LAHJAKIRJA

KIINTEISTÖ

Käyttö- ja hallintaoikeuden pidättäminen

LAHJAKIRJA

Lahjoittaja

 [Etunimi Sukunimi], s. [Syntymäaika]

Lahjan saaja

 [Etunimi Sukunimi], s. [Syntymäaika]

 Lahjan saajan suhde lahjoittajaan:

Lahja

Kiinteistö [Paikkakunta], [Tilan nimi], [xxx-xxx-x-xxx] osoitteessa [Osoite] rakennuksineen ja tarpeistoineen.

**Lahjan arvo**

Lahjan arvo on [xxxx] euroa.

Lahjaan ei kohdistu kiinnityksiä. [tai: Lahjaan kohdistuu [x] suuruiset kiinnitykset, jotka ilmenevät [Päivämäärä] päivätystä rasitustodistuksesta.]

Käyttö- ja hallintaoikeuden pidättäminen

 Lahjanantaja pidättää hallinta- ja käyttöoikeuden (x) vuodeksi. Hallintaoikeus päättyy [xx.yy.202x]

TAI

 Lahjanantaja pidättää hallinta- ja käyttöoikeuden eliniäksi.

Muuta

 Lahjan saajan aviopuolisoilla ei ole oikeutta lahjaan, sen tuottoon tai sen sijaan tulleeseen omaisuuteen.

Tämä lahja ei ole lahjan saajan ennakkoperintöä. [tai: Tämä lahja on lahjan saajan ennakkoperintöä.]

Tätä asiakirjaa on laadittu kolme (3) samansisältöistä kappaletta, yksi (1) kummallekin osapuolelle sekä yksi (1) julkiselle kaupanvahvistajalle.

Paikka ja aika

[Paikka] [Päivämäärä]

[Lahjanantaja ] [Lahjansaaja ]

Kaupanvahvistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että [Etunimi Sukunimi] lahjoittajana sekä [Etunimi Sukunimi] lahjansaajana ovat allekirjoittaneet tämän lahjakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

[Paikka] [Päivämäärä] [Kaupanvahvistaja]

Lakialan ammattilaisen neuvot Asiakirjan täyttämiseen:

1. Tämä asiakirjamalli on tarkoitettu kiinteistön lahjoitukseen, jossa kiinteistön omistaja pidättää itsellään elinikäisen hallinta- ja käyttöoikeuden. Hallintaoikeus tarkoittaa sitä, että lahjanantaja saa edelleen käyttää lahjoitettua omaisuutta ja saa pitää itsellään esim. omaisuuden vuokratuotot. Lahjanantaja vastaa lahjoituksen jälkeen omaisuudesta aiheutuvista ns. kiinteistä kustannuksista (esim. kiinteistövero). Lahjanantaja ei saa ilman lahjansaajan suostumusta myydä tai luovuttaa hallintaoikeuden kohteen olevaa omaisuutta eikä siihen liittyviä oikeuksia kolmannelle. Lahjansaajan hyöty lahjoituksesta on se, että lahjansaaja maksaa vähemmän lahjaveroa, koska lahjoitettua omaisuutta rasittaa lahjanantajan käyttöoikeus. Hallintaoikeuden arvoon vaikuttaa
* kuinka pitkäksi ajaksi hallintaoikeus on pidätetty (elinikäinen vs. määräaikainen)
* lahjanantajan ikäkerroin (kuinka vanha lahjanantaja on – esim. 64–68-vuotiaan lahjanantajan ikäkerroin on 8)
* tuottokerroin, joka määräytyy omaisuuden mukaan siten, että tuottokerroin on 3 %, kun kyse on vapaa-ajan asunnosta ja 5 %, kun kyse on muusta omaisuudesta esim. asuinkäytössä oleva kiinteistö.
* lahjoitetun omaisuuden arvo (esim. kiinteistön käypä markkina-arvo on 100.000 euroa)

**Esimerkki 1**: Lahjoitetaan 100.000 euron kiinteistö, jossa hallintaoikeus pidätetään määräajaksi (10 vuotta) ja lahjanantaja on 65-vuotias.

Hallintaoikeuden arvon kaava: Tuottokerroin 5 % \* määräaikaisen hallintaoikeuden kerroin (3,99) \* 100.000 = 19.950 euroa. Lahjan verotettava arvo (100.000–19.950) on 80.050 euroa

**Esimerkki 2**: Lahjoitetaan 100.000 euron kiinteistö, jossa hallintaoikeus pidätetään eliniäksi ja lahjanantaja on 65-vuotias.

Hallintaoikeuden arvon kaava: Tuottokerroin 5 % \* elinikäisen hallintaoikeuden kerroin (8) \* 100.000 = 40.000 euroa. Lahjan verotettava arvo (100.000–40.000) on 60.000 euroa

1. Lahjakirja on tehtävä kirjallisesti, kun lahjana on kiinteistö. Sekä lahjanantajan että lahjansaajan on allekirjoitettava lahjakirja ja kaupanvahvistajan on vahvistettava lahja kaikkien lahjakirjan allekirjoittajien läsnä ollessa.
2. Mikäli lahjanantaja haluaa tehdä lahjoituksen niin, ettei lahjansaajan aviopuolisolla ole avio-oikeutta lahjaan, on lahjakirja kahden esteettömän todistajan allekirjoitettava.
3. Kun lahjansaajana on rintaperillinen eli lahjanantajan jälkeläinen suoraan etenevässä polvessa, lahjakirjaan kannattaa selvyyden vuoksi kirjata maininta siitä, onko lahja saajansa ennakkoperintöä vai ei. Mikäli mainintaa ei ole, ennakko-oletus on, että lahja on lahjansaajan ennakkoperintöä. Tällöin annettu lahja vaikuttaa lahjansaajan perintöosuuteen lahjanantajan jälkeen tehtävässä perinnönjaossa.
4. Lahjakirjan lisäksi:

- Lahjansaajalle tulee hakea lainhuutoa kiinteistöön kuuden (6) kuukauden kuluttua lahjoituksesta; ja

- Jos lahjan arvo on yli 5.000 euroa, verottajalle on laadittava lahjaveroilmoitus kolmen (3) kuukauden kuluttua lahjoituspäivästä.



Hei,

Kiitos sinulle, että olet käyttänyt Laki24.fi-sivuston palveluita.

Mikäli tarvitset vielä neuvoja asiakirjan täyttämisessä tai muissa lakiasioissa saat apua helposti Laki24 – palvelun lakimiehiltä. Soittamalla lakipuhelimeen saat vastaukset nopeasti ja suoraan lakialan ammattilaisilta.

Lakimiehen tavoitat numerosta:

0600 11133 [Yksityiset] ja 0600 11188 [Yritykset].

Lakipuhelin palvelee sinua ma-pe 08:00 – 22:00 ja la – su 10:00 – 18:00. Puhelun hinta on 2,95 €/min +pvm.