luovuttamisen salliminen, jos sillä uudistetaan hallintaoikeudenalaista omaisuutta, se liittyy elinkeinotoimintaan tai on muutoin tarpeen järkevän taloudenpidon vuoksi.⁸³ Kyseeseen tulevat irtaimen omaisuuden sallitut luovutukset ovat likimain samat kuin PK 12:4.2 §:ssä mainitut luovutustoimet, joihin

⁸⁰ Puronen, 2015, s. 80-81.

⁸¹ Puronen, 2015, s. 80-81.

⁸² Hallintaoikeus testamentti tulkittiin omistusoikeustestamentiksi KKO 1944-II-271 ja KKO 1948-II-244, KKO 1992:24.

⁸³ Puronen, 2015, s. 167.

käyttöoikeudenhaltija saa ryhtyä ilman omistusoikeuden haltijan lupaa. Tällöin testamentti säilyy edelleen hallintaoikeustestamenttina. Kiinteän omaisuuden osalta taas vastaava ei tule kyseeseen⁸⁴, vaikkakin KHO on ratkaisussaan (1962 II 147) katsonut testamentin pysyvän hallintaoikeustestamenttina, vaikka saaja on saanut oikeuden luovuttaa kiinteää omaisuutta. En näkisi estettä sallia kiinteänkin varallisuuden luovutus ja panttaus samoin ehdoin kuin irtaimen tapauskohtaisesti harkittuna. Hallintaoikeuden saajalla voi joissain tilanteissa olla paras asiantuntemus ja kyky huolehtia varallisuuden arvon säilymisestä tekemällä omaisuuden omistajan kannalta edullisia uudistustoimia. Toisaalta usein omaisuuden uudistus onnistuu omistusoikeuden haltijan kanssa asiasta sopimalla esimerkiksi vaihtamalla hallintaoikeuden kohteena oleva asunto uudempaan. Jos omistusoikeuden saajat ovat alaikäisiä asia tulee hoitaa holhoustoimiviranomaisen yhteistyöllä.

Edellä todettiin PK 12:3.1 §:n oikeuttavan hallintaoikeuden saajan nauttimaan omaisuuden tuoton. Tämän perusteella metsänmyyntioikeus ei estä pitämästä testamenttia hallintaoikeustestamenttina.⁸⁵ Hallintaoikeuden saajan tulee pyrkiä estämään omaisuuden arvon aleneminen, mutta omaisuuden tuottoon hänellä on oikeus. Metsänmyyntioikeus voi olla tältä kannalta arvioituna ongelmallinen, koska jos hallintaoikeuden saaja myy metsän pois, vähenee kohteen arvo huomattavasti, koska maapohjalla itsessään on harvoin arvoa. Yleensä metsänmyynti onkin sallittu hallintaoikeustestamentin tapauksessa vain siltä osin kuin on metsän vuotuinen kasvu hallinta-aikana. Laajemmalla myyntioikeudella testamenttia tulisi arvioida omistusoikeustestamenttina.

⁸⁴ Puronen, 2015, s. 167.

⁸⁵ Puronen, 2015, s. 168.

3 Hallintaoikeuden vaikutus muiden perillisten verotukseen

3.1 Aluksi

Seuraavassa tarkastellaan lyhyesti hallintaoikeuden vaikutusta muiden perillisten perintöoikeudellisiin oikeuksiin sekä heidän perintöverotukseensa. Keskeinen merkitys tarkasteltaessa hallintaoikeuden vaikutusta muiden perillisten verotukseen, on hallintaoikeudesta määrävän testamentin määräysten muotoilulla. Luvun lopussa käsitelläänkin hallintaoikeuden verovaikutuksen erityistapausta: omistajattoman tilan testamenttia.

3.2 Hallintaoikeus ja lakiosa

Hallintaoikeustestamentti voidaan täyttää vain siltä osin kuin se ei loukkaa sitä ennen täytettäviä oikeuksia, joita ovat velkojan suoja, lesken asumissuoja, lesken avioliittolain mukainen oikeus tasinkoon ja rintaperillisten oikeus lakiosaan.⁸⁶ Hallintaoikeuden arvoa ei voida vähentää laskettaessa lakiosaa varten jäämistön laskennallista pääoma-arvoa.⁸⁷ Hallintaoikeudella ei siis voida loukata perillisen oikeutta lakiosaan edellyttäen, että perillinen tekee lakiosailmoituksen PK 7:5.3 §:n mukaisesti oikeassa muodossa säädetyssä ajassa testamentin saajalle. Testamentti on lakiosaa loukkaavalta osalta tehoton muttei mitätön.⁸⁸ Jos lakiosailmoitusta ei tee, menettää lakiosaoikeuden.⁸⁹ Lakiosana saatava varallisuus tulee saada hallintaoikeuden aiheuttamista rajoituksista vapaana⁹⁰, joten hallintaoikeus ei voi rasittaa lakiosana saatua omaisuutta. Lakiosa

⁸⁶ Verohallinto, A49/200/2017. Luku 8.2.1.

⁸⁷ Kangas, 2018, s. 546.

⁸⁸ Puronen, 2015, s. 131 ja KHO 1960 II 176.

⁸⁹ Kangas, 2018, s. 464 ja KKO 1982 II 146.

⁹⁰ Kangas, 2018, s. 546.

huomioidaan verotuksessa vain, jos perukirjasta tai muutoin selviää, että sitä on vaadittu ennen verotuksen toimittamista.⁹¹ Verotuksen toimittamisen jälkeen tehdyn ilmoituksen vuoksi verotusta voidaan oikaista PerVL 38 §:n mukaisesti.

KHO on katsonut ratkaisussaan (2013:52), että lakiosavaatimuksen voi tehdä vain osasta lakiosaa, eikä kyseessä ole kielletty osittainen perinnöstä luopuminen. Vero määrätään tällöin vain vaaditusta lakiosan osasta. Näin ollen voisi olla mahdollista vaatia lakiosaa verovapaaseen rajaan asti ja samalla hyväksyä testamentti, jolla omistusoikeus siirtyy esimerkiksi omille rintaperillisille ja testamentissa niin määrätessä saada itselleen kohteen hallintaoikeuden lakiosan lisäksi. Hallintaoikeuden mennessä tiettyyn esineeseen muulle kuin puolisolle, voidaan joutua ensin toimittamaan ositus ja perinnönjako, jotta selviää tarkasti mitä hallintaoikeus kattaa.⁹²

3.3 Ennakkoperinnön vaikutus hallintaoikeuteen

Laskennalliseen ositukseen ja perinnönjakoon voidaan joutua tekemään toisinaan lisäyksiä johtuen avioliittolain vastikesäännöksistä ja PK 6-luvun ennakkoperinnöistä. Ennakkoperintö voidaan määrätä otettavaksi huomioon myöhemmässä perinnönjaossa, jolloin PerVL 16 §:n mukaisesti se lisätään pesän varoihin ennen ositusta ja perinnönjakoa. Tämä johtaa siihen, että leski on oikeutettu suurempaan osuuteen aviovarallisuudesta. Ennakkoperintö vaikuttaa lesken ja perillisten oikeuksien jakautumiseen laskennallisessa osituksessa ja perinnönjaossa, sekä samassa suhteessa myös hallintaoikeuden kohdeomaisuuden laskennalliseen jakamiseen heidän välillään. Hallintaoikeusvähennys myönnetään kullekin perilliselle samassa suhteessa kuin kuolinhetkellä jäljellä oleva varallisuus jakautuu heille tasajaon periaatteen mukaan, jolloin annetut ennakkoperinnöt vaikuttavat siten siihen, millainen oikeus (murto-osuus) perillisellä on vainajan

⁹¹ Puronen, 2015, s. 132.

⁹² Kangas, 2018, s. 545.

kuolinhetkellä jäljellä olevaan jäämistöön.⁹³ Kun hallintaoikeus saadaan testamentilla vainajan koko jäämistöön tai osaan siitä, hallintaoikeusvähennys myönnetään samaan tapaan niissä suhteissa, joissa hallintaoikeuden rasittamaa omaisuutta laskennallisesti siirtyy perillisille tai yleistestamentinsaajille.⁹⁴

Jos perillinen on saanut enakkoperintönä enemmän, kuin mitä hänen perintöosuutensa olisi, hän ei saa perinnönjaossa enää mitään, jolloin hallintaoikeusvähennykseen oikeuttava omaisuus jaetaan vain mahdolliselle leskelle ja niille perillisille, jotka laskennallisessa perinnönjaossa saavat jonkin osan jaettavista varoista.⁹⁵ Myös vastikkeeton omaisuuden käyttö voidaan huomioida enakkoperintönä⁹⁶, ainakin jos saaja on tullut oikeudenhaltijan asemaan. Näin ollen perittävältä tämän eläessä saatu hallintaoikeus voitaisiin tapauskohtaisesti nähdä jopa enakkoperintönä, mutta oikeuskäytännössä on katsottu, ettei pesän säästöön tule lisätä asumisoikeuden ja irtaimiston käyttöoikeuden muodossa saaman edun arvoa eikä sitä tule enakkoperintönä vähentää perintöosuudesta.⁹⁷ Koska hallintaoikeus on PerVL 2.2 §:n ja TVL 37.1 §:n nojalla verovapaa, on perusteltua, ettei sen arvoa lisätä pesän säästöön, koska muutoin hallintaoikeus voisi tulla tätä kautta verotettavaksi. Toisaalta hallintaoikeus esimerkiksi asuntoon on rahanarvoinen etu ja voinut tarjota perilliselle hyvinkin merkittävän säästön asumiskustannuksissa ja siten etua suhteessa muihin perillisiin, mikä puoltaisi hallintaoikeuden huomioimista enakkoperintönä perillisten tasapuolisen kohtelun nimissä.

⁹³ Verohallinto, VH/2358/00.01.00/2021. Luku 6.2, jossa esimerkki laskelma.

⁹⁴ Verohallinto, VH/2358/00.01.00/2021. Luku 6.2.

⁹⁵ Verohallinto, VH/2358/00.01.00/2021. Luku 6.2.

⁹⁶ Kangas, 2018, s. 435.

⁹⁷ KKO 1992:197.

3.4 Hallintaoikeuden vaikutus muiden perillisten verotukseen

Vaikka hallintaoikeus on saajalleen verovapaa PerVL 2.2 §:n perusteella ja aviopuolisoiden osalta PerVL 8.1 §:n perusteella, joutuvat hallintaoikeuden kohteen omistusoikeuden perineet suorittamaan perintöveron joko PerVL 5 §:n tai 7 §:n perusteella. Verorasitusta pienennetään kuitenkin sallimalla vähentää jäljempänä kerrotulla tavalla saadun omistusoikeuden arvosta hallintaoikeuden PerVL 9.3 mukainen pääomitettu arvo, joka on laskettu PerVL 10.2 §:n mukaisesti. Esimerkiksi ratkaisussa KHO (2016:104) lahjanantajan pidättämä oikeus lahjoitettujen osakkeiden SVOP-rahasto-osuuteen tuli vähentää osakkeiden käyvästä arvosta. Veron määräämiseen ei vaikuta se, onko omistusoikeuden saaja nimetty hallintaoikeustestamentissa, vai määräytykö hän PK:n mukaisesti.⁹⁸ KHO on katsonut ratkaisuissaan (1942 II 35) ja (1948 II 106), että hallintaoikeudesta huolimatta perintövero voitiin määrätä perillisasemassa olleille omistusoikeuden saajille.

Perillisasemassa oleva rintaperillinen, leski tai muu sukulainen saa valita perintöoikeuden ja hallintaoikeustestamentin väliltä normaalisti eikä perillisasema vaikuta tilanteeseen.⁹⁹ Valitsemalla vain hallintaoikeuden ei synny veroseuraamusta. Esimerkiksi leski voi keskinäisen omistusoikeustestamentin ollessa kyseessä luopua siitä osittain vetoamalla siihen vain hallintaoikeustestamenttina. KHO:n ratkaisussa (1978 II 635) katsottiin lesken voineen vedota keskinäiseen omistusoikeustestamenttiin vain hallintaoikeustestamenttina, eikä veron määrääminen leskelle tällöin tullut kyseeseen. Testamentilla saadun hallintaoikeudenkin voi ottaa vastaan vain osittain sillä, jos esimerkiksi leskelle on määrätty hallintaoikeus kaikkeen perittävän omaisuuteen, voi leski vedota hallintaoikeuteen vain osan omaisuuden osalta.¹⁰⁰ Hallintaoikeus on nimenomaan oikeus, ei velvollisuus, joten leski voi jättää tähän vetoamatta.¹⁰¹ Huomioitavaa on

⁹⁸ Puronen, 2015, s.140.

⁹⁹ Puronen, 2015, s.142.

¹⁰⁰ Verohallinto, A49/200/2017. Luku 8.2.1.

¹⁰¹ Puronen, 2015, s. 250.

kuitenkin se, että lesken ensin vedotessa ja sen jälkeen luopuessa katsotaan hänen vastaanottaneen hallintaoikeuden ja luovuttaneen sen sitten lahjana perillisille, joten lahjaveroseuraamus tulee kyseeseen. Lesken käyttäessä hallintaoikeutta, on siitä tehtävä verottajalle ilmoitus mieluiten perukirjassa, jotta se voidaan huomioida veroa määrättäessä.

Verovelvollisuutta ei synny, jos lesken ei katsota ryhtyneen pesään käyttämällä omistajalle kuuluvia oikeuksia.¹⁰² Tämä on vahvistettu KHO:n ratkaisukäytännössä esimerkiksi ratkaisussa KHO (1978 II 634). Verottaja ei yleensä kykene puuttumaan tilanteeseen, vaikka PerVL 33a §:n veronkiertonormin pohjalta tapausta voisi arvioida, mutta usein on mahdoton saada riittävää näyttöä veron välttämistarkoituksesta. Siviilioikeudella on vahva asema jäämistöoikeuden ja vero-oikeuden kohdatessa.¹⁰³ Tämän vuoksi perinnöstä tai testamentista kokonaan luovuttaessa ei ole voitu soveltaa ilman erityisiä perusteita PerVL 33a §:ää, kuten ei osittaisen luopumisen tapauksiinkaan esimerkiksi vetoamalla omistusoikeuden sijaan hallintaoikeuteen.¹⁰⁴ Voidaankin todeta hallintaoikeustestamenttiin ja yleisesti testamentteihin liittyvien verotusjärjestelyjen tulevan veronkierron näkökulmasta arvioitavaksi vain poikkeuksellisesti.

Hallintaoikeuteen voidaan vedota omistusoikeuden sijaan myös suojatessa omaisuutta saajan velkojien vaatimuksilta, mutta ei vainajan omilta velkojilta. Jäljempänä käsitellään tarkemmin tehokasta ja tehotonta luopumista, mutta tässä kohtaa on hyvä todeta, että luopumisen tehokkuutta ulosottovelkojiin nähden tarkastellaan perintökaaren yleisten edellytysten ja ulosottokaareissa säädettyjen erityisten edellytysten kannalta, mikä tarkoittaa, että tarkastelussa

¹⁰² Puronen, 2015, s. 169.

¹⁰³ Puronen, 2015, s. 464.

¹⁰⁴ Puronen, 2015, s. 467-468. Katso kuitenkin Verohallinto, A49/200/2017. Luku 1.4.

huomioidaan luopumisen jäämistöoikeudellinen tehokkuus, että luopumisen tehokkuus suhteessa ulosmittausvelkoihin.¹⁰⁵

Tärkeää on huomata, että hallintaoikeudella ei ole merkitystä, jos vainajan pesä on ylivelkainen, koska testamentilla ei voi loukata velkojien oikeuksia. Hallintaoikeus ei kuulu saajan konkurssipesään eikä sitä voida ulosmitata saajan tai omistajan velasta, koska hallintaoikeus ei ole PK 12:4.1 §:n luovutuskiellon vuoksi ulosmittauskelpoinen UK 4:19 kohdan 5 mukaan.¹⁰⁶ KKO:n ratkaisun (1999:99) mukaan perintöosuus on kuitenkin otettava huomioon varoina velallisen maksuohjelmassa, vaikka PK 3:1a § estää omaisuuden realisoinnin samoin KKO:n ratkaisun (2015:98) mukaan ulosmittausta ei estä PK 3:1a §:n mukainen lesken asumisoikeus vaikkakin se estää realisoinnin. Poikkeuksena on PK 12:7 §, jonka mukaan käyttöoikeuden kohteena olevaa omaisuutta älköön ulosmitattako omistajan velasta, paitsi milloin se kiinnityksen perusteella tai muutoin on velan vakuutena tahi kysymys on velasta, mistä omistaja vastaa sen mukaan kuin 21 luvussa säädetään. Näin ollen ulosmitattavissa on vainajan velat, joista perilliset ovat vastuussa sekä velka, jonka vakuutena hallintaoikeuden alaisen omaisuuden panttikirjat ovat, mutta perintöverovelkaa ei kuitenkaan voida ulosmitata perintönä saadusta omaisuudesta, jota hallintaoikeus rasittaa.¹⁰⁷ Sen sijaan pelkän tuotto-oikeustestamentin ollessa kyseessä voidaan sen alainen omaisuus ulosmitata omistajan velasta oikeuden pysyessä voimassa ja sen perusteella kertynyt tulo saajan velasta, koska laissa ei ole sen osalta luovutuskieltoa.¹⁰⁸

¹⁰⁵ Linna- Leppänen, 2015, s. 392 ja Tuunainen, 2015, s. 158.

¹⁰⁶ Kangas, 2018, s. 548-549.

¹⁰⁷ Kangas, 2018, s. 549.

¹⁰⁸ Kangas, 2018, s. 551.

3.5 Omistajattoman tilan testamentti

Omistajattoman tilan testamentissa omistusoikeus jää tietyksi ajaksi, yleensä hallintaoikeuden kestoajaksi, omistajattomaan tilaan, minkä aiheuttaa testamentti ja lykkäävä ehto, joten omistajattoman tilan testamentit katsotaan vakiintuneesti hallintaoikeustestamenttien alle.¹⁰⁹ Niissä testamentti tuottaa eri saajille eri aikoina erilaisen oikeusaseman.¹¹⁰ Omistajattoman tilan testamentti on tärkeää erottaa muista hallintaoikeustestamenteista, kuten tavanomaisesta hallintaoikeustestamentista, jonka tarkoituksena on antaa hallintaoikeus jollekin henkilölle ja määrätä omistusoikeuden siirtymisestä heti perittävän kuolinhetkellä toiselle henkilölle. Testamentti voi tosiasiallisesti olla myös toissijaismääräyksen sisältävä testamentti, jonka perusteella ensisaaja saa omaisuuden omistusoikeuden ja tähän omaisuuteen ainoastaan liittyy hänen kuolemansa jälkeisiä tilanteita ajatellen toissijaismääräys.¹¹¹ Omistusoikeutta ei saa olla testamentilla määrätty millekään taholle, koska tällöin se siirtyy PerVL 5 §:n nojalla heti testamentintekijän kuolinhetkellä. Omistajattoman tilan testamentti soveltuu avopuolisoiden välille, jos kummallakaan ei ole rintaperillisiä.¹¹² KHO on katsonut ratkaisussaan (1978 II 634), että lesken saatua omaisuuteen hallintaoikeuden, perintöveroa ei voida määrätä lesken eläessä henkilölle, joka saa omaisuuteen omistusoikeuden vasta lesken kuoltua.

Omistajattoman tilan testamentti ei sovellu tilanteisiin, joissa omistusoikeuden saaja on välittömästi tai välillisesti perillisasemassa oleva.¹¹³ KHO katsoi ratkaisuissaan (2000:66) ja (2005 T 485), että omistusoikeuden saajan ollessa testamentintekijän perillinen alenevassa tai ylenevässä polvessa (lapsi, lapsenlapsi, vanhempi, isovanhempi jne.), voidaan perintöveroa määrätä

¹⁰⁹ Puronen, 2015, s. 136 ja 147.

¹¹⁰ Kangas, 2018, s. 540.

¹¹¹ Verohallinto, VH/6484/00.01.00/2020.

¹¹² Puronen, 2015, s. 148. Kangas, 2018, s. 545.

¹¹³ Puronen, 2015, s. 150.

omistusoikeuden saajalle heti toisen puolison kuoltua. Sen sijaan ratkaisussa KHO (2014:141) omistajattoman tilan testamentti tuli kyseeseen, kun omaisuus on yksityisoikeudellisesti omistajattomassa tilassa ja hallintaoikeuden saajan ollessa naimaton ja lapseton sisarus ja omistusoikeuden saajan ollessa testamentin tekijöiden veljen pojanpoika. Lykkääväehtoisen testamentin saajan perintöverotus toimitetaan tässä tapauksessa vasta hallintaoikeuden päättymisen jälkeen tai lykkäävän ehdon muutoin täytyttyä.

Merkitystä lienee siis sillä, onko omistusoikeuden saaja määritelty testamentissa vai määräytyykö se PK:n mukaan. Jos omistusoikeuden saaja määräytyy PK:n mukaan, riittävää verotuksen lykkäytymiselle on, että kyseessä on muu kuin rintaperillinen eli muu kuin ensimmäisen parenteelin perillinen tai tällaisen sijaantuloperillinen. Tulkintatukea tälle kannalle saadaan myös PK 3:1.1 §:stä, jonka mukaan perittävän ollessa naimisissa omaisuus menee eloon jääneelle puolisolle, ellei hänellä ollut rintaperillisiä ja PK 3:1.2 §:stä, jonka mukaan toissijaiset perilliset saavat heille tulevan omaisuuden vasta lesken kuoltua. PK 18:1 §:n mukaan toissijaiset perilliset ovat vasta lesken kuolinpesän osakkaita. Tässä tilanteessa toissijaisten perillisten verovelvollisuus alkaa vasta lesken kuoltua, jolloin he saavat omaisuuden haltuunsa. Toissijainen saaja voi hakea edunvalvojan määräämistä huolehtimaan oikeuksiensa valvomisesta ensisaajan vielä eläessä (KKO 2016:30). Jos taas testamentissa on määrätty omistusoikeudensaaja, tulee omistajattoman tilan testamentti harvemmin kyseeseen.

Omistajattoman tilan tulkinnassa verohallinto antaa painoarvoa myös testamentin tekijän tahdolle, eli onko testamentin tekijä nimenomaan tarkoittanut syntyvän omistajaton tila sekä sille, että omaisuus todellisuudessa on omistajattomassa tilassa eivätkä lopulliset saajat miltään osin toimi omaisuuden omistajina.¹¹⁴ Oikeuskirjallisuudessa on katsottu omistajattoman tilan testamentin

¹¹⁴ Verohallinto, VH/6484/00.01.00/2020.

tulevan kyseeseen, jos omistusoikeudensaajaksi on määritelty joku ulkopuolinen henkilö.¹¹⁵ Verohallinto on kannanotossaan katsonut, että omistusoikeuden mennessä testamentin tekijän alenevassa polvessa olevalle perilliselle, ei kyseessä ole omistajattoman tilan testamentti ja perintövero voidaan määrätä PerVL 5 §:n mukaisesti lykkäävästä ehdosta huolimatta, jolloin omistusoikeuden arvosta tehdään PerVL 10.2 §:n mukaisesti laskettu hallintaoikeusvähennys. Jos taas omistusoikeuden lopullinen saaja on muu sukulainen tai vieras, toimitetaan tällaisen lykkääväehtoisen testamentin saajan perintöverotus aikanaan vasta hallintaoikeuden päättymisen jälkeen PerVL 7 §:n mukaisesti.¹¹⁶

Omistajattoman tilan testamentteihin ei ole katsottu voitavan soveltaa PerVL 33a §:n veronkiertonormia, eikä verottaa testamenttia omistusoikeustestamenttina.¹¹⁷ Jos omistajattoman tilan testamentin antama hallintaoikeus katsottaisiin omistusoikeudeksi, johtaisi se kohtuuttomaan lopputulokseen, koska hallintaoikeuden saajalla ei ole realisointioikeutta varallisuuteen ja toisaalta jo PerVL 2.2 myöntää hallintaoikeudelle verovapauden. Verovelvollisten yhdenvertaisen kohtelun perusteella ei ole oikeudenmukaista asettaa hallintaoikeuden saajia eri asemaan sen perusteella, tuleeko omistusoikeuden saaja verovelvolliseksi heti vai myöhemmin. Lisäksi PerVL 7 § sallii nimenomaan lykkäävien ehtojen vuoksi verovelvollisuuden syntyä vasta omaisuuden haltuun saamisen hetkellä toissijaistensaajien osalta. Hallintaoikeuden saajan ei tilanteessa ainakaan tulisi olla verotuksen kohteena. Huomautuksena on todettava, että myös hallintaoikeudella voi olla toissijainen saaja.¹¹⁸ Kun omistajaton tila päättyy, on siitä ilmoitettava kolmen kuukauden kuluessa verohallinnolle.¹¹⁹

¹¹⁵ Puronen, 2015, s. 150.

¹¹⁶ Verohallinto, VH/6484/00.01.00/2020.

¹¹⁷ Puronen, 2015, s. 469.

¹¹⁸ Verohallinto, VH/2674/00.01.00/2018. Luku 2.2.2.

¹¹⁹ Tarkemmin ilmoitettavista tiedoista Verohallinto, VH/6484/00.01.00/2020.

Verohallinto on kannanotossaan täydentänyt omistajattoman tilan testamenttia koskevaa ohjeistustaan aiemmasta vuoden 2015 kannanotostaan¹²⁰ tuoden esiin, että omaisuuden ollessa omistajattomassa tilassa, eivät omaisuuden lopulliset saajat voi käyttää omistajanvaltaa tähän omaisuuteen, vaan näitä tilanteita varten voidaan määrätä holhoustoimesta annetun lain (1.4.1999/442) 10 §:ssä tarkoitettu edunvalvoja esimerkiksi tilanteessa, jossa omistajattomassa tilassa olevaa omaisuutta myydään.¹²¹

Omistajattoman tilan ollessa kyseessä on huomioitava myös se seikka, että tuloverolain 47 §:n mukaan perintö- ja lahjaverotuksessa käytetystä arvosta muodostuu omaisuudelle hankintameno. Jos omistajaton tila lykkää perintöverovelvollisuuden alkamisen PerVL 7 §:n mukaisesti omistajattoman tilan päättymishetkeen, ei ennen tätä hetkeä toimiteta perintöverotusta eikä TVL 47 §:ssä tarkoitettua arvoa muodostu.¹²² Siten, jos esimerkiksi pesäselvittäjä tai edunvalvoja myy omaisuutta vainajan velkojen maksamiseksi sen ollessa omistajattomassa tilassa, luovutusvoittoa määritettäessä vähennyseränä huomioidaan TVL 46 §:n mukainen niin sanottu 20 prosentin hankintameno-olettama eikä perintö- ja lahjaverotus arvoa voida hyödyntää.¹²³ On myös huomattava, että TVL 48 §:n mukaisia oman asunnon verovapaussäännöksiä ei voida soveltaa, koska omaisuus on ollut ennen asunnon myymistä omistajattomassa tilassa.¹²⁴ Näiden seikkojen huomioiminen on tärkeää pohdittaessa omistajattoman tilan testamentin hyödyllisyyttä. Verotusta voidaan sillä saada lykättyä, mutta jouduttaessa realisoimaan omaisuutta voi luovutusvoittoveron raskaus nousta huomattavaksi.

¹²⁰ Verohallinto, A103/200/2015.

¹²¹ Verohallinto, VH/6484/00.01.00/2020.

¹²² Verohallinto, VH/6484/00.01.00/2020.

¹²³ Verohallinto, VH/6484/00.01.00/2020.

¹²⁴ Verohallinto, VH/6484/00.01.00/2020.

4 Hallintaoikeuden arvostaminen ja vähennysoikeus

4.1 Aluksi

Seuraavassa tarkastellaan hallintaoikeuden arvostamista ja siihen vaikuttavia tekijöitä. Pääpaino on nimenomaan hallintaoikeuden arvostamisessa, joten hallintaoikeuden kohdeomaisuuden arvostamista sivutaan vain esimerkinomaisesti keskeisten varallisuuslajien kohdalla. PerVL 21 §:n nojalla seuraavia perinnöstä ja testamentista 9-10 §:ssä säädettyjä sovelletaan myös lahjaan.

PerVL 10.2 §:n mukaan verovelvollisen jäljellä olevaksi eliniäksi tarkoitetun nautintaoikeuden, eläkkeen ja muun edun arvo lasketaan kertomalla edusta saatavan vuositulon määrä etuun oikeutetun henkilön iän mukaan määräytyvällä kertoimella seuraavasti:

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

92 tai enemmän	2
----------------	---

PerVL 10.3 §:n mukaan verovelvolliselle määrävuosiksi tuleva etuus arvostetaan siihen pääoma-arvoon, joka sillä on verovelvollisuuden alkaessa laskettuna etuuden voimassaoloajasta jäljellä olevien täysien vuosien luvun ja 8 prosentin korkokannan mukaan. PerVL 10.2 §:n säännös on peruja varallisuusverolain (1537/1992) 32 §:stä, jossa oli vastaavan sisältöinen säännös, jota verotuskäytännössä noudatettiin myös perintö- ja lahjaverotuksessa. Sen mukaan eliniäksi tarkoitetun nautinto-oikeuden, eläkkeen ja muun etuuden arvo laskettaisiin pykälässä olevan taulukon mukaisesti.¹²⁵ Myös PerVL 10.3 § määrävuotisen edun arvostamisesta 8 % koron mukaan otettiin varallisuusverolaista vastaamaan sen 33 §:n säännöstä, jota oli noudatettu perintö- ja lahjaverotuksessa.¹²⁶ PerVL 10.2 § koskee siis samojen etujen arvostusta, kuin mitkä ovat lueteltu PerVL 2.2 §:ssä.

4.2 Hallinto-oikeuden kohteen käypä arvo

4.2.1 Käyvän arvon periaate

Omaisuuksien arvostus perustuu käyvän arvon periaatteeseen¹²⁷, jolla tarkoitetaan todennäköistä luovutushintaa.¹²⁸ Hallinto-oikeus pyritään arvostamaan käypään arvoon, joka hallinto-oikeuden osalta voidaan määritellä tarkoittavan hallinto-oikeuden kohteena olevan varallisuuden omistajalle syntyvää tulon menetystä. Jos perittävän varoihin kuuluu omaisuus, johon jollekin on perustettu hallinto-oikeus perittävän eläessä, ei perittävän kuolema vaikuta hallinto-oikeuteen vaan se jatkuu voimassaoloaikansa loppuun saakka, mutta tällaisen omaisuuden arvostamisessa

¹²⁵ HE 144/2005 vp, s. 27.

¹²⁶ HE 144/2005 vp, s. 27.

¹²⁷ HE 144/2005 vp, s. 27.

¹²⁸ Puronen, 2015, s. 180. Verohallinto, VH/5910/00.01.00/2022. Luku 3.

perintöverotuksessa huomioidaan olemassa oleva hallintaoikeus vähennyksenä käypää arvoa laskettaessa.¹²⁹ Todistustaakan jako käyvän arvon osalta jaetaan hallintaoikeuden arvostuksen osalta nähdäkseni samoin kuin muidenkin varallisuuserien. Lähtökohtana on perukirjaan merkitty arvo, josta poikkeamiseksi on näyttövelvollisuus veroviranomaisella.¹³⁰ Viranomaisen on yleensä helpompi hankkia tietoa käyvän arvon määrittelystä erilaisista tilastoista, joten todistustaakka siltä osin on verottajalla.¹³¹

Hallintaoikeuden käypä arvo lasketaan asunnon käyvän arvon mukaan, vaikka asunnon käypä arvo olisi jäämistön säästöä suurempi. Helsingin hallinto-oikeus vahvisti tulkinnan ratkaisussaan (12.5.2010 T 10/0683/3), jonka ratkaisuseloste kuului seuraavasti.

”Perinnönjättäjän jäämistöön kuului kokonaan perinnönjättäjän nimissä oleva kiinteistö, jonka perintöverotusarvoksi oli vahvistettu 280.000 euroa. Perinnönjättäjä ja hänen puolisonsa olivat käyttäneet kiinteistöä vakituisena asuntonaan. Leski oli pidättänyt kiinteistöön hallintaoikeuden. Kiinteistöön kohdistui myös kokonaan perinnönjättäjän nimissä oleva velka, jonka määrä perinnönjättäjän kuolinhetkellä oli ollut 117.799,72 euroa. Kun kaikki kuolinpesän varat ja velat otettiin huomioon, muodostui perinnönjättäjän jäämistön säästökäsi 162.506,81 euroa. Puolisoilla ei ollut avio-oikeutta toistensa omaisuuteen, joten leski ei ollut kuolinpesän osakas. Ainoana perijänä oli alaikäinen lapsi.

Perintöverotuksessa lesken hallintaoikeuden arvo oli laskettu jäämistön säästöä 162.506,81 euroa. Hallintaoikeuden arvona oli vähennetty 97.504 euroa. Oikaisulautakunnan päätöksen mukaan hallintaoikeuden arvo laskettiin jäämistön säästöä suuremmasta asunnon 280.000 euron

¹²⁹ Verohallinto, VH/2358/00.01.00/2021. Luku 2.2.3.

¹³⁰ Puronen, 2015, s. 181 ja Smått, 2004, s. 116-117.

¹³¹ Puronen, 2015, s. 460.

perintöverotusarvosta, jolloin hallintaoikeuden arvoksi tuli 168.000 euroa ja perintövero poistui kokonaan. Helsingin hallinto-oikeus ei muuttanut oikaisulautakunnan päätöstä”.

Ratkaisun johdosta verohallinto antoi kannanoton, jossa vahvisti hallinto-oikeuden kannan ja tältä osin yhtenäisti aiemmin epäyhtenäistä verotuskäytäntöä, sillä aiemman verohallinnon ohjeen (21.11.1983 no 12101/32/83) mukaan perillinen sai kyllä vähennyksenä osuuttaan vastaavan osan hallintaoikeuden koko arvosta, vaikka asunnon arvo ylittäisi pesän säästön, mutta verotuskäytännössä oli kuitenkin yleisesti myös noudatettu laskutapaa, jossa hallintaoikeusvähennystä ei voitu laskea jäämistön säästöä suuremmasta arvosta.¹³² Käytännössä tällainen tilanne syntyy, jos asuntoon kohdistuu velkaa, koska velan määrää ei vähennetä laskettaessa hallintaoikeuden arvoa. Hallintaoikeuden arvona voidaan kuitenkin vähentää enintään jäämistön säästöä vastaava määrä,¹³³ joten veronpalautusta ei luonnollisesti saa, vaikka hallintaoikeuden arvo olisi pesän säästöä suurempi.

Hallintaoikeuden käypä arvo lasketaan oikeuden kohteena olevan omaisuuden koko arvosta myös silloin, kun omaisuuden omistusoikeuden saaja voi samanaikaisesti käyttää kohdeomaisuutta, mutta mikäli saantokirjaan on kirjattu oikeuden kohdistuvan rajattuun osaan omaisuudesta (esimerkiksi pinta-alan mukaan tai tiettyihin huoneisiin rajattuna), oikeus lasketaan rajauksen mukaisesti.¹³⁴ Siten saantokirjassa kannattaa välttää liian yksityiskohtaisia rajauksia omistusoikeudensaajan käyttöoikeuden suhteen, elleivät nämä ole välttämättömiä turvaamaan omistusoikeuden saajan asemaa, jotta saa hyödynnettyä hallintaoikeusvähennyksen arvon maksimaalisesti.

¹³² Verohallinto, A3/3770/2013.

¹³³ Verohallinto, A3/3770/2013.

¹³⁴ Verohallinto, VH/5910/00.01.00/2022. Luku 6.3.

Hallintaoikeuden tullessa kahdelle tai useammalle saajalle yhdessä siten, että hallintaoikeus siirtyy omaisuuden omistajalle vasta kaikkien oikeudensaajien oikeuden päätyttyä, hallintaoikeusvähennys lasketaan pääsääntöisesti nuorimman saajan ikäkertoimen mukaan.¹³⁵ Määrättäessä hallintaoikeus ensisaajan kuoltua toissijaiselle saajalle ennen sen palautumista omistusoikeuden haltijalle, tulee hallintaoikeuden arvo laskea nuoremman saajan ikäkertoimen mukaan, eikä laskea yhteen molempien saajien ikäkertoimia.¹³⁶ PerVL 10.2 §:ssä mainitut ikäkertoimet ovat vähennyksen maksimimäärä eikä suurempaa kerrointa kuin 12 voida käyttää, vaikka saaja olisi huomattavasti nuorempi kuin kertoimen yläikärajan 44 vuotta. PerVL 33a §:n veronkiertonormi voi soveltua tilanteessa, jossa omaisuutta ohjataan lapselle ja hallintaoikeus lapsenlapsille, ja jo oikeuden perustamishetkellä on todennäköistä, ettei omistusoikeuden saaja tule koskaan saamaan omaisuutta hallintaansa.¹³⁷

4.2.2 Hallintaoikeuden pääomittaminen ja vuotuisarvo

Käyvän arvon määrittäminen elinikäisten etujen osalta on liki mahdottomuus, minkä vuoksi lakiin on otettu kaavamaiset ohjeet arvostukseen, mutta ne ovat toissijaiset, jos käypä arvo voidaan luotettavasti selvittää muulla tavoin.¹³⁸ Jotta hallintaoikeuden arvo voidaan selvittää, tulee se pääomittaa. Ongelmia aiheutuu epätietoisuudesta edun kestoajan ja vuotuisarvon suhteen.¹³⁹

Etuuden käypää arvoa laskettaessa ensin selvitetään etuuden vuotuisarvo. Vuotuisarvolla tarkoitetaan hallintaoikeuden kohteen todellista tuottoa, kuten asuinhuoneiston vuokratuloa, vakiintuneen osingonjakokäytännön mukaista osinkoa tai muuta vastaavaa tuloa tai talletuksen

¹³⁵ Verohallinto, VH/2358/00.01.00/2021. Luku 2.5.

¹³⁶ Turun HAO 26.04.2021 21/0161/2.

¹³⁷ Verohallinto, VH/2358/00.01.00/2021. Luku 2.5.

¹³⁸ Puronen, 2015, s. 252.

¹³⁹ Puronen, 2015, s. 253.

korkotuloa, josta on vähennetty luonnolliset vähennykset pois lukien pääomatuloveronmäärä.¹⁴⁰ Talletuksen korkotuloa käytetään vuotuistuotona kuitenkin vain silloin, kun hallintaoikeus kohdistuu tiettyyn yksittäiseen tiliin tai velkakirjaan eikä sisällä oikeutta varojen sijoittamiseen muulla tavoin.¹⁴¹

Hallintaoikeuden alaisen omaisuuden laskennallisella vuosituotolla voi olla verotuksen lisäksi myös siviilioikeudellisia vaikutuksia, mihin on hyvä kiinnittää arvostuksessa huomiota.¹⁴² Osakkeisiin pidätetyn osinko-oikeuden vuosituotona käytetään vakiintunutta osingonjakoa silloin, kun yhtiön omistus pohja on laaja ja omistajat toisistaan riippumattomia.¹⁴³ Kun luovutuksen kohteena ovat perheyhtiöiden ja muiden harvojen omistajien omistamien yhtiöiden osakkeet, verohallinto kuitenkin edellyttää, että oikeuden pidättämisestä sopineiden osapuolten tulee esittää perusteltu arvio oikeuden arvosta sekä selvitys siitä, onko tulevasta varojenjaosta sovittu jotain osapuolten kesken. Jos selvitystä ei saada, oikeuden arvo arvioidaan esimerkiksi pitäen lähtökohtana viiden prosentin laskennallista vuotuistuottoa, mutta tällöin sitä voidaan joko alentaa tai korottaa arvionvaraisesti oikeuden sisällön ja tulevaisuuden osingonjakonäkymien perusteella.¹⁴⁴

Ensisijaisesti vuotuistuoton arvioinnissa pyritään käyttämään todellista tuottoa. Jos todellista vuosituottoa ei tiedetä, joudutaan tuotto verotuksessa arvioimaan.¹⁴⁵ KHO on katsonut ratkaisussa (1975 T 705) että aiemmin vuokrattuna olleen jäämistöön kuuluvan osakehuoneiston vuotuinen tuotto on laskettava siitä saadun todellisen vuokratulon perusteella. Toisessa ratkaisussa KHO

¹⁴⁰ Puronen, 2015, s. 253 ja 256. KHO 2014:30.

¹⁴¹ Verohallinto, VH/5910/00.01.00/2022 Luku 6.3.

¹⁴² Hallintaoikeuden alaisen omaisuuden laskennallinen vuosituotto voidaan huomioida laitoshoidon asiakasmaksulaskelmassa Itä-Suomen HAO 17.11.2016 16/0512/2

¹⁴³ Verohallinto, VH/5910/00.01.00/2022 Luku 6.3.

¹⁴⁴ Verohallinto, VH/5910/00.01.00/2022 Luku 6.3.

¹⁴⁵ Verohallinto, VH/5910/00.01.00/2022 Luku 6.3.

(1995 T 5001) katsottiin, että vuotuisen tuoton perustaksi on riittävää selvitys asuinhuoneiston todellisesta vuokra- arvosta. Todennäköisesti riittäväksi selvitykseksi olisi katsottava esimerkiksi kiinteistönvälittäjän arvio kohteen vuokratasosta. Tämä perustuu siihen, että osakehuoneistoon tai kiinteistöön kohdistuvan hallinta- tai asumisoikeuden osalta voidaan vuosituoton perusteena pitää paikkakunnan käypää vuokratasoa¹⁴⁶, josta välittäjä osaa kertoa luotettavan arvion.

Maatalousmaan osalta tuottona pidetään vakiintuneesti arvioitua pellon vuokratuottoa.¹⁴⁷ Vuosituottoa arvioitaessa on otettava huomioon, että esimerkiksi vapaa-ajan asunnosta vuokratuottoa kertyy yleensä vain osalta vuotta.¹⁴⁸ Arvioitu tuotto osoittaa aina osaltaan myös kohteen arvoa, joten hallintaoikeuden laskennan perusteeksi ilmoitettua tuottoarviota voidaan käyttää myös kohteen arvon arvioimisessa, sillä jos omaisuudelle osoitetaan luotettavasti todellinen vuotuinen tuotto, joka on huomattavan korkea verrattuna muutoin selvitettyyn omaisuuden käypään arvoon, voidaan yleensä myös omaisuuden arvo määrittää pääomittamalla kyseinen vuosituotto.¹⁴⁹

Ongelmana arvonmäärityksessä on se, ettei huomioon oteta tulevaisuuden arvon kehitystä, vaan ratkaisevana on pidetty edun alkamisvuoden tuottoa.¹⁵⁰ Esimerkiksi ratkaisussa KHO (1972 T 3070) perheyhtiön osakkeiden hallinta- ja tuotto - oikeuden arvon pohjaksi katsottiin yhden vuoden todellisen osingonjaon arvo. Perheyrittysten osalta ei ole kuitenkaan mitään takeita, että jaetun osingon määrä pysyy joka vuosi samana. Tällöin lain vaatima todellisen arvon huomioiminen ei toteudu.

¹⁴⁶ Verohallinto, VH/5910/00.01.00/2022 Luku 6.3.

¹⁴⁷ Verohallinto, VH/5910/00.01.00/2022 Luku 6.3.

¹⁴⁸ Verohallinto, VH/5910/00.01.00/2022 Luku 6.3.

¹⁴⁹ Verohallinto, VH/5910/00.01.00/2022 Luku 6.3.

¹⁵⁰ Puronen, 2015, s. 254.

Ellei todellista tuottoa tiedetä eikä sitä voida edellä todetuilla tavoilla määrittää, se joudutaan arvioimaan verotuksessa.¹⁵¹ KHO:n ratkaisussa (1975 T 705) annettiin perusta kaavamaiselle arvioinnille, jossa vuotuisarvo laskettiin kertomalla perintöverotuksessa omaisuudelle vahvistettu käypäarvo 8 %:lla. Nykyään tuotto prosenttina pidetään 5 % asuntojen, osakeyhtiön osakkeiden ja metsän kohdalla. Tämä on vahvistettu KHO:n ratkaisussa (1987 B 624) sekä verohallinnon ohjeissa.¹⁵² 5 % kertoimesta ei ole voinut poiketa ilman perusteltua syytä.¹⁵³ Vapaa-ajan asuntojen osalta tuottokerroin on 3 % ja asuinirtaimiston osalta tuottokerroin on taas nolla.¹⁵⁴

Tässä arviointimallissa ongelmaksi nousee taas hallintaoikeuden kohteena olevan varallisuuden käyvän arvon määrittäminen. Käyvän arvon vaatimus tulee suoraan PerVL 9.1 §:stä, jonka mukaan perintöveron perusteeksi pannaan se käypä arvo, mikä omaisuudella oli verovelvollisuuden alkaessa. Käyvällä arvolla tarkoitetaan omaisuuden todennäköistä luovutushintaa. Käyvän arvon periaatteen voidaan nähdä toteuttavan verotuksen tasapuolisuuden vaatimusta, koska se ei tee arvostamisessa eroa eri omaisuuslajien kesken.

4.2.3 Hallintaoikeuden kohteena olevan omaisuuden käyvän arvon määrittämismenetelmät

Arvonmäärittäminen perintö- ja lahjaverotuksessa poikkeaa arvostamislain (laki varojen arvostamisesta verotuksessa, ArVL 1142/2005) mukaan tapahtuvasta arvonnäytelmästä, sillä arvostamislain mukainen arvostaminen on vuosittain toistuvaa massamenettelyä, jonka tarkoituksena ei ole määrittää kohteena olevan yksittäisen omaisuuserän käypää arvoa, kun taas arvonnäytelmä perintö- ja lahjaverotuksessa on arvostamislain mukaisesta

¹⁵¹ Puronen, 2015, s. 253.

¹⁵² Verohallinto, VH/5910/00.01.00/2022. Luku 4.3.

¹⁵³ Puronen, 2015, s. 253.

¹⁵⁴ Puronen, 2015, s. 256. Verohallinto, VH/5910/00.01.00/2022. Luku 6.3.

arvonmäärittämisestä poiketen yksilöllistä ja kertaluonteista, minkä vuoksi näiden lakien mukaan määritetyt arvot poikkeavat monesti toisistaan.¹⁵⁵

Verohallinnon ohjeen mukaan käypä arvo tulee ensisijaisesti laskea juuri kyseisen kohteen kauppahintatietojen perusteella, mutta usein tämä ei ole mahdollista, koska kohteen arvo on voinut muuttua arvostushetken ja luovutuksen välillä esimerkiksi yleisen hintatason muutosten vuoksi, tai omaisuuden ominaisuuksien muutoksen kuten rakennuksen remontoinnin, metsätilalta tehdyn puukaupan tai osakeyhtiön merkittävän varojenjaon vuoksi. Esimerkiksi ratkaisussa KHO 2021:92 osakkeiden käyvän arvon laskennassa voitiin poiketa tilinpäätökseen perustuvasta vertailuarvosta, kun yritysvarallisuuden muutos tilinpäätöksen ja lahjoituksen välillä muuttui olennaisesti. Käypä arvo voidaan tällöin laskea kolmen vaihtoehdoisen arvonmäärittämenetelmän mukaan. Näitä ovat kauppa-arvo-, tuotto-arvo- ja kustannusarvomenetelmä.

Kauppa- arvomenetelmässä kohteen käypä arvo määritetään vertailukohteissa toteutuneiden kauppahintojen perusteella. Esimerkiksi osakehuoneiston tai kiinteistön luovutuksen vertailukelpoisuus edellyttää ainakin seuraavien seikkojen toteutumista: kohteen sama sijainti, kohteen sama laatu, luovutuksen ajallinen yhteensopivuus (tai mahdollisuus yhteen sovittaa yleisen hintakehityksen avulla) ja normaali vapaa markkinatilanne riippumattomien osapuolten välillä.¹⁵⁶ Markkinatilanteen tulisi olla arviointihetkeä vastattava, jolloin on laadittava markkina-analyysi.¹⁵⁷ Asuntojen kohdalla kauppa-arvomenetelmä on yleensä toimiva suhteellisen runsaiden vertailuluovutusten ansiosta, mutta metsän arvostamisessa taas kauppa-arvomenetelmä ei

¹⁵⁵ Verohallinto, VH/5910/00.01.00/2022. Luku 3.

¹⁵⁶ Verohallinto, VH/5910/00.01.00/2022. Luku 4.2 sekä Smått, 2004, s. 67-68.

¹⁵⁷ Smått, 2004, s. 67.

sovellu, koska vertailuluovutuksia on usein niukasti, tosin poikkeuksellisesti kohteen käypä arvo voi perustua vain yhteenkin vertailukelpoiseen luovutukseen.¹⁵⁸

Julkisesti noteerattujen osakkeiden kohdalla arvon määrittäminen tapahtuu kuolinpäivänä tai lahjoituksen täyttymispäivänä (päivänä, jona arvo-osuus on kirjattu vastaanottajan arvo-osuustilille) toteutuneen kaupan noteerauksen mukaiseen arvoon.¹⁵⁹ Vertailukelpoisuus ratkaistaan aina tapauskohtaisesti ja siihen vaikuttaa omaisuuden laatu, sillä esimerkiksi maatalousmaata arvostettaessa vertailukelpoisia voivat olla laajallakin alueella tehdyt maatalousmaan kaupat, kun taas osakehuoneistoja arvostettaessa vertailukelpoisia voivat yleensä olla vain samassa taloyhtiössä tai ainakin välittömästi samalla asuntoalueella sijainneiden huoneistojen luovutukset ja liikeosakkeiden osalta vain saman yhtiön osakeluovutukset voivat pääsääntöisesti olla vertailukelpoisia.¹⁶⁰

Tuottoarvomenetelmä, joka tarkoittaa menetelmää, jolla kohteen arvo (todennäköinen luovutus-hinta) määritetään kohteesta käyttöaikana tulevaisuudessa todennäköisesti saatavien vuosituottojen pääomitettuna nykyarvona käyttäen kaavaa: $A=T/i$, jossa

A = tuottoarvo,

T = vuotuinen nettotuotto, nettotuottojen keskiarvo tai muu vastaava arvioitu nettotuotto ja

i = pääomitus korkokanta (tuottovaatimus, esimerkiksi 5 prosenttia).¹⁶¹

Koska verotusratkaisun perusteena olevilta tiedoilta vaaditaan todennettavuutta, joudutaan vuotuinen nettotuotto muun tiedon puuttuessa usein määrittämään historiatietojen perusteella.

Tuotto-arvo soveltuu esimerkiksi noteerattoman osakeyhtiön osakkeiden käyvän arvon

¹⁵⁸ Verohallinto, VH/6095/00.01.00/2023 Luku 7 ja Verohallinto, VH/5910/00.01.00/2022. Luku 4.2.

¹⁵⁹ Verohallinto, VH/5912/00.01.00/2022. Luku 2.

¹⁶⁰ Verohallinto, VH/5910/00.01.00/2022. Luku 4.2.

¹⁶¹ Verohallinto, VH/5910/00.01.00/2022. Luku 4.3.

määrittämiseen, jos vertailukelpoisia luovutuksia ei ole, mutta tällöinkään käypäarvo ei voi alittaa osakkeen substanssiarvoa.¹⁶² Tuotto-arvomenetelmää käytetään myös liike- ja teollisuuskiinteistöjen arvostuksessa hyödyntäen kassavirta-analyysiä.¹⁶³

Pääomituskorkokanta kuvaa sijoitetulle pääomalle asetettavaa tuottovaatimusta, joka määritetään niin, että se kuvaa samanlaisen riskin sisältävän vaihtoehdoisen sijoituskohteen tuottoa, minkä vuoksi esimerkiksi osakeyhtiön osakkeen tuottovaatimus on suhteessa suurempi kuin riskittömällä joukkovelkakirjasijoituksella - esimerkiksi valtion viitelainalla.¹⁶⁴ Korkokantaa valittaessa on kuitenkin myös huomattava, että kohteen kokonaistuotto voi muodostua eri osatekijöistä kuten vuokratuotosta, arvonnoususta ja kiinteistön jalostusmahdollisuudesta.¹⁶⁵ Mikäli laissa ei muuta säädetä, pääomituskorkokantana voidaan muun selvityksen puuttuessa käyttää asumis- tai muussa vastaavassa käytössä olevien kiinteistöjen ja osakehuoneistojen osalta 5 prosenttia, sijoituskäytössä (esimerkiksi vuokraus-, maa-aines- tai muu vastaava käyttö) olevien kiinteistöjen tai osakehuoneistojen osalta kuten myös yrittäjän omistamien yhtiömuotoisena toimivalle yritykselle vuokrattujen kiinteistöjen ja toimitilaosakkeiden osalta 8 prosenttia, likvidien arvopapereiden osalta 8 prosenttia osakeyhtiön osakkeen ja henkilöyhtiön yhtiöosuuden osalta 15 prosenttia (yrityksen varat arvostetaan kuitenkin kunkin varallisuuserän arvostamisperiaatteiden mukaan, yrityksen omistama asuinkäytössä oleva asunto esimerkiksi viiden prosentin tuottovaatimuksen mukaan) ja muun passiivisluonteisen varallisuuden osalta 5 prosenttia.¹⁶⁶

Kustannusarvomenetelmä on todellisiin tai todennäköisiin ja tarkoituksenmukaisiin rakennus- tai muihin tuotantokustannuksiin sekä kohteen käytettävyyteen perustuva

¹⁶² Verohallinto, VH/5922/00.01.00/2022. Luku 2.

¹⁶³ Tarkemmin kassavirta-analyysistä Smått, 2004, s. 69.

¹⁶⁴ Verohallinto, VH/5910/00.01.00/2022. Luku 4.3.

¹⁶⁵ Verohallinto, VH/5910/00.01.00/2022. Luku 4.3.

¹⁶⁶ Verohallinto, VH/5910/00.01.00/2022. Luku 4.3.

arvonmäärittämismenetelmä, jossa otetaan tavallisesti huomioon myös kohteen ikä ja kunto sekä niistä aiheutuva arvonalennus.¹⁶⁷ Kustannusarvomenetelmä soveltuu tilanteisiin, joissa kaupp-arvo tai tuottoarvomenetelmä eivät anna todellisuutta vastaavaa tulosta ja eivät sen vuoksi sovellu. Kustannusarvomenetelmän voidaan katsoa olevan toissijainen muihin arvostamismenetelmiin nähden. Kustannusarvomenetelmässä selvitetään vastaavan kohteen valmistuskustannukset. Maalla ei ole valmistuskustannuksia, minkä vuoksi kiinteistöissä kustannusarvomenetelmä voi tulla kyseeseen ainoastaan rakennusten, rakenteiden ja kasvillisuuden arvostamisessa.¹⁶⁸

Kustannusarvomenetelmä on tavanomainen vakuutusarvioinneissa, joten hyödynnettäessä kustannusarvomenetelmää, voi vakuutusalan asiantuntijoilta saada apua. Käytettäessä kustannusarvoa arvostamisratkaisun perusteena otetaan huomioon varallisuuden hankinta-ajankohdan tai kustannusten syntyajankohdan hintatason ja verovelvollisuuden alkuajankohdan hintatason ero, sekä tällä välillä tapahtuneet muut muutokset varallisuudessa hyödyntäen yhteismitallistamisessa kauppahintatilastoja (esimerkiksi asunto-osakkeiden kauppahinnoista tehdyt tilastot) tai indeksisarjoja (esimerkiksi rakennuskustannusindeksi).¹⁶⁹

Jos kohteen jälleenhankintahinta vastaa uuden kohteen kustannusarvoa, on päivänarvoon tehtävä kohteen iästä, kulumisesta ja käytettävyyden vähenemisestä johtuva arvonalennus alenevana tai tasapoistona, jolloin saadaan tekninen nykyarvo.¹⁷⁰

Lähtökohtaisesti verohallinto käyttää tässä esitettyjä arvostamismenetelmiä, jos käyvästä arvosta ei ole käytettävissä parempaa selvitystä, mutta verovelvollisella on aina mahdollisuus antaa oma

¹⁶⁷ Verohallinto, VH/5910/00.01.00/2022. Luku 4.4 sekä Smått, 2004, s. 70.

¹⁶⁸ Verohallinto, VH/5910/00.01.00/2022. Luku 4.4.

¹⁶⁹ Verohallinto, VH/5910/00.01.00/2022. Luku 4.4.

¹⁷⁰ Verohallinto, VH/5910/00.01.00/2022. Luku 4.4 sekä Smått, 2004, s. 70.

luotettava selvitys siitä, millä menetelmällä ja minkä vuoksi käypä arvo voidaan luotettavimmin selvittää sekä mikä näin määritetty arvo on.¹⁷¹ Tätä voidaan kutsua parhaiten soveltuvan menetelmän periaatteeksi. Tässä tulee kuitenkin huomioida, että niin verohallinnon kuin verovelvollisen ehdottaman arvostusmenetelmän tulee olla teoreettisesti perusteltu, ja sen on tukeuduttava riittävästi tutkimustuloksiin markkinoiden käyttäytymisestä ja otettava huomioon kohteen mahdolliset erityispiirteet, joka voi edellyttää kohteen jakamista osiin, jolloin kohteen kokonaisarvo saadaan eri menetelmillä arvostettujen osien summasta.¹⁷²

4.2.4 Hallintaoikeuden kohteena olevan omaisuuden käypä arvo keskeisimmillä omaisuuslajeilla

Verohallinnon ohjeet antavat tarkempaa ohjeistusta vielä varallisuuslajikohtaisesti arvostuksesta, mutta sen yksityiskohtaiseen läpikäyntiin ei tässä ole mahdollisuutta. Lyhyesti on kuitenkin hyvä mainita keskeisimpien hallintaoikeuden kohteena olevien varallisuusobjektien arvostuksesta. Hallintaoikeus voi kuitenkin edellä todetulla tavoin kohdistua kaikkeen mahdolliseen perittävään omaisuuteen ja näiden arvostamisesta löytyy tietoa verohallinnon sivuilta.¹⁷³

Asunto- toimitila- ja autotalliosakkeet arvostetaan vertailukauppojen perusteella (samalta alueelta tai yhtiöstä) kauppaa-arvomenetelmällä, mutta vertailuluovutusten edustavuudesta (vertailuluovutusten lukumäärä, vastaavuus, ajankohta) riippuen sekä huoneiston yksilöllisten

¹⁷¹ Verohallinto, VH/5910/00.01.00/2022. Luku 4.1.

¹⁷² Verohallinto, VH/5910/00.01.00/2022. Luku 4.1 sekä Smått, 2004, s. 71.

¹⁷³ Verohallinnon ohjeet: Kiinteistö- ja asuntovarallisuuden arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa VH/6094/00.01.00/2023, Sijoitustuotteiden arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa VH/5912/00.01.00/2022, Irtaimen omaisuuden arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa VH/5913/00.01.00/2022, Maatilan arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa VH/6095/00.01.00/2023 ja Yritysvarallisuuden arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa VH/5922/00.01.00/2022.

piirteiden perusteella arvoa voi korottaa tai laskea 10-20 %.¹⁷⁴ Jos asunto-osakkeet on ostettu muutama vuosi ennen perittävän kuolemaa tai myyty muutama vuosi tämän jälkeen, arvostuksen lähtökohtana on kauppojen tapahtuessa normaalissa markkinatilanteessa maksettu kauppahinta korjattuna asuntojen hintaindeksillä.¹⁷⁵

Lisäksi on otettava huomioon, että asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden vertailuluovutuksia tarkasteltaessa myyntihinta ja asunnon velaton myyntihinta voivat olla erisuuruiset. Velaton myyntihinta osoittaa asunnon käyvän arvon siinä tilanteessa, että asuntoon ei kohdistu osuutta taloyhtiön lainasta. Myyntihinta puolestaan kertoo sen, mikä on kohteen arvo sen myyjälle.¹⁷⁶ Vaparaahoitteiset osaomistusasunnot arvostetaan lähtökohtaisesti samalla tavoin kuin muut vastaavat asuinhuoneisto-osakkeet siihen arvoon, joka asunnolla on loppuosuuden hankinnan jälkeen. Näin saadusta asunnon arvosta vähennetään loppuosuuden lunastushinta samalla tavoin kuin esimerkiksi osakehuoneistoon kohdistuva yhtiölaina.¹⁷⁷ Korkotukilainoituksella tuetut osaomistusasunnot, asumisoikeusasunnot ja Hitas - asunnot arvostetaan myyntirajoitusten salliman enimmäishinnan mukaan.¹⁷⁸

Kiinteistöt arvostetaan lähtökohtaisesti kauppa-arvomenetelmällä, mutta ellei se sovellu kiinteistökokonaisuuden arviointiin, arvioidaan erikseen maapohja kauppa- arvomenetelmällä ja rakennukset kustannusarvomenetelmällä.¹⁷⁹ Samoin on meneteltävä vapaa-ajanasuntojen

¹⁷⁴ Verohallinto, VH/6094/00.01.00/2023. Luvut 5.1, 5.2 ja 5.6. Smått, 2004, s. 86 toteaa, ettei verohallinto puutu varovaisen arvon periaatteen vuoksi perukirjaan merkittyyn asunnon arvoon, jos se on 80-85 % kauppahintatilaston mukaisesta alueen keskivertohinnasta.

¹⁷⁵ Verohallinto, VH/6094/00.01.00/2023. Luku 5.1 KHO 1999:722 mukaan asunto-osakkeiden toteutuneesta myyntihinnasta saa vähentää käypää arvoa laskettaessa kohtuulliset myyntikulut. Tosin ratkaisussa KHO 2002:25 tähän suhtauduttiin kielteisesti.

¹⁷⁶ Verohallinto, VH/6094/00.01.00/2023. Luku 5.1.

¹⁷⁷ Verohallinto, VH/6094/00.01.00/2023. Luku 5.4.

¹⁷⁸ Verohallinto, VH/6094/00.01.00/2023. Luvut 5.1, 5.4 ja 5.5.

¹⁷⁹ Verohallinto, VH/6094/00.01.00/2023. Luku 2.

kohdalla, joissa maapohjan arvoon vaikuttaa kaavoitus ja kiinteistön rajoittuminen rantaan ja rakennuksen arvoon sen ikä, josta voidaan yksilöllisten piirteiden vuoksi poiketa enintään 40 %.¹⁸⁰ Kiinteistöjen kohdalla maapohjan arvostukseen vaikuttaa, onko maapohja taajama- vai haja-asutusalueella ja rakennuksen osalta sijainti suhteessa kasvukeskuksiin, jonka pohjalta verohallinnon ohjeessa on vahvistetut neliöhintataulukot, joista voidaan kuitenkin yksilöllisten piirteiden perusteella poiketa maksimissaan 40 % suuntaansa.¹⁸¹ Maa- ja metsätalousmaana käytettyjen kiinteistöjen, joille ei ollut vahvistettu ranta- eikä muutenkaan kaavaa ja joilta ei ollut myyty maata, ranta-alueille ei voida vahvistaa erityistä rantarakennuspaikan arvoa (KHO 1993-B-539).

Julkisesti noteerattujen osakkeiden käypä arvo määritetään kuolinpäivän tai lahjoituksen täyttämispäivän toteutuneen kaupan noteerauksen mukaiseen arvoon. Ellei arvopaperia ole noteerattu kuolin- tai lahjoituksen täyttymispäivänä, arvostus tapahtuu lähimmän noteerauksen mukaan.¹⁸² Käypänä arvona voidaan hyödyntää myös lahjoitushetken jälkeistä noteerausta, jos tämä on ensimmäinen ostonoteeraus arvopaperipörssissä, eikä tällöin hyväksytä pankin todistusta teoreettisesta arvosta lahjoituspäivänä, kun se poikkeaa noteerauksen mukaisesta käyvästä arvosta.¹⁸³ Osakkeiden käypää arvoa laskettaessa lahjanantajien suorittamia välityspalkkioita, lähetyskuluja ja leimaveroa ei ollut lisättävä lahjan arvoon¹⁸⁴, mutta sen sijaan osakkeiden käyvästä arvosta voidaan vähentää esimerkiksi piilevä tuloverovelka substanssiarvon mukaisesta käyvästä arvosta ja osakkeiden käypää arvoa voidaan alentaa suuren määrän ja realisoinnin vaikeuden

¹⁸⁰ Verohallinto, VH/6094/00.01.00/2023. Luvut 3.4 ja 4.4.3.

¹⁸¹ Verohallinto, VH/6094/00.01.00/2023. Luvut 3.1, 3.3 ja 4.4.2.

¹⁸² Verohallinto, VH/5912/00.01.00/2022. Luku 2.

¹⁸³ KHO:1987-B-622.

¹⁸⁴ KHO:1987-B-621.

perusteella.¹⁸⁵ Sen sijaan itse hallinta- ja tuotto-oikeuden arvosta ei vähennetä osingonsaajan hyväksi luettavaa yhtiöveron hyvitystä.¹⁸⁶

PerVL 7b §:n mukaan tavanomainen koti-irtaimisto, joka on ollut perinnönjättäjän omassa tai perheen käytössä, on perintöverotuksessa verosta vapaa siltä osin kuin sen arvo on enintään 4.000 euroa. Lahjaverotuksessa riittää, PerVL 19.1 §:n 1 kohdan mukaan, että kyse on tavanomaisesta koti-irtaimistosta, joka on *tarkoitettu* lahjansaajan tai hänen perheensä henkilökohtaiseen käyttöön, jolloin vastaava enintään 4000 euron arvoinen lahja on verovapaa. Tämän vuoksi asuntoirtaimiston arvoksi hyväksytään yleensä perukirjaan merkitty arvo, mutta jos kyseessä on arvokkaampi irtaimisto, kuten taide-esineet ja antiikki, arvostetaan ne esinekohtaisesti käypään arvoon, jonka pohjaksi verotuksessa hyväksytään asiantuntijan lausunto tai arvonlisäverollinen hankintahinta.¹⁸⁷

Jos koti-irtaimisto ei tule verotettavaksi vähäisen arvon vuoksi, ei siitä voi tehdä hallintaoikeudesta huolimatta vähennystä. Autojen ja ajoneuvojen arvostaminen tapahtuu merkin, vuosimallin ja tyyppin perusteella tai vaihtoehtoisesti hankintahinta voi olla pohjana arvostamisessa.¹⁸⁸ Yleensä lähtökohtana on kuitenkin verovelvollisen oma arvio.

Perinnönjättäjän tai lesken varoihin kuuluvan toisen kuolinpesän osuuden käypä arvo määräytyy kuolinhetkellä pesäosuuteen sisältyvien varallisuuserien käyvän arvon perusteella, jolloin arvostuksessa voidaan lähtökohdaksi ottaa sen osalta toimitettu perintöverotus, jos kuolinpesän varallisuusasemassa ei ole tapahtunut merkittävää muutosta ja jos se on muodostunut enintään

¹⁸⁵ KHO 1992-B-536 ja KHO 1994:3698.

¹⁸⁶ KHO 2000:3009.

¹⁸⁷ Verohallinto, VH/5913/00.01.00/2022. Luku 7.

¹⁸⁸ Verohallinto, VH/5913/00.01.00/2022. Luku 6.

kaksi vuotta ennen jälkimmäistä perintötapahtumaa tai lahjoitusta.¹⁸⁹ Muussa tapauksessa kuolinpesäosuus on arvostettava uudelleen.

Maatilakokonaisuuden arvo määritetään yleensä siten, että maatilaan sisältyvän kunkin varallisuuslajin, kuten metsämaan, maatalousmaan, asuin- ja tuotantorakennusten, koneiden ja kaluston, kotieläimien, varastojen, arvopapereiden ja tuotanto-oikeuksien arvot määritetään erikseen käyttäen kysymyksessä olevaan varallisuuslajiin parhaiten soveltuvaa arvonmäärittämismenetelmää tehden tilakokonaisuusalennukset omaisuuslajeittain ja näin saadut arvot lasketaan yhteen summa-arvomenetelmällä.¹⁹⁰

Todennäköisesti helpompi tapa on hallintaoikeuden käyvän arvon määrittäminen käyttämällä kaavamaista arviointia, jolloin hallintaoikeuden arvo saadaan laskettua yksinkertaisesti 5 %:n mukaisesti, kun ensin joka tapauksessa on jouduttu arvioimaan sen kohteena olevan varallisuuden käypä arvo määriteltäessä kohteen omistusoikeuden saaneen veron määrää

4.2.5 Hallintaoikeuden voimassaolo

Hallintaoikeus ja muu etuus voi olla voimassa eliniän tai määräajan. Elinikäinen hallintaoikeus lakkaa luonnollisesti hallintaoikeuden haltijan kuollessa, ellei toisin ole määrätty ja määräaikaiset etuudet lakkaavat määräajan kuluttua umpeen tai saajan kuoltua. Tällöin hallintaoikeus siirtyy ilman veroseuraamuksia automaattisesti kohteen omistusoikeudenhaltijan haltuun eikä synny muutoksia omistusoikeuden haltijan hallintaoikeuden kohteen hankintamenoa eikä aiheudu veroseuraamuksia hallintaoikeuden haltijalle, omaisuuden omistajalle tai toissijaiselle saajalle,

¹⁸⁹ Verohallinto, VH/5913/00.01.00/2022. Luku 8.

¹⁹⁰ Verohallinto, VH/6095/00.01.00/2023. Luku 2.

vaikka etuutta ei voitu hyödyntää sen koko käyttöaika.¹⁹¹ Myöskään omistusoikeuden saajalle ei synny lahjaveroseuraamuksia, vaikka hallintaoikeus palautuu tarkoitettua aiemmin eikä aiemmin toimitettua perintö- tai lahjaverotusta oikaista hallintaoikeuden arvon muutoksen vuoksi. Tilanne voinee olla eri, jos hallintaoikeuden saanut kuolisi ennen kuin kyseinen perintö- tai lahjaverotus olisi toimitettu, koska tällöin hallintaoikeuden raukeaminen olisi mahdollista huomioida. Jos hallintaoikeuden itselleen pidättänyt myöhemmin perii lahjoittamansa omaisuuden takaisin hallintaoikeuden yhä ollessa hänellä, ei perintöveroa tarvitse suorittaa hallintaoikeuden arvon osalta.¹⁹²

Siten vaikka elinikäinen hallintaoikeus olisi laskettu ja arvostettu oletettujen ikävuosien mukaan, ei se jää hallintaoikeudenhaltijan kuolinpesään taikka perillisten käyttöön siihen asti, kun laskennalliset vuodet täytyisivät. Etuutta ei kirjata saajan perukirjaan eikä lasketa tämän kuolinpesän varoihin.¹⁹³ Hallinta- tai tuotto-oikeuden saanut ei voi luovuttaa oikeutta edelleen ilman testamentissa annettua suostumusta.¹⁹⁴ Jos hallintaoikeudelle on määrätty toissijainen saaja, hallintaoikeus ei lakkaa ensisaajan kuoltua, vaan siirtyy toissijaiselle saajalle, mutta ellei toissijaista saajaa ole määrätty, hallintaoikeus lakkaa ja hallintaoikeus siirtyy omaisuuden omistajalle.¹⁹⁵ Jos hallintaoikeus on luovutuskelpoinen, on oikeuskirjallisuudessa katsottu, että siirrosta huolimatta elinikäinen hallintaoikeus päättyy alkuperäisen oikeudenhaltijan eli myyjän/ luovuttajan kuollessa ja määräaikainen päättyy luovutuksesta huolimatta alkuperäisen määrääjän päätyttyä.¹⁹⁶

¹⁹¹ Puronen, 2015, s. 80 ja 83. Verohallinto, VH/2674/00.01.00/2018. Luku 2.2.2.

¹⁹² KHO 2006:2465.

¹⁹³ Puronen, 2015, s. 80 ja 83.

¹⁹⁴ Kangas, 2018, s. 551.

¹⁹⁵ Verohallinto, VH/2674/00.01.00/2018. Luku 2.2.2.

¹⁹⁶ Katso esim Kolehmainen – Rabinä, 2021. s. 163-164.

Hallintaoikeuden saamiselle tai sen hyödyntämisen ajalliselle kestolle voidaan asettaa myös testamentissa ehtoja. Tavanomainen ehto on kytkeä hallintaoikeus johonkin tulevaisuudessa olevaan ajankohtaan. PerVL 10.3 §:n mukaan määräaikaisen edun kohdalla huomioon otetaan vain täydet vuodet. Tämä tulee kyseeseen, jos määräaikainen etu on määrätty päätymään tiettyinä päivämääränä, kuten KHO:n ratkaisussa (1944 I 46) puolison hallintaoikeus päättyisi nuorimman lapsen tullessa täysi-ikäiseksi. Ehtona voi olla myös hallintaoikeuden menettäminen lesken mennessä uudelleen naimisiin, kuten KHO:n ratkaisussa (1972 T 523). Tällaiset ehdot ovat KHO:n ratkaisukäytännön perusteella sallittuja, eivätkä poista hallintaoikeustestamentin luonnetta.

Koska edun todellista kestoaikaa ei elinikäisen edun kohdalla voida tietää, on lakiin otettu ikäkertoimet, jotka määrittävät vähennysoikeuden maksimitason. Verotuskäytännössä on katsottu lain ikäkertoimien määrittävän aina kertoimen enimmäismäärän myös määräaikaisen edun kohdalla, eikä omaisuuden luovuttaja voi pidättää itselleen määräaikaista hallintaoikeutta siten, että pääomituskerroin olisi suurempi kuin hänen ikäkertoimensa.¹⁹⁷ Etu voi siis olla todellisuudessa voimassa pidemmän tai lyhyemmän ajan, mutta vähennysoikeus on vain ikäkertoimen osoittamiin vuosiin asti. Kertoimet ovat ensisijaisia, joten niitä ei voi testamenttimääräyksin ohittaa. Määräaikaisen hallintaoikeuden pääomitettu arvo saadaan laskettua 8 % tuotolla ja edun vuotuisarvolla PerVL 10.3 §:n mukaisesti. Verohallinnon ohjeessa on taulukoitu määräaikaisen hallintaoikeuden arvostuksessa käytetyt kertoimet.¹⁹⁸

Jos hallintaoikeus päättyy ennenaikaisesti saajan kuoltua, ei synny veroseuraamuksia, vaikka vähennys verotuksessa on tapahtunut pidemmän voimassaoloajan mukaisesti. Myös KHO on vahvistanut säännön esimerkiksi ratkaisussa KHO (1977 II 625) Aviopuolisoiden ollessa kumpikin

¹⁹⁷ Puronen, 2015, s. 257. Verohallinto, VH/5910/00.01.00/2022. Luku 6.2.

¹⁹⁸ Verohallinto, VH/5910/00.01.00/2022. Luku 6.2.

edunsaajana, edun voimassaoloaika lasketaan nuoremman puolison iän perusteella.¹⁹⁹

Hallintaoikeusvähennys lasketaan verohallinnon mukaan aina sen mukaan, miltä osalta ja kuinka kauan sen oletetaan rajoittavan omistajan oikeuksia. Jos omaisuuden luovuttaja on pidättänyt elinikäisen hallintaoikeuden samaan omaisuuteen (esimerkiksi asuntoon) sekä itselleen että muille henkilöille siten, että omistaja ei saa omaisuutta osaksikaan hallintaansa ennen kuin kaikkien hallintaoikeuden haltijoiden oikeus on päättynyt, lasketaan hallintaoikeusvähennys heistä nuorimman ikäkertoimen mukaan.²⁰⁰ Sen sijaan, jos yhteisesti omistetun omaisuuden (esimerkiksi metsätilan) luovuttajat pidättävät kukin hallintaoikeuden vain itselleen, hallintaoikeus koskee vain jokaisen luovuttamaa osuutta ja lasketaan jokaisen oman ikäkertoimen mukaan.²⁰¹

4.3 Hallintaoikeuden arvon vähentäminen perintö- ja lahjaverotuksessa

4.3.1 Aluksi

PerVL 9.3 §:n mukaan verovelvolliselle tulevan omaisuuden arvosta saadaan niin ikään vähentää sellaisten velvoitusten arvo, joiden nojalla verovelvollisen tulee kerta kaikkiaan tahi aika-ajoin toimittaa toiselle rahanarvoinen suoritus taikka antaa toisen jollakin tavoin käyttää hyväkseen verovelvollisen omaisuutta, mikäli tämä ei saa siitä vastiketta. Perinnönjättäjän puolison saaman PK 3:1a §:ssä tarkoitetun hallintaoikeuden arvo saadaan vähentää verovelvolliselle tulevan omaisuuden arvosta siltä osin kuin hallintaoikeus koskee PK 3:1a.2 §:ssä tarkoitettua asuntoa ja asuntoirtaimistoa. PerVL 2.2 §:ssä säädetään hallintaoikeuden verovapaudesta ja PerVL 10.2 §:ssä edellä kerrotun tavoin tämän hallintaoikeuden arvostamisesta. PerVL 9.3 §:ssä taas säädetään

¹⁹⁹ Puronen, 2015, s. 257.

²⁰⁰ Verohallinto, VH/5910/00.01.00/2022. Luku 6.2.

²⁰¹ Verohallinto, VH/5910/00.01.00/2022. Luku 6.2.

oikeudesta vähentää hallintaoikeuden arvo sen omaisuuden arvosta, jota hallintaoikeus rasittaa. Pykälässä olevalla maininnalla ”antaa toisen jollakin tavoin käyttää hyväkseen verovelvollisen omaisuutta” tarkoitetaan käyttö- ja hallintaoikeutta.

4.3.2 Hallintaoikeuden vähennyksen edellytykset

Hallintaoikeuden vähennysoikeudelle perintöverotuksessa on asetettu edellytyksiä, joiden on täyttyvä, jotta vähennysoikeutta voi hyödyntää. Ensinnäkin hallintaoikeuden on tullut alkaa kuolinhetkellä tai sen jälkeen, koska sellainen omaisuuden omistajan elinaikana olemassa ollut hallinta- tai muu oikeus, joka jatkuu omistajan kuoleman jälkeen huomioidaan jo nettoperiaatteen perusteella omaisuutta arvostettaessa.²⁰² Toiseksi oikeuden syntyperusteen on oltava kuolinhetkessä tai sitä edeltäneessä ajassa, eikä esimerkiksi osituksessa tai perinnönjaossa lesken ja perillisten kesken sovittua hallintaoikeutta voida vähentää.²⁰³ Muutoinhan keskinäisin sopimuksin perilliset voisivat minimoida verorasituksen. KHO on ratkaisussaan (1976 T 1838) vahvistanut ositusperusteisen hallintaoikeuden vähennyskiellon. Sen vuoksi katsotaan, ettei perinnönjakosopimuksella ole merkitystä hallintaoikeusvähennykseen.

Kolmanneksi vaaditaan, että hallintaoikeutta tullaan todellisuudessa käyttämään, eikä kyseessä ole vain veron minimointiin tähtäävä kirjaus²⁰⁴, joissa leski näennäisesti vetoaa hallintaoikeuteensa, jotta perilliset saavat vähentää sen arvon verotuksessa, mutta ei sitä todellisuudessa voida tai tulla hyödyntämään. Tämä on myös edellytys hallintaoikeuden huomioimiselle lahjaverotuksessa. Hallintaoikeuden haltijan on siten aidosti saatava jotakin etuutta, kuten oikeuden käyttää tiettyä omaisuutta tai saatava siitä taloudellista hyötyä (esimerkiksi vuokra- tai osinkotuloa).

²⁰² Verohallinto, VH/2358/00.01.00/2021. Luku 3.

²⁰³ Puronen, 2015, s. 241 ja Verohallinto, VH/2358/00.01.00/2021. Luku 3.

²⁰⁴ Puronen, 2015, s. 241 ja Verohallinto, VH/2358/00.01.00/2021. Luku 3.

Hallintaoikeuden vähentämisen edellytykseksi ei voida kuitenkaan vaatia selvitystä siitä, että sen tuottoa maksettaisiin säännöllisesti.²⁰⁵

Verohallinto toteaa, että olosuhteiden perusteella selkeästi keinotekoisena pidettävää hallinta-, käyttö- tai asumisoikeuden pidätystä voidaan arvioida ja tarvittaessa puuttua asiaan PerVL 33 a §:n veronkiertämistä koskevan säännöksen nojalla.²⁰⁶ Ohjeen sanamuodonkin perusteella voidaan päätellä, että PerVL 33a §:n veronkiertonormi voi soveltua tilanteisiin, mutta tällöin olosuhteiden on oltava poikkeukselliset.²⁰⁷ PerVL 33a.1 §:n mukaan, jos perinnönjakosopimukselle, luovutustoimelle tai muulle perintö- tai lahjaverotukseen vaikuttavalle oikeustoimelle on annettu sellainen oikeudellinen sisältö tai muoto, joka ei vastaa asian varsinaista luonnetta tai tarkoitusta, tai jos on ryhdytty muuhun toimenpiteeseen ilmeisesti siinä tarkoituksessa, että perintö- tai lahjaverosta vapauduttaisiin, on perintö- tai lahjaverotuksessa meneteltävä asian varsinaisen luonteen tai tarkoituksen mukaisesti.

Lisäksi PerVL 33a.2 §:n mukaan verohallinnon on huolellisesti tutkittava kaikki ne seikat, jotka voivat vaikuttaa asian arvostelemiseen, sekä annettava verovelvolliselle tilaisuus esittää selvitys havaituista seikoista. Ellei verovelvollinen tällöin esitä selvitystä siitä, että perintö- tai lahjaverotukseen vaikuttavalle oikeustoimelle annettu oikeudellinen sisältö tai muoto vastaa asian varsinaista luonnetta tai tarkoitusta taikka ettei muuhun toimenpiteeseen ole ryhdytty ilmeisesti siinä tarkoituksessa, että suoritettavasta verosta vapauduttaisiin, perintö- tai lahjaverotusta toimitettaessa on meneteltävä PerVL 33a.1 §:ssä tarkoitettulla tavalla

²⁰⁵ Helsingin HAO 10.10.2022 H5574/202.

²⁰⁶ Verohallinto, VH/5910/00.01.00/2022. Luku 6.5.

²⁰⁷ Puronen, 2015, s. 474.

Veronkiertonormi PerVL 33a tulee kyseeseen toimissa, jotka eivät ole vastoin lain sanamuotoa, mutta tekevät tyhjäksi lain tarkoituksen.²⁰⁸ Verotuksessa pyritään selvittämään aina oikeustoimen tosiasiallinen luonne verotuksen toimittamisen perustaksi, eikä huomiota kiinnitetä muodollisiin seikkoihin kuten oikeustoimen siviilioikeudelliseen pätevyYTEEN.²⁰⁹ Huomioitavaa on kuitenkin se, että verovelvollisen tulee saada aina valita oikeudelliselta muodoltaan edullisin toimintavaihtoehto, jos se vastaa toimen todellista luonnetta.²¹⁰

Perintöverotuksessa onkin harvinaista, että oikeuksia tai velvoitteita ei katsottaisi todellisiksi.²¹¹ Riittäväksi näytöksi verotusmenettelyssä on katsottu, että hallintaoikeus tai muu velvoite käy ilmi testamentista eikä perukirjassa tai muutoin ilmene, ettei hallintaoikeutta käytettäisi.²¹² KHO on ratkaisussaan (1990-B-576) katsonut, että perukirjaan otettu merkintä suullisen hallintaoikeustestamentin hyväksymisestä ei ollut riittävä näyttö testamentin olemassaolosta, joten hallintaoikeuden arvon vähentämiselle ei ollut verotuksessa oikeutta. KKO:n ratkaisussa (1993:64) taas lesken ei katsottu tarvitsevan PK 3:1a §:n mukaista suojaa, kun hän ei maasta karkottamisen ja maahantulokiellon vuoksi ollut voinut asua Suomessa puolisoiden yhteisenä kotina käyttämässä asunnossa ja olosuhteista oli pääteltävissä, ettei leskellä ollut maahantulokiellon päättymisenkään jälkeen aikomusta palata Suomeen. Näin ollen ei asunnon vuokrauksesta saatuun tuottoon ollut sovellettava PK 12 luvun säännöksiä. Ratkaisu on siviilioikeudellinen, mutta nähdäkseni samaa oikeusohjetta voi hyödyntää myös verotuksessa ratkaistaessa hallintaoikeusvähennyksen edellytyksiä.

²⁰⁸ Puronen, 2015, s. 457.

²⁰⁹ Puronen, 2015, s. 459.

²¹⁰ Puronen, 2015, s. 460.

²¹¹ KHO 2005 T 3386.

²¹² Puronen, 2015, s. 242.

KHO:n ratkaisukäytännöstä löytyy myös tapaus (KHO 1989 B 565), jossa olosuhteista voitiin päätellä, ettei hallintaoikeutta ole tarkoituskaan tulla käyttämään, vaan kyseessä on ollut näennäisoikeustoimi, kun hallintaoikeuden kohde oli myyty pian perunkirjoituksen jälkeen. Verotusta ratkaistaessa on merkitystä nimenomaan sillä, onko leski tosiasiallisesti tarkoittanut käyttää asumisoikeuttaan ja voidaanko lesken katsoa käyttäneen hyväkseen asumisoikeuttaan PK 3:1 a:ssa tarkoitetulla tavalla.²¹³ Riittävä näyttö hallintaoikeuden käyttämättä jättämisestä on hallintaoikeuden kohteena olevan esineen myynti tai hallintaoikeuden saajan kuolema ennen verotuksen toimittamista, jolloin vähennysoikeutta ei voi käyttää.²¹⁴ Tosin KHO:n ratkaisussa (1977 II 625), joka koski lahjaverotusta, sovellettiin PerVL 10.2 §:n ikäkertoimia, vaikka saaja oli kuollut ennen verotuksen toimittamista. Näin ollen tapauskohtaisesti voi tulla oikeutetuksi vähennysoikeus tämänkaltaisissa tilanteissa. Jos taas myynti tapahtuu piankin verotuksen toimittamisen jälkeen, ei KHO:n ratkaisun (1991 T 1823) mukaan ole ollut perusteita poistaa tehtyä vähennystä, jos hallintaoikeuden saajalla on ollut verotuksen toimitushetkellä tarkoitus hallintaoikeutta hyödyntää ja ajan kulumisen sekä tosiasiallinen käyttö tukevat tätä tarkoitusta.

4.3.3 Kohteen myynnin vaikutus hallintaoikeusvähennykseen

Hallintaoikeuden kohteena olevan asunnon myynti on sallittua, jos myydyn kohteen tilalle hankitaan uusi paremmin lesken tarpeita palveleva asunto. Vähennysoikeus on tällöin uuden asunnon arvon mukainen, ellei se ole alkuperäistä suurempi.²¹⁵ Verotuksessa noudatetaan surrogaattiperiaatetta, kun hallintaoikeuden kohteena oleva asunto myydään ja hallintaoikeus

²¹³ Verohallinto, A49/200/2017. Luku 8.1.1.

²¹⁴ Puronen, 2015, s. 243. Myös Verohallinto, A49/200/2017. Luku 8.1.1.

²¹⁵ Puronen, 2015, s. 451-452.

siirretään tilalle hankittavaan.²¹⁶ Jos uuden asunnon arvo on selvästi alkuperäistä alhaisempi, katsotaan hallintaoikeuksien arvojen erotukset lahjaksi.²¹⁷

Ratkaisussa KHO 1991 T 1823 asunnon myynti noin vuoden kuluttua kuolemasta ei osoittanut, että leskellä ei ollut tarkoitusta pidättää asunnon hallintaoikeutta eliniäkseen. Verovelvollisille tulleen omaisuuden arvosta vähennettiin siten hallintaoikeuden arvo.

On myös hyvä huomata, että myyntiin liittyy aina riski, sillä myydessä hallintaoikeuden kohde syntyy jäljempänä kerrotulla tavalla hallintaoikeudesta luopumisen vuoksi lahjaveroseuraamus. Ellei hallintaoikeuden vähennystä myynnin vuoksi hyväksytä on maksettava perintövero ja jos taas hallintaoikeus vähennys on hyväksytty, niin siitä luovuttaessa tulee lahjaveroseuraamus kyseeseen tilanteissa, joissa oikeuden käyttö on aidosti aloitettu, mutta tarkoitus oikeuden käytöstä muuttuu myöhemmin ja oikeudesta luovutaan vastikkeetta.²¹⁸ Tilanne ei ole veronmaksun kannalta kuitenkaan yhdentekevä, johtuen lahja- ja perintöveroasteikkojen ja prosenttien erilaisesta porrastuksesta. Tätä voi havainnollistaa seuraavilla esimerkeillä:

Jos pesässä on ainoana varallisuutena asunto-osake, jonka arvo on 100 000 euroa. Leski pidättää asuntoon hallintaoikeuden, josta tehdään 40 000 euron hallintaoikeusvähennys. Jos perinnönsaaja on rintaperillinen, kuuluu hän ensimmäiseen veroluokkaan PerVL 11.1 §:n mukaisesti ja maksaa hän veroa ensimmäisen veroluokan mukaan 60 000 euron perinnöstä PerVL 14.1 §:n taulukon mukaan 3500 euroa. Ilman hallintaoikeutta veron määrä olisi taulukon mukaan alarajan mukainen $3500e + (100\ 000 - 60\ 000) \times 0,13 = 8700$ euroa. Hallintaoikeus tarjoaa siten 5200 euron arvoisen veroedun. Jos leski lahjoittaa kyseisen hallintaoikeuden omistusoikeuden haltijalle hallintaoikeuden

²¹⁶ Kolehmainen - Rabinä, 2021, s. 231.

²¹⁷ Verohallinto, A49/200/2017. Luku 8.1.2 sekä Kolehmainen - Rabinä, 2021. s. 232.

²¹⁸ Verohallinto, A49/200/2017. Luku 8.1.1.

arvon pysyessä samana 40 000 eurossa, olisi lahjaveron määrä taasen PerVL 19a.1 §:n taulukon mukaan ensimmäisessä veroluokassa $1700 + (40\ 000 - 25\ 000) \times 0,1 = 3200$ euroa.

Kuten esimerkistä huomataan, voi tulla eteen tilanne, että lahjaveroa on maksettava vähemmän kuin hallintaoikeuden perintöverotuksessa tehdyn vähennyksen arvo oli, vaikka hallintaoikeuden käypäarvo olisi pysynyt samana. Tämä tarjoaa verosuunnittelumahdollisuuden ja kehottaa käytännössä vetoamaan hallintaoikeuteen, vaikka tiedossa olisi kohteen pian koittava myynti, sillä perintöverotuksessa saatavan hyvityksen ollessa lahjaveroseuraamusta suurempi, tuottaa hallintaoikeusvähennys joka tapauksessa veroetua lahjaveroseuraamuksesta riippumatta.

Verohallinto toteaa, että lähtökohtana on poikkeustilanteista huolimatta, että jos asunto myydään pian kuoleman jälkeen ja asumisoikeuteen vetoaminen on ollut vain muodollista eikä vastaa todellista tarkoitusta, perintöverotuksessa ei hyväksytä hallintaoikeusvähennystä.²¹⁹ Epäselvää on kuitenkin se, millä tavalla toimitaan, jos verotuksessa ei hyväksytä siviilioikeudellisesti pätevää hallintaoikeutta perintöverotuksessa, mutta tästä hallintaoikeudesta luovutaan siviilioikeudellisesti pätevästi asuntoa myydessä: syntyykö tällöin lahjaveroseuraamusta?

Hallintaoikeusvähennyksen epääminen on poikkeuksellista. Tilanteissa, joissa hallintaoikeusvähennystä ei hyväksytä, ei liene olemassa tosiasiallista hallintaoikeutta, josta voisi luopua. Tätä voi perustella PerVL 33a §:n veronkiertoa koskevan pykälän sanamuodolla, jolla hallintaoikeusvähennyksen epäasialliseen käyttöön puututaan. PerVL 33a.1 §:n mukaan nimittäin tilanteessa *on perintö- tai lahjaverotuksessa meneteltävä asian varsinaisen luonteen tai tarkoituksen mukaisesti* eli menetellään kuin hallintaoikeutta ei olisi. Toisaalta veronkiertotilanteissa sivuutetaan pätevät yksityisoikeudelliset sopimukset, mutta niiden oikeusvaikutuksia ei poisteta. Siten vaikkei

²¹⁹ Verohallinto, A49/200/2017. Luku 8.1.1.

hallintaoikeusvähennystä hyväksyttyä perintöverotuksessa meneteltäessä tosiasiallisen tarkoituksen mukaisesti eli siten ettei hallintaoikeus ole sen pidättämisestä huolimatta käytössä, sen voidaan katsoa olevan yhä yksityisoikeudellisesti voimassa ja siitä luovuttaessa verotetaan luovutustoimi normaalien sääntöjen mukaisesti.

Esimerkki. Pesässä on ainoana varallisuutena asunto-osake, jonka arvo on 100 000 euroa.

Testamentissa on määrätty omistusoikeus rintaperilliselle, mutta hallintaoikeus naapurille, joka ei ole sukua testamentin tekijälle. Hallintaoikeuden vuoksi tehdään 40 000 euron

hallintaoikeusvähennys. Rintaperillinen kuuluu ensimmäiseen veroluokkaan PerVL 11.1 §:n

mukaisesti ja maksaa veroa ensimmäisen veroluokan mukaan 60 000 euron perinnöstä PerVL 14.1

§:n taulukon mukaan 3500 euroa. Ilman hallintaoikeutta veron määrä olisi taulukon mukaan

alarajan mukainen $3500e + (100\,000 - 60\,000) \times 0,13 = 8700$ euroa. Hallintaoikeus tarjoaa siten 5200

euron arvoisen veroedun. Jos naapuri lahjoittaa kyseisen hallintaoikeuden omistusoikeuden

haltijalle hallintaoikeuden arvon pysyessä samana 40 000 eurossa, olisi lahjaveron määrä taasen

PerVL 19a.2 §:n taulukon mukaan toisessa veroluokassa, johon muut lahjansaajat kuuluvat $3900 +$

$(40\,000 - 25\,000) \times 0,25 = 7650$ euroa.

Kuten esimerkki osoittaa, voi syntyä myös tilanne, jossa veroluokista johtuvien erojen vuoksi

lahjaveroseuraamus on perintöverotuksen hallintaoikeusvähennystä suurempi, jolloin on syytä

pohtia tarkkaan, tekeekö hallintaoikeusvähennystä, jos on tiedossa, että sen rasittama kohde

myydään.

Vähennysoikeutta ei poista lyhyt hallinta-aika sen johtuessa hallintaoikeuden saajasta

riippumattomista ennalta arvaamattomista syistä, kuten hallintaoikeuden haltijan kuolemasta,

jolloin hallintaoikeuden arvo voidaan kuitenkin lyhyestä kestästä huolimatta vähentää.²²⁰ Arviointi vaikeutuu, jos saaja ei tosiasiallisesti kykene hallintaoikeutta käyttämään esimerkiksi terveydentilan tai vammaisuuden perusteella. KHO:n ratkaisussa (2005 T 3386) hallintaoikeuden saajan terveydentilan ei nähty johtavan hallintaoikeudesta luopumiseen. Vähennysoikeuteen voidaan puuttua vain, jos tapahtuu nimenomainen oikeudesta luopuminen, josta saadaan kiistaton näyttö, eikä vain käyttöönoton viivästyminen.²²¹

Lisäksi edellytys hallintaoikeuden vähennysoikeudelle on se, ettei omistusoikeuden haltija saa velvoitteesta vastiketta. Täydellistä vastikkeettomuutta ei ole kuitenkaan edellytetty, tosin sen on oltava selvästi alle käyvän vastikkeen.²²² KHO:n ratkaisussa (1968 II 590) ja (1995 T 5001) on katsottu vähennysoikeuden olevan, vaikka hallintaoikeuden saaja suorittaa vastikkeet omistajan puolesta. Vastikkeiden arvo tulee tällöin vähentää osakkeiden arvosta laskettaessa pääomitettua arvoa. Jos hallintaoikeudensaaja suorittaa muuta korvausta konkreettisesti rahana, voidaan vähennysoikeuden puuttuvan tai vähintäänkin sovellettavaksi tulisi korvauksen huomioiminen osakkeen arvossa. KHO on ratkaisussaan (1993/4961) katsonut, että henkilön periessä omaisuuden, johon aiemmin hänellä on ollut jo hallintaoikeus, ei hallintaoikeuden arvoa vähennetä omistusoikeuden arvosta. Tapauksessa perillinen oli ennen perinnönjättäjän kuolemaa saanut elinikäisen asumisoikeuden huoneistoon, jonka hallintaan oikeuttavat osakkeet perinnönjättäjä oli omistanut. Perinnönjättäjän kuollessa perillinen oli perinyt nuo osakkeet. Perillisen aikaisempi asumisoikeus ei vähentänyt osakkeille hänen perintöverotuksessaan määrättyä arvoa.

²²⁰ Verohallinto, A49/200/2017. Luku 8.1.1.

²²¹ Puronen, 2015, s. 243.

²²² Puronen, 2015, s. 243-244.

4.3.4 Lesken perintökaaren mukaisen asumissuojan vähennysoikeuden laajuus

4.3.4.1 Vähennysoikeus vähimmäissuojan laajuisena

PK 3:1a § antaa suojaa tilanteissa, joissa testamentin tekijällä on rintaperillinen tai hän on määrännyt omaisuuden testamentilla muulle kuin aviopuolisolleen, koska muutoin leskellä on perintöoikeus PK 3:1.1 §:n nojalla. PerVL 9.3 §:n mukaan PK 3:1a §:n mukainen lesken hallintaoikeuden arvo voidaan pesän varoista vähentää vain PK 3:1a §:n 2 momentin suuruisena riippumatta hallintaoikeuden todellisesta laajuudesta.²²³ Tämä perustuu siihen, että rintaperillisten mahdollinen lakiosavaatimus ja mahdollisen testamentin täyttäminen johtaisivat siihen, että leskelle jäisi PK 3:1a §:n nojalla hallintaan vain yhteinen koti ja asuinirtaimisto. Sen vuoksi Verohallinto huomioi viran puolesta hallintaoikeusvähennyksen vain puolisojen yhteiseen kotiin, vaikka leski ilmoittaa pitävänsä koko jäämistön hallinnassaan²²⁴, jos hallintaoikeuden sisältö määräytyy PK 12 luvun sääntöjen mukaisesti.²²⁵ Tällöin vähennysoikeus koskee vain yhteisenä kotina käytettyä asuntoa ja koti - irtaimistoa. Tätä laajempi hallintaoikeus katsotaan perustuvan lesken ja perillistahojen väliseen sopimukseen ja olevan siten vähennyskelvoton, koska lesken PK:n nojalla saama hallintaoikeus ei perustu perittävän tekemään oikeustoimeen vaan lain säännökseen, jota ilman etu ei olisi lainkaan vähennyskelpoinen.²²⁶

Hallituksen esityksessä (He 22/1984 vp,) korostuu ajatus siitä, että hyväksyttävänä vähennyksenä voidaan pitää vain sitä osaa varallisuuden arvosta, jonka leski saa pitää hallussa perillisten jakovaatimuksesta huolimatta. Se ettei perillinen tee jakovaatimusta, katsotaan hänen vahingokseen ja rinnastuvaksi hiljaiseen sopimukseen, jolla sallia lesken pitää koko varallisuus jakamattomana hallussa. Koska hallintaoikeuden tullessa testamentilla, ei vastaavaa arvon

²²³ Puronen, 2015, s. 170.

²²⁴ Verohallinto, VH/2358/00.01.00/2021. Luku 3.

²²⁵ HE 225/1982 vp, s. 10.

²²⁶ Puronen, 2015, s. 247. HE 22/1984 vp, s. 2.

vähentämistä koskevaa rajoitusta ole²²⁷, näkisin olevan muiden perillisten kannalta kannattavampaa, jos perittävä testamenttaa hallintaoikeuden puolisolle. Näin muut perilliset voivat vähentää hallintaoikeuden arvon hallintaoikeuden todellisen laajuuden mukaisesti. Sama koskee koti-irtaimistoa. Jos irtaimisto on tavanomaista arvokkaampaa, jolloin se ei kuulu siltä osin säännöksen soveltamisen piiriin, voidaan testamenttaamalla irtaimiston hallintaoikeus saada myös se vähennysoikeuden piiriin.

Asuntoirtaimistoksi katsotaan sellainen omaisuus, jota perheen olosuhteet ja omaisuuden normaali käyttötarkoitus huomioon ottaen on pidettävä asumista välittömästi palvelevana.²²⁸ Tavanomaiseen irtaimistoon luetaan omaisuus, joka on tarkoitettu välittömästi palvelemaan asumista, esimerkiksi huonekalut, kodinkoneet, ruokailuvälineet, koriste- esineet, mutta erilaiset kokoelmat ja erityistä arvoa omaavat irtaimet esineet eivät ole asuntoirtaimistoa, vaikka niitä säilytettäisiinkin kodissa.²²⁹ Eloojääneellä puolisoilla on oikeus vaatia itselleen vain sitä asuntoirtaimistoa, joka on sisältynyt yhteiseen kotiin, vaikka se kuolinhetkellä tilapäisesti olisi muualla. Sen sijaan oikeus ei ulotu muuhun jäämistöön kuuluvaan irtaimeen omaisuuteen, vaikka sitä voitaisiinkin käyttötarkoituksensa mukaan käyttää asuntoirtaimistona.²³⁰

Eteen voi tulla tilanne, että jäämistössä on useampi asunto ja leski siirtyy asumaan yhteisestä kodista toiseen paremmin lesken tarpeita palvelemaan asuntoon. Päätösvalta siitä, missä jäämistöön kuuluvassa asunnossa leski käyttää hallintaoikeuttaan on lähtökohtaisesti leskellä. Hallituksen esityksessä todetaan, että ratkaistaessa millainen asunto on leskelle sopivin, on huomioitava, ettei leski tarvitse välttämättä yhtä suurta asuntoa kuin aiempi yhteinen koti eikä

²²⁷ Verohallinto, VH/2358/00.01.00/2021. Luku 3.

²²⁸ HE 225/1982 vp, s. 5.

²²⁹ HE 225/1982 vp, s. 11.

²³⁰ HE 225/1982 vp, s. 11.

leski kenties selviydy suuren asunnon kustannuksista, minkä vuoksi olisi hyväksyttävä lesken toivomus muuttaa pienempään asuntoon, ellei tämä aiheuta muita ongelmia.²³¹ Tällöin ei voitane katsoa veronkierroksi tilannetta, jossa leski muuttaisi pienempään, mutta kalliimpaan jäämistöön kuuluvaan asuntoon ja hallintaoikeusvähennys laskettaisiin tämän mukaan. Toisaalta vähennysoikeus koskee nimenomaan yhteisenä kotina käytettyä asuntoa.

Sanamuodon mukaisesti tulkittuna vähennys tulisi laskea yhteisenä kotina käytetyn asunnon arvosta, vaikka leski muuttaisi jäämistöön sisältyvään kalliimpaan asuntoon. Jos taas hallintaoikeuden saa testamentilla, vähennys tulee luonnollisesti laskea sen asunnon mukaan, johon leski ottaa hallintaoikeuden vastaan. Arvioitaessa leskelle sopivaa asuntoa on huomioitava, että asunnossa tulisi olla yhtä monta huonetta kuin yhteisessä kodissa, ellei voida olettaa lesken tulevan toimeen pienemmässä asunnossa sekä se, vastaako asunto mukavuustasoltaan yhteistä kotia.²³²

Toisinaan tulee eteen tilanne, että hallintaoikeus on pidätetty esimerkiksi puolisoitten yhteiseen omakotitaloon, mutta lesken vanhetessa iso talo voi muuttua sopimattomaksi ja olisi aika muuttaa pienempään asuntoon kenties lähemmäs palveluja. PK 12:8 §:n mukaan testamenttiin tai lesken lakisääteiseen asumisturvaan perustuva hallintaoikeus voidaan siirtää sen sijaan tulevaan omaisuuteen. Lahjaveroseuraamusta ei synny, jos asunto myydään eikä leskelle makseta mitään vastiketta, vaan lesken käyttöön hankitaan suunnilleen samantasoinen uusi asunto, johon hallintaoikeus siirretään.

²³¹ HE 225/1982 vp, s. 10.

²³² HE 225/1982 vp, s. 10-11.

Lesken ei katsota tällöin lahjoittavan hallintaoikeuttaan, eikä siitä seuraa lahjaverotusta.²³³ Mikäli kohde on huomattavasti alkuperäistä edullisempi, ylijäävät varat voivat vapautua hallintaoikeudesta ja ne voivat tulla tämän toimenpiteen johdosta paitsi perillisten omistukseen myös heidän hallintaansa ja siltä osin kuin hallintaoikeus ei siirry sijaan tulevaan omaisuuteen, muodostuu verotettava lahja.²³⁴ Näissä tilanteissa on tärkeää muistaa oma-aloitteisesti ilmoittaa verohallinnolle hallintaoikeuden siirrosta, mahdollisesta luopumisesta ja kohteen myynnistä.

4.3.4.2 Hallintaoikeusvähennys kun se saadaan koko jäämistöön

Jos hallintaoikeus saadaan testamentilla koko jäämistöön, hallintaoikeusvähennys lasketaan siitä jäämistön nettoarvosta, joka velkojen maksun sekä mahdollisen laskennallisen osituksen jälkeen jää jaettavaksi.²³⁵ Nettoarvosta vähennetään kuitenkin lakiosavaatimusten mukainen osuus huomioiden kuitenkin se, että lakiosavaatimuksesta huolimatta leski saa pitää PK 3:1a §:n mukaisesti yhteisen kodin hallinnassaan, jolloin hallintaoikeusvähennys on vähintään sen suuruinen.

Lesken tai testamenttisaajan hallintaoikeuden arvoa ei siten huomioida lakiosia laskettaessa.²³⁶ KKO 2012:90 mukaan keskinäinen omistusoikeustestamentti ei estä leskeä vetoamasta PK 3:1a.2 §:n oikeuteen pitää yhteisenä kotina käytetty asunto hallinnassaan, mikä oli otettava huomioon ennen lakiosien suorittamista. Jos hallintaoikeuden koko jäämistöön saa muu kuin leski, vähennetään velat, lakiosa ja lesken hallintaoikeus, jonka jälkeen jäljelle jäävästä netto-omaisuudesta lasketaan sen hallintaoikeuden arvo. Jos kuitenkin lesken kuoltua myös yhteisen kodin osalta hallintaoikeuden on tarkoitus siirtyä omistajan sijaan testamentilla hallintaoikeuden

²³³ Verohallinto, A49/200/2017. Luku 8.1.2.

²³⁴ Verohallinto, VH/2358/00.01.00/2021. Luku 2.7.

²³⁵ Verohallinto, VH/2358/00.01.00/2021. Luku 5.2.

²³⁶ Lohi, 1999, s. 125 ja Kolehmainen – Rabinä, 2021. s. 481.

saaneelle, lasketaan myös lesken hallintaoikeuden kohdalla sen arvo testamentin saajan ikäkertoimilla.²³⁷

4.3.4.3 Avio-oikeuden ja avioehdon vaikutus hallintaoikeusvähennykseen

Puolisoilla katsotaan olevan avio-oikeus avioliittolain (234/1929, AL) 35 §:n mukaisesti toistensa omaisuuteen, ellei avioehdolla ole sitä suljettu pois. Tämän vuoksi noudatetaan AL 35.1 §:n puolittamisperiaatetta tehdessä laskennallinen ositus. Laskennallinen ositus tehdään, jos vainaja on varakkaampi tai leski haluaa maksaa tasinkoa pesälle. Hallintaoikeusvähennys myönnetään lähtökohtaisesti aina, kun asunto kuuluu kokonaan tai osittain vainajan jäämistöön ja leski vetoaa hallintaoikeuteen.²³⁸ Vähennysoikeus on toki tällöin vain vedotun hallintaoikeuden laajuinen. Hallintaoikeusvähennyksen kannalta ei siis ole merkitystä, kumman puolison aviovarallisuuden puolisojen yhteisenä kotina käyttämä asunto kuuluu tai mitkä heidän omistusosuutensa asunnosta ovat, kumpi osapuoli on tasingonmaksuvelvollinen tai kuinka suuri tasingon määrä on suhteessa asunnon arvoon, kun perintöverotuksessa tehdään laskennallinen ositus.²³⁹ Puolittamisperiaatteesta johtuen myös vähennykset tehdään avio-oikeuden alaiseen ositettavaan omaisuuteen niin sanotusta puolesta- määrin periaatetta noudattaen.²⁴⁰

Leski voi aina vedota AL 103.2. §:n tasinkoprivilegiin eli oikeuteen olla luovuttamatta tasinkoa kuolleen puolison perillisille. Lesken ilmoittaessa, ettei luovuta tasinkoa AL 103.2 §:n nojalla, on tämä otettava perintöverotuksessa huomioon vaikei ositusta ole toimitettu.²⁴¹ Leski voi myös kieltäytyä ottamasta tasinkoa vastaan. Tasingosta kieltäytymistä ei pidetä lahjana.²⁴² Tällöin ei

²³⁷ Verohallinto, VH/2358/00.01.00/2021. Luku 5.2.

²³⁸ Verohallinto, VH/2358/00.01.00/2021. Luku 3.

²³⁹ Verohallinto, VH/2358/00.01.00/2021. Luku 4.1.1.

²⁴⁰ Verohallinto, VH/2358/00.01.00/2021. Luku 4.1.1 ja KHO 1969 II 604 sekä KHO 1993 T 4963

²⁴¹ KHO:1992-B-534.

²⁴² KHO 2014:135.

suoriteta laskennallista ositusta ja puolittamisperiaatteesta kuten myös puolta- määrin periaatteesta voidaan poiketa. Tällöin hallintaoikeusvähennys lasketaan koko asunnon arvosta, kun asunnon omisti vainaja, mutta jos asunto on lesken omaisuutta, se ei kuulu osaksikaan vainajan perintöverotuksen kohteena oleviin varoihin, jolloin myöskään hallintaoikeusvähennystä ei tehdä lainkaan.²⁴³ Puolesta määrin -periaate ei näissä tilanteissa tule sovellettavaksi. Tämä oikeusohje on vahvistettu KHO:n ratkaisussa 2018:139:

Perittävä oli yksin omistanut puolisoitten yhteisenä kotina käytetyn asunnon. Ositusta ei ollut toimitettu, mutta leski oli perukirjassa vedonnut tasinkoetuoihteensa sekä oikeuteen pitää asunto jakamattomana hallinnassaan. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että tällaisessa tilanteessa, jossa perukirjan perusteella arvioiden koko asunto jäi kuulumaan perillisten kesken jaettavaan jäämistöön, lesken asuntoon kohdistuvan hallintaoikeuden arvo oli perintöverotuksessa laskettava ja vähennettävä asunnon koko arvosta eikä sen puoliosuudesta.

Avio-oikeus voidaan AL 35.1-2 §:n mukaan poissulkea kokonaan tai osittain avioehtosopimuksella ja lisäksi testamentissa tai lahjakirjassa voidaan määrätä, ettei saajan aviopuolisolla ole avio-oikeutta saatuun omaisuuteen. Avio-oikeuden poissulkeminen avioehdolla ei kuitenkaan estä leskeä vetoamasta PK 3:1a §:n asumissuojaan eikä tätä oikeutta voida avioehdolla sulkea missään tilanteissa pois.²⁴⁴ Tällöin jos vainaja omisti yhteisenä kotina käytetyn asunnon, hallintaoikeuden arvo lasketaan koko asunnon arvosta, koska se kuuluu avioehdosta johtuen kokonaisuudessaan vainajan varoihin, eikä leskellä ole siihen oikeutta, ellei leski ole perillisasemassa PK 3:1 §:n nojalla. Vastaavasti hallintaoikeusvähennystä ei voida tehdä, jos puolisoilla on avioehto ja yhteisenä kotina käytetty asunto kuuluu kokonaan lesken varoihin. Tällöin ei ole hallintaoikeutta, joka rasittaisi perillisten saamaa omaisuutta.

²⁴³ Verohallinto, VH/2358/00.01.00/2021. Luku 4.1.2.

²⁴⁴ Verohallinto, VH/2358/00.01.00/2021. Luku 4.2.

Jos vainajalla ei ollut rintaperillisiä, leski perii tämän PK 3:1 §:n nojalla. Tällöin toimitetaan laskennallinen ositus vain, jos vainaja oli leskeä vauraampi, koska perintönä katsotaan saatavan vain puolet avio-oikeuden alaisten varojen säästöstä ja loppu verovapaana tasinkona. Näissä tilanteissa ei voida tehdä hallintaoikeusvähennystä, koska leski saa asuntoon sekä omistus- että hallintaoikeuden.²⁴⁵ Lesken periessä PK 3:1 §:n nojalla, leski ei voi vedota PK 3:1a §:n hallintaoikeuteen eikä siten tehdä hallintaoikeusvähennystä. Leski voi kuitenkin toimittaa perinnönjaon ensiksi kuolleen toissijaisten perillisten kesken jo lesken eläessä PK 3:5a §:n nojalla. Tällöin lienee mahdollista vedota PK 3:1a §:ään ja saada hallintaoikeusvähennys verotuksessa.

Lisäksi on hyvä huomioida, ettei avioliitto ole peruste soveltaa PerVL 33a §:n veronkiertosäännöstä tilanteessa, jossa aviopuolisolle lahjoitetaan kiinteistö johon toinen puoliso pidättää elinikäisen hallintaoikeuden.²⁴⁶

4.3.5 Omistussuhteiden vaikutus hallintaoikeusvähennykseen

Vaikka puolisoilla olisi keskinäinen hallintaoikeustestamentti, ei hallintaoikeuden laajuutta voida ratkaista suoraan omistussuhteiden ja nimiperiaatteen nojalla, vaan joudutaan toimittamaan ositus, jotta selvitetään, minkä omaisuuden leski saa avio-oikeuden nojalla, sillä leski voi saada tasinkona omaisuutta, johon on saamassa testamentilla hallintaoikeuden. Vasta tämän jälkeen selviää omaisuus, johon leski saa hallintaoikeuden.

Hallintaoikeuden arvon vähentämisessä on huomioitava omaisuuden omistussuhteet. Lesken ja kuolinpesän välisessä osituksessa lesken hallinnan kohteena oleva vainajan omistama asunto tai

²⁴⁵ Verohallinto, VH/2358/00.01.00/2021. Luku 4.3.

²⁴⁶ KHO 1998:81.

sen osa voi tulla osapuolten sopimusten mukaisessa suhteessa joko kuolinpesän omistukseen, lesken omistukseen tai yhteisomistukseen.²⁴⁷ Jos hallintaoikeuden saa puoliso, eikä puolisoilla ole ollut avioehtoa, katsotaan lesken saavan osituksen nojalla puolet avio-oikeuden alaisesta varallisuudesta, jolloin hallintaoikeus voi kohdistua yhteisestä asunnosta vain vainajan omistamaan osuuteen toisen puolikkaan kuuluessa lesken omistukseen. Tällöin perilliset voivat vähentää vain puolet hallintaoikeuden pääomitetusta arvosta, koska hallintaoikeus ei rasita lesken itse omistamaa osuutta vaan ainoastaan perillisille tulevaa puolikasta.²⁴⁸ KHO on vahvistanut tämän ratkaisussaan (2000:33), jossa asunto-osakkeiden perintöverotuksessa vahvistetusta arvosta lasketusta hallintaoikeuden arvosta huomioitiin vain puolet lesken saatua teoreettisessa osituksessa puolet asunnosta. Tapauksessa leski todellisuudessa sai asunnosta vain 25% ja perilliset loput, mutta tämä ei muuttanut tilannetta. Leskihän olisi voinut vaatia avio-oikeuden nojalla puolet asunnosta. Nyt tapahtunut jako perustui lesken ja perillisten väliseen sopimukseen ja jäi sen vuoksi huomioimatta. KHO:n ratkaisusta on luettavissa oikeusohjeena se, että perintöverotuksessa hallintaoikeusvähennys tehdään laskennallisesti kuolinhetken mukaiseen jäämistöön eikä ositetun jäämistön mukaan, minkä verohallinto on myös omassa ohjeistuksessaan vahvistanut.²⁴⁹

Itä-Suomen hallinto-oikeus taas katsoi ratkaisussaan (2017 17/0301/1), että hallintaoikeuden arvo tulee laskea koko asunnon arvosta, eikä puolesta, vaikka henkilöillä oli avio-oikeus toistensa omaisuuteen, mutta lesken säästön ollessa suurempi ja tämän kieltäytyessä AL 103.2 §:n mukaan luovuttamasta tasinkoa ja vetoamalla oikeuteen hallita yhteisenä kotina käytettyä asuntoa. Tilanteessa leski ei omista asunnosta osuutta, joten hallintaoikeuden arvo lasketaan perillisten kokonaan omistaman asunnon arvon mukaan.

²⁴⁷ Verohallinto, A49/200/2017. Luku 8.14.

²⁴⁸ Puronen, 2015, s. 248 ja 258.

²⁴⁹ Verohallinto, A49/200/2017. Luku 8.14.

Vastaavasti perintöveron vähennys myönnetään puolesta asunnon arvoa, vaikka enemmän kuin puolet avio-oikeuden alaisesta asunnosta ositetaan leskelle.²⁵⁰ Avioehdon tullessa kyseeseen on tilanne tietysti toinen. Verotuksessa noudatetaan, ellei toisin näytetä, osituksessa puolittamisperiaatetta ja perinnönjaossa tasajaon periaatetta. Jos näistä poiketaan ilman mitään siviilioikeuteen perustuvaa syytä, ei perintöverotuksessa poiketa laskennallisesta jaosta, mutta tilanteessa voi tulla maksettavaksi lahjavero katsottaessa tapahtuneen oikeudestaan luopuminen tehottomasti.²⁵¹ Lahjaverotuksen edellytys on, että lahjoittaja luopuu lahjansaajan hyväksi varallisuus-oikeudellisesta etuudesta. Osituksessa leski antaa lahjan vainajan perillisille, jos hän luopuu omaisuudestaan perillisten hyväksi lahjoitustarkoituksessa.²⁵²

Vaikka asunto tulisi kokonaisuudessaan lesken omistukseen, leski ei luovu asunnon hallintaoikeudesta, vaan saa sen ohella asuntoon myös omistusoikeuden, jolloin leski ei siis luovu mistään oikeudesta.²⁵³ Pelkkä hallintaoikeuden rasittaman asunnon siirto osituksessa lesken osuuteen ei siten muodosta verotettavaa lahjaa, jos avio-oikeuden alainen omaisuus muutoin ositetaan puolittamisperiaatteen mukaisesti. Puolittamisperiaatteen mukaan leskellä ei ole oikeutta saada enempää kuin puolet avio-oikeuden alaisen omaisuuden säästön yhteismäärästä, jos hallintaoikeuden alainen asunto tulee osituksessa hänelle. Siksi pelkästään asunnon siirto osituksessa leskelle ei muodosta verotettavaa lahjaa. Jos leski kuitenkin käyttää osituksessa pesän ulkopuolisia varoja lunastaakseen perillisiltä osan asunnosta, voidaan osituksessa katsoa muodostuvan lahjaa, jos kauppahinnassa ei oteta huomioon, että leskellä on jo hallintaoikeus kyseiseen asuntoon.²⁵⁴ Jos taas asunto tai osa siitä on tullut osituksen toimittamisen jälkeen

²⁵⁰ Verohallinto, A49/200/2017. Luku 8.14.

²⁵¹ Verohallinto, A78/200/2015. Luku 2.3. Verohallinto, A49/200/2017. Luku 2.2.

²⁵² Verohallinto, A49/200/2017. Luku 8.14.

²⁵³ Verohallinto, A49/200/2017. Luku 8.14.

²⁵⁴ Verohallinto, A49/200/2017. Luku 8.14.

kuolinpesälle ja mahdollisesti jaetuksi osakkaille, osituksen tai jaon jälkeistä hallintaoikeudesta luopumista verotetaan lahjana.²⁵⁵

Hallintaoikeudesta johtuva PK 3:1a §:n vähennys jaetaan verotusta toimitettaessa laskennallisen osituksen ja perinnönjaon kautta. Veroetuun oikeuttava omaisuus on ollut osa niitä varoja, joihin perilliset ovat saaneet perintöoikeuden vainajan kuolinhetkellä eikä verotuksen toimitamisessa ole merkitystä sillä, keiden perillisten jako-osaan kyseinen omaisuus perillisten välisellä sopimuksella ohjataan.²⁵⁶ Pieni ero näytetään tehtävän testamenttiin perustuvan hallintaoikeuden suhteen, sillä verohallinto toteaa, että testamenttiin perustuvien hallintaoikeusvähennysten osalta toimitaan lähtökohtaisesti samalla tavalla, mutta niiden osalta tulee kuitenkin ottaa huomioon, että testamenttiin perustuvaan hallintaoikeuteen voidaan esimerkiksi ryhtyä vain osittain tai testamenttiin perustuva hallintaoikeus voi väistyä esimerkiksi lakiosan tai tasingon suorittamisen vuoksi, jolloin näissä tilanteissa hallintaoikeusvähennys tehdään - edellyttäen, että se voidaan pesästä muita sitä vahvempia oikeuksia loukkaamatta toteuttaa - vain siltä osin kuin testamenttiin on ryhdytty.²⁵⁷

Verohallinnon kanta on kuitenkin kritiikille altis. Verotuksessa lähtökohtana on veronmaksukykyisyyden periaate, joka tarkoittaa verovelvollisen kykyä suoriutua veron maksusta.²⁵⁸ Perintö- ja lahjaverotuksessa vastikkeeton saanto kasvattaa henkilön varallisuutta, jolloin varallisuuden lisäys on osoitus veronmaksukykyisyyden noususta. Perintöverotuksessa pyritään lähtökohtaisesti mahdollisimman oikeaan lopputulokseen veronmaksukykyisyysperiaatteen näkökulmasta huomioimalla perukirjan lisäksi myös perinnönjako- ja osituskirja veroa määrättäessä.

²⁵⁵ Verohallinto, A49/200/2017. Luku 8.14.

²⁵⁶ Verohallinto, A78/200/2015. Luku 2.6 ja Verohallinto, VH/2358/00.01.00/2021. Luku 7.

²⁵⁷ Verohallinto, A78/200/2015. Luku 2.6.

²⁵⁸ Veronmaksukykyisyysperiaatteesta lisää esimerkiksi Myrsky – Svensk, 2016, s. 31.

PerVL 25.1 §:n mukaan perintöverotus toimitetaan perinnönjättäjän jäämistöstä laaditun perukirjan ja, jos perinnönjako on jo toimitettu, lisäksi jakokirjan perusteella. Säännöstä koskevan hallituksen esityksen mukaan perukirjan lisäksi myös perinnönjakokirja on otettava huomioon perintöverotusta toimitettaessa, mutta uuden säännöksen tarkoituksena ei kuitenkaan ole muuttaa vallitsevaa oikeustilaa.²⁵⁹ Aiempi vuoteen 1994 asti voimassa ollut PerVL 25 §:n sanamuoto kuului seuraavasti: ”Milloin lainmukainen perinnönjako jo on toimitettu, olkoon jakokirja perukirjan ohella ohjeena veroa määrättäessä”. Lain sanamuoto ei aseta jakokirjaa edelleenkään perukirjan kanssa täysin samalle tasolle, mutta tuo vahvasti esiin jakokirjan merkityksen perintöveron määräämisperusteena. Perintöverotuksen tarkoituksena on verottaa vainajan kuolinhetkellä omistama omaisuus sen kuolinhetken arvon mukaan.²⁶⁰ Tämän tavoitteen kanssa ei olisi lainkaan ristiriidassa toimittaa verotus perinnönjakokirjan mukaisesti, sillä myös tällöin verotuksen kohteena olisi vainajan omaisuus kuolinhetken arvon mukaan. Tällöin myös verotus tapahtuisi tasapuolisesti, kun voitaisiin huomioida, että hallintaoikeudesta vähennyksen saisi hyväkseen se, jonka saamaa jako-osaa se tulee rasittamaan. Tietyissä tilanteissa tämä voisi myös kasvattaa valtion verotuloja, koska tällöin ne perilliset, joiden saamaa perintöosaa hallintaoikeus ei rajoita maksaisivat enemmän perintöveroa.

Vainajan kuolinhetken omaisuus jaetaan verotettavaksi perillisille perintökaaren ja vainajan testamenttien kuolinhetkellä synnyttämien perintöoikeuksien mukaisesti huomioiden myös se osa vainajan omaisuudesta, joka on osa ositettavaa aviovarallisuutta.²⁶¹ Tällöin toimitetaan laskennallinen perinnönjako ja ositus. Verohallinto tuo ohjeistuksessaan esiin, että perinnönjakosopimuksen luotettavasti tarkentaessa vainajan kuolinhetkellä syntyneitä oikeuksia,

²⁵⁹ HE 15/1994 vp, s. 6.

²⁶⁰ Verohallinto, A78/200/2015. Luku 1.

²⁶¹ Verohallinto, A78/200/2015. Luku 1.

laskennallinen ositus ja perinnönjako tehdään ottaen huomioon perukirjan rinnalla perinnönjakosopimus osoituksena kuolinhetkellä saadusta perinnöstä.²⁶² Niin kauan, kun noudatetaan osituksessa puolittamisperiaatetta ja perinnönjaossa tasajaon periaatetta, tulisi verotus toimittaa tosiasiallisen jaon mukaisesti perinnönjakokirjan osoittamalla tavalla huomioiden hallintaoikeusvähennyksessä se, missä suhteessa hallintaoikeuden kohde tosiasiasa tulee lesken ja perillisten omistukseen.

Edellä mainittua voidaan perustella sillä, että jos perinnönjakosopimus osoittaa jotkin perukirjan merkinnät kuolinhetkellä syntyneistä osakaskohtaisista oikeuksista virheellisiksi tai tarkentaa niitä, voidaan perinnönjakosopimus ottaa verotuksessa huomioon tältä osin.²⁶³ Näitä oikeuksia ovat verohallinnon ohjeen mukaan muun muassa lakiosan vaatiminen, oikea testamentin tulkinta, ja testamentista tai perinnöstä luopuminen. Nämä ovat yhtä lailla perillisten disposioiden varaisia toimia siinä missä perityn varallisuuden jakaminen, joten tähän peilaten olisi perusteltua huomioida myös jakokirjasta ilmenevät varallisuusesineiden tosiasialliset jakautumiset perillisten kesken verotusta toimittaessa.

Lisäksi kun huomioidaan se, että sukupolvenvaihdostilanteissa perinnönjakokirjalla voidaan poiketa laskennallisesta jaosta ja huomioida sukupolvenvaihdoshuojennuksen saamiseksi se, kenen jako-osaan maatila tai yritysvarallisuus siirtyi²⁶⁴, on pidettävä erikoisena, ettei samaa mahdollisuutta tarjota hallintaoikeuden kohdalla. Verohallinto perustelee sukupolvenvaihdoksen erilaista verokohtelua sillä, että PerVL 55 §:n mukaisen sukupolvenvaihdoshuojennuksen saamiseen ei riitä, että jäämistöön kuuluu maatila tai muuta yritysomaisuutta, vaan omaisuudella pitää myös jatkaa huojennukseen oikeuttavaa toimintaa. Tähän voi vastata, ettei myöskään

²⁶² Verohallinto, A78/200/2015. Luku 1.

²⁶³ Verohallinto, A78/200/2015. Luku 2.1.

²⁶⁴ Verohallinto, A78/200/2015. Luku 2.7.

asuntoon kohdistuvan hallintaoikeuden kohdalla riittä pelkän asunnon sisältyminen perittyyn varallisuuteen vaan hallintaoikeutta on tosiasiallisesti aiottava käyttää vähennyksen saamiseksi.

Verohallinto toteaa, että myönnetty verohuojennus voidaan myös myöhemmin maksuunpanna korotettuna, jos pääosa huojennetusta omaisuudesta luovutetaan. Myös hallintaoikeusvähennys voidaan edellä todetun tavoin evätä, jos hallintaoikeuden kohde myydään tai oikeuden käytöstä luovutaan. Sukupolvenvaihdoshuojennus ei vaikuta varsinaiseen perintöveroon, vaan perintöveron laskemisen jälkeen tehdään maksettavan veron määrää alentava maksuunpanohuojennus. Tämän vuoksi sukupolvenvaihdoshuojennuksen kohdalla voidaan antaa muuta perintöverotusta suurempi merkitys perinnönjakosopimuksen sisällölle.²⁶⁵ Itse näkisin, että samalla tavalla voidaan ajatella myös hallintaoikeuden toimivan ikään kuin maksettavan veron huojennuksena, jolla veron määrä saadaan vastaamaan saadun omaisuuden käypää arvoa ja veronmaksukykyisyyttä.

Perinnönjakosopimuksen huomioimista hallintaoikeusvähennyksen teossa tukee myös verohallinnon ohjeistus hallintaoikeusvähennyksen kohdistamisesta legaatinsaajalle. Legaatti ja PK 8-luvun työhyvitykset täytetään pesästä päältäpäin ennen muuta perinnönjakoa, jos ne eivät loukkaa velkojien oikeuksia, tasinko tai lakiosaoikeuksia. Jos puolisoiden yhteisenä kotina käyttämä asunto tulee tietylle legaatinsaajalle, myös siihen kohdistuvan hallintaoikeuden perusteella tehtävä vähennys kohdistetaan tälle legaatinsaajalle, koska hallintaoikeuden rasittamaa omaisuutta ei silloin ohjaudu osaksikaan muille perillisille, mutta jos taas legaatilla on määrätty muuta kuin hallintaoikeuden kohteena olevaa omaisuutta, hallintaoikeusvähennys kohdistetaan niille perillisille, joille vähennykseen oikeuttava omaisuus tulee.²⁶⁶ Jos useampi legaatinsaaja saa hallintaoikeuden rasittamaa omaisuutta, vähennys tehdään jokaiselle saajalle heidän tästä

²⁶⁵ Verohallinto, A78/200/2015. Luku 2.7.

²⁶⁶ Verohallinto, VH/2358/00.01.00/2021. Luku 6.3.

omaisuudesta saamiensa osuuksien mukaisessa suhteessa.²⁶⁷ Legaatin kohdalla siten hallintaoikeusvähennys kohdistetaan täysin oikein siinä suhteessa, kuin hallintaoikeus rasittaa legaatilla saatua omaisuutta.

Legaatin erilainen kohtelu hallintaoikeusvähennyksen kohdistamisen suhteen on hyvä ottaa huomioon testamenttia tehdessä ja omaisuuden siirtoa sukupolvelta toiselle suunniteltaessa. Jos mahdollista, kannattaa testamentilla jakaa omaisuus ja hallintaoikeus perillisten kesken, jolloin hallintaoikeusvähennyksen saavat juuri ne perilliset, joiden varallisuutta hallintaoikeus tulee rasittamaan. Tämä tietysti edellyttää keskusteluja perillisten kanssa ja suositeltavaa on tietenkin kuunnella heidän toiveitaan.

Tärkeää on huomioida, että legaatti ei voi pienentää lesken avio-oikeuden mukaista oikeutta vaan perinnönjättäjän määrätessä osasta omaisuudestaan legaattein, muusta aviovarallisuudesta enemmän kuin puolet kuuluu leskelle.²⁶⁸

4.4 Lopuksi

Hallintaoikeuden arvostuksessa törmätään ongelmiin itse hallintaoikeuden arvon määrittämisessä kuin myös hallintaoikeuden kohteena olevan varallisuuden arvostuksessa. Kaavamaisesta arvostamisesta riippumatta verohallinto ainakin tunnustaa kohteen yksilöllisten piirteiden huomioon ottamisen mahdollisuuden, mutta riittävän selvityksen hankkiminen ja yhteisen näkemyksen saaminen kohteen arvosta voi olla haasteellista. Lisäksi hallintaoikeuden arvon vähentämisessä noudatettavien ehdottomien ikäkertoimien vuoksi voi vähennysoikeus olla vain

²⁶⁷ Verohallinto, VH/2358/00.01.00/2021. Luku 6.3.

²⁶⁸ Verohallinto, VH/2358/00.01.00/2021. Luku 6.3.

murto-osa hallintaoikeuden todellisesta arvosta tai siitä tulon menetyksestä, joka omistajalle syntyy hallinta aikana. Hallintaoikeustestamentti tai lahjakirja tarjoaa välineen jakaa omaisuudesta saatavaa hyötyä usealle taholle tarjoten toiselle oikeus kohteen hallintaan ja tuottoon ja toiselle taas kohteen arvon nousuun.

Jos testamentilla on määrätty useasta hallintaoikeudesta eri omaisuusesineisiin, mutta kaikkia ei voida toteuttaa, koska niiden kohteena olevaa omaisuutta on käytettävä vahvempien oikeuksien (velat, tasinko ja lakiosa) täyttämiseen, tulee haasteeksi selvittää, mihin omaisuuteen ja miltä osin hallintaoikeus täytetään ja kenen hallintaoikeus mahdollisesti väistyy.²⁶⁹ Verohallinto voi PerVL 39a.1 §:n mukaan kirjallisesta hakemuksesta antaa perintö- tai lahjaveroa koskevan ennakkoratkaisun, jota on PerVL 39b.1 §:n mukaan sen saatua lainvoiman, verovelvollisen vaatimuksesta sitovana noudatettava. Tämä on suositeltava keino välttää ikäviltä yllätyksiltä hallintaoikeuden arvostuksen kohdalla.

²⁶⁹ Verohallinto, VH/2358/00.01.00/2021. Luku 5.2.

5 Hallintaoikeudesta luopuminen

5.1 Aluksi

Toisinaan eteen tulee tilanne, että hallintaoikeudesta luovutaan kesken sen voimassaoloajan esimerkiksi sen käydessä saajalleen tarpeettomaksi taikka perillisten halutessa myydä hallintaoikeuden rasittaman omaisuuden pois hallintaoikeudesta vapaana. Tilapäinen hallintaoikeuden käytön keskeytys ei vielä aiheuta veroseuraamusta vaan vasta silloin, jos etuuden katsotaan lopullisesti lakanneen.²⁷⁰ Hallintaoikeus on kuitenkin saajansa henkilökohtainen varallisuusosoikeus, jonka vuoksi vain hallintaoikeuden haltija itse voi disposinoida hallintaoikeudesta. Jos kohteen omistusoikeuden haltijat haluavat myydä hallintaoikeuden rasittaman kohteen hallintaoikeudesta vapaana, tarvitaan siihen hallintaoikeudenhaltijan suostumus. Muussa tapauksessa hallintaoikeus säilyy kohteeseen, vaikka omistusoikeus siirtyisi kolmannelle. Hallintaoikeuden haltija voi joko nimenomaisesti ilmoittaa luopuvansa hallintaoikeudesta tai luopuminen voi tapahtua myös siten, että hallintaoikeuden kohteena oleva omaisuus myydään eikä hallintaoikeus siirry sijaan tulleeseen omaisuuteen.²⁷¹ Hallintaoikeudelle voitaneen asettaa lahja- tai testamenttikirjassa luovutusrajoituksia sen henkilökohtaisen luonteen vuoksi hieman laajemmin kuin sopimussuhteissa yleisesti. Esimerkiksi voitaneen määrätä, ettei hallintaoikeutta voida siirtää kolmannelle, koska hallintaoikeus on usein perustettu nimenomaan tietyn henkilön asumistarpeen suojaksi.

²⁷⁰ Puronen, 2015, s. 83.

²⁷¹ Verohallinto, A49/200/2017. Luku 8.2.3.

Toisaalta hallintaoikeus on kuin mikä tahansa muu varallisuusoikeudellinen oikeus, josta hallintaoikeuden haltija voi luopua vastikkeetta tai vastikkeellisesti. Sillä käytetäänkö hallintaoikeuden luovutuksessa vastiketta vai ei ja mikä on vastikkeen määrä vaikuttaa siihen, kohdistuuko hallintaoikeudesta luopumiseen lahja- vai luovutusvoittovero seuraamus vai näiden yhdistelmä. Hallintaoikeudesta luovuttaessa kesken sen voimassaolon syntyä siten aina veroseuraamuksia, mikä on hyvä tiedostaa jo hallintaoikeutta vastaanottaessa ja pohdittaessa sen käyttökelpoisuutta verosuunnittelun apuvälineenä.

Hallintaoikeuden kohteen omistaja on voinut omaisuutta luovuttaessaan esimerkiksi kaupalla pidättää omaisuuteen hallintaoikeuden.²⁷² Hallintaoikeudenhaltija voi tässäkin tapauksessa luopua pidättämästään hallintaoikeudesta vastikkeellisesti tai vastikkeettomasti. Hallintaoikeuden kohteen omistava voi myös ostaa hallintaoikeuden käyvästä arvosta ilman veroseuraamusta, jolloin se ei enää rasita varallisuutta, mutta tällöin kuitenkin hallintaoikeuden luovuttaja joutuu maksamaan luovutusvoittoveron.²⁷³

Seuraavassa selvitetään, mitä tulee ottaa huomioon, jos hallintaoikeutta ei halua ottaa vastaan, eli miten siitä tulee luopua, jottei synny veroseuraamuksia. Toinen tarkasteltava tilanne on se, millaisia veroseuraamuksia syntyy, jos hallintaoikeudesta luovutaan kesken sen voimassaoloajan. Puhuttaessa hallintaoikeudesta luopumisesta on siten erotettava nämä kaksi luopumistilannetta toisistaan, koska niitä koskevat eri yksityis- ja vero-oikeudelliset säännökset.

²⁷² Verohallinto, A49/200/2017. Luku 8.2.2.

²⁷³ Puronen, 2015, s. 82. Verohallinto, VH/2674/00.01.00/2018. Luku 2.2.2.

5.2 Hallintaoikeudesta luopuminen ennen sen vastaanottamista

5.2.1 Yleisesti perinnöstä ja testamentista luopumisesta

Alkuun selvitetään lyhyesti, miten yksityisoikeudellisten säännösten mukaan tulee menetellä, jos testamentilla saatua hallintaoikeutta ei haluta ottaa vastaan, eli luovutaan siitä. Perinnöstä luopumista ei seuraavassa käsitellä, koska hallintaoikeuden kannalta sillä ei ole merkitystä, sillä pelkkää hallintaoikeutta ei voi saada muutoin kuin testamentilla tai PK 3:1a §:n nojalla, jonka kohdalla taas hallintaoikeus katsotaan otetun vastaan vain, jos siihen on perukirjassa vedottu.

Tehoton ja tehokas luopuminen kuvaavat luopumisen vaikutusta perintöverovelkasuhteen syntyyn. Luopumisen tehokkuus arvioidaan itsenäisesti verotuksessa ja siviilioikeudessa eikä luopumisen tehokkuus tai tehottomuus perintö- ja lahjaverotuksen osalta ulota vaikutuksia siviilioikeudelliseen arviointiin.²⁷⁴ Luopuminen on tehokas, kun perintöverovelvollisuus siirtyy suoraan sijaantulijalle. Luopumisen sanotaan olevan tehokas, jos luopujalle ei synny PerVL 5 §:n mukaista verovelvollisuutta.²⁷⁵ Perinnöstä ja testamentista luopuminen on tehtävä kirjallisesti ja se on allekirjoitettava PK 17:1.2 ja 17:2 a §:ien mukaisesti joko erillisellä asiakirjalla tai perukirjassa, mutta siitä on aina oltava ilmoitus perukirjassa.²⁷⁶ Testamentinsaaja voi testamentintekijän kuoleman jälkeen luopua vetoamasta hallintaoikeustestamenttiin joko kokonaan tai osittain. Lisäksi hän voi myös menettää oikeutensa, jos hän ei passiivisuuden vuoksi saata testamenttia voimaan, mutta ennakkoluopuminen testamentin osalta ei ole mahdollista toisin kuin perinnön kohdalla.²⁷⁷

²⁷⁴ Verohallinto, A49/200/2017. Luku 1.2.

²⁷⁵ Puronen, 2015, s. 102. Verohallinto, A49/200/2017. Luku 1.2.

²⁷⁶ Luopumisen tavat ovat perinnön osalta ennakkoluopuminen (PK 17:1.2), aktiivinen jälkiluopuminen (PK 17:2 a) ja passiivinen jälkiluopuminen (PK 16:1-3).

²⁷⁷ Verohallinto, A49/200/2017. Luku 1.1.

PK 16:2.1 §:ssä on määritelty, että oikeutensa testamenttisaantoon saatetaan voimaan ottamalla perintö vastaan tai ilmoittamalla tästä. Perintö katsotaan vastaanotetuksi PK 16:2.2 §:n mukaan, jos saaja on yksin tai muiden kanssa ottanut pesän hoitoonsa, osallistunut perunkirjoitukseen tai perinnönjakoon taikka perillisenä muutoin ryhtynyt jäämistöä koskeviin toimiin. Perintöverotuksessa saajan ei kuitenkaan katsota ryhtyneen perintöön verovelvollisuutta synnyttävällä tavalla vielä näihin toimiin ryhtyessään.²⁷⁸ Myös siviilioikeudessa aktiivinen luopuminen on näistä toimista riippumatta mahdollista.²⁷⁹ KKO on ratkaisussaan (1985 II 113) katsonut, että pelkkä perunkirjoitukseen osallistuminen ei ole osoitus perinnön vastaanottamisesta. PK:n säännökset koskevat ainoastaan perintöoikeuden vanhentumista, eivätkä määritä verovelvollisuuden syntyä. Testamentin osalta perintöön ryhtymisenä ei pidetä testamentin tiedoksisaamista tai hyväksymistä, vaan myös sen osalta edellytetään varallisuudesta disponointia.²⁸⁰

Osallistuminen testamentin oikean tulkinnan ja testamenttisaantoa vahvempien oikeuksien selvittämiseen ei ole testamenttiin ryhtymistä eikä testamentin oikean sisällön määrittämisessä ole kysymys testamentista luopumisesta, mutta jos määrää tai tekee sopimuksia sellaisesta omaisuudesta, on kyseessä testamenttiin ryhtyminen.²⁸¹ Jos pesässä on useita yleistestamentinsaajia, jotka saavat suhteellisen osan jäämistöstä, ei kenellekään muodostu suoraa omistusoikeutta mihinkään omaisuusesineeseen, vaan oikeus kohdistuu suhteelliseen jako-osaan varoista. Tällaisessa tilanteessa osittainen luopuminen ei voi tapahtua tehokkaasti tietyn omaisuuden murto-osaan, vaan luopumisen kohteena olevan murto-osan täytyy kohdistua koko jäämistöön.²⁸² Yleistestamentinsaaja voi tuki haluta jäämistön varoista vain tietyn omaisuuden tai

²⁷⁸ Puronen, 2015, s. 101.

²⁷⁹ Kangas, 2018, s. 346. Ja KKO 2003:95.

²⁸⁰ Puronen, 2015, s. 115.

²⁸¹ Verohallinto, A49/200/2017. Luku 3.1

²⁸² Verohallinto, A49/200/2017. Luku 3.2.

hallintaoikeuden tiettyyn omaisuuteen. Tällöin kannattaa piakkoin vainajan kuoleman jälkeen toimittaa ositus ja perinnönjako, jolla osoittaa selkeästi miltä osin testamenttiin on ryhdytty. Perinnönjaossa kyseessä oleva esine tai siihen kohdistuva hallintaoikeus saadaan jakaa kyseisen testamentinsaajan jako-osaan ja hän voi ilmoittaa luopuvansa testamenttisaannosta muilta osin. Testamentista luovuttaessakaan ei saa määrittää sijaantulo perillisiä vaan ne määräytyvät testamentin tulkinnan ja PK:n säännösten mukaan.²⁸³

Tehoton luopuminen testamentista on kyseessä, jos luopuja ryhtyy pesään käyttäen omistajalle kuuluvia oikeuksia ja siten joutuu maksamaan perintöveron ja sijaantulija lahjaveron PerVL 1 ja PerVL 18 §:n mukaan.²⁸⁴ Verovelvollisuuden syntymättä jääminen edellyttää saajalta aktiivisia toimia tai täydellistä passiivisuutta. Jos passiivisesti tai aktiivisesti testamentista luopuva vähänkin disposinoidi perinnönsaajien tai perinnön jakautumisen suhteen syntyy hänelle verovelvollisuus.²⁸⁵ Tämä on tärkeää huomioida käytettäessä testamentista luopumista verosuunnittelun apuvälineenä, sillä ellei passiivisuus ole täydellistä, kyseessä on tehoton luopuminen, jolloin luopujalle syntyy perintöverovelvollisuus ja luovutuksen saajalle lahjaverovelvollisuus PerVL 18 §:n mukaisesti.²⁸⁶ Tosin hallintaoikeuden kohdalla sen saannon ollessa verovapaa, on ainut veroseuraamus saajan lahjaverovelvollisuus.

Saannostaan luopuva ei voi esimerkiksi määrätä kenelle testamentti saanto on hänen sijastaan menevä, vaan se tulee ratkaista PK:n sääntöjen mukaisesti. Määräämistoimena ei oikeuskäytännössä pidetä sitä, että ilmoittaa luopuvansa perinnöstä oman sijaisperillisensä hyväksi, koska perintöosuus siirtyisi tälle muutoinkin PK:n mukaisesti.²⁸⁷ Verotuksen piirissä

²⁸³ Tarkemmin PK 11:6 ja 11:7 §:t.

²⁸⁴ Tarkemmin luopumisesta perintö ja lahjaverotuksessa Verohallinto, A49/200/2017.

²⁸⁵ Puronen, 2015, s. 101. Verohallinto, A49/200/2017. Luku 1.2.

²⁸⁶ Puronen, 2015, s. 102. Verohallinto, A49/200/2017. Luku 1.2. KHO 1965 II 645.

²⁸⁷ KHO 1948 II 173 ja KKO 2003:95.

verovelvollisuuden synnyttävänä ryhtymisenä pidetään esimerkiksi pesäomaisuuden myyntiä ja pesän saatavan perintää.²⁸⁸ Tosin ajankuluminen testamentintekijän kuoleman ja testamentista luopumisen välillä voi aiheuttaa sen, että henkilön katsotaan hiljaisesti ryhtyneen perintöön.²⁸⁹ Passiivista luopumista ei voida yleensä huomioida säännönmukaisessa perintöverotuksessa, vaan verovelvollisuus katsotaan syntyneen ja vero määrätään, mutta perusteoikaisulla PerVL 39.3 §:n nojalla verotus oikaistaan vastaamaan tosiasiallista tilannetta. Aktiivisin toimin saannosta voi luopua jo ennen säännönmukaisen verotuksen toimittamista, jolloin verovelvollisuus ei synny lainkaan eikä verotusta tarvitse oikaisemalla muuttaa. Tärkeää on nimittäin huomata, että perintöveronmaksu voidaan KKO:n ratkaisun (2023:44) perusteella katsoa perintöön ryhtymiseksi.²⁹⁰

Luopuminen voidaan joissakin tapauksissa kokonaismenettelystä ja luopumistavoista johtuen katsoa perintöön ryhtymiseksi tai veronkierroksi PerVL 33a §:n nojalla, jolloin luopuminen on tehotonta. Tällainen tilanne voi esimerkiksi olla, jos osakkaat tekevät luopumisen ehtona luopumisen kohteena olevaa omaisuutta koskevia sopimuksia esimerkiksi hallintaoikeuden osalta.²⁹¹ Esimerkiksi oikeuskäytännössä on katsottu, että avopuolison saadessa testamentilla hallintaoikeuden vainajan yksin ja puolisoiden yhdessä omistamaan varallisuuteen, mutta luopuessaan perinnönjako sopimuksessa hallintaoikeudesta yhteiseen omaisuuteen saatua omistusoikeutta vastaan, ei kyseessä ollut testamenttisaanto vaan hallintaoikeudesta luopuminen, jolloin perintöveron sijaan määrätään luovutusvoittovero.²⁹²

²⁸⁸ Verohallinto, A49/200/2017. Luku 2.1.

²⁸⁹ Puronen, 2015, s. 117 ja Verohallinto, A49/200/2017. Luku 2.1.

²⁹⁰ KKO 2023:44, Eri mieltä olleen oikeusneuvoksen mukaan taas perintöveron maksaminen ei ole kuolinpesän omaisuutta koskeva määräämistoimi, minkä vuoksi kyseessä ei ole sellaisesta jäämistöön kohdistuvasta määräämisestä, joka yksinään osoittaisi ottaneen perinnön vastaan.

²⁹¹ Verohallinto, A49/200/2017 ja Verohallinto, VH/2358/00.01.00/2021. Luku 1.4.

²⁹² Turun HAO 11.3.2009 09/0147/3.

Tärkeä ero testamentista ja perinnöstä luopumisen välillä on se, että testamentista on katsottu voitavan luopua tehokkaasti osittain, mutta perinnöstä ei.²⁹³ Perintöä ei voi esimerkiksi ottaa vastaan osittain vetoamalla vain hallintaoikeuteen, kun taas omistusoikeustestamentista voi luopua osittain vetoamalla vain hallintaoikeuteen.²⁹⁴ Samoin testamentinsaaja voi ottaa vastaan hallintaoikeuden suppeampana kuin testamentissa on tarjottu. Tällöin perintövero määrätään vain siitä osasta saantoa, joka saajalle jää. Verotuksen piirissä sääntö on vahvistettu KHO:n ratkaisukäytännössä kuten ratkaisussa KHO 2009:104, jossa rintaperilliset saattoivat vedota testamentin tarjoamaan hallintaoikeuteen osittain ja ottaa osan perinnöstä vastaan omistusoikeuden nojalla. Hallintaoikeudenalaisen omaisuuden omistusoikeus siirtyi rintaperillisten sijaantuloperillisille. Tapauksessa pilkkomisen mahdollistamista edesauttoi tarkat testamenttimääräykset.

Myös KHO:n ratkaisussa (2013:52) sallittiin vedota vain osaan lain mukaan kuuluvasta lakiosasta. Sen sijaan ratkaisussa KHO (2009:256) rintaperillinen ei voinut vedota omistusoikeustestamenttiin hallintaoikeustestamenttina ja luopua omistusoikeudesta omien rintaperillistensä hyväksi, koska testamentissa ei ollut annettu mahdollisuutta hallintaoikeuteen vetoamiselle ja testamentti määräykset eivät muuttaneet henkilön PK:n mukaista asemaa perillisenä. Tässä näytetään tehtävän ero eri perillisasemassa olevien kesken, sillä oikeuskäytännössä edellä todetun tavoin lesken on voitu yleisesti antaa vedota keskinäiseen omistusoikeustestamenttiin hallintaoikeustestamenttina, mutta rintaperillisten kohdalla edellytetään testamentissa olevan nimenomainen maininta hallintaoikeuteen vetoamisen mahdollisuudesta.

²⁹³ KHO 1969 II 601.

²⁹⁴ KHO 1959 II 448. Verohallinto, A49/200/2017. Luvut 2.2 ja 3.2.

Testamentistakaan ei voi tehokkaasti luopua osittain enää vuosien kuluttua, mikä koskee koko testamentista luopumistakin.²⁹⁵ Tärkeää on huomata, että puu ja hedelmät- opin mukaisesti ei ole mahdollista testamentinkaan osalta ottaa sitä vastaan omistusoikeuksin ja luopua pysyvästi hallintaoikeudesta sijaantuloperillisten hyväksi. Tämä perustuu siihen, että hallinta ei ole lopullisesti erotettavissa omistusoikeudesta erilliseksi omistuksen kohteeksi, sillä jotta hallinta olisi erotettavissa omistusoikeudesta, hallinnan tulisi palautua hallinnan päätyttyä omistajalle.²⁹⁶

5.2.2 Hallintaoikeudesta luopumisen peruuttaminen

Toisinaan syntyy tilanne, että hallintaoikeudesta on luovuttu huomioimatta luopumisen aiheuttamia veroseuraamuksia ja luopuminen haluttaisiin peruuttaa. Verotuksessa lähtökohtana on, ettei oikeustoimen aiheuttamia veroseuraamuksia kumota, vaikka itse oikeustoimi peruutettaisiin, ellei tähän ole painavaa syytä. Testamentista tai perinnöstä luopumista ei lähtökohtaisesti voida yksipuolisesti ja ilman veroseuraamuksia peruuttaa.²⁹⁷ Käytännössä siis luopumisen veroseuraamuksista on oltava etukäteen vahva tieto, koska verotuksen toimittamisen jälkeen ei voida tehtyjä toimenpiteitä muuttaa verotuksellisesti edullisemmiksi, jos ensin on erehdytty alkuperäisten toimien verokohtelusta.

Hallintaoikeudesta luopuminen on yksipuolinen oikeustoimi, johon soveltuu laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (228/1929, OikTL). Hallintaoikeudesta luopumisen peruuttaminen on mahdollista ilman lahjaveroseuraamuksia vain, jos tilanteeseen soveltuu OikTL:n mukaiset pätemättömyysperusteet, kuten esimerkiksi pakottaminen.²⁹⁸ Luopumisen

²⁹⁵ Puronen, 2015, s. 118.

²⁹⁶ Kolehmainen – Rabinä, 2021. s. 103 ja Tuunainen 2015, s. 219–220.

²⁹⁷ Verohallinto, A49/200/2017. Luvut 9.1 ja 9.3.

²⁹⁸ Verohallinto, A49/200/2017. Luvut 9.1 ja 9.3

peruuttamisen tehokkuuden kannalta on siviili- kuin vero-oikeudellisesti merkitystä sillä, millainen pätemättömyys- tai mitättömyysperuste on kyseessä, vaikuttaako luopujan oma toiminta perusteeseen ja millainen sijaantulijan asema on eri tilanteissa, minkä vuoksi näissä tilanteissa on ratkaisu tehtävä yksittäistapauksittain selvittämismääräyksen ollessa sillä, joka vetoaa pätemättömyysperusteeseen.²⁹⁹ Koska hallintaoikeudesta luopuminen on tehtävä kirjallisesti, on vastaavasti luopumisen peruuttaminen tehtävä kirjallisesti. Jos tehokas pätemättömyysperuste on olemassa, voidaan luopumisen peruuttaminen hyväksyä verotuksessa, jolloin luopuminen peruuntuu ja verotusta muutetaan niin, että luopuja palaa perillisasemaan, jossa oli ennen luopumista ja verotusratkaisut muutetaan palautuneen tilanteen mukaisiksi.³⁰⁰ Lähtökohtaisesti pätemättömyysperusteen olemassaolo tulee todeta pesänjakajan toimesta tai kanteella tuomioistuimessa, koska vasta lainvoimaisen päätöksen jälkeen toimitettua verotusta voidaan muuttaa.³⁰¹

Jos luopuja ja omistusoikeudenhaltija sopivat, että luopuja palaa perilliseksi eikä peruuntumiselle ole pätemättömyysperusteita, kyseessä on heidän keskinäinen uusi oikeustoimi. Jos peruutus tapahtuu vastikkeetta, on tällöin kyse omistusoikeudenhaltijan saamasta lahjasta ja syntyy lahjavero-seuraamus. Jos luopuja saa korvauksen omistusoikeudenhaltijalta, on kyse vastikkeellisesta luopumisesta, jolloin kyseeseen tulee luovutusvoittoveroseuraamus. Verotehokas luopuminen tai luopumisen peruutus eivät ole mahdollisia enää siinä vaiheessa, kun hallintaoikeus on otettu vastaan ja siihen on katsottu ryhdyttävän, ellei hyvin poikkeuksellisesti voitaisi osoittaa pätemättömyysperusteen olemassaoloa, kuten että henkilö on pakotettu ottamaan perintö tai lahja vastaan taikka luopumaan siitä.

²⁹⁹ Verohallinto, A49/200/2017. Luku 9.1.

³⁰⁰ Verohallinto, A49/200/2017. Luku 9.3.

³⁰¹ Verohallinto, A49/200/2017. Luku 9.3.

5.2.3 Testamentin tulkinta hallintaoikeudesta luovuttaessa

Testamentista luovuttaessa tai omistusoikeuden sijaan hallintaoikeuteen vetoamisessa voi tulla arvioitavaksi haasteellisia kysymyksiä siitä, kenelle perintö kuuluu. PK 11- luvussa on säännöt testamentin tulkintaan, mikäli testamentin sisältö ei ole kiistaton. Tulkinnalla voidaan joutua testamenttia täydentämään tai täsmentämään kuitenkin niin, että testamentin tekijän tarkoitus toteutuu.³⁰² Todistustaakka on sillä, joka väittää, ettei testamentin tulkinta vastaa sen tekijän tarkoitusta.³⁰³ PK 11 luku testamentin tulkinnasta auttaa myös tilanteessa, kun selvitetään testamentin tekijän tahtoa, esimerkiksi onko hallintaoikeus tarkoitettu kohdistumaan myös legaatin saajien saamaan omaisuuteen.

Tulkittaessa testamenttia on tärkeää huomata, että tuomioistuimen antama ratkaisu tulkinnasta sitoo verohallintoa, mutta verohallinnon tulkinta ei sido perinnönjakoa.³⁰⁴ Tulkintatilanteen aiheuttaa esimerkiksi se, onko kyseessä hallintaoikeus vai omistusoikeustestamentti.

Perustulkintaohje testamenttia koskien on PK 11:1 §, jonka mukaan testamentin tulkinnassa on pyrittävä täyttämään testamentin tekijän tahto. PK 11- luvun tulkintasääntöjä voidaan PK 11:1 §:n mukaan soveltaa vain, mikäli ei testamentin määräyksestä, sen tarkoitukseen ja muihin olosuhteisiin nähden, ole katsottava muuta johtuvan. PK 11:1.2 §:n mukaan, jos testamentti on kirjoitusvirheen tai erheellisen sanonnan vuoksi saanut toisenlaisen sisällön kuin mitä testamentin tekijä on tarkoittanut, pantakoon testamentti kuitenkin täytäntöön, mikäli oikea tarkoitus saadaan selville. Esimerkiksi testamentissa on saatettu puhua omistusoikeudesta, mutta tarkoitettu antaa hallintaoikeus. Hallintaoikeustestamentti voidaan tulkita myös omistusoikeustestamentiksi, jos se

³⁰² Puronen, 2015, s. 129. Kangas, 2018, s. 568.

³⁰³ Puronen, 2015, s. 130.

³⁰⁴ Puronen, 2015, s. 130-131.

tarjoaa PK 12-lukua laajemmat oikeudet, koska testamentin todellinen sisältö ratkaisee sen luonteen eikä se, kuinka testamentti on nimetty.³⁰⁵

Ellei testamentissa siis muuta ole mainittu, soveltuu PK 11:6 §, jonka mukaan testamentin saajan kuoltua ennen kuin hänen testamenttiin perustuva oikeutensa on tullut voimaan tai jos testamenttia ei muutoin voida hänen kohdaltaan panna täytäntöön, tulevat hänen jälkeläisensä hänen sijaansa, mikäli heillä olisi ollut oikeus periä testamentin tekijä. KKO on katsonut ratkaisussaan (2014:18), että testamentin saajan luovuttua saannostaan, menee hänen osuutensa sijaantulooperillisilleen. Merkityksellistä on huomata pykälän soveltuvan vain silloin, jos testamentinsaajankin perillisillä on perimyoikeus testamentin tekijää kohtaan, mutta lähimpiä perillisiä sijaantulijoiden ei tarvitse olla.³⁰⁶ Esimerkiksi testamentti naapurille ei anna tämän lapsille sijaantulo - oikeutta. Tosin tässäkin tulkinta voi kääntyä saajan lasten hyväksi, jos pystytään näyttämään testamentin tekijän tarkoituksena olleen omaisuuden testamenttaus toissijaisesti heille. Tulkinnassa huomioon voidaan ottaa se, onko luopuminen tapahtunut jo testamentintekijän eläessä.³⁰⁷ Olosuhteista johtuen ei aina ole perusteita suosia testamentin saajan sijaantulooperillisiä. Tällöin luopumisen johdosta vapautuva perintöosuus jaetaan PK 11:7 §:n nojalla suhteellisuusperiaatteen mukaisesti muille yleisjälkimmäisille saajille.³⁰⁸

Myös hallintaoikeustestamenttia ajatellen on huomioitava, että PK 11:4 §:n mukaan, jos jälkimmäis tarkoittaa tiettyä omaisuutta eikä sitä ole jäämistössä, jälkimmäis on siltä osin tehoton esimerkiksi tilanteessa, jossa hallintaoikeuden kohdetta ei enää ole kuolinhetkellä testamentintekijän jäämistössä. Jos perittävä on tehnyt useita hallintaoikeustestamentteja, on huomioitava, että PK

³⁰⁵ KHO 1946 I 2 ja KHO 1955 II 887.

³⁰⁶ Kangas, 2018. s. 529.

³⁰⁷ Puronen, 2015, s. 117.

³⁰⁸ Puronen, 2015, s. 116. Verohallinto, A49/200/2017. Luku 3.3.

11:3 §:n mukaan, ellei kaikkia erityisjälkisäädöksiä voida täyttää, on tiettyä omaisuutta koskeva jälkisäädös pantava täytäntöön ennen muita, mutta muutoin on tehtävä kunkin jälkisäädöksen osalta sen arvon mukainen vähennys. Esimerkiksi, jos hallintaoikeus on toiselle ulotettu koko pesävarallisuuteen ja toiselle tiettyyn omaisuusesineeseen.

PK 11:5 §:n mukaan, jos jälkisäädöksessä määrättyä omaisuutta kiinnityksen perusteella tai muutoin rasittaa pantti- tai muu oikeus, ei testamentin saajalla ole oikeutta tämän vuoksi saada muuta omaisuutta. Siten hallintaoikeutta ei voida siirtää esimerkiksi panttioikeudesta vapaaseen pesävarallisuuteen. PK 11:8 §:ssä on kiinnostava säännös, jonka mukaan, jos joku on tehnyt testamentin kihlatulleen tai puolisolleen ja kihlaus tai avioliitto sen jälkeen purkautuu muusta syystä kuin testamentin tekijän kuoleman johdosta, on määräys tehoton. Sama on laki puolisolle tehdystä testamentista PK 3:7 §:ssä tarkoitetuissa tilanteissa, joissa asumus- tai avioero on laitettu vireille ennen kuolemaa.

Vaihtoehtona on myös, että testamentatun oikeuden ollessa korostetun henkilökohtainen, kuten hallintaoikeus, palautuu se pesään saajan luopuessa siitä.³⁰⁹ Tämä perustuu PK 12:4.1 §:ään, jonka mukaan testamenttiin perustuvaa käyttöoikeutta ei saa toiselle luovuttaa. Näin ollen ei ole lainkaan varmaa, että testamentin saajan ollessa muu kuin lähisukulainen, testamentista luovuttaessa hyöty tulisi luopujan omille perillisille. Ongelmaa ei ole, jos testamentissa on nimenomaan mainittu omaisuuden menevän testamentinsaajan kuoltua tämän lapsille, jolloin vain hallintaoikeuteen vetoaminen ja luopuminen lasten hyväksi on mahdollista.³¹⁰ Jos testamentista tehty tulkinta osoittautuu vääräksi, voi tehdä perusteokaisun PerVL 38 §:n nojalla.

³⁰⁹ Puronen, 2015, s. 116. Verohallinto, A49/200/2017. Luku 3.3.

³¹⁰ Puronen, 2015, s. 116.

5.3 Hallintaoikeudesta luopuminen kesken sen voimassaoloajan

5.3.1 Hallintaoikeuden kohteen vuokraaminen osoituksena hallintaoikeudesta luopumisesta

Yleisesti oikeuskirjallisuudessa on katsottu hallintaoikeuden kohteena olevan huoneiston vuokraaminen hallintaoikeudesta luopumiseksi.³¹¹ Selkeää kantaa asiaan ei laista saada. Verotuskäytännössä vuokraaminen on sallittu lesken joutuessa esimerkiksi palvelutaloon asumaan, jos hän ei terveydellisistä syistä johtuen pysty enää asumaan hallintaoikeuden kohteena olevassa asunnossa. Lesken ei katsota luopuvan asumisoikeudesta, jos leskelle jää edelleen asumisoikeus asuntoon ja asunto pidetään hänelle varattuna mahdollista paluuta varten.³¹² Asuntoa voidaan myös vuokrata, jos leski saa kohteen vuokratuoton.³¹³ Huomioon on otettava kussakin tapauksessa kysymykseen tulevat erityispiirteet.

Jos kyseessä on esimerkiksi lomahuoneiston hallintaoikeus, joka on testamentissa rajattu esimerkiksi tiettyyn viikkomäärään, ei kohteen vuokraaminen aiheuttane ongelmaa. Hallinta- ja käyttöoikeus voi olla tällaisessa tapauksessa rajattu tai rajoittamaton³¹⁴, joten rajoitettuna vuokraamiselle ei pitäisi olla ainakaan omistajan hallinta-aikana ongelmaa. Ilman rajaustakin vähäinen vuokraaminen tulisi sallia, koska tarkoituksenmukaista tuskin olisi pitää huoneistoa tyhjiään. Lisäksi kun huomioidaan se, että hallintaoikeuden saajalla on oikeus kohteen tuottoon (KKO 1983 II 96) PK 12:3 §:n nojalla, ei vuokraamiselle pitäisi olla estettä. Hallintaoikeudensaajan saama vuokratulohan verotetaan hänen tuloverotuksessa pääomatulona TVL 37.2 §:n mukaisesti. Sama periaate soveltuisi mielestäni myös Airbnb- vuokraukseen. Tietysti tämä antaisi mahdollisuuden perintöveron välttelyyn, mutta tähän voisi puuttua PerVL 33a §:n nojalla, jos

³¹¹ Puronen, 2015, s. 244-245.

³¹² Verohallinto, A49/200/2017. Luku 8.1.3.

³¹³ Verohallinto, A49/200/2017. Luku 8.1.3.

³¹⁴ Puronen, 2015, s. 246.

näyttäisi, että hallintaoikeudensaaja vuokraa hallintaoikeuden kohdetta enemmän kuin itse sitä käyttää ja tarkoituksena järjestelylle on ollut veron välttäminen.

Hallintaoikeuden kohteen vuokraukseen ja hallintaoikeuden päättymiseen liittyen nostaisin esiin myös omistajan näkökulman ja hallintaoikeuksien saantotapojen erot. Konkreettinen ero lesken PK:n mukaisen asumissuojan ja testamentilla saatavan hallintaoikeuden välillä on se, että PK:n tarjoamassa asumissuojassa on kyse nimenomaan sosiaalipoliittisesta keinosta turvata lesken asumista eikä lisätä lesken varallisuutta. Koska lesken asumissuoja ei perustu perittävän tahdonilmaisuun ja voi jopa olla perittävän tahdon vastainen, olisi perusteltuakin, ettei tällaisella oikeudella rasiteta perillisiä, ellei sen nimenomaisen päätarkoituksen mukainen tavoite toteudu. Testamentattu hallintaoikeus taas perustuu testamentin tekijän nimenomaiseen tahdonilmaukseen ja ellei hän ole halunnut hallintaoikeuden alaa kaventaa, on luonnollista lähteä siitä, että hallintaoikeuden saanut voi saatua oikeutta hyödyntää haluamallaan tavalla asuen tai vuokraten, mutta lesken PK:n mukaisen asumissuojan kohdalla näkisin perusteltuna ensinnäkin katsoa sen lakkaavan luonnollisesti siinä vaiheessa, kun leski ei sitä kykene tosiasiallisesti ja todennäköisesti hyödyntämään, jolloin omistaja saisi hallintaoikeuden ilman lahjaveroseuraamusta itselleen jo lesken eläessä ja pääsisi nauttimaan sen tuotosta. Toki on huomioitava, että vuokratuotto voi olla leskelle välttämätön keino suoriutua palveluasumisen maksuista, jolloin taas vuokraaminen edelleen toteuttaisi asumissuojasäännöksen taustalla olevaa tavoitetta turvata lesken asumisolot.

5.4 Hallintaoikeudesta luopumisen veroseuraamukset

5.4.1 Hallintaoikeuden vastikkeeton luovutus

Hallintaoikeuden haltija voi luopua elinikäisestä hallintaoikeudestaan elinaikanaan tai määräaikaisesta hallintaoikeudestaan ennen määräajan päättymistä, mutta tällainen hallintaoikeudesta luopuminen omaisuuden omistajan hyväksi on veronalainen lahja.³¹⁵ Hallintaoikeuden arvo lasketaan samojen edellä 4- luvussa selostettujen sääntöjen mukaan myös silloin, kun oikeudesta luovutaan kesken sen voimassaoloajan. Tällöin hallintaoikeuden arvo (pääomituskerroin ja vuotuistuotto) lasketaan luopumishetken mukaan ja arvioitavana on sen edun arvo, jonka omistaja tästä luopumisesta saa.³¹⁶ Vuotuistuotto ja hallintaoikeuden kohteen käypäarvo voivat siten olla suurempia tai pienempiä kuin hallintaoikeuden alkaessa riippuen mihin suuntaan markkinat ovat hallintaoikeuden voimassaoloaikana kehittyneet. Tärkeää on huomioida, jos hallintaoikeuden alkuperäinen kohde on ennen luopumista muutettu rahaksi, että luopumisajankohdan tuottoa ei voida määritellä yksinomaan rahan sijoitustavan perusteella vaan vuotuistuottona käytetään tällaisessa tilanteessa pääsääntöisesti 5 %, vaikka varat oikeudesta luovuttaessa olisivat yhteisestä sopimuksesta esimerkiksi vähätuottoisella tilillä.³¹⁷ Tämä johtuu siitä, että hallintaoikeudenhaltija on saanut oikeuden alkuperäisen kohteen tuottoon eikä kohdetta ole voitu muuttaa rahaksi ilman hänen suostumustaan. Hallintaoikeuden kohteena olevat rahavarat on PK 12:5 §:n mukaan tullut sijoittaa omistajan nimiin varmalla tavalla ja tuottavasti, jollei omistaja ole antanut lupaa menetellä toisin.

³¹⁵ Verohallinto, VH/2674/00.01.00/2018. Luku 2.2.2 ja Verohallinto, VH/2358/00.01.00/2021. Luku 2.6. Katso myös KHO 1968 II 592, KHO 2007 T 2474 ja KHO 2014:30.

³¹⁶ Verohallinto, VH/5910/00.01.00/2022. Luku 6.4.

³¹⁷ Verohallinto, VH/5910/00.01.00/2022. Luku 6.4

Yleisin tilanne lienee se, että esimerkiksi leski luopuu hallintaoikeudesta kohteen omistusoikeuden saajien hyväksi vastikkeetta siinä vaiheessa, kun ei itse enää kykene hallintaoikeuden kohdetta käyttämään, taikka kohde halutaan yhdessä tuumin myydä pois. Jos esimerkiksi leski luopuu kaupan yhteydessä asumisoikeudestaan ilman vastiketta, hän antaa perillisille, joilla on kohteen omistusoikeus, verotettavan lahjan. Koska hallintaoikeuden pidättäminen tai siitä testamentilla määrääminen on alentanut lahja- tai perintöveron määrää, hallintaoikeudesta vastikkeettomasti luopuminen katsotaan veronalaiseksi lahjaksi. Hallintaoikeudesta luopumisena ei pidetä kuitenkaan osittaista ositusta ja perinnönjakoa, vaikka leski on testamentilla saanut hallintaoikeuden koko pesän omaisuuteen, jos leski ei ilmoita luopuvansa hallintaoikeudesta.³¹⁸

Lahjan arvo on luopumishetken mukainen hallintaoikeuden arvo, joka jaetaan lahjansaajien pääluvun mukaan ja määräytyy hallintaoikeuden luovutusajankohdan mukaan riippumatta siitä, mikä hallintaoikeuden arvo oli hallintaoikeuden alkamishetkellä.³¹⁹ Lahjaverosta on vastuussa omaisuuden omistaja, koska hän saa omistusoikeuden lisäksi myös hallintaoikeuden aiemmin saamaansa omaisuuteen siten, kun hallintaoikeudesta on luovuttu, omaisuuden omistus- ja hallintaoikeus ovat samalla henkilöllä.³²⁰ Tällä pyritään yksinkertaisesti välttämään veronkiertoa, sillä jos pidätetystä hallintaoikeudesta on saanut tehdä perintö- ja lahjaverotuksessa edellä käsitellyn mukaisen vähennyksen esimerkiksi 10- vuoden määräaikaisen hallintaoikeuden mukaan ja oikeudesta luovuttaisiinkin jo vuoden kohdalla eikä tästä seuraisi veroedun kumoutumista, kannustaisi se pidättämään perusteettomia hallintaoikeuksia verotuksen minimoimiseksi, joka olisi vastoin perintö- ja lahjaverolain tarkoitusta. Luovuttaessa hallintaoikeudesta vastikkeetta kesken sen voimassaoloajan, lasketaan lahjaveron määrä jäljellä olevien vuosien mukaan. Jos hallintaoikeus on ollut määräaikainen, lasketaan, montako vuotta hallintaoikeutta jäi käyttämättä

³¹⁸ KHO:1996-B-547.

³¹⁹ Verohallinto, A49/200/2017. Luku 8.1.2. Verohallinto, VH/2674/00.01.00/2018. Luku 2.2.2.

³²⁰ Verohallinto, A49/200/2017. Luku 8.2.3.

ja lahjaverotusta toimitettaessa hallintaoikeudesta luopuminen arvostetaan PerVL 9.1 §:n perusteella luopumishetken mukaiseen käypään arvoon ja hallintaoikeuden arvo lasketaan PerVL 10 §:n mukaisesti.³²¹ Jos hallintaoikeus on ollut elinikäinen, lasketaan lahjaveron määrä ikäkertoimien mukaan.

Joskus voi eteen tulla myös siviilioikeudellisia ongelmia luovuttaessa hallintaoikeudesta ilman korvausta, kuten KKO:n ratkaisussa 2012:106, jossa maistraatti alkuun eväsi luvan toimittaa edunvalvonnan alaisena olleen lesken ja pesän välillä ositus ja perinnönjako, koska leskelle ei osoitettu korvausta hallintaoikeudesta luopumisesta. KKO kuitenkin katsoi, ettei estettä toimittaa ositus ja perinnönjako ollut, kun lesken asuminen oli turvattu hoivakodissa.

5.4.2 Hallintaoikeuden vastikkeellinen luovutus

5.4.2.1 Hallintaoikeuden vastikkeellisen luovutuksen veronalaisuus

Hallintaoikeudesta voidaan luopua myös vastiketta vastaan. Tällöin sovellettavaksi tulee tuloverolain luovutusvoittoa koskevat säännökset. TVL 45.1 §:n mukaan omistusoikeuden vastikkeelliseen luovutukseen sovelletaan luovutusvoittoverotusta koskevia säännöksiä luovutusvoiton ollessa siten veronalaista pääomatuloa. Omaisuutta voidaan luovuttaa vastikkeellisesti siten, että myyjä pidättää itselleen tai toiselle henkilölle taikka henkilöille elinikäisen tai määräaikaisen hallintaoikeuden luovutettavaan omaisuuteen.³²² TVL 45 §:ssä on lueteltu tilanteita, joita ei katsota luovutukseksi, mutta hallintaoikeuden luovutusta ei näissä mainita, minkä vuoksi siihen soveltuu TVL 45.1 §:n pääsääntö veronalaisuudesta. Korkein hallinto-oikeuskin on katsonut ratkaisussaan 2009:13, että hallintaoikeus on rahanarvoista omaisuutta, johon on aikoinaan kohdistunut osa omaisuuden hankintamenosta, eikä hallintaoikeuden

³²¹ Verohallinto, A49/200/2017. Luku 8.3.

³²² Verohallinto, VH/2674/00.01.00/2018. Luku 3.1.1.

luovuttamista ole rajattu TVL 45 §:ssä tarkoitetun omaisuuden ulkopuolelle. Pelkän hallintaoikeudenkin sen haltija voi luovuttaa vastikkeellisesti omaisuuden omistajalle, jolloin hallintaoikeuden vastikkeelliseen luovutukseen soveltuu luovutusvoiton verotusta koskevat säännökset.³²³ Tällöin saadusta luovutusvoitosta maksetaan pääomaveroa 30 % tai 34 % TVL 124.2 §:n mukaisesti. Hallintaoikeuden vastikkeelliseen luovutukseen sovelletaan luovutusvoittoverosäännöksiä silloinkin, kun hallintaoikeuden luovuttaja ei ole missään vaiheessa omistanut luovutuksen kohteena olevaa omaisuutta.³²⁴

Koska hallintaoikeus on pääsääntöisesti saatu vastikkeetta, liittyy sen vastikkeelliseen luovutukseen omat kysymyksensä syntyvän luovutusvoiton laskennasta. TVL 46.1 §:n mukaan omaisuuden luovutuksesta saadun voiton määrä lasketaan siten, että luovutushinnasta vähennetään omaisuuden hankintameno poistamatta olevan osan ja voiton hankkimisesta olleiden menojen yhteismäärä. Pidätetyn hallintaoikeuden huomioimisesta luovutusvoiton laskennassa ei kuitenkaan ole säännöksiä tuloverolainsäädännössä. Verohallinnon käsityksen mukaan luovutushinnasta ei voida vähentää sitä osaa hankintamenoista, joka kohdistuu hallintaoikeuteen.³²⁵ Hallintaoikeuteen kohdistuva suhteellinen osuus hankintamenoista lasketaan verohallinnon ohjeistuksen mukaan jakamalla PerVL 10.2 ja 3 §:ien mukainen hallintaoikeuden arvo luovutetun omaisuuden käyvällä arvolla.

Hallintaoikeus voi kohdistua myös omana vakituisena asuntona käytettyyn kiinteistöön tai asuinhuoneistoon. TVL 48.1 §:n mukaan omaisuuden luovutuksesta saatu voitto ei ole veronalaista tuloa, jos verovelvollinen luovuttaa vähintään kahden vuoden ajan omistamansa sellaisen

³²³ Verohallinto, VH/2674/00.01.00/2018. Luku 3.1.2 ja Verohallinto, A49/200/2017. Luku 8.2.3 katso myös Andersson ym, 2016. s. 224 sekä Kolehmainen – Rabinä, 2021. s. 164.

³²⁴ Verohallinto, VH/2674/00.01.00/2018. Luku 3.1.2.

³²⁵ Verohallinto, VH/2674/00.01.00/2018. Luku 3.2.1 JA KHO 2009:13.

huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osuudet tai sellaisen rakennuksen tai sen osan, jota hän on omistusaikanaan yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan ennen luovutusta käyttänyt omana tai perheensä vakituksena asuntonaan. Oman asunnon luovutusvoiton verovapaus soveltuu omistusoikeuden vastikkeelliseen luovutukseen myös silloin, kun myyjä pidättää itselleen hallintaoikeuden asuntoon, mutta pelkän hallintaoikeuden luovutuksesta syntyvä voitto ei ole TVL 48.1 §:n 1 kohdan mukaista verovapaata tuloa, koska luovutuksen kohteena ei ole omistusoikeus rakennukseen tai sen osaan.³²⁶ Pelkän hallinta- ja tuotto-oikeuden luovutus ei ole täyty myöskään TVL 48.1 §:n 3 kohdan mukaisen verovapaan sukupolvenvaihdon edellytyksiä, vaikka hallinta- tai tuotto-oikeuden kohde olisi verovapaasti luovutettavissa.³²⁷

5.4.2.2 Hallintaoikeuden luovutus lahjanluonteisella kaupalla

Lahjanluonteisessa kaupassa PerVL 18.3 §:n mukaan luovutushinta on enintään 75 prosenttia (3/4) omaisuuden käyvästä arvosta. Jos vastike ei vastaa hallintaoikeuden käypää arvoa ollen enintään ¾ käyvästä arvosta, on kyseessä siis lahjanluonteinen luovutus. TVL 47.5 §:n mukaan, jos omaisuus on luovutettu käypää arvoa alempaan hintaan siten, että kysymys on perintö- ja lahjaverolain 18 §:n 3 momentissa tarkoitettusta lahjanluonteisesta kaupasta, luovutus jaetaan maksetun hinnan ja käyvän arvon suhteen perusteella vastikkeelliseen ja vastikkeettomaan osaan. Tällöin määrätään vastikkeellisesta osasta luovutusvoittovero ja vastikkeettomasta osasta lahjavero. Aina luovutusta ei kuitenkaan katsota lahjanluonteiseksi, vaikka vastike olisi alle 3/4, jos kyseessä pääomasijoitus.³²⁸

³²⁶ Kolehmainen – Rabinä, 2021. s. 220 ja KHO 2011:102 sekä Turun HAO 18.05.2009 09/0331/3.

³²⁷ KHO 2011:509 Osinko-oikeuden luovutus ei kuulu TVL 48.1 §:n 3 kohdan sukupolvenvaihdon soveltamisalaan.

³²⁸ Yhtiölle ei syntynyt lahjavero seuraamusta, vaikka vastike alle ¾ kun katsotaan pääomasijoitukseksi yhtiötä perustettaessa KHO:1986-B-II-597 ja KHO 1988-B-593, mutta toisin ratkaisussa KHO 1988-B-594.

Aiemmin lahjanluonteisen kaupan raja oli 50 %, mutta väärinkäytösten ja verotulojen vähenemisen vuoksi raja nostettiin $\frac{3}{4}$.³²⁹ Kun myyjä pidättää omaisuuden hallintaoikeuden itselleen kaupan yhteydessä, 75 prosentin osuus lasketaan hallintaoikeudella vähennetystä omaisuuden arvosta.³³⁰ Muutoinhan kyseessä olisi lähes aina lahjanluonteinen kauppa, koska pidätetty hallintaoikeus laskee kohteen käypää arvoa jopa puoleen. Jos vastike on enintään 75 prosenttia, luovutus jaetaan vastikkeelliseen ja vastikkeettomaan osaan maksetun hinnan ja käyvän arvon suhteen perusteella. TVL 47.5 §:n mukaan vastikkeellisesti luovutetun osuuden hankintamenoksi katsotaan siihen kohdistuva osa omaisuuden hankintamenosta. Lahjanluonteisessa kaupassa vastikkeen ollessa alle $\frac{3}{4}$ ja lahjansaajan saadessa kiinteistöön lainhuudon, voitiin lahjavero kuitenkin määrätä pidätetystä hallintaoikeudesta huolimatta, mutta koti-irtaimiston osalta omistusoikeutta ei katsottu saavan eikä siten sen osalta syntynyt lahjaverovelvollisuutta.³³¹ Tämä perustuu siihen, että irtaimen kohdalla kohteen hallinta osoittaa omistusoikeutta. Ratkaistaessa lahjanluonteisuutta kaupassa, jossa samana päivänä tehdyillä erillisillä kaupoilla toteutettiin maatilan sukupolven vaihdos, oli huomioitava usean luovutuksen muodostaman kokonaisuuden yhteisarvo suhteessa vastikkeeseen, mutta kun kohteena ei ollut maatilakokonaisuus arvioidaan luovutukset erikseen.³³² Lisäksi on hyvä huomioida, ettei sukulaisuussuhde ole peruste arvioida lahjanluonteisen kaupan $\frac{3}{4}$ rajaa toisin (KHO 2016:76).

5.5 Hallintaoikeus ja hankintameno

Seuraavassa tarkastellaan lyhyesti hallintaoikeuden hankintamenoa sekä hallintaoikeuden vaikutusta sen kohdeomaisuuden hankintamenoon eri tilanteissa.

³²⁹ HE 59/1940 vp, s. 3.

³³⁰ Verohallinto, VH/2674/00.01.00/2018. Luku 3.2.1.

³³¹ KHO 1952-II-104.

³³² KHO 2014:155 ja KHO 2014:154.

5.5.1 Hallintaoikeuden hankintameno

Seuraavassa tarkastellaan hallintaoikeuden hankintamenon muodostumista eri tilanteissa. Hallintaoikeuden pidättänyt voi myöhemmin luovuttaa hallintaoikeuden vastikkeellisesti tai vastikkeetta omistusoikeuden haltijalle. Jos hallintaoikeuden hankintameno on jätetty vähentämättä omistusoikeuden vastikkeellisen luovutuksen yhteydessä, hallintaoikeuden luovutusvoitto tai -tappio lasketaan vähentämällä luovutushinnasta hallintaoikeuden osuus hankintamenosta.³³³ Hallintaoikeuden hankintameno määritetään verohallinnon ohjeistuksen mukaan vastaavalla tavalla, jos omistusoikeus on luovutettu vastikkeettomasti ja omistusoikeuden luovuttaja on pidättänyt itselleen hallintaoikeuden luovutettuun omaisuuteen. Jos hallintaoikeuden haltija myöhemmin luovuttaa hallintaoikeuden vastikkeellisesti, on hallintaoikeuden hankintameno omistusoikeuden luovutushetken suhteellinen osuus alkuperäisestä hankintamenosta.³³⁴ Hallintaoikeuden luovutusvoiton laskentaan ei vaikuta se, luovutaanko hallintaoikeudesta vastiketta vastaan sen perustaneelle vai kolmannelle esimerkiksi, kun hallintaoikeuden kohteena oleva omaisuus myydään.

Hallintaoikeuden pidättäneen henkilön verotuksessa hallintaoikeuden hankinta-ajankohta on hallintaoikeuden kohteena olevan omaisuuden alkuperäinen hankinta-aika.³³⁵ Tällä on merkitystä sovellettaessa TVL 46.1 §:n hankintameno-olettamaa, jonka mukaan muun verovelvollisen kuin yhteisön tai avoimen yhtiön taikka kommandiittiyhtiön saamasta luovutushinnasta vähennettävä määrä on kuitenkin aina vähintään 20 prosenttia ja, jos luovutettu omaisuus on ollut luovuttajalla vähintään 10 vuoden ajan, vähintään 40 prosenttia luovutushinnasta. Kun hallintaoikeuden saa vastikkeetta lahjana, testamentilla tai leskensuojasäännöksen PK 3:1a.2 §:n perusteella, lahja tai

³³³ Verohallinto, VH/2674/00.01.00/2018. Luku 3.2.1.2.

³³⁴ Verohallinto, VH/2674/00.01.00/2018. Luku 3.2.1.2.

³³⁵ Verohallinto, VH/2674/00.01.00/2018. Luku 3.2.1.2.

perintö on PerVL 2.2 §:n mukaan saajalle verovapaa. Koska tällaisella hallintaoikeudella ei ole hankintamenoa, luovutushinnasta vähennetään hankintameno-olettama.³³⁶ Tällöin on merkitystä hankinta ajankohdalla. Testamentilla tai PK 3:1a.2 §:n tilanteissa hankinta ajankohdaksi katsotaan vakiintuneesti perittävän kuolinhetki ja lahjan osalta lahjoitushetki.

Jos omaisuus on saatu perintönä siten, että perintöverotusarvosta on vähennetty hallintaoikeuden arvo ja hallintaoikeuden haltija luopuu myöhemmin hallintaoikeudesta vastikkeetta omistajan hyväksi, perintö- ja lahjaverotusarvojen yhteen laskeminen johtaisi siihen, että yhteenlasketussa hankintamenossa olisi hallintaoikeuden osuus kahteen kertaan, minkä vuoksi hankintameno lasketaankin siten, että omaisuuden perintöverotusarvosta vähennetään perintöverotuksessa käytetty hallintaoikeuden arvo ja sen tilalle lisätään hallintaoikeuden lahjaverotusarvo, mutta jos kuitenkin hallintaoikeuden lahjaverotusarvo on pienempi kuin hallintaoikeusvähennys, omaisuuden hankintamenona vähennetään alkuperäinen perintöverotusarvo, jota ei pienennetä hallintaoikeuden arvolla.³³⁷ Näin varmistetaan, ettei hallintaoikeuden kohdeomaisuuden hankintameno kasva liian suureksi, mutta toisaalta omistaja ei myöskään menetä hallintaoikeuden osuutta omaisuuden hankintamenon komponenttina.

Vastaavat periaatteet kuin perinnön ja testamentin kohdalla soveltuvat myös lahjaan. Jos hallintaoikeuden kohteena oleva omaisuus on saatu lahjana ja myöhemmin myös hallintaoikeus on saatu lahjana, omaisuuden hankintameno on lähtökohtaisesti sen alkuperäinen lahjaverotusarvo, mutta jos kuitenkin hallintaoikeuden lahjaverotusarvo on suurempi kuin omaisuuden lahjaverotuksessa tehty hallintaoikeusvähennys, hankintameno on hallintaoikeuden arvolla

³³⁶ Kolehmainen – Rabinä, 2021. s. 223 sekä KHO 2009:13 ja Verohallinto, VH/2674/00.01.00/2018. Luku 3.2.2.2.

³³⁷ Verohallinto, VH/2674/00.01.00/2018. Luku 3.2.2.2.

vähennetyn lahjaverotusarvon ja hallintaoikeuden lahjaverotusarvon yhteismäärä.³³⁸ Siten hallintaoikeuden saantoa lahjana ei pidetä uutena saantona vaan alkuperäisen hankintamenon oikaisueränä.³³⁹

TVL 47.1 §:n mukaan maisuuden hankintamenoon luetaan myös omaisuuden perusparannusmenot verovelvollisen omistusaikana. Hallintaoikeuden haltijan suorittaessa tällaisia menoja, tulisi ne lukea osaksi hallintaoikeuden hankintamenoa, ellei omistaja ole niitä korvannut, mutta huomioitavaa on, että tällöin ne saattavat olla omistusoikeuden haltijalle veronalainen lahja.

TVL 47.1 §:n mukaan hankintameno lasketaan lahjoittajan hankintamenosta, jos lahjansaaja luovuttaa saamansa omaisuuden ennen kuin lahjoituksesta on kulunut yksi vuosi. Kyseistä säännöstä ei sovelleta, jos luovutetun omaisuuden hallintaoikeus on saatu lahjana alle vuosi ennen omaisuuden edelleen luovutusta, mutta hallintaoikeuden rasittama omaisuus on saatu muulla saannolla kuin lahjana tai omaisuuden lahjasta on kulunut yli vuosi.³⁴⁰ Silloin luovutuksen kohteena on omaisuuserä, jota sääntö ei koske ja hallintaoikeudesta luopumisen lahjaverotuksessa käytetty lahjaverotusarvo on vain lisäys luovutuksen kohteena olevan omaisuuden hankintameno. PerVL 21a §:n mukaan, jos tuloverotuksessa on sovellettu TVL 47.1 §:ä, jonka perusteella omaisuuden hankintameno on laskettu lahjoittajan hankintamenosta, omaisuuden arvosta vähennetään tuloverotuksessa luovutusvoitosta maksuunpantu vero. Omaisuuden arvosta vähennetään kuitenkin enintään se veron määrä, joka luovutusvoitosta olisi määrätty, jos luovutushintana olisi ollut lahjaverotuksessa käytetty verotusarvo.

³³⁸ Verohallinto, VH/2674/00.01.00/2018. Luku 3.2.2.2.

³³⁹ Kolehmainen – Rabinä, 2021. s. 230.

³⁴⁰ Verohallinto, VH/2674/00.01.00/2018. Luku 3.2.2.2.

Kun hallintaoikeus hankitaan vastikkeellisesti, on maksettu vastike hallintaoikeuden hankintameno. Jos hallintaoikeuden ostaja on aiemmin ostanut sen kohteena olevan omaisuuden, hallintaoikeuden kohteena olevalla omaisuudella ja hallintaoikeudella on molemmilla erilliset hankintamenot.³⁴¹ Tällöin myös hankintameno-olettamat lasketaan erikseen omistus- ja hallintaoikeudelle.

Kun omaisuus on saatu perintönä tai lahjana siten, että perintö- tai lahjaverotusarvosta on vähennetty hallintaoikeuden arvo ja hallintaoikeuden haltija luovuttaa hallintaoikeuden myöhemmin vastikkeellisesti omaisuuden omistajalle, perintö- tai lahjaverotusarvon ja hallintaoikeuden ostohinnan yhteen laskeminen johtaisi siihen, että yhteenlasketussa hankintamenossa olisi hallintaoikeuden osuus kahteen kertaan, minkä vuoksi hankintameno lasketaan siten, että omaisuuden perintö- tai lahjaverotusarvosta vähennetään perintö- tai lahjaverotuksessa käytetty hallintaoikeuden arvo ja sen tilalle lisätään hallintaoikeuden ostohinta, jos hallintaoikeuden ostohinta on kuitenkin pienempi kuin hallintaoikeusvähennys, omaisuuden hankintamenona vähennetään kuitenkin alkuperäinen perintö- tai lahjaverotusarvo, jota ei pienennetä hallintaoikeuden arvolla.³⁴² Tällöin omistusoikeudenhaltija saa hyödynnettyä hallintaoikeuden hankintamenon maksimaalisesti.

TVL 46.5 §:n mukaan, jos omaisuutta verovelvollisen hallinta-aikana on kohdannut vahinko, josta hän on saanut korvausta, korvaus lisätään luovutushintaan luovutusvuodelta ja sitä edeltäneiltä viideltä vuodelta, sikäli kuin korvausta ei ole käytetty tuhoutuneen tai vahingoittuneen omaisuuden uudistamiseen tai kunnostamiseen tai lisätty metsätalouden pääomatuloon. Tällä on nähdäkseni merkitystä myös hallintaoikeuden kohdalla, koska luovutuksen kohteen arvo vaikuttaa edellä todetulla tavoin hallintaoikeuden arvoon ja se arvioidaan itsenäisesti luovutushetkessä eikä

³⁴¹ Verohallinto, VH/2674/00.01.00/2018. Luku 3.2.3.2.

³⁴² Verohallinto, VH/2674/00.01.00/2018. Luku 3.2.3.2.

kaavamaisesti alkuperäisestä arvosta vain jäljellä olevat vuodet vähentäen. Siten jos hallintaoikeudenhaltija on saanut vakuutuskorvauksen hallintaoikeuden nojalla, tulisi se lisätä hallintaoikeuden luovutushintaan.

Vastikkeettomasti saadun hallintaoikeuden luovutuksessa ei voi syntyä luovutustappiota, mutta vastikkeellisesti hankitun hallintaoikeuden kohdalla se on mahdollista, vaikkakin todennäköisesti hyvin harvinaista. Tällöin soveltuu TVL 50.1 §, jonka mukaan omaisuuden luovutuksesta syntynyt tappio vähennetään omaisuuden luovutuksesta saadusta voitosta verovuonna ja viitenä sitä seuraavana vuotena sitä mukaan kuin voittoa kertyy. Vastikkeellisesti hankitun hallintaoikeuden hankintamenosta ei muodostu vähennyskelpoista luovutustappiota, jos hallintaoikeus lakkaa hallintaoikeuden haltijan kuoleman tai määräaikaisen hallintaoikeuden määräajan päättymisen johdosta.³⁴³ Myöskään vastikkeettomasta luovutuksesta ei voi syntyä luovutustappiota.³⁴⁴

Huomioitavaa on, että TVL 50.1 §:n mukaan luonnollisen henkilön kohdalla luovutustappiota ei huomioida pääomatulolajin alijäämässä, mutta luovutustappio, joka jää vähentämättä omaisuuden luovutuksesta saadusta voitosta, vähennetään puhtaasta pääomatulosta ennen muita pääomatuloista tehtäviä vähennyksiä. Vähennyskelpoisena luovutustappiona ei pidetä TVL 50.2 §:n mukaan TVL 48.1 §:n oman asunnon myynnissä syntyvää luovutustappiota, jos vastaava voitto olisi verovapaa, kuten ei tavanomaisen koti-irtaimiston luovutustappiota eikä verovuoden aikana syntyviä luovutustappioita, joiden kohde omaisuuden hankintamenot yhteensä ovat alle tuhat euroa.

³⁴³ Verohallinto, VH/2674/00.01.00/2018. Luku 2.2.2.

³⁴⁴ KHO 2020:145.

5.5.2 Hallintaoikeuden kohteena olevan omaisuuden hankintameno

Seuraavassa tarkastellaan lyhyesti hallintaoikeuden vaikutusta sen kohteena olevan omaisuuden hankintamenoon. TVL 47.1 §:n mukaan vastikkeetta saadun omaisuuden hankintamenoksi katsotaan perintö- ja lahjaverotuksessa käytetty verotusarvo, joka on PerVL 9.1 §:n mukaan se käypä arvo, joka omaisuudella oli verovelvollisuuden alkaessa. Tästä arvosta tehdään hallintaoikeusvähennys PerVL 9.3 §:n mukaisesti.

KHO:n ratkaisussa 1998:27 perintönä saadun omaisuuden hankintamenona on vähennetty perintöverotusarvo ennen hallintaoikeuden arvon vähentämistä. KHO:n mukaan hallintaoikeuden arvo on perintöverotukseen liittyvä erillinen vähennyserä, joka otetaan huomioon perintöveroa laskettaessa ja vähennetään perilliselle tulevan omaisuuden arvosta eikä kiinteistön arvosta. Se ei vaikuttanut myöskään sen arvon vahvistamiseen, jota on pidettävä kiinteistön verotusarvona, minkä vuoksi hallintaoikeuden arvolla ei voitu pienentää kiinteistön hankintamenon määrää verotettavaa luovutusvoittoa vahvistettaessa. Tämä tarkoittaa, sitä että omaisuuden luovutushinnasta vähennetään hankintameno, johon sisältyy myös hallintaoikeuteen kohdistuva osuus. Hallintaoikeus ei siten pienennä sen kohteen hankintamenoa.

Vastaavaa periaatetta noudattaen lahjana saadun omaisuuden hankintameno on sen lahjaverotusarvo.³⁴⁵ Tämä on vahvistettu KHO:n ratkaisussa 2019:50, jonka mukaan hallintaoikeuden arvo oli luettava lahjana saatujen osakkeiden hankintamenoon, kun laskettiin osakkeiden luovutuksesta kertyvän luovutusvoiton määrää. Lisäksi osakkeiden luovutushinnaksi katsotaan niiden käypäarvo luovutushetkellä, vaikka niistä maksettu vastike alittaa tämän, kun luovutus on apporttisijoitukseen rinnastuva. Kun omaisuus on hankittu vastikkeellisesti siten, että

³⁴⁵ Esimerkiksi Kolehmainen – Rabinä, 2021. s. 179 ja Verohallinto, VH/2674/00.01.00/2018. Luku 3.2.2.1.

myyjä on pidättänyt itselleen hallintaoikeuden ja myöhemmin hallintaoikeuden haltija luopuu oikeudesta omistajan hyväksi, omaisuudella on kaksi erillistä hankintamenoa, jolloin omaisuuden hankintameno on omistusoikeuden ostohinnan ja hallintaoikeuden lahjaverotusarvon yhteismäärä.³⁴⁶

Kun ostetaan hallintaoikeuden rasittamaa omaisuutta, on sen kauppahinta yleensä hallintaoikeudesta johtuen alle käyvän arvon. Tällöin ei kuitenkaan lisätä hallintaoikeuden arvoa ostohintaan osaksi hankintamenoa. Hallintaoikeuden arvoa ei lisätä omaisuuden hankintamenoon siinäkään tapauksessa, että hallintaoikeus lakkaa ennen omaisuuden myyntiä, sillä kun hallintaoikeus lakkaa hallintaoikeuden haltijan kuoleman tai määräajan päättymisen johdosta, hallintaoikeuden siirtymisestä omistajalle ei makseta vastiketta eikä määrätä perintö- tai lahjaveroa, joten hallintaoikeuden siirtyminen ei kasvata omaisuuden hankintamenoa.³⁴⁷

Kun myydään hallintaoikeuden kohteena olevaa omaisuutta siten, että saatu vastike jaetaan hallintaoikeudenhaltijan ja omistusoikeudenhaltijan kesken syntyä edellä esitettyjen periaatteiden mukaan tilanne, jossa omistusoikeudenhaltijat saavat vähentää hankintamenoa kohteen perintöverotusarvon, joka sisältää myös hallintaoikeuden, mutta hallintaoikeuden haltija saa vähentää hallintaoikeuden hankintamenoa hankintameno-olettaman verran. Tämä johtaa siihen, että yhteensä hankintamenoa vähennetään hallintaoikeudenhaltijan hankintameno olettaman verran enemmän kuin tilanteessa, jossa omistus- ja hallinta olisivat samalla taholla³⁴⁸. Siten myös maksettavaa veroa kertyy vähemmän. Tällainen tulkinta on kuitenkin kritiikille altis ja oikeuskirjallisuudessa onkin perustellusti nostettu esiin, että esineen luovutuksen yhteydessä luovutuksen kohteen (ja sitä vastaavan luovutushinnan) ja hankintameno tulisi vastata

³⁴⁶ Verohallinto, VH/2674/00.01.00/2018. Luku 3.2.2.2.

³⁴⁷ Verohallinto, VH/2674/00.01.00/2018. Luku 3.2.3.1.

³⁴⁸ Tästä myös Kolehmainen – Rabinä, 2021. s. 224.

taloudellisesti ja oikeudellisesti toisiaan eli jos luovutuksen kohteena on esineen omistusoikeus hallinta- tai muu vastaava oikeus poisluettuna, hankintamenona tulisi vastaavasti vähentää perintö- ja lahjaverotuksessa esineelle vahvistettu arvo vastaava oikeus poisluettuna.³⁴⁹ Tällöin verotus tapahtuisi yhdenmukaisemmin verrattuna tilanteeseen, jossa sama henkilö luovuttaa sekä omistus,- että hallintaoikeuden.

Toki nyt voimassa oleva tulkinta mahdollistaa hallintaoikeuteen vetoamisella kikkailun, sillä jos tiedetään, että asunto aiotaan myydä pois, lesken kannattaa vedota hallintaoikeuteen, koska omistusoikeuden mennessä muille perillisille, he saavat vähentää hankintamenona täyden perintöverotusarvon, mutta lesken pidättäessä lisäksi hallintaoikeuden saavat he 20 % lisäyksen yhteenlaskettuun hankintamenuon hallintaoikeuden arvosta. Perilliset ja leski voivat perinnönjaossa huomioida, että leski tulee saamaan hallintaoikeudesta luopuessaan rahallisen korvauksen.

Esimerkki: asunnon perintöverotusarvo on 100 000 euroa ja leski pidättää siihen hallintaoikeuden, jonka arvo on 40 000 euroa. Asunto myydään heti perinnönjaon jälkeen 150 000 eurolla. Myyntihinta jakautuu siten, että omistusoikeuden arvoksi katsotaan 110 000 euroa ja hallintaoikeuden arvoksi katsotaan 40 000 euroa. Tällöin omistusoikeudenhaltijat voivat vähentää hankintamenona 100 000 euroa, voittoa syntyy 10 000 euroa ja luovutusvoittoveroa joutuu maksamaan 3000 euroa. Hallintaoikeudenhaltija taas saa hankintamenu-olettaman mukaisen 20 % hankintamenuon, jolloin voittoa syntyy 32 000 euroa ja luovutusvoittoveroa tulee maksaa 9680 euroa. Yhteensä luovutusvoittoveroa tulee lesken ja perillisten maksaa 12 680 euroa. Ilman pidätettyä hallintaoikeutta luovutusvoitto olisi 50 000 euroa ja siitä maksettavaa veroa kertyisi 15 800 euroa, joten verosäästö on 3 120 euroa. Toki edellä todetulla tavoin tässä on huomioitava

³⁴⁹ Kolehmainen – Rabinä, 2021. s. 228.

PerVL 33a § sekä se, ettei hallintaoikeusvähennystä välttämättä hyväksytä, jos myynti tapahtuu ennen verotuksen toimittamista.

Jos taas omistusoikeudenhaltija ostaa hallintaoikeuden sen haltijalta ennen kohteen myyntiä, on tilanne verotuksellisesti epäedullisempi, koska tällöin edellä todetulla tavoin hallintaoikeuden kohteen perintöverotusarvoa (hankintamenoa) korotetaan vain siltä osin, kuin hallintaoikeudesta maksettu vastike ylittää hallintaoikeusvähennyksen arvon. Hallintaoikeudesta maksettua vastiketta ei siten huomioida kokonaisuudessaan hankintamenon lisäyksenä, minkä vuoksi verorasitus on huomattavasti suurempi kuin edellä tarkastellussa tilanteessa, jossa hallintaoikeudenhaltija myy hallintaoikeuden yhtä aikaa omistusoikeuden haltijan kanssa kolmannelle.

6 Johtopäätökset

Testamentatun hallintaoikeuden voidaan katsoa olevan hallintaoikeuden kohteen omistusoikeuden saavan perillisen kannalta verotuksellisesti edullisempi, kuin saman hallintaoikeuden siirtyminen testamentin sijaan leskelle perintökaaren mukaisesti. Tämä perustuu siihen, että testamentin tekijän tahdolle annetaan perintöverotuksessa vahva asema, vaikka muutoin siviilioikeudelliset periaatteet saatetaan verotuksessa sivuuttaa. Testamentatun hallintaoikeuden arvo vähennetään perintöverotuksessa testamentissa määrätyn suuruisena, kun taas lesken PK:n nojalla saaman hallintaoikeuden arvo vähennetään vain vähimmäissuojasäännöksen mukaisena. Siten lesken saadessa testamentilla hallintaoikeuden koko jäämistöön, saavat perilliset vähentää koko jäämistöä koskevan hallintaoikeuden arvon. Jos taas testamenttia ei ole, saavat perilliset vähentää vain puolisojen yhteistä kotia ja asuinirtaimistoa vastaavan hallintaoikeuden arvon, vaikka leski tosiasiallisesti pitäisi koko jäämistön jakamattomana hallinnassaan.

Hallintaoikeusvähennyksen määrään vaikuttavat myös kohdeomaisuuden omistussuhteet sekä avio-oikeus. Vaikka lähtökohtana on, ettei hallintaoikeudesta voida sopia lesken ja perillisten kesken, voi leski tosiasiallisesti vaikuttaa hallintaoikeusvähennyksen määrään omilla valinnoillaan tasingon maksusta tai vastaanottamisesta kieltäytymisen avulla.

Hallintaoikeusvähennys myönnetään perillisille tasajaon periaatteen mukaisesti huomioimatta kuitenkaan sitä, kenen reaalisesti joko-osaan hallintaoikeuden rasittama varallisuus lopulta tulee. Veronmaksukykyisyysperiaatteen nojalla olisi perusteltua kohdistaa hallintaoikeusvähennys perinnönjakokirjan osoittamalla tavalla sille perilliselle, joka perinnönjaossa saa kohdeomaisuuden

itselleen, jo voimassa oleva lainsäädäntö mahdollistaisi perinnönjakokirjan huomioimisen verotuksen perusteena. Lisäksi sukupolvenvaihdostilanteissa verohallinto on katsonut voitavan poiketa tasajaon periaatteesta ja kohdistaa sukupolvenvaihdoshuojennus sille, jonka jako-osaan huojennukseen oikeuttava varallisuus tulee. Samaa periaatetta olisi perusteltua soveltaa myös hallintaoikeuden kohdalla.

Hallintaoikeusvähennys kohdistetaan tällä hetkellä sen kohdeomaisuuden saajalle tilanteessa, jossa hallintaoikeuden kohdeomaisuuden saa legaatinsaaja. Yhdenvertaisuuden vuoksi olisi perusteltua, ettei perillisasemassa olevaa ja legatinsaja kohdeltaisi vähennyksen kohdentamisen oalta eri tavalla. Hallintaoikeuden vähennysoikeuden jakaminen perinnönjakokirjan mukaan toteuttaisi myös perintöverotuksen tarkoitusta verottaa vainajan kuolinhetkellä omistama omaisuus sen kuolinhetken arvon mukaan. On perusteltua, että niin kauan, kun noudatetaan osituksessa puolittamisperiaatetta ja perinnönjaossa tasajaon periaatetta, tulisi verotus toimittaa tosiasiallisen jaon mukaisesti perinnönjakokirjan osoittamalla tavalla huomioiden hallintaoikeusvähennyksessä se, missä suhteessa hallintaoikeuden kohde tosiasiasa tulee lesken ja perillisten omistukseen.

Hyödyntämällä hallintaoikeuden testamenttaumahdollisuutta ja omistajattoman tilan testamenttia voivat myös muut kuin aviopuolisot turvata toisilleen oikeuden yhteisen kodin hallintaan puolison kuoleman jälkeen ilman, että muille kuin toissijaisten perillisten asemassa oleville rintaperillisille syntyy verorasitusta ennen kuin omistusoikeuden kaikki komponentit ovat heidän hallussa.

Hallintaoikeuden arvostus vaikuttaa suoraan vähennysoikeuden määrään. Koska hallintaoikeuden arvostus perustuu viranomaisen tekemään harkintaratkaisuun, on verovelvollisen esittämän näytön vakuuttavuudella keskeinen merkitys arvostusratkaisun lopputulokselle. Kuten

tutkielmassa havaittiin, hallintaoikeusvähennys hyväksytään lähtökohtaisesti aina, kun siihen on perukirjassa vedottu. Toki tällöinkin edellytetään, että hallintaoikeusvähennyksen yleiset edellytykset täyttyvät. Vähennys jätetään myöntämättä, jos olosuhteista selviää, ettei hallintaoikeutta tosiasiallisesti tulla käyttämään, mutta tälle on korkea soveltamiskynnys, mistä osoituksena se, että oikeuskäytännössä hallintaoikeusvähennyksen epääminen heti kättelyssä ei ole juurikaan ollut esillä. Hallintaoikeusvähennys voidaan poistaa, jos sen käytöstä luovutaan pysyvästi kesken sen voimassaoloajan. Hallintaoikeus voidaan siirtää, pitää varattuna hallintaoikeuden saajalle ja sen kohde voidaan vuokrata hallintaoikeuden haltijan lukuun ilman, että hallintaoikeudesta katsottaisiin luovutun.

Hallintaoikeudesta luopumisena ei pidetä sen käytön estymistä terveydellisistä syistä eikä myöskään vuokraamista tietyissä tilanteissa. Ratkaisevaa on se, pidetäänkö hallintaoikeudenkohde varattuna hallintaoikeudenhaltijan käyttöön. Esimerkiksi vuokraaminen tulisi sallia tilanteissa, joissa hallintaoikeudenhaltija ei itse käytä kohdetta kuten lomaosaketta tai vakituista asuntoa, jos vuokratulo on tarpeen hallintaoikeudenhaltijan hoivakotipaikan vuokran maksuun huomioiden myös testamentin määräykset hallintaoikeutta koskien. Hallintaoikeuden kohteen myynti osoittaa hallintaoikeudesta luopumista, ellei sitä siirretä tilalle hankittavaan kohteeseen.

Koska hallintaoikeudesta luopuminen kesken sen voimassaoloajan vastikkeetta tai vastikkeellisesti aiheuttaa aina veroseuraamuksia, on lähtökohtaisesti suositeltu, ettei hallintaoikeuteen kannata vedota, mikäli tiedossa on, ettei sitä tulla hyödyntämään koko sen voimassaoloaikaa. Kuten tutkielman esimerkit osoittivat voi toisinaan hallintaoikeuteen olla kannattavaa vedota ja sen jälkeen luopua siitä, sillä perintö- ja lahjaveron erilaiset veroasteikot aiheuttavat sen, että perintöverotuksessa saatu hallintaoikeusvähennys voi olla suurempi kuin maksettavaksi tuleva lahjaveron. Samoin hallintaoikeuteen voi olla kannattavaa vedota myös tilanteissa, jossa sen kohde ollaan piakkoin myymässä huomattavasti perintöverotusarvoa korkeampaan hintaan, koska tällöin

eriyttämällä hallinta- ja omistusoikeus, saadaan niiden yhteenlaskettua hankintamenoa korotettua hallintaoikeuteen soveltuvan hankintameno-olettaman ansiosta. Tässä on toki tehtävä aina tarkat laskelmat ja huomioitava, että toimintaan voidaan puuttua veronkiertona.