

Oletko ensiasunnon ostaja?

Varainsiirtoverovapauden edellytykset

Jos olet 18-39 vuotias ensiasunnon ostaja, sinun on mahdollista saada vapautus varainsiirtoveron suorittamisesta. Edellytyksenä on, ettet ole aikaisemmin omistanut vähintään puolta asuinrakennuksesta tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista, mutta nyt tehtävässä kaupassa tulet mainitun omistuksen saamaan.

Hankittavaa asuntoa tai asuinkiinteistöä täytyy käyttää tai ryhtyä käyttämään omana vakituisena asuntona ja varainsiirtoverovapautus koskee luovutusta vain siltä osin kuin asuntoa tai asuinkiinteistöä käytetään omana vakituisena asuntona. Asuinkiinteistöön luetaan varsinaisen asuinrakennuksen lisäksi asumiseen liittyvät muut rakennustilat sekä rakennuspaikka siltä osin kuin se on pinta-alaltaan enintään 10.000 neliometriä. Kaavoitetulla alueella varainsiirtoverosta vapaaksi rakennuspaikaksi hyväksytään enintään kaavan mukaisen tontin tai rakennuspaikan suuruinen alue.

Jos on useita luovutuksensaajia, varainsiirtoverovapaus tutkitaan kunkin kohdalla erikseen. Verosta vapaa on vain edellä mainitut edellytykset täyttävän luovutuksensaajan omistusoikeutta vastaava osuus luovutushinnasta. Samassa luovutuksessa korkeintaan kaksi luovutuksensaajaa voi saada varainsiirtoverovapauden, koska edellytyksenä on vähintään puolet koko asunnon omistusoikeudesta.

Ensiasunto vain toisen nimiin ?

Joskus pariskunnat ovat päättäneet ostaa ensimmäisen asuntonsa vain toisen nimiin ja sitten seuraavan staas pelkästään toisen nimiin. Näin saadaan ensiasunnon verovapaus kahteen eri kauppaan. Tässä muodostuu ongelmaksi verotuksessa noudettava ns. nimiperiaate.

Kun toisen asunnon ostohinta rahoitetaan osittain ensimmäisen asunnon myyntihinnalla, verottaja näkee järjestelyssä lahjan. Ensimmäisen asunnon omistaja on lahjoittanut toisen asunnon omistajalle koko asunnon omarahoitusosuuden. Todennäköisesti lahjaveron on suurempi, kuin tavoiteltu verohyöty. Ja kun vielä paljastuu, että koko yhteiselämän ajan asuntoa omistamaton puoliso on maksellut asuntolainaa, voidaan sekin katsoa lahjaksi, josta olisi pitänyt tehdä lahjaveroilmoitus.

Ongelman aiheuttaa myös asunnon mahdollinen arvonnousu. Se on verovapaata vain asunnon omistajalle. Jos osan arvonnoususta haluaa siirtää puolisolalle, niin kyse on lahjasta.

Avioerossa puolisoitten omaisuus tasataan, jos ei ole avioehtoa. Avoerossa ei tehdä ositusta eli omaisuuksien puolittamista, joten siinä tilien tasaaminen ilman veroseuraamuksia on hankalaa ja vaatii ennakkoon huolella tehdyn sopimuksen tueksi.