

Skatteförvaltningens anvisning Värdering av tillgångar i arvs- och gåvobeskattningen

Uppdatering av Skatteförvaltningens anvisning som utfärdats 14.12.2015 för 2017

1	UTGÅNGSPUNKTERNA FÖR FASTSTÄLLANDE AV VÄRDE	1
1.1	PRINCIPEN FÖR GÄNGSE VÄRDE.....	1
1.2	METODER FÖR FASTSTÄLLANDE AV VÄRDE	1
1.2.1	<i>Allmänt</i>	1
1.2.2	<i>Marknadsvärde</i> metoden	2
1.2.3	<i>Avkastningsvärde</i> metoden	3
1.2.4	<i>Kostnadsvärde</i> metoden.....	4
1.3	SKATTEMYNDIGHETENS RÄTT ATT FÅ UPPGIFTER.....	5
2	LÖS EGENDOM.....	5
2.1	PENGAR, DEPOSITIONER, FORDRINGAR	5
2.2	MASSKULDEBREVSLÅN SAMT ÖVRIGA SKULDFÖRBINDELSER.....	6
2.3	OFFENTLIGT NOTERADE AKTIER OCH ÖVRIGA VÄRDEPAPPER	6
2.4	ICKE BÖRSNOTERADE AKTIER.....	7
2.5	PLACERINGSFONDANDELAR	7
2.6	ANDELSLAGENS ANDELAR	7
2.7	ANSTÄLLNINGSOPTIONER.....	7
2.8	AKTIER I BOSTADS- OCH FASTIGHETSAKTIEBOLAG SAMT ÖVRIGA BOSTADSRÄTTER OCH - ANDELAR	8
2.8.1	<i>Bostadslägenhetsaktier</i>	8
2.8.2	<i>Garageaktier</i>	10
2.8.3	<i>Utländska bostadslägenhetsaktier</i>	10
2.8.4	<i>Delägarbostäder</i>	10
2.8.5	<i>Bostadsrättsbostäder</i>	10
2.8.6	<i>Affärslokaler</i>	11
2.9	FORTSKAFFNINGSMEDEL	12
2.10	HEMLÖSÖRE.....	12
2.11	ANDEL I ETT ANNAT DÖDSBO	12
2.12	IMMATERIELLA RÄTTIGHETER.....	13
2.13	LIVFÖRSÄKRINGSAVTAL	13
2.14	KAPITALISERINGSAVTAL	14
3	FAST EGENDOM.....	14
3.1	FRÅN SEPARAT VÄRDE TILL HELA FASTIGHETENS VÄRDE	14
3.2	TOMTER OCH BYGGPLATSER I TÅTORT	15
3.3	BYGGPLATSER PÅ GLESBYGDEN.....	16
3.4	FRITIDSBYGGNADSPLATSER	17
3.5	BYGGNADSPLATSER SOM GRUNDAR SIG PÅ ARRENDERÄTT	20
3.6	BYGGNADER	20
3.6.1	<i>Utgångspunkter för värdering av byggnader</i>	20
3.6.2	<i>Kostnadsvärde</i> metoden.....	20
3.6.3	<i>Marknadsvärde- och avkastningsvärde</i> metoden	21
3.6.4	<i>Värdering av egnahemshus och fritidsbyggnader i vissa fall</i>	21
3.6.5	<i>Affärs- och industribyggnader</i>	23
4	GÅRDSBRUKETS TILLGÅNGAR.....	24

4.1	FRÅN SEPARATA VÄRDEN TILL HELA GÅRDSBRUKETS VÄRDE.....	24
4.2	JORD- OCH SKOGSBRUKETS LÖSEGENDOM.....	25
4.2.1	<i>Maskiner, inventarier och anordningar</i>	25
4.2.2	<i>Husdjur</i>	25
4.2.3	<i>Lager</i>	25
4.2.4	<i>Stöd- och produktionsrättigheter</i>	26
4.3	GÅRDSBRUKETS BOSTADSBYGGNAD.....	27
4.4	JORD- OCH SKOGSBRUKETS PRODUKTIONSBYGGNADER.....	27
4.5	JORDBRUKSJORD.....	28
4.6	SKOGSMARK.....	30
4.6.1	<i>Utgångspunkterna för fastställande av värdet</i>	30
4.6.2	<i>Lägenhetsvärderingen som informationskälla för värdering av skog</i>	31
4.6.3	<i>Skogsvärdering som baserar sig på fastigheternas köpeskillingsstatistik</i>	31
4.7	ANDEL I SAMFÄLLD SKOG.....	32
4.8	IMPEDIMENT.....	32
4.9	STORA STRANDOMRÅDEN OCH VATTENOMRÅDEN.....	33
4.9.1	<i>Stora strandområden</i>	33
4.9.2	<i>Vattenområden</i>	33
4.10	MARKTÄKTER.....	34
4.10.1	<i>Utgångspunkterna för fastställandet av värdet</i>	34
4.10.2	<i>Fastställande av värde för en grustäkt</i>	34
4.10.3	<i>Fastställande av värde på torvtäkt</i>	35
5	FÖRETAGSFÖRMÖGENHET.....	36
5.1	UTGÅNGSPUNKTERNA FÖR FASTSTÄLLANDE AV FÖRETAGETS VÄRDE.....	36
5.2	FÖRETAGETS SUBSTANSVÄRDE.....	37
5.2.1	<i>Tillgångar och skulder</i>	37
5.2.2	<i>Värdering av tillgångar och skulder</i>	37
5.2.3	<i>Immateriella förnödenheter</i>	37
5.2.4	<i>Fastigheter</i>	37
5.2.5	<i>Maskiner och inventarier</i>	38
5.2.6	<i>Övriga materiella förnödenheter, förskottsbetalningar och icke slutförda anskaffningar</i>	38
5.2.7	<i>Placeringar</i>	38
5.2.8	<i>Omsättningstillgångar</i>	38
5.2.9	<i>Fordringar</i>	38
5.2.10	<i>Finansiella värdepapper</i>	38
5.2.11	<i>Pengar och banktillgodohavanden</i>	39
5.2.12	<i>Obligatoriska reserveringar</i>	39
5.2.13	<i>Kalkylerade/latent skatteskulder</i>	39
5.2.14	<i>Främmande kapital</i>	39
5.3	FÖRETAGETS AVKASTNINGSVÄRDE.....	39
5.4	FÖRETAGETS GÄNGSE VÄRDE PÅ BASIS AV SUBSTANS- OCH AVKASTNINGSVÄRDET.....	40
5.5	FASTSTÄLLANDE AV VÄRDET PÅ EN AKTIE I ETT MODERBOLAG I EN KONCERN PÅ BASIS AV AVKASTNINGS- OCH SUBSTANSVÄRDET.....	41
5.6	GÄNGSE VÄRDE FÖR AKTIEBOLAGS AKTIE.....	42
5.7	GÄNGSE VÄRDE FÖR BOLAGSANDEL I KOMMANDIT- OCH ÖPPET BOLAG.....	42
6	SKULDER OCH FÖRPLIKTELSE.....	43
6.1	SKULDER, AVDRAG OCH SÄRSKILT S.K. LATENTA SKATTESKULDER.....	43
6.2	FÖRBEHÅLL OM AVKASTNINGSRÄTT.....	44
6.2.1	<i>Värde på förbehållen rätt</i>	44
6.2.2	<i>Kapitaliseringskoefficient</i>	44
6.2.3	<i>Årlig avkastning</i>	44
6.2.4	<i>Rättens värde vid avstående från den</i>	45
6.2.5	<i>Konstgjorda arrangemang</i>	46

6.2.6	<i>Exempel på bestämning av värde på förbehållen rätt:.....</i>	46
-------	---	----

1 Utgångspunkterna för fastställande av värde

1.1 Principen för gängse värde

Enligt 9.1 § i lagen om skatt på arv och gåva (Arvsskattel) värderas egendomen till det gängse värde som egendomen hade vid skattskyldighetens inträde. Med gängse värde avses egendomens sannolika överlåtelsepris.

Tillgångarna värderas till det gängse värde som förmögenheten hade i ägarens besittning och på den plats där egendomen fanns vid skattskyldighetens inträde. Skulder och förpliktelser värderas på motsvarande sätt enligt principerna för beräkning av gängse värde.

Försäljningskostnader tas inte i beaktande som ett avdrag från förmögenhetens värde (till exempel arvode för försäljning eller förmedling av värdepapper eller annan motsvarande kostnad). Sådana kostnader tas i beaktande vid beskattningen av överlåtelsevinst.

Genom principen om gängse värde förverkligas även kravet på likvärdig behandling av skattskyldiga: vid värderingen sätts olika slag av förmögenhet inte i avvikande ställning från varandra, om det inte i lag separat fastställts annat för något slag av egendom.

Fastställandet av värdet enligt lagen om skatt på arv och gåva avviker från fastställandet av värdet enligt värderingslagen (lagen om värdering av tillgångar vid beskattningen, VårdL). Värdering enligt värderingslagen utgör ett årligt massförfarande, vars mening inte är att fastställa gängse värde för en viss enskild egendom. Fastställandet av värdet vid arvs- och gåvobeskattningen görs i motsats till fastställandet av värdet enligt värderingslagen individuellt och är en engångsföreteelse. Värdet som fastställs enligt dessa lagar avviker därför ofta från varandra.

1.2 Metoder för fastställande av värde

1.2.1 Allmänt

Ett objekts gängse värde fastställs alltid utgående från faktauppgifter som fås eller som kan fås genom att använda den metod för fastställande av värde som bäst lämpar sig för fallet i fråga. Eftersom man i beskattningen med gängse värde avser det sannolika överlåtelsepriset, fastställs gängse värde i första hand på basis av uppgifter om förverkligad köpesumma för objektet i fråga. Användningen av förverkligad köpesumma eller förverkligade köpesummor som grund för fastställandet av gängse värde förutsätter, att objektets värdeförändringar mellan den tidigare och/eller senare överlåtelsen och värderingstidpunkten kan bekräftas till exempel genom att indexkorrigera överlåtelsepriset. Överlåtelsen måste dessutom ha skett mellan oberoende parter på den fria marknaden.

Om objektets gängse värde inte kan baseras på överlåtelsepriset för just det i frågavarande objektet, ska objektets värde fastställas på basis av uppgifter om jämförelseöverlåtelser. Detta förutsätter, att det överhuvudtaget finns allmänt tillgängliga

uppgifter på överlåtelse som motsvarar objektet som ska värderas. (Marknadsvärderemetoden)

Då uppgifter om förverkligade överlåtelsepriser på objektet eller på jämförelseköp saknas, bestäms objektets gängse värde med hjälp av kalkyler som baserar sig på faktauppgifter om objektet ifråga. Som metoder kan till exempel avkastningsvärde- eller kostnadsvärderemetoden användas.

Metoden som används i beskattningen ska vara teoretiskt motiverad och den ska i tillräcklig utsträckning stödja sig på forskningsresultat om marknadens beteende. Den utvalda metoden ska ta objektets eventuella särdrag i beaktande. Kravet på användning av den lämpligaste metoden kan i vissa situationer kräva att objektet delas upp, varvid objektets helhetsvärde fås av summan av delarna vilkas värden fastställts med olika metoder.

I regel ska de värderingsmetoder som presenteras i denna anvisning användas vid fastställandet av värdet, om det inte finns något motiverat skäl att använda någon annan från dem avvikande metod, vilken leder till det gängse värdet.

1.2.2 Marknadsvärderemetoden

I marknadsvärderemetoden fastställs objektets gängse värde utgående från förverkligade köpesummor för jämförelseobjekt.

Av en jämförbar överlåtelse förutsätts bland annat följande saker:

- överlåtelsen ska ha skett i en fri marknadssituation mellan parter som är oberoende av varandra,
- värdeförändringar mellan överlåtelseövertidpunkten och tidpunkten för fastställandet av värdet kan bekräftas till exempel genom att priset i jämförelseöverlåtelsen korrigeras med index.
- jämförelseobjektet motsvarar objektet som värderas.

Överensstämelsen mellan jämförelseobjektet och objektet vars värde ska fastställas uppskattas från fall till fall, eftersom flera olika faktorer beroende på förmögenhetsslaget i fråga kan påverka gängse värdet, alltså det sannolika överlåtelsepriset. Till exempel då jordbruksmark värderas, kan jämförbara försäljningar av jordbruksmark vara från ett vidsträckt område, medan jämförbara överlåtelseövertidpunkter i allmänhet endast kan vara överlåtelseövertidpunkter av lägenheter som finns i samma bostadsaktiebolag eller åtminstone omedelbart inom samma bostadsområde. I fråga om affärsaktier kan som regel endast överlåtelseövertidpunkter av aktier i samma bolag vara jämförbara.

Till exempel jämförbarheten av överlåtelseövertidpunkter av en aktielägenhet eller fastighetsöverlåtelseövertidpunkter förutsätter att åtminstone följande saker förverkligas:

- objektets läge är samma
- objektet är av samma kvalitet
- tidsmässigt sammanhängande överlåtelseövertidpunkter (eller en möjlighet till korrigerande med hjälp av den allmänna prisutvecklingen)
- normal marknadssituation.

I marknadsvärdeometoden fastställs objektets gängse värde utgående från prisnivån som tillämpats vid jämförbara försäljningar. Objektets gängse värde kan undantagsvis grunda sig på endast en jämförbar överlåtelse.

1.2.3 Avkastningsvärdeometoden

Avkastningsvärdeometoden avser en metod med vilken objektets värde (det sannolika överlåtelsepriset) fastställs som kapitaliserat nuvärde av eventuella framtida avkastningar som fås av objektet under brukstiden.

Då avkastningsvärdeometoden tillämpas, beräknas objektets värde enligt formeln:

$$A = T/i$$

A = avkastningsvärdet

T = den årliga nettoavkastningen, medeltalet av nettoavkastningar eller annan motsvarande uppskattad nettoavkastning

i = kapitaliseringsräntesatsen (avkastningskrav, t.ex. 8 procent)

Eftersom det förutsätts att uppgifterna som utgör grunden för beskattningsavgörandet kan bekräftas, fastställs den årliga nettoavkastningen ofta i brist på annan utredning på basis av historiska uppgifter.

Kapitaliseringsräntesatsen beskriver avkastningskravet för placerat kapital. Kapitaliseringsräntesatsen fastställs så, att den beskriver avkastningen av ett alternativt placeringsobjekt med motsvarande risk. Beroende på skillnaderna i risk är till exempel avkastningskravet på ett aktiebolags aktie större än på en riskfri masskuldebrevsplacering, till exempel statens referenslån. Då räntesatsen väljs, ska man likväl även beakta, att objektets totala avkastning kan bildas av flera delfaktorer. Till exempel den totala avkastningen av en affärslokalaktie bildas av hyresinkomster, värdestegring och av fastighetens förädlingsmöjligheter. Om annat inte bestäms enligt lag, kan man som kapitaliseringsräntesats i brist på annan utredning använda:

- 5 % i fråga om fastigheter och aktielägenheter som används för bostads eller annat motsvarande ändamål,
- 8 % ifråga om fastigheter eller aktielägenheter som används för placeringsändamål (exempelvis uthyrnings-, överlåtelsevinst-, marksubstans- eller annat motsvarande ändamål) liksom även i fråga om fastigheter och lokalitetsaktier som ägs av en företagare, som bedriver sitt företag i företagsform och hyr ut lokaliteterna till sitt företag.
- 8 % ifråga om likvida värdepapper
- 15 % i fråga om aktier i aktiebolag och företagsandelar i personbolag (företagets tillgångar värderas dock enligt värderingsprinciperna skilt för varje förmögenhetspost, företagets bostad som används som bostad exempelvis enligt avkastningskravet om fem procent)
- 5 % i fråga om annan förmögenhet av passiv natur

Då avkastningsvärdet beräknas tas även tidsfaktoren i beaktande, eftersom man enligt metoden diskonterar framtidens intäkter till nuvärdet. Om avkastningen anses fortsätta en obegränsad tid (hyresinkomst av icke förslitning underkastad förmögenhet av placeringsnatur, ränteinkomst eller annan intäkt), ska den ovan nämnda formeln tillämpas som sådan. Om avkastning endast fås under en viss tid (t.ex. från en marktäkt), får formeln följande form:

$A = T \times \text{kapitaliseringskoefficienten}$, där

T = den årliga avkastningen

kapitaliseringskoefficienten = koefficient enligt kapitaliseringsräntesatsen och antal år då avkastning fås

se. Tabell 1. kapitaliseringskoefficienter för beräkning av nuvärdet för lika stora årsavgifter per räntesats (tabellen aktiveras genom att klicka på den)

Taulukko 1										
Jälkeenpäin suoritettavien maksujen diskonttaustekijä, eli nykyarvon laskenta										
(vuosittaiset suoritukset yhtäsuuria)										
v	1 %	2 %	3 %	4 %	5 %	6 %	7 %	8 %	9 %	10 %
1	0,9901	0,9804	0,9709	0,9615	0,9524	0,9434	0,9346	0,9259	0,9174	0,9091
2	1,9704	1,9416	1,9135	1,8861	1,8594	1,8334	1,808	1,7833	1,7591	1,7355
3	2,941	2,8839	2,8286	2,7751	2,7232	2,673	2,6243	2,5771	2,5313	2,4869
4	3,902	3,8077	3,7171	3,6299	3,546	3,4651	3,3872	3,3121	3,2397	3,1699
5	4,8534	4,7135	4,5797	4,4518	4,3295	4,2124	4,1002	3,9927	3,8897	3,7908
6	5,7955	5,6014	5,4172	5,2421	5,0757	4,9173	4,7665	4,6229	4,4859	4,3553
7	6,7282	6,472	6,2303	6,0021	5,7864	5,5824	5,3893	5,2064	5,033	4,8684
8	7,6517	7,3255	7,0197	6,7327	6,4632	6,2098	5,9713	5,7466	5,5348	5,3349
9	8,566	8,1622	7,7861	7,4353	7,1078	6,8017	6,5152	6,2469	5,9952	5,759
10	9,4713	8,9826	8,5302	8,1109	7,7217	7,3601	7,0236	6,7101	6,4177	6,1446
11	10,3676	9,7868	9,2526	8,7605	8,3064	7,8869	7,4987	7,139	6,8052	6,4951
12	11,2551	10,5753	9,954	9,3851	8,8633	8,3838	7,9427	7,5361	7,1607	6,8137
13	12,1337	11,3484	10,635	9,9856	9,3936	8,8527	8,3577	7,9038	7,4869	7,1034
14	13,0037	12,1062	11,2961	10,5631	9,8986	9,295	8,7455	8,2442	7,7862	7,3667
15	13,8651	12,8493	11,9379	11,1184	10,3797	9,7122	9,1079	8,5595	8,0607	7,6061
16	14,7179	13,5777	12,5611	11,6523	10,8378	10,1059	9,4466	8,8514	8,3126	7,8237
17	15,5623	14,2919	13,1661	12,1657	11,2741	10,4773	9,7632	9,1216	8,5436	8,0216
18	16,3983	14,992	13,7535	12,6593	11,6896	10,8276	10,0591	9,3719	8,7556	8,2014
19	17,226	15,6785	14,3238	13,1339	12,0853	11,1581	10,3356	9,6036	8,9501	8,3649
20	18,0456	16,3514	14,8775	13,5903	12,4622	11,4699	10,594	9,8181	9,1285	8,5136

1.2.4 Kostnadsvärdeметoden

Kostnadsvärdeметoden är en värderingsmetod som grundar sig på verkliga eller sannolika och ändamålsenliga byggnads- eller produktionskostnader samt på objektets användbarhet. Enligt metoden tar man vanligen i beaktande även objektets ålder och skick samt värdeминskningen som beror på dem.

Kostnadsvärdeметoden tillämpas ofta i sådana situationer, där marknadsvärdeметoden eller avkastningsvärdeметoden inte kan tillämpas, till exempel då marknad eller avkastning inte alls kan definieras. För att då undvika ett summariskt slutresultat är det enda sättet att börja reda ut objektets tillverkningskostnader. Eftersom mark inte har tillverkningskostnader, tillämpas kostnadsvärdeметoden i allmänhet på värdering

av byggnader, konstruktioner och växtlighet (till exempel kostnaderna för skogsplantering).

Till exempel vid försäkringsvärdering tillämpas i allmänhet kostnadsvärdeметoden. Då försöker man definiera, hur mycket det skulle kosta att ersätta en förstörd byggnad med en ny, motsvarande byggnad.

Då kostnadsvärdet tillämpas som grund för värderingen ska man ta i beaktande skillnaden mellan tidpunkterna för förmögenhetens anskaffning eller kostnadernas uppkomst och skattskyldighetens början samt de övriga förändringar som skett i förmögenheten mellan dessa tidpunkter. Objektets värden kan göras jämförbara med hjälp av olika statistiska uppgifter över köpesummor (till exempel statistik över bostadsaktiernas köpesummor) eller indexserier (till exempel byggnadskostnadsindex).

Produktionskostnadernas sammanlagda belopp kallas ofta även för återanskaffningsvärde, dagsvärde eller nyvärde. Om produktionskostnaden för objektet som ska värderas motsvarar ett nytt objekts kostnadsvärde, ska man i dagsvärdet göra en värdeminskning (åldersnedsättning, avskrivning) beroende på objektets ålder, förslitning och användbarhet. Värdet kallas för tekniskt nuvärde. Avskrivningen kan i princip fastställas som linjär avskrivning (såsom till exempel byggnadernas åldersnedsättning bestäms då värdet enligt VårdL beräknas), degressiv eller progressiv avskrivning. I Finland tillämpar man oftast degressiva eller linjära avskrivningar i fråga om byggnader.

1.3 Skattemyndighetens rätt att få uppgifter

Den skattskyldige ska i samband med verkställande av arvs- och gåvobeskattnings till skattemyndigheten lämna alla de uppgifter, utredningar och handlingar som behövs för utredning av arv eller gåva. Även en utomstående är skyldig att till skattemyndigheten lämna de för beskattningen behövliga uppgifter som han eller hon besitter (Arvsskattel 59 §, BeskFL 3 kap.).

2 Lös egendom

2.1 Pengar, depositioner, fordringar

Penningmedel i euro värderas till nominellt värde. Övrig valuta värderas till den valutakurs som den Europeiska centralbanken (ECB) har publicerat. Om notering inte finns för dagen i fråga, värderas penningmedel i annan valuta på basis av den närmaste noteringen som ECB har publicerat.

Till depositionernas kapital läggs den kalkylerade räntan som influtit till och med döds- eller doneringsdagen minskad med eventuell källskatt.

Till det nominella värdet av en räntebelagd fordring läggs den beräknade räntan som minskats med kapitalinkomstens skattesats.

Räntefri fordran som inte förfallit till betalning vid skattskyldighetens inträde värderas, avvikande från principen för gängse värde, enligt 10 § 1 mom. i lagen om skatt på arv och gåva till det värde, som den hade vid skattskyldighetens inträde beräknad enligt

8 procents räntesats och med beaktande av endast hela år från och med skattskyldighetens inträde.

Fordran till underränta som inte förfallit till betalning vid skattskyldighetens inträde värderas enligt gängse räntenivå till ett värde som är lägre än det nominella värdet. Vid beräkning av nuvärdet kan i brist på annan utredning tolv månaders euriborränta betraktas som gängse räntenivå.

En osäker fordran värderas till sitt sannolika värde. En preskriberad fordran kan betraktas som värdelös, om fordringsägaren inte besitter en pant eller kvittningsbar motfordran.

Källor:

- Av ECB publicerade valutakurser:
<http://www.suomenpankki.fi/sv/tilastot/valuuttakurssit/Pages/default.aspx>
- <http://www.suomenpankki.fi/sv/tilastot/korot/Pages/default.aspx>

2.2 Masskuldebrevslån samt övriga skuldförbindelser

Masskuldebrevslån samt övriga noterade värdepapper som getts med gäldenärsförbindelse värderas till på värdepappersbörsen förverkligad notering. Om köp inte har gjorts, fastställs värdet enligt köpkursen eller enligt närmaste dagskurs. Om tillförlitlig notering inte står till förfogande, bestäms värdet enligt det nominella värdet eller enligt anskaffningsutgiften jämte upplupna räntor.

Ifall egendomens värde innehåller den skattepliktiga ränta som har uppkommit under arvlåtarens livstid eller under gåvogivarens ägotid, subtraheras skatteskulden som hänför sig till räntan från egendomens värde. Skatten som ska dras av ska fr.o.m. 1.1.2012 beräknas både i fråga om källskattepliktig ränta och ränta som ska beskattas som kapitalinkomst enligt en räntesats om 30 procent. Då det gäller kapitalinkomster som överstiger 30 000 euro, ska den skatt som ska dras av beräknas enligt 33 procent.

Källor:

- <http://www.nasdaqomxnordic.com/>

2.3 Offentligt noterade aktier och övriga värdepapper

Med offentligt noterade aktier och övriga värdepapper avses här aktier, teckningsrätter, optionsrätter, indexandelar, warranter och andra finansieringsinstrument som är föremål för offentlig handel på en av myndigheterna övervakad marknad i Finland eller i utlandet.

Värdet på offentligt noterade värdepapper fastställs enligt notering av köp som gjorts på dödsdagen eller gåvodagen (den dag då värdeandelen har antecknats på mottagarens värdeandelskonto). De värderas enligt minst det lägsta värdet på köp som gjorts under dagen. Om värdepappret inte har varit föremål för handel, fastställs värdet enligt inköpsnoteringen. Har värdepappret inte noterats på döds- eller gåvodagen, fastställs värdet enligt närmaste notering.

I rättspraxis har man avvikit från den ovan nämnda huvudregeln i en situation där kvarlåtenskapen eller gåvan innehåller ett betydande antal aktier i ett visst bolag och aktierna har sålts inom ungefär ett år från skattskyldighetens inträde (HFD 1992 B 536). Utgångspunkten var också då principen om gängse värde, men man beaktade den omständigheten att realisering av ett stort antal aktier på en gång inte skulle kunna ske till samma prisnivå som en försäljning av mindre poster. Det har alltså varit frågan om tillämpande av ett slags partirabatt. Man bör ta i beaktande att man inte schablonmässigt kan göra så här, eftersom det finns situationer, då ett stort antal aktier proportionellt sett kan ha högre värde än ett mindre antal aktier.

Källor:

- <http://www.arvopaperi.fi/>
- <http://www.nasdaqomxnordic.com/shares>

2.4 Icke börsnoterade aktier

Värdering av aktier som inte noterats på börsen behandlas i kapitel 5 Företagsförmögenhet.

2.5 Placeringsfondandelar

Placeringsfondandelar värderas till fondandelens värde som beräknats och publicerats av fondbolaget. Ifall fondandelens värde inte har beräknats på döds- eller gåvodagen, fastställs värdet enligt den närmaste dagens notering.

2.6 Andelslagens andelar

Om andelslagets andelar är föremål för omsättning, fastställs värdet enligt värdet på jämförbara försäljningar vid döds- eller gåvotidpunkten. I annat fall betraktas andelsavgiften som andelens värde.

2.7 Anställningsoptioner

Med anställningsoption avses en rätt att på grundval av ett arbetsförhållande få eller teckna ett samfunds aktier eller andelar mot ett värde som är lägre än gängse värde. Optionsrätt kan, beroende på optionsvillkoren, gå i arv till arvingarna. Arvingarna får då förmånen av optionen på samma villkor som arvlåtaren skulle ha fått. Optionsrätt kan även ges som gåva.

I arvsbeskattningen har anställningsoptionen ett förmögenhetsvärde endast om optionsrättens användningstidsfrist inte har gått ut vid dödstilltidpunkten eller om optionsrätten vid dödstilltidpunkten kan överlätas åt tredje person. Då optionsrätten har getts som gåva (och således kan överlätas åt tredje person), har optionsrätten alltid ett förmögenhetsvärde.

Offentligt noterade optioner värderas till kursen vid döds- eller gåvotidpunkten.

Icke offentligt noterade optioner, som berättigar till offentligt noterade aktier, värderas utgående från börskursvärdet för respektive aktie vid döds- eller gåvotidpunkten. Icke noterade optioner, som berättigar till att teckna aktier som inte noterats på börsen, värderas utgående från gängse värde för respektive aktie vid döds- eller gåvotidpunkten. Aktiens teckningspris, som enligt optionsvillkoren eventuellt ingår i optionerna, tas i beaktande såsom en värdeminskande faktor på optionen.

I samband med arv tas kalkylerad inkomstskatteskuld som hänför sig till anställningsoptionen i beaktande då gängse värde fastställs på samma sätt som inkomstskatt på andra förvärvsinkomster som realiserar efter att arvlåtaren avlidit (till exempel bonuslöner som utbetalas först efter dödsfallet). Om optionsrätten har använts efter det att optionsrättens mottagare avlidit, dock under dennes dödsår, betraktas den förmån som dödsboet fått som förvärvsinkomst. Som skattesats kan i brist på annan utredning användas 50 procent. Om dödsboet har utnyttjat anställningsoptionen efter dödsåret, utgör den erhållna inkomsten dödsboets kapitalinkomst och som skattesats används kapitalinkomstens skattesats (HFD 4.7.2005 T 1710). Skatt enligt kapitalinkomstens skattesats dras också av när det gäller optioner som använts under dödsåret, om dödsbodelägaren har fått optioner vid det arvsskifte som underrättats under dödsåret och använt dem efter arvsskiftet. Om optionsrätt inte har utnyttjats då arvsbeskattningen verkställs och om användningstidsfristen sträcker sig ens delvis till året som följer efter dödsåret, används som avdragbar skattesats kapitalinkomstens skattesats.

I situationer, då anställningsoption har getts som gåva, beskattas den förmån som har erhållits genom användning av optionen hos optionens ursprungliga mottagare (gåvogivaren). I gåvobeskattningen av gåvotagaren tas den kalkylerade skatteskulden således inte i beaktande.

Se Skatteförvaltningens anvisning: Beskattning av anställningsoptioner, 7.12.2015 dnr A186/200/2015 [http://www.vero.fi/sv-FI/Detailerade_skatteanvisningar/Skatteforvaltningens_anvisningar/2015/Beskattning_av_anstallningsoptioner\(38877\)](http://www.vero.fi/sv-FI/Detailerade_skatteanvisningar/Skatteforvaltningens_anvisningar/2015/Beskattning_av_anstallningsoptioner(38877)).

2.8 Aktier i bostads- och fastighetsaktiebolag samt övriga bostadsrätter och - andelar

2.8.1 Bostadslägenhetsaktier

Bostads- och fastighetsaktiebolagsaktier värderas med marknadsvärdemetoden till värdet som motsvarar prisnivån som fastställs utgående från representativa jämförelseöverlåtelse (samma bolag eller samma område). Beroende på hur representativa jämförelseöverlåtelseerna är (jämförelseöverlåtelseernas antal, likhet, tidpunkt), kan den konstaterade prisnivån sänkas eller höjas med 10 – 20 procent.

Om storleken på jämförelseöverlåtelseobjektet avviker från objektet som ska värderas, kan man som hjälp för värderingen använda följande tabell:

Lägenheten som värderas	Jämförelselägenhet	Ändring i jämförelsepriset
1 r + k (-> 32 m2)	1 r + k	0 %
	2 r + k	+15 %
	3 r + k	+ 25 %
2 r + k (33-66 m2)	1 r + k	- 15 %
	2 r + k	0 %
	3 r + k	+ 10 %
3 r + k (67 m2 ->)	1 r + k	- 25 %
	2 r + k	- 10 %
	3 r + k	0 %

Ytan inom parentes är respektive lägenhetstypens ungefärliga yta.

Om bostaden har skaffats i en normal marknadssituation under de närmaste åren före döds- eller gåvotiden, betraktas som utgångspunkt för värderingen köpesumman som betalats för lägenheten. Förändring i prisnivån tas i beaktande enligt statistikcentralens bostadsprisindex.

Om bostaden säljs inom några år efter det att bostaden gått i arv eller getts som gåva, kan man i arvs- och gåvobeskattnings eventuella ändringsbeskattning betrakta försäljningspriset korrigerat med det ovan nämnda prisindexet som bostadens gängse värde.

För anskaffning av ägobostad kan finnas olika finansieringsalternativ. Till exempel vid fritt finansierad Entré - finansieringsmodell får man bostaden i sin ägo genom att betala 15 eller 30 procent av bostadens skuldfria pris. I exemplet utgör ägande av en Entrébostad till sin natur ägande av bostadsaktier. Fritt finansierade delägarbostäder värderas på samma sätt som sedvanliga bostadsaktier.

Vid betraktande av jämförelseöverlåtelser ska man ta i beaktande, att försäljningspriset och bostadens skuldfria försäljningspris kan vara olika stora. Det skuldfria försäljningspriset utvisar bostadens gängse värde i en situation där ingen andel av bostadsaktiebolagets lån riktas till lägenheten. Försäljningspriset å sin sida visar objektets värde för försäljaren.

Exempel:

Bostadsaktiens försäljningspris är 100.000 euro och det skuldfria priset 120.000 euro. Det sannolika överlåtelsepriset, dvs. bostadsaktiens gängse värde i samband med överlåtelse är 100.000.

Om den som äger bostadsaktien före överlåtelsen löser in bolagsskuldens andel på 20.000 euro, blir bostadsaktiens gängse värde 120.000 euro.

Källor:

- www.asuminen.fi
- www.tilastokeskus.fi
- www.ymparisto.fi

- www.etuovi.com
- <http://asunnot.oikotie.fi/>;
- <http://asuntojen.hintatiedot.fi>
- http://fi.wikipedia.org/wiki/Suomen_asuntojen_hinnat_2000-luvulla

2.8.2 Garageaktier

Garageaktier värderas såsom bostadslägenhetsaktier.

2.8.3 Utländska bostadslägenhetsaktier

Som utgångspunkt för värdering av en bostadslägenhet som ligger annanstans än i Finland ska anskaffningspriset och anskaffningstidpunkten för arvlåtarens eller gåvogivarens bostadslägenhet utredas. På basis av den och övrig utredning om lägenheten och prisnivån, fastställs lägenhetens gängse värde vid döds- eller gåvotiden.

2.8.4 Delägarbostäder

Med delägarbostad avses hyreslägenhet som finansierats med räntestödslån för hyreshus och där kunden äger en minoritetsandel av aktierna som berättigar till besittning av lägenheten. Vidareöverlåtelse av dessa är besatta med försäljningsbegränsningar. Såsom bostadens värde betraktas maximipriset som bestäms för bostaden. Maximipriset fastställs utgående från delägaravgifter som ägaren av minoritetsandel har betalat samt värdet av renoveringar som utförts med majoritetsdelägarrens tillstånd. Uppgift om maximipriset fås vid behov från bostadsaktiebolagets disponent.

Källor:

- <http://www.asuminen.fi/sv-FI>

2.8.5 Bostadsrättsbostäder

Bostadsrätt grundar sig på bostadsrättsavtal mellan bostadsrättshusets ägare och bostadsrättens mottagare. Bostadsrättens mottagare betalar en bostadsrättsavgift till bostadsrättshusets ägare då bostadsrätt inleds. Då bostadsrättens innehavare dör, hör bostadsrätten till dödsboet. Bostadsrätt kan också ges som gåva.

Innehavaren av en bostadsrättsbostad kan överlåta bostadsrätten högst till det maximipris som kommunen den är belägen i har fastställt. I maximipriset inräknas det med byggnadskostnadsindex förhöjda beloppet av bostadsrättsavgiften samt det rimliga belopp av reparationer som bostadsrättens innehavare gjort i bostaden. Det av kommunen fastställda maximipriset kan anses utgöra bostadsrättens gängse värde om inte bostadsrättsbostäder på orten i allmänhet överlåtits till ett lägre pris.

Källor:

- <https://fi.wikipedia.org/wiki/Asumisoikeusasunto>

- http://www.asuminen.fi/sv-FI/Boende/Att_bo_i_bostadsrattslagenhet

2.8.6 Affärslokaler

Aktier som berättigar till besittning av affärs-, butiks-, kontors- och andra motsvarande lokaler (affärslokaler) värderas i första hand på samma sätt som bostadslägenhetsaktier. I fråga om dessa har man i allmänhet inte representativa jämförelseövertåtelser till förfogande.

Vid värderingen av affärslokalsaktier (och även affärsfastigheter) kan man i andra hand även tillämpa avkastningsvärdeometoden. En central faktor som påverkar affärslokals värde är dess läge. Läget återspeglas å sin sida i allmänhet direkt till hyran som betalas för affärslokalen.

På affärslokals och affärsfastighetens värde (hyresavkastningen och avkastningsanspråket) inverkar allmänt bl.a. följande faktorer:

- tätortens storlek och områdets ekonomiska aktivitet
- läge i förhållande till tätortens centrum
- läge i förhållande till mest utnyttjade trafikleder
- avstånd och tillgång till parkeringsplatser
- områdets (tomtens) interna trafikering
- objektets storlek, fördelning av utrymmen, flexibilitet
- är det frågan om en hel fastighet eller en enskild lägenhet/del av fastigheten
- lägenhetens/byggnadens skick
- eventuella hyreskontrakt
- tomtens ägoförhållanden (hyrestomt/ägotomt)
- handelsplatsimage

Objektets värde kan fastställas såsom avkastningsvärde utgående från konstaterad eller uppskattad räntenivå och avkastningskrav på sätt som beskrivs i punkt 1.2.3.

Exempel:

Objektet är ett kontor, vars areal är 100 m². Den gängse räntenivån är 20 €/m²/månad, varvid bruttohyresinkomsten utgör 24.000 € per år. Då vårdkostnaderna (vederlaget) är 3,5 €/m²/månad, dvs. 4.200 € per år, blir den årliga nettohyresinkomsten 19.800 €/år. Då man såsom avkastningskrav använder 8 procent och då man i beräkningen utgår från att avkastningen löper under en obegränsad tid, får man värdet:

$$\text{Värde} = 19.800 / 0,08 = 247.500 \text{ € (2.475 € /m}^2\text{)}$$

Avkastningsvärdet bestäms således stegvis på följande sätt:

- 1) fastställande av gängse hyresnivå
- 2) fastställande av skötselkostnader
- 3) fastställande av årlig nettohyresinkomst
- 4) fastställande av kapitaliseringsprocentsatser (avkastningskrav)

5) beräkning av avkastningsvärdet

Källor:

- Statistikcentralens hyresstatistik http://www.tilastokeskus.fi/til/asu_sv.html
- marknadsöversikt och statistiska uppgifter som konsultföretag inom fastighetsbranschen eller andra aktörer inom fastighetsbranschen har publicerat (bl.a. Catella kiinteistökonultointi Oy; www.catella.fi)
- Kiinteistöalouden instituutti ry; (www.kti.fi)
- affärslokaler till försäljning: <http://www.oikotie.fi/myytavat%20toimitilat>

2.9 Fortskaffningsmedel

Olika fortskaffningsmedel (person- och paketbilar, husbilar och – vagnar, motorcyklar och snöskotrar, båtar, m.m.) värderas utgående från märke, årsmodell och typ. Även anskaffningsutgiften kan utgöra en grund för värderingen. Utgångspunkten är i allmänhet den skattskyldiges egen uppskattning och endast i sådana situationer, där det är frågan om en betydande förmögenhetspost är det skäl att utreda ärendet mera detaljerat.

Källor:

- www.autotalli.com
- www.oikotie.fi
- www.nettiauto.com
- <http://tulli.fi/sv/framsidan>

2.10 Hemlösöre

Sedvanligt hemlösöre är i arvs- och gåvobeskattningen skattefritt till den del som dess värde är max. 4 000 €. Därför godkänner man i allmänhet värdet som antecknats i bouppteckningen eller i gåvoskattedeklarationen som värdet på hemlösöre.

Värdefulla samlingar samt konst- och antikföremål hör inte till sedvanligt hemlösöre. Värdeföremål värderas per föremål till gängse värde. Ett utlåtande om föremålets värde av en utomstående expert kan i allmänhet tas som grund för arvs- och gåvobeskattningen. I brist på annan utredning kan även föremålets anskaffningspris användas som grund för värderingen.

Källor:

- https://www.bukowskis.com/sv?from_language=fi
- <http://www.rasmussen.fi>

2.11 Andel i ett annat dödsbo

Gängse värde för ett annat dödsbo som hör till arvlåtarens eller efterlevande makes dödsbo fastställs på basis av förmögenhetsposter som ingår i andelen i boet vid dödstillfället. Andel i dödsbo kan också vara föremål för gåva.

Vid värdering av andel i ett annat dödsbo kan som utgångspunkt tas dess arvsbeskattning, om inget betydande inträffat i dödsboets förmögenhet och om den har bildats högst två år före den senaste arvshändelsen eller gåvan. I annat fall ska andel i dödsbo värderas på nytt.

2.12 Immateriella rättigheter

Immateriella rättigheter är upphovsrätter (rätt till skrivelse, fotografi, bandning eller motsvarande) samt industriella rättigheter (rätt till patent, nyttighetsmodell, mönster, varumärke, firmanamn, mönster för integrerad krets och växtförädlarrätt).

Enligt högsta förvaltningsdomstolens avgöranden 1960 I 13 och 2004:55, av vilka den förstnämnda gällde rätt till kompositionsverk och den sistnämnda till skriftligt verk, betraktas rätter av de nämnda typerna inte såsom sådan egendom, för vilken arvsskatt skulle betalas. Med hänsyn till detta ska de inte heller värderas i arvs- och gåvobeskattningen.

Enligt högsta förvaltningsdomstolens avgörande HFD 2016:5 omfattar arvs- och gåvobeskattningen industriella rättigheter i alla situationer. Då industriella rättigheter utgör företagets tillgångar värderas och beskattas de som en del av företaget på ett sätt som beskrivits i 5.2.3 i anvisningen.

Om den industriella rättighet som är föremål för beskattningen direkt ska ägas av en enskild person och den inte utgör en del av näringsverksamhetens tillgångar, fastställs för den ett separat självständigt värde. Detta värde räknas genom att kapitalisera rättighetens sannolika avkastning på ett sätt som beskrivits i punkt 1.2.3 i anvisningen. I kapitaliseringen beaktar man utgående från en fallspecifik utredning rättighetens sannolika avkastning, dess giltighetstid och den kapitaliseringsräntesats som tar hänsyn till osäkerhet om avkastningen.

2.13 Livförsäkringsavtal

Till förmögenheten av arvlåtarens efterlevande make räknas sparsummorna av sparlivförsäkringar och frivilliga försäkringar som personen i fråga har tecknat minskat med den kalkylerade inkomstskatten. Sådan försäkring har förmögenhetsvärde i den efterlevande makens egendom (i kvarlåtenskapsavvittring), om sparsumman som ackumulerats på försäkringen enligt försäkringens villkor kan lyftas vid arvlåtarens (den först avlidne makens) frånfälle.

Då det är frågan om den efterlevande makens sparlivförsäkring, drar man som kalkylerad inkomstskatt av den på försäkringen ackumulerade avkastningen enligt kapitalinkomstskattesatsen. Är det frågan om en pensionsförsäkring, kan man i brist på annan utredning såsom kalkylerad inkomstskatt dra av 50 procent för sparsumman som beskattas som förvärvsinkomst och för sparsumman som ska beskattas som kapitalinkomst ett belopp enligt skattesatsen för kapitalinkomst

Om beskattningsförfarandet för försäkringar som arvlåtaren själv har tecknat stadgas i 7a § i ArvskatteL.

2.14 Kapitaliseringsavtal

Kapitaliseringsavtalen hör enligt lagen om försäkringsklasser (18.7.2008/526) till livförsäkringar även om ingen försäkrad person hänförs till dem. Ett kapitaliseringsavtal är ett placeringsavtal mellan försäkringsbolaget och kunden, i vilket avtal kunden placerar ett visst kapital som engångsbetalning eller på förhand avtalade periodiska inbetalningar. Försäkringsbolaget äger de placeringsobjekt som ansluts till kapitaliseringsavtalet och placeringarna ansluter sig till avtalet endast kalkylmässigt. Avkastningarna på placeringsobjekten betalas till försäkringsbolaget som enligt avtalet krediterar kapitalet i kapitaliseringsavtalet med dem.

Rättigheter som grundar sig på kapitaliseringsavtalen har förmögenshetsvärde som egendom. Som gängse värde för kapitaliseringsavtalet kan betraktas avtalets återköpsvärde vid gåvotidpunkten eller vid arvlåtarens dödstillpunkt minskat med den kalkylerade inkomstskatten.

Avkastningen på kapitaliseringsavtalet beskattas som kapitalinkomst, varför som avdragbar skattesats i brist på annan utredning används skattesatsen för kapitalinkomst. Kapitaliseringsavtalet värderas enligt samma grunder som den avlidnes och den efterlevande makens egendom och också i gåvosituationen. I kapitaliseringsavtalen hänför sig inkomstbeskattningen till värdestegringen. Om ingen värdestegring hänförs till avtalet, dras inte heller av den kalkylerade inkomstskatten.

Informationskällor:

- https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Elinkeinoverotus/Kapitalisaatiosopimuksen_verotus;

3 Fast egendom

3.1 Från separat värde till hela fastighetens värde

Värdering av fastigheter behandlas separat i fråga om mark och byggnader. I praktiken utgörs dock föremålet för värderingen vanligen av en fastighet i sin helhet, dvs. byggnad och tomt tillsammans. Då grundar sig även värderingsavgörandet i regel på värdering av fastigheten som helhet.

Om objektets värde inte kan fastställas enligt den primära marknadsvärdeметoden, måste värderingsavgörandet oftast göras så, att man efter fastställande av separata värden för tomten och byggnaden får ett värderingsavgörande som gäller för hela fastigheten. Byggnaden värderas då med kostnadsvärdeметoden, medan marken värderas med marknadsvärdeметoden. I fråga om markens värderingsavgörande kan man som utgångspunkt använda de informationskällor och förfaringssätt, som tillämpas vid fastställande av värdet för obebyggd mark.

3.2 Tomter och byggplatser i tätort

Med tätort avses i denna anvisning mark på detaljplaneområde, strandplaneområde samt på annat planerat område, som används eller sannolikt kommer att användas för olika ändamål inom stadsliknande tätort, såsom för bostads-, industri- eller liknande ändamål oberoende av kommunform (stad/annan kommun). För annat markområde används i denna anvisning benämningen glesbygd.

Med ett område i behov av planering avses enligt 16 § i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) ett område där det för att tillgodose behov i anslutning till användningen är skäl att vidta särskilda åtgärder, såsom att bygga vägar, vattenledningar eller avlopp eller att ordna friområden. Ett område i behov av planering motsvarar i stora drag begreppet tätbebyggelse i den tidigare byggnadslagen (370/1958). Utöver ett detaljplaneområde, inklusive strandplaneområde kan kommunen i en generalplan med rättsverkningar eller i byggnadsordningen såsom ett område i behov av planering anvisa även ett område som kräver planering. En sådan anvisning gäller högst 10 år åt gången. Bestämmelser om särskilda förutsättningar för bygglov på ett sådant område ingår i 137 § markanvändnings- och bygglagen.

I arvs- och gåvobeskattnings värderingssituationer utnyttjar man de uppgifter som finns i Skatteförvaltningens fastighetsdatabas om varje område.

Värdet på ett obebyggt område i en tätort kan fastställas antingen på basis av arealen eller byggrätten (våningsyta eller tomtexploateringstal). Som våningsyta räknas de våningsytor som tjänar byggnadens huvudsakliga användningsändamål på byggnader som kan byggas på byggplatsen. Tomtexploateringstalet utvisar förhållandet mellan byggplatsens maximala byggrätt och byggplatsens areal. Byggplatsens byggrätt får man således genom att multiplicera tomtexploateringstalet (e) med byggnadsplatsens areal.

Markens värde påverkas bland annat av följande faktorer.

- områdets storlek och byggrätt
- områdets avstånd från centrum och trafikförbindelser
- området planläggningssituation
- områdets topografi
- områdets användningsändamål
- områdets kommunalteknik
- kommunens markpolitik

Marknadsvärdemetoden är det primära sättet att värdera tomter och byggplatser, även om antalet försäljningar av obebyggd mark är ringa och det i fråga om försäljningar av bebyggda fastigheter är svårt att särskilja markens andel av hela fastighetens köpesumma.

Om objektets värde inte kan fastställas enligt det primära sättet för fastställande av värde, värderas tomten eller byggplatsen till områdespriset (100 %) enligt tomtpriskartan som används i fastighetsbeskattningen. Detta förfarande gäller samtliga tomttyper. (bostads-, affärs- och industritomter). Formeln för sänkning av värdet enligt anvisningen

Värdering av fastigheter i fastighetsbeskattningen (29.12.2015, Dnr A120/200/2015) tas inte i beaktande.

Källor:

- Statens tekniska forskningscentral (VTT) tomtpriskartor och värderingsanvisningar
- maanmittauslaitos.fi/sv/kopeskillingsstatistik
- Lantmäteriverkets köpeskillingsstatistik.

3.3 Byggplatser på glesbygden

Med glesbygd avses i detta sammanhang annat område än det ovan beskrivna området i behov av planering. I kommunernas byggnadsordningar finns det bestämmelser om minimistorleken av byggnadsplatser på glesbygden. Minimistorleken är i allmänhet större än 2 000 m²,

På priset på byggnadsplatser inom glesbygden inverkar bland annat följande faktorer:

- allmän prisutveckling
- byggnadsplatsens areal
- markens slag (åker/skog)
- avstånd från allmän väg
- avstånd från tätbebyggelsen i den egna kommunen
- invånarantal i den kommun byggnadsplatsen är belägen
- läge i förhållande till huvudsakliga boendecentrum
- läge inom landet
- kommunens markpolitik

I samband med utarbetandet av tomtpriskartor har man även utrett prisnivån på byggnadsplatser på glesbygden. Då dessa värden grundar sig på användning av marknadsvärdemetoden, kan man använda dem som sådana även som grund för värderingsavgörandet vid arvs- och gåvobeskattningen. Detta förfarande gäller samtliga tomttyper. På basis av särskilda faktorer, till exempel då byggnadsplatsen finns invid ett vattendrag, kan värdet i fråga likväl justeras antingen uppåt eller nedåt. Vid värdering av byggplatser vid strand kan man som jämförelseobjekt använda även de i kapitel 3.4 presenterade genomsnittliga priserna på semesterfastigheter som begränsar sig till strand.

Byggnadsplatsens storlek tas i beaktande så att värdet graderas, i brist på annan utredning enligt följande tabell:

markområdets areal	gradering av grundpriset på arealens överskridande del
- 3000 m ² ;	100 %
3 000 - 5 000 m ² .	50 %
5 000 - 10 000 m ² .	25 %
över 10 000 m ²	10 %

Om värdet av en enskild byggnadsplats värderat enligt tomtpriskartan, särskilda faktorer och ovan nämnd gradering understiger det beskattningsvärde av markgrund som används vid fastighetsbeskattningen, ska som gängse värde för byggnadsplatsen dock betraktas den aktuella byggnadsplatsens beskattningsvärde vid fastighetsbeskattningen.

Källor:

- Tomtpriskartor och värderingsanvisningar
- maanmittauslaitos.fi/sv/kopeskillingsstatistik

3.4 Fritidsbyggnadsplatser

På fastställandet av värdet på fritids- och strandbyggplatser inverkar bland annat följande faktorer:

- byggnadsplatsens areal och bygggrätten
- byggnadsplatsens väderstreck
- utsikten från byggnadsplatsen
- vattendraget (sjö, å, hav)
- läge på fastland eller på en holme
- vattendragets storlek och förbindelser till andra vattendrag
- vattendragets vattenkvalitet
- strandens art
- läge i förhållande till rekreationsorter

Om objektets värde inte kan fastställas utgående från realiserad köpeskilling, kan värderingen genomföras enligt följande:

Värdet på fritidstomter och byggnadsplatser som gränsar till strand kan fastställas genom att använda nedanstående genomsnittliga kvadratspriser per landskap. Nämnda värden har härletts från lantmäteriverkets köpeskillingsstatistik över fritidstomter som gränsar sig till strand med medelpriser från en längre tidsperiod (medelvärden 1.1.2013 – 31.12.2015). Då dessa värden används ska man ta i beaktande grunderna för hur tabellens genomsnittliga kvadratpriser bildats, till exempel de tomters läge vid olika vattendrag som på området överhuvudtaget varit föremål för försäljning. Arealen av objektet som värderas och objektets läge i förhållande till områdets typiska vattendrag ska också beaktas. De genomsnittliga priserna kan höjas eller sänkas med högst 30 procent på grundval av läget, storleken eller andra egenskaper av det objekt som värderas. Här kan man använda sig av de lokala jämförelsepriserna.

Tabellens genomsnittliga priser lämpar sig bäst för typiska, cirka 3 000 – 7 000 m² stora strandbyggnadsplatser. Värdet på en tomt som är större än detta kan vara lägre om den bildar endast en strandbyggnadsplats, eller högre om det finns flera strandbyggnadsplatser på tomt. Storleken av en tomt som omfattar en strandbyggnadsplats tas i beaktande genom att gradera priset i brist på annan utredning enligt följande:

markområdets areal	gradering från grundpriset på arealen överskridande del
– 7 000 m ²	100 %
7 000 – 10 000 m ²	75 %
över 10 000 m ²	50 %

Om värdet av en enskild byggnadsplats värderat enligt tabellerna understiger det beskattningsvärde av markgrund som används vid fastighetsbeskattningen, ska som gängse värde för byggnadsplatsen dock betraktas den aktuella byggnadsplatsens beskattningsvärde vid fastighetsbeskattningen.

Landskapsvisa genomsnittliga kvadratpriser på fritidsfastigheter som gränsar till strand **på detalj- och stranddetaljplaneområde:**

Landskap	Medeltal i hela euro 1.1.2013 - 31.12.2015
	€
Nyland	24
Egentliga Finland	14
Satakunta	16
Egentliga Tavastland	18
Birkaland	16
Päijänne-Tavastland	20
Kymmenedalen	13
Södra Karelen	11
Södra Savolax	9
Norra Savolax	6
Norra Karelen	6
Mellersta Finland	9
Södra Österbotten	11
Österbotten	16
Mellersta Österbotten	7
Norra Österbotten	6
Kajanaland	6
Lappland	5
Åland	Inga uppgifter tillhands

Landskapsvisa genomsnittliga kvadratpriser på semesterfastigheter som gränsar till strand **på glesbygden:**

Landskap	Medeltal i hela euro
	1.1.2013 - 31.12.2015
	€
Nyland	20
Egentliga Finland	10
Satakunta	9
Egentliga Tavastland	16
Birkaland	17
Päijänne-Tavastland	15
Kymmenedalen	10
Södra Karelen	13
Södra Savolax	10
Norra Savolax	4
Norra Karelen	5
Mellersta Finland	9
Södra Österbotten	9
Österbotten	17
Mellersta och Norra Österbotten	7
Kajanaland	6
Lappland	4
Åland	7

Länk:

maanmittauslaitos.fi/sv/kopeskillingsstatistik

http://www.stat.fi/meta/luokitukset/maakunta/001-2014/index_sv.html

Fritidsbyggnadsplatser utan strand värderas i regel enligt kartpriset som i tomtpriskartan fastställts för byggnadsmark (100 %). Om byggnadsplatsen finns i närheten av exempelvis ett skid-, golf- eller annat fritidscentrum eller inom något annat område där prisnivån skiljer sig från den normala prisnivån, kan värdet justeras. Vid justeringen kan man använda lokala köpeskillingsstatistiker och jämförelseköp. Då man använder värdet enligt tomtpriskartan, tas byggnadsplatsens storlek i beaktande enligt följande gradering:

markområdets areal	gradering från grundpriset på arealens överskridande del
- 3000 m ² ;	100 %
3 000 - 5 000 m ² .	50 %
5 000 -10 000 m ² .	25 %
över 10 000 m ²	10 %

Om värdet av en enskild byggnadsplats värderat enligt tomtpriskartan och ovan nämnd gradering understiger det beskattningsvärde av markgrund som används vid fastig-

hetsbeskattningen, ska som gängse värde för byggnadsplatsen dock betraktas den aktuella byggnadsplatsens beskattningsvärde vid fastighetsbeskattningen.

3.5 Byggnadsplatser som grundar sig på arrenderätt

Arrenderättens värde beror till en väsentlig del på samma faktorer som själva byggnadsplatsens värde. På arrenderättens värde inverkar de faktorer som ansluter sig till arrendeavtalet, såsom arrenderättens överförbarhet, arrendetidens längd och arrendets storlek.

Om gängse arrende tas ut för arrenderätten, har arrenderätten inget separat förmögensvärde i arvs- eller gåvosituationer. Storleken av gängse årligt arrende är i allmänhet cirka 5 – 8 procent av byggnadsplatsens gängse värde.

Om vederlaget som debiterats underskrider gängse nivå, fastställs värdet av arrenderätten utgående från skillnaden mellan gängse och debiterat vederlag samt den återstående arrendetiden.

3.6 Byggnader

3.6.1 Utgångspunkter för värdering av byggnader

I det följande redogörs för utgångspunkterna för värdering av olika typer av byggnader, såsom egnahemshus, fritidsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader med utnyttjande av informationskällor som olika värderingsmetoder bjuder på. Eftersom den metodiska utgångspunkten – kostnadsvärdeметoden – är samma för alla byggnader, behöver de olika byggnadstyperna inte klassificeras ur värderingssynpunkt.

3.6.2 Kostnadsvärdeметoden

Byggnaderna värderas i de flesta fall enligt kostnadsvärdeметoden. Värdering av byggnader för fastighetsbeskattningens behov grundar sig också på denna metod.

I kostnadsvärdeметodens första skede definierar man byggnadens återanskaffningsvärde (s.k. nypriset) på basis av genomsnittliga byggnadskostnader. Detta är penningbeloppet som ett ändamålsenligt byggande av en ny motsvarande byggnad skulle kosta med moderna byggmaterial och med de moderna byggnadsmetoder, om vilkas användning fastställs i gällande föreskrifter och anvisningar.

I det följande skedet definieras värdeminskningarna som beror på byggnadens ålder och förslitning samt på byggnadens tidsenlighet (avskrivning). Då avskrivningen subtraheras från återanskaffningsvärdet får man byggnadens tekniska nuvärde. Byggnadens nuvärde är lika med byggnadens värde som fastställts med kostnadsvärdeметoden (s.k. nupris).

Begrepp nypris och nupris används i Finansbranschens Centralförbunds, i Lantmätarverkets och i Vägverkets gemensamma publikation Rakennuksen hinnat arviointi, som uppdateras årligen (se länken i slutet av punkten 3.6.4.2 eller 4.4).

Byggnadens nuvärde justeras med värdefaktorer per användningsenhet, för att komma till byggnadens egendomsandelsvärde. I justeringen är det frågan om huruvida byggnadens nuvärde motsvarar det värde, vilket i samband med fastighetsköp i allmänhet bildas för byggnaden, dvs. vilket är byggnadens andel av värdet på hela fastigheten. Den här justeringen är den svåraste fasen i samband med fastställandet av värdet, eftersom man ska ta hänsyn till läge, värdering, prisnivå och andra motsvarande faktorer som är svåra att mäta. Värdet av ett egnahemshus kan bli högre än byggnadens tekniska nuvärde under livlig efterfrågan på ett uppskattat centralt bostadsområde. På ett mera avlägset område kan värdet av motsvarande skäl bli något lägre än byggnadens nuvärde.

3.6.3 Marknadsvärde- och avkastningsvärdemetoden

Även marknadsvärde- och avkastningsvärdemetoden kan användas, då byggnader värderas. Tillämpning av marknadsvärdemetoden försvåras av att sådana representativa jämförelseöverlåtelse som metoden kräver i allmänhet inte finns till förfogande.

Tillämpningen av avkastningsvärdemetoden försvåras av det stora antalet osäkerhetsfaktorer som ansluter sig till fastställandet av avkastningen. Det skulle närmast vara arrendevärdet som skulle kunna användas som grund då avkastningsvärdet fastställs. Avkastningsvärdet kan användas närmast vid värdering av affärslokaler.

Användning av både marknadsvärde- och avkastningsvärdemetoden vid värdering av byggnader försvåras dessutom av att marknadsvärdet och arrendet ofta innehåller även värdet på marken.

3.6.4 Värdering av egnahemshus och fritidsbyggnader i vissa fall

3.6.4.1 Allmänt

Om objektets värde inte kan fastställas enligt den primära metoden för värderingen, värderas fastigheten i huvudsak utgående från det sammanlagda värdet av byggnadsplatsen och byggnaden.

I det följande presenteras normgivande värden per kvadratmeter för byggnader som används som egnahemshus. Dessa värden kan tillämpas, om annan utredning inte står till förfogande som grund för värderingen. Dessa värden grundar sig i huvudsak på lantmäteriverkets köpeskillingsstatistik för egnahemsfastigheter. Man har försökt utesluta markens pris från statistikens prisuppgifter. Inverkan av återanskaffningsvärdet som beräknats enligt Värderingslagen har tagits i beaktande när värden har fastställts. Det sistnämnda värdet har använts speciellt i sådana situationer, där det av prisstatistiken inte gått att få en värderingsgrund som skulle kunna användas för byggnader, de normgivande värdena har då härletts från de återanskaffningsvärden som värderingslagen avser.

Om det värdet som tagits som grund för värderingen minskas därför att byggnaden inte har använts under en längre tidsperiod och om denna omständighet inverkat på

byggnadens värde, värderas byggnaden likväl minst till det beskattningsvärde som bestäms med de i värderingslagen nämnda grunderna.

3.6.4.2 Egnahemsbyggnader i bostadsanvändning

Egnahemshus i bostadsanvändning i landskapens centrala städer samt i deras omedelbara närhet inom samma ekonomiska region an värderas på följande sätt: Byggnadens värde beräknas på basis av byggnadsåret (som är året för beräkning av åldersnedsättning som används i Skatteförvaltningens fastighetsberäkning) och den totala arealen (som även innehåller arealen av halvfärdig källare) i enlighet med tabellen.

Tabellernas kvadratpriser har reviderats årligen utgående från statistik som utarbetats av Statistikcentralen och Lantmäteriverket.

byggnadsår	€/m ²
före 1980	900
1980 – 1989	1100
1990 – 1999	1300
2000 – 2009	1400
2010 –	1600

Motsvarande egnahemshus i huvudstadsregionen kan värderas på följande sätt:

byggnadsår	€/m ²
före 1980	1300
1980 – 1989	1600
1990 – 1999	1900
2000 – 2009	2200
2010 –	2400

Dessa värden kan höjas eller sänkas från fall till fall med högst 40 procent.

Om värdet som tabellen utvisar inte kan tas som grund för värdering av objektet, kan man i samband med värderingen använda återanskaffningsvärdet enligt VårdL, vilket även på basis av egenskaper och omständigheter från fall till fall kan höjas eller sänkas med högst 40 procent.

Ur Lantmäteriverkets statistik kan man inte få eller härleda riksomfattande värderingsgrunder för bostadsbyggnader i andra tätorter och på glesbygden. Värdet på en byggnad i andra tätorter och på glesbygden kan på ett mera tillförlitligt sätt bestämmas med kostnadsvärdemetoden. I dessa fall ska värderingsgrunden härledas från det återanskaffningsvärde som avses i VårdL. I andra tätorter och på glesbygden varierar bostadsbyggnadernas gängse värden betydligt, beroende på läge, kondition, ålder, marknadssituation och andra motsvarande fak-

torer. Återanskaffningsvärdet enligt VärDL kan således, med beaktande av de speciella faktorerna i anslutning till enskilda fall, höjas eller sänkas med högst 40 procent.

Källor:

- se Värdering av byggnadens värde 2014: <https://www.hahtela.fi/fi/julkaisut/kaikki>;
- <http://www.rakentaja.fi/index.asp?s=/suorakanava/pikakustannuslaskuri.asp>
- <http://fi.wikipedia.org/wiki/P%C3%A4%C3%A4kaupunkiseutu>;

3.6.4.3 Fritidsbyggnader

Fritidsbostäderna avviker i praktiken betydligt från varandra både vad gäller den byggnadstekniska kvaliteten och utrustningen. Med en viss generalisering kan man säga, att ju nyare byggnaden är, desto mera motsvarar den en sedvanlig bostadsbyggnads byggnadstekniska nivå och bekvämligheter.

Om objektets värde inte kan fastställas enligt den primära värderingsmetoden, kan värdet på en fritidsbyggnad bestämmas enligt följande tabell. Tabellen kan tillämpas vid värderingen av en fritidsbostad av sedvanlig storlek, ca 40 – 80 m² och med sedvanliga bekvämligheter.

Byggnadsår	€/m ²
före 1980	550
1980–1989	600
1990–1999	700
2000 – 2009	900
2010 –	1000

Dessa tabellvärden kan höjas eller sänkas från fall till fall med högst 40 procent. Förhöjning är motiverad då det är frågan om en ny eller tämligen ny byggnad som har motsvarande bekvämligheter som ett egnahemshus. Förhöjningen kan också motiveras med objektets läge.

3.6.4.4 Ekonomibygnader

Om objektets värde inte kan fastställas enligt den primära värderingsmetoden, bestäms ekonomibygnadens värde utgående från återanskaffningsvärdet. Från återanskaffningsvärdet görs då ett åldersavdrag om högst 50 procent.

3.6.5 Affärs- och industribyggnader

Affärs- och industribyggnader värderas i första hand med de värderingsmetoder som grundar sig på köpeskillingar eller kostnader. Om byggnaden är uthyrd, kan dess värde fastställas på basis av nettohyresinkomsten (se kapitel 1.2.3).

Om objektets värde inte kan fastställas enligt den primära värderingsmetoden, använder man byggnadens återanskaffningsvärde vid fastställandet av gängse värde.

Gångse värden av affärs- och industribyggnader påverkas avsevärt av sådana faktorer som ändå inte beaktas i beräkningen av återanskaffningsvärdet exempelvis byggnadens ålder, skick, särskilda egenskaper som gäller användningsändamål samt läge. Därför kan byggnadens värde som beräknats på basis av återanskaffningsvärdet höjas eller sänkas, dock inte lägre än till balansvärdet. Sänkningen eller höjningen kan vara högst 50 procent. En särskild grund för höjning av värdet i ett enskilt fall föreligger till exempel då affärsbyggnaden befinner sig på ett centralt affärsställe. På motsvarande sätt är minskningen motiverad, om byggnaden har stått tom en längre tidsperiod eller befinner sig på ett avlägset ställe på glesbygden.

4 Gårdsbrukets tillgångar

4.1 Från separata värden till hela gårdsbrukets värde

Värdet av ett gårdbrukskomplex bestäms i allmänhet så att värden av varje förmögenhetslag som ingår i brukningsenheten, alltså värdet för skogsmark, jordbruksjord, bostads- och produktionsbyggnader, maskiner och redskap, husdjur, lager, värdepapper och produktionsrättigheter, bestäms separat med användande av den värderingsmetod som bäst lämpar sig för förmögenhetslaget i fråga och värdena som fått på detta sätt räknas ihop (summavärdemetoden). Eftersom det gångse värdet på ett gårdbrukskomplex vanligtvis är litet lägre än summan av de gångse priserna på de delar som överlåts var för sig, görs det i summavärdemetoden ofta en gårdbrukskomplexnedsättning.

I arvs- och gåvobeskattningen görs gårdbrukskomplexnedsättningen inte i det sammanlagda värdet på förmögenhetslagen utan saken tas i beaktande som en minskande faktor redan vid värderingen av varje enskilt förmögenhetslag. Avsikten är att värderingsavgörandet som gjorts på basis av anvisningen som sådant ska tjäna även inkomstbeskattningens behov så bra som möjligt.

Förmögenhetslagen som hör till gårdsbruket blir i arvs- och gåvobeskattningen föremål för värdering i allmänhet i samband med ägobyte på gårdsbruksenheten eller på en bråkdel av den. Därför har värderingsprinciperna som presenteras nedan utarbetats utgående från den utgångspunkten att egendomen övergår som en del av gårdbrukskomplexet. Då man utnyttjar jämförelseköp ska man i prisjämförelsen även beakta om det är fråga om överlåtelse av en enskild förmögenhetspost eller av ett gårdbrukskomplex.

I den följande framställningen om skogsmark och jordbruksjord utgår man från att de används inom jord- och skogsbruk. De särskilda faktorer som inverkar på markens värde, såsom avstånd till tätort, planläggning eller strandområden bör tas i beaktande från fall till fall då värderingsavgörandet görs.

Värdet på de centrala tillgångar som hör till gårdsbruket, såsom värdet på jordbruksjord och skog enligt VårdL, avviker väsentligt från gångse värde. De i VårdL avsedda värden utgör således inte utgångspunkt för fastställande av värden på dessa förmögenhetslag.

4.2 Jord- och skogsbrukets lösegendom

4.2.1 Maskiner, inventarier och anordningar

Även maskiner, inventarier och anordningar som används för jord- eller skogsbrukets produktionsändamål värderas till gängse värde. Utgiftsrestvärdet motsvarar i de flesta fall inte gängse värde. Värdering av betydande maskiner, såsom traktorer och skördetröskor, förutsätter i allmänhet att man utreder märke, årsmodell, typ och anskaffningspris.

Det är inte alltid nödvändigt att i detalj utreda värdet av maskinparken, som används för produktionsändamål. Maskinparken kan, såsom en del av gårdsbrukets tillgångar, i regel värderas utgående från utgiftsrestvärdet. I ett sådant fall ska värdet likväl korrigeras så, att till utgiftsrestvärdet tilläggs utjämningsreserveringarna, som har gjorts under de tre år som närmast föregår arvs- eller gåvoskattskyldighetens början samt investeringsunderstöd och andra motsvarande poster dock så att kalkylerade avskrivningar även beaktas.

Källor:

- Publicerade prislister över begagnade jordbruksmaskiner och inventarier (bl.a. centralaffärernas publikationer).
- <http://www.konearena.fi>
- <http://www.mascus.fi/maatalous>

4.2.2 Husdjur

Värdet av jordbrukets husdjur kan ofta fastställas på basis av djurets anskaffningspris eller jämförelseöverlåtelse. Slaktpriset på djur i produktiv användning kan, bortsett från köttproduktionen, endast sällan betraktas som gängse värde för jordbrukets husdjur.

Det är inte alltid ändamålsenligt, att i detalj utreda värdet av husdjur. Då djur utgör en del av gårdsbrukets tillgångar, kan man vid värderingen tillämpa de värden som fastställts genom jord- och skogsbruksministeriets förordning om de verkliga värden som tillämpas vid ersättning för skador på djur (503/2012); se bilagan till förordningen: <http://www.finlex.fi/sv/laki/alkup/2012/20120503>;

Husdjur som är betydligt värdefullare än genomsnittet, såsom framgångsrika travhästar, värderas till ett gängse värde som är högre än de ovan nämnda värden.

Gängse värde för andra än de i ovan nämnda förteckning nämnda husdjur, såsom bisonoxar och strutsar fastställs med hjälp av deras anskaffningspriser.

4.2.3 Lager

Såsom gängse värde för konstgödsel, foder, frö och säd m.m. kan betraktas 80 procent av deras anskaffningspris. Såsom enhetspriser för jordbruksprodukter som finns i lager kan man använda 80 procent av deras producentpriser.

Källor:

- http://www.maataloustilastot.fi/sv/priser-och-konsumtion_sv

4.2.4 Stöd- och produktionsrättigheter

Till regleringen av jordbruksproduktionen hör olika slags stöd- och produktionsrättigheter, av vilka en del av kan överlåtas separat. Värdet av de överlåtbara rättigheterna tas i beaktande då gårdsbruksenhetens värde bestäms eller då rättigheter överlåts separat.

En grundstödrättighet enligt lagen om Europeiska unionens direktstöd till jordbruket (193/2013) är en överlåtbar stödrättighet. Stödrättigheten kan övergå i samband med överlåtelsen av brukningsenheten eller åker eller under vissa förutsättningar även separat. Stödrättighet tillsammans med besittning av stödduglig jordbruksjord utgör förutsättningar för erhållande av grundstöd.

Grundstödet huvudsakliga del utgörs av en enhetlig del, utöver vilken det även betalas tilläggsdelar som är beroende på produktionsinriktningen. Tilläggsdelarnas andel blir stegvis mindre så att stödet beviljas år 2019 endast som enhetligt stöd. Utöver grundstödet betalas det under vissa förutsättningar också förgröningsstöd utgående från samma stödrättigheter och åkerareal.

Det finns inga sådana statistiska uppgifter om stödets gängse värde som baserar sig på köp. Rätten till stöd ingår i allmänhet i åkermarkens köpeskillingsstatistik som en del av åkermarkens köpesumma.

Det årliga beloppet på det enhetliga stödet och förgröningsstödet per hektar i hela euro ska betraktas som det värde på stödet som ska användas i arvs- och gåvobeskattningen. Eurobeloppen för det enhetliga stödet och förgröningsstödet per hektar är enligt gällande bestämmelser följande vid publiceringstidpunkten för denna anvisning (SRF 234/2015 sådant det lyder efter ändringen 1066/2016):

	2015	2016	2017	2018	2019
stöd område AB					
enhetligt stöd	118,05	122,30	123,60	123,70	125,70
förgröningsstöd	75,54	74,70	inte känt ännu		
sammanlagt i hela euro	194,00	197,00			
stöd område C					
enhetligt stöd	101,53	110,84	110,50	110,60	111,30
förgröningsstöd	65,11	65,20	inte känt ännu		
sammanlagt i hela euro	167,00	176,00			

Beloppet på det enhetliga stödet och förgröningsstödet framgår av jordbrukarens blankett 103A.

Som värde av stödet används det sammanlagda beloppet på det egentliga stödet och förgröningsstödet åtminstone i det fallet då de genomsnittliga priserna i punkt 4.5 används som värde på jordbruksjord. I det fall att värdet på jordbruksjord grundar sig på en individuell utredning kan stödsrättighetens värde av köpeskillingen avvika från ovan nämnt belopp. Då måste avtalsparterna vara beredda på att för inkomstbeskattnings- och överlåtelsebeskattningsändamål uppvisa en utredning av grunden för köpeskillings fördelning, dvs. en utredning av det gängse värdet av både åkermarken och stödsrättigheten. Gårdsstödsrättighetens andel av åkermarkens köpeskillning får inte överstiga 10 procent i någon situation.

Källor:

- om stödrättigheter och -områden finns på Landsbygdsverkets webbplats: <http://www.mavi.fi/sv/stod-och-service/odlare/grundstod/Sidor/default.aspx>

4.3 Gårdsbrukets bostadsbyggnad

Gårdsbrukets bostadsbyggnad och dess byggnadsplats värderas på samma sätt som det konstateras ovan i punkt 3.3 (Byggnadsplatser på glesbygden) och 3.6. (Byggnader). Bostadsbyggnaden värderas separat från fall till fall, eftersom det i allmänhet inte finns några jämförelseöverlåtelse.

Då värdet av en bostadsbyggnad i jordbruksfastigheten bestäms på basis av återanskaffningsvärdet, kan återanskaffningsvärdet av bostaden korrigeras enligt följande tabell:

Bostadens byggnadsår	Korrigering av återanskaffningsvärde
Före 1970	-30 %
1970 – 1979	-20 %
1980 – 1989	5 %
1990 – 1999	+10 %
2000 – 2009	+20 %
2010 -	+30 %

4.4 Jord- och skogsbrukets produktionsbyggnader

Skatteförvaltningen har inte till sitt förfogande uppgifter om jord- och skogsbrukets ekonomibygnader på samma sätt som i fråga om övriga byggnadstyper. Individuell värdering kräver, att uppgifterna om mera betydande produktionsbyggnaders egenskaper utreds för att tas som grund för värderingsavgörandet.

I fråga om nya eller tämligen nya byggnader utgör byggnadskostnaderna utgångspunkten för värderingsavgörandet. Byggnadskostnaderna justeras vid behov på sätt som framställts i punkt 3.6.

Finansbranchens Centralförbunds anvisning för värdering av byggnader kan också användas då värdet av gårdsbrukens mera betydande byggnader fastställs.

Om de ovan nämnda uppgifterna om byggnadernas egenskaper och byggnadskostnader inte står till förfogande då man ska fastställa gängse värde för produktionsbyggnader, kan man som värderingsgrund tillämpa värdena för byggnadernas utgiftsrester. I sådana fall ska såsom höjande faktor vid värderingen av byggnader som byggts eller renoverats likväl beaktas utjämningsreserveringarna, som har använts under de tre senaste åren samt indirekt intäktsförda byggnadsbidrag och försäkringsersättningar. Även värdet av eget arbete som hänför sig till byggande eller renovering ska till ett rimligt belopp beaktas vid värderingen. Om byggnadsarbetet i huvudsak utförts såsom eget arbete, kan värdet av det egna arbetet beaktas genom att utgiftsresten höjs med 40 procent. Från de ovan nämnda posterna som höjer byggnadens värde ska man avdra de årliga kalkylerade avskrivningar som hänför sig till dem.

På gårdsbruksenheter där man aktivt bedriver produktiv verksamhet, ska byggnadernas värde fastställas till minst 5 000 - 10 000 € trots att utgiftsrestens värde är obetydligt.

Produktionsbyggnadernas byggnadsplats värderas i enlighet med kapitel 3 Fasta tillgångar

Källor:

- se Värdering av byggnadens värde 2016: <https://www.hahtela.fi/fi/julkaisut/kaikki> ;

4.5 Jordbruksjord

Vid fastställandet av jordbruksmarkens värde har åkerns regionala placering stor betydelse. På åkerns värde inverkar även faktorer för de enskilda åkrarna och åkerns anknytning till det jordbruk av vilket den utgör en del eller till vilket den ska fogas.

De flesta överlåtelseerna av jordbruksmark sker i samband med generationsväxling. Prisnivån som används i samband med dessa överlåtelse avviker från den prisnivå som tillämpas på den fria marknaden. Köp av jordbruksmark på den fria marknaden är i allmänhet så kallade köp av tilläggsmark, där prisnivån å sin sida i allmänhet betydligt överskrider priset på jordbruksmark som värderats som en del av en gårdsbruksenhet.

Metoden som vanligen tillämpas i samband med värdering av jordbruksmark är marknadsvärdemetoden. Då metoden tillämpas, ska man ändå beakta, att representativa jämförbara överlåtelse och köpesummor som betalats i samband med dem uttryckligen utgörs av köpesummor som betalats för tilläggsmark. Om den åkerareal som utgör förmål för värderingen har varit föremål för köp i en fri marknadssituation under de närmaste åren, ska köpesumman tas som utgångspunkt då värdet fastställs.

De köpesummor som finns i Lantmäteriverkets köpeskillingsstatistik kan tas som grund även i samband med värdering av åkrar som hör till en gårdsbruksenhet. I köpeskillingsstatistiken ingår det i åkerns värde i allmänhet även stödrättighet. Då en gårdsbruksenhet värderas, ska man såsom en faktor som minskar åkerns värde ta i

beaktande det, att åkern utgör en del av en gårdsbruksenhet. Vid värdering av täckdikad åker kan täckdikningskostnaderna tas som grund för värderingen.

Åkerns värde fastställs i första hand på basis av uppgiften om köpeskilling eller jämförelseköp. Om nämnda uppgifter inte finns till förfogande, kan värderingen göras på basis av de genomsnittliga värdena per landskap enligt tabellen nedan. Värdena har härletts från Lantmäteriverkets uppgifter om köpesummor för jordbruksjord genom att använda de genomsnittliga priserna för odlad åker på över 2 ha under åren 2011–2015. Dessa värden kan höjas eller sänkas i enskilda fall, om detta är motiverat på grund av särskilda skäl.

I de hektarpris som framförts i tabellen ingår värdet på stödrättighet enligt punkt 4.2.4 och värdet på täckdiken så att dess andel anses vara 10 % av tabellvärdet på åkern, dock minst 500 euro. Som värde för täckdiken kan alternativt användas deras kvarstående oavskriven anskaffningsutgift korrigerat med använda reserveringar och indirekta intäktsföringar såsom utgiftsrest för inventarier (se 4.2.1). Vid användningen av utgiftsrestvärde används som värde för åker värdet på otäckdikad åker, varför det från tabellvärden minskas 10 %, dock minst 500 euro. Då värdet på jordbruksjord grundar sig på en individuell utredning kan också värdet på täckdiken definieras individuellt.

Såsom värdet på åkrar som inte odlats på över tio år, betesmark och äng betraktas 100 €/ha.

Landskap	euro/ha
Nyland	9400
Egentliga Finland	10800
Satakunta	9000
Åland	15600
Mellersta Finland	3900
Efentliga Tavastland	9100
Birkaland	7700
Päijänne-Tavastland	7900
Kymmenedalen	6700
Södra Karelen	5400
Södra Savolax	4900
Norra Karlen	3700
Norra Savolax	4900
Södra Österbotten	8800
Österbotten	10100
Mellersta Österbotten	6400
Norra Österbotten	5700
Kajanaland	1900
Lappland	2100

Källor:

- Lantmäteriverkets köpeskillingsstatistik <http://www.maanmittauslaitos.fi/sv>

- Kommunerna _____ per _____ landskap:
http://www.stat.fi/meta/luokitukset/maakunta/001-2011/luokitusavain_kunta.html

4.6 Skogsmark

4.6.1 Utgångspunkterna för fastställande av värdet

Skogens värde påverkas bland annat av följande faktorer.

- virkesmängden, kvaliteten och virkesslagsfördelningen som en helhet
- virkesmängden som genast kan avverkas
- den inkomst som i fortsättningen fås av virkesförsäljning (förväntningsvärde)
- plantbeståndens proportionella andel
- markens art
- områdets skogsvårdssituation
- faktorer som ansluter sig till skogens belägenhet, såsom klimat och trafikförbindelser
- mångsidigheten av skogens användningsmöjligheter
- markanvändningsbegränsningar

Vid värdering av skog kan marknadsvärdeometoden i allmänhet inte utgöra utgångspunkten. Detta beror på, att sådana representativa jämförelseöverlåtelse, av vilka man skulle veta virkesuppgifterna per objekt inte i allmänhet står till förfogande. Därför kan till exempel de genomsnittliga priserna per hektar, som framgår ur köpeskillingstatistiker, utgöra grunden för värderingsavgörandet endast då ingen annan utredning står till förfogande.

Vid fastställande av värdet på skog används i allmänhet i fråga om privata skogar en kombination av avkastnings- och kostnadsvärdeometoderna, den s.k. summavärdeometoden, där skogens egendomsandelar räknas ihop:

- markens värde som grundar sig på kalkylerad avkastning
- plantbeståndets kostnadsvärde
- trädbeståndets avverkningsvärde
- eventuellt tillägg för förväntningsvärde

Objektets helhetsvärde som räknats ut på detta sätt justeras genom att korrigeras det totala värdet, med den s.k. partirabatten. Genom partirabatt beaktar man i form av avdrag den inexacthet som ansluter sig till värderingens olika delfaktorer, särdrag för skogen som värde-ras samt allmänna administrativa utgifter. Partirabatten utgör i allmänhet 30 procent, men kan av motiverade skäl även vara större eller mindre.

I synnerhet vid fastställande av värdet för större skogsområden används också avkastningsvärdeometoden.

Källor:

- I länken: www.metla.fi/metinfo/mo finns de aktuella rotpriserna, statistikerna över skogsförsäljningar och annan information som kan utnyttjas vid värdering av skogen
- Lantmäteriverkets köpeskillingsstatistik

4.6.2 Lägenhetsvärderingen som informationskälla för värdering av skog

Såsom primär utredning över skogens värde kan man betrakta skogscentralens eller skogsvårdsföreningarnas lägenhetsvärderingar.

Lägenhetsvärderingar som skogscentralen och skogsvårdsföreningarna eller motsvarande sakkunnigkretsar har utfärdat kan som sådana tas som grund vid värderingsavgörandet. I lägenhetsvärderingen ska alla delfaktorer vara specificerade jämte de enhetspriser vilka använts vid beräkningen av skogens värde.

Det är ändå i allmänhet inte nödvändigt att skaffa uppgifterna om små skogsområden som är mindre än 15 hektar. I Norra Österbotten och i Kajaland kan i detta sammanhang 30 hektar betraktas som ett mindre skogsområde och i Lappland 60 hektar.

De lägenhetsvärderingar som experter utarbetar motsvarar i praktiken ofta närmast nuvärdet av skogslägenhetens skogshushållningsvärde. Då värderingsavgörandet fattas ska man vid sidan om lägenhetsvärderingen även separat beakta de särskilda faktorer som höjer skogsmarkens värde, såsom strandområden och närheten till en tätort som håller på att utvidga sig.

4.6.3 Skogsvärdering som baserar sig på fastigheternas köpeskillingsstatistik

Det finns inte alltid en lägenhetsvärdering att ta som grund för sin värderingen. I en sådan situation kan skogens värde fastställas utgående från landskapsvisa hektarvärden och skogsmarkens areal enligt nedanstående tabell. Tabellens värden har tagits från den statistik som Lantmäteriverket upprätthåller över fastigheters köpeskillning (medelpriset vid rena skogsmarksförsäljningar under åren 2013 - 2015).

Värdet av skog som beräknats på basis av hektarvärdet i tabellen nedan kan i enskilda fall höjas eller sänkas, om detta är motiverat på grund av speciella faktorer som man känner till.

Landskap	€/ha
Nyland	5400
Egentliga-Finland	5200
Satakunta	4400
Åland	4500
Mellersta Finland	3400
Egentliga Tavastland	5200

Birkaland	4400
Päijänne-Tavastland	4900
Kymmenedalen	3800
Södra Karelen	4000
Södra Savolax	3900
Norra Karelen	2900
Norra Savolax	3200
Södra Österbotten	2800
Österbotten	3100
Mellersta Österbotten	2700
Norra Österbotten	1900
Kajanaland	1700
Lappland	1300

Källor:

- Lantmäteriverkets köpeskillingsstatistik <http://www.maanmittauslaitos.fi/sv>
- Kommunerna per landskap: http://www.stat.fi/meta/luokitukset/maakunta/001-2011/luokitusavain_kunta.html;

4.7 Andel i samfällid skog

En andel i samfällid skog utgör en överlåtbar förmån som inkluderar rätten att tillsammans med de övriga delägarna bestämma över värden och användningen av ett område som hör till den samfällida skogen och att erhålla den del av avkastningen som andelstalen visar. Man kan som värde för en sådan förmån betrakta den del av värdet på området i den samfällida skogen och av den samfällida skogens annan egendom som andelstalet visar. Vid fastställandet av värdet tillämpar man de värderingsgrunder för skogsmark och annan egendom som finns i denna anvisning.

4.8 Impediment

Då impediment värderas, beaktas de egendomsvärden som finns på området. I kapitel 4.10, Marktäkter, behandlas värdering av torv-/marksustanställgångar som eventuellt finns på området.

I beskattningen omfattar begreppet impediment skogsplanens impediment samt även tvinmarkerna. Bestånd som eventuellt finns på impediment blir värderad som en del av det totala virkesbeståndets avverkningsvärde då lägenhetsvärderingen eller skogsplanen används som grund. Då behöver man i allmänhet inte fastställa separat värde för impedimentets mark. Om man som grund för värdering av skogen har använt de ovan i punkt 4.6 nämnda värden per hektar, gäller värdena endast till skogsmarkens arealer. Impediment värderas då separat.

I praktiken är situationen i allmänhet sådan, att man inte har några som helst uppgifter om faktorer som inverkar på värdering av impediment eller tvinmarker. I en sådan situation kan såsom områdets värde betraktas 50 euro per hektar.

4.9 Stora strandområden och vattenområden

4.9.1 Stora strandområden

Med ett stort strandområde avses här markområden som är betydligt större än normala byggnadsplatser och som gränsar till stranden och som även kan användas som fritidsbyggnadsmark.

Då gårdsbruksenhetsen värderas till gängse värde i arvs- och gåvobeskattningen, ska man i värderingsavgörandet även beakta strandområdenas inverkan på gårdsbruksenhetsens värde.

Byggnadsmark som hör till gårdsbruksenhetsen värderas i enlighet med 29.2 § i VärDL som tomtmark från och med att den nuvarande ägaren har inlett försäljning av byggnadsplatser på gårdsbruksenhetsen.

Då gårdsbruksenhetsens värde i arvs- och gåvobeskattningen fastställs enligt principen om gängse värde, ska man vid fastställandet av gårdsbruksenhetsens värde i arvs- och gåvobeskattningen beakta strandområdenas inverkan på lägenhetens värde, även om försäljningsverksamhet inte hade inletts. I avgörandet HFD 1993 B 539 ansågs, att man inte särskilt kunde fastställa ett "tilläggsvärde" för gårdsbruksenhetsens strandområden, då området inte hade planerats och försäljningsverksamhet ej inletts, men att strandområdena i och för sig skulle beaktas då fastighetens värde fastställdes.

Stora strandområden tas i beaktande från fall till fall då fastighetens värde fastställs. Den omständigheten, om strandområdet har planerats, har ingen annan betydelse för värderingsavgörandet, än att förekomsten av strandplan redan i och för sig utvisar strandområdenas betydelse vid fastställandet av fastighetens totala värde. Om det för strandområdet genom planläggning eller på annat sätt fastställts särskilda begränsningar för användningen, ska också dessa faktorer beaktas från fall till fall.

För att kunna fastställa den förhöjningseffekt som stora strandområden har borde man avgöra hur många strandtomter man i princip kunde bilda på fastigheten. Fastighetens värde kan då höjas med ett belopp som motsvarar cirka 40 procent av det sammanlagda värdet av de separata strandtomterna.

Källor:

Då strändernas byggnadsrätter utreds, kan man utnyttja uppgifterna från strandplaner eller strandplaner som är under planering och vid behov även uppgifter från kommunernas byggnadsmyndigheter.

4.9.2 Vattenområden

Värdet av ett vattenområde som hör till fastigheten tas i allmänhet i beaktande då fastighetens värde fastställs (på samma sätt som i samband med värdering av strandområden ovan). En separat värdering av vattenområdet kan komma i fråga om ägaren får särskild inkomst av det, såsom inkomst av uthyrning av undervattensgrustäcker eller fiskevatten. Byggda bassänger eller naturliga bassänger för fiskodling värderas separat som konstruktioner eller som en del av företagsförmögenheten.

I arvs- och gåvobeskattningen behöver vattenområden värderas separat i allmänhet endast i fråga om omfattande över 10 hektar stora separata vattenlägenheter. Värderingen fastställs från fall till fall utgående från områdets egenskaper. Värdet torde i praktiken endast undantagsvis kunna fastställas utgående från prisuppgifter från ett verkligt köp eller från jämförel-

seöverlåtelse. Om annan grund inte står till förfogande, kan man som vattenområdets gängse värde anse 80 euro per hektar. I enskilda fall kan värdet höjas eller sänkas på basis av områdets särdrag (grustäkt, naturskyddsområde, försvarsmaktens område).

4.10 Marktäkter

4.10.1 Utgångspunkterna för fastställandet av värdet

Med marksubstans avses här grus, stenmaterial, berg, lera, torv och mull. Priset som marksubstansens användare har betalat består av substanskostnaden samt ofta även till en väsentlig del av förädlings- och transportkostnader.

På värdet av en marktäkt inverkar mängden av marksubstansen som kan utnyttjas, upptagningstiden och marksubstansens huvudsakliga art (grus eller sten, bränn- eller odlingstorv) samt marktäktens avstånd från marksubstansens användare.

Då förmögenheten värderas i arvs- och gåvobeskattningen till ett sannolikt överlåtelsepris, ska marktäkten värderas som marksubstanstäkt även om egentlig upptagning inte har inletts. Till exempel om tillstånd för upptagning av marksubstanser finns, ska marktäkten värderas som marksubstanstäkt även om upptagning inte har inletts.

Då man fastställer värdet av ett område som är avsett för upptagning av marksubstanser, är man i arvs- och gåvobeskattningen inte bunden vare sig till överlåtarens eller mottagarens inkomst- eller fastighetsbeskattning och de värden som har tillämpats där. Marktäkten värderas till det gängse värde som det har vid mottagandet av arv eller gåva oberoende av, hur marksubstansområdet behandlats inom övriga skatteslag.

4.10.2 Fastställande av värde för en grustäkt

Gängse värde för en grustäkt, såsom i allmänhet för övriga marktäckter, fastställs på det mest tillförlitliga sättet med tillämpande av avkastningsmetoden. I arvs- och gåvobeskattningen fastställs avkastningsvärdet på följande sätt

- 1) fastställande av områdets marksubstansstillgångar vid överlåtelsen
- 2) fastställande av marksubstansernas upptagningstid och den årliga användningsmängden
- 3) marksubstansens gängse försäljningspris eller hyresavkastning vid överlåtelse tidpunkten
- 4) fastställande av marktäktens årliga avkastning vid överlåtelse tidpunkten
- 5) såsom beräkningens räntesats kan tillämpas 8 procent
- 6) fastställande av värdet av marktäktsområdet efter det att upptagningen har upphört

Då den årliga avkastningen fastställs, ska man ta i beaktande, att man inte på basis av den upptagna marksubstansens försäljningspris (punkt 3) direkt kan räkna hela marktäktsområdets värde, dvs. det värde som fås om området skulle realiseras som en helhet. I brist på annan utredning kan man som utgångspunkt ta det att den partirabatt som ska beaktas är 20 procent.

Exempel:

A har redan i flera års tid idkat upptagning av grus på sitt gårdsbruk. Det finns kvar 300 000 m³ på marktäkten vars areal är 30 ha. Från området tas årligen ca 50 000 m³ grus, varvid den sannolika resterande upptagningstiden är 6 år. A avlider och B är ensam ar-

vinge. Grusets gängse försäljningspris vid mottagande av arvet är 2 €/lös m³. I arvsbeskattningen beräknas marktäktsområdets gängse värde på följande sätt (numreringen ovan):

- 1) Marksubstanstillgångar 300 000 m³ = 420 000 lös-m³ (koefficient 1,4)
- 2) resterande upptagningstid är 6 år och den årliga upptagningsmängden 70 000 lös-m³
- 3) gängse pris på upptagen grus är 2 €/lös-m³ = 0,71 €/f-m³ (koefficient 1,4)
- 4) den årliga avkastningen är 0,8 x 2 €/lös-m³ x 70 000 m³ = 112 000 €/år
- 5) räntesatsen 8 procent, varvid koefficienten för 6 år är 4,62
- 6) markgrundens värde efter upptagningstiden är enligt uppskattning 200 €/ha, dvs. 6 000 €.

Såsom avkastningsvärde fås således 4,62 x 112 000 € = 517 000 €, när inkomsten avrundas till hela tusen euro. Till detta belopp läggs 6 000 euro, varvid totalvärdet blir 523 000 euro.

4.10.3 Fastställande av värde på torvtäkt

Torvprodukternas huvudtyper är energitorv (fräsbrännatorv och torvbriketter) och växttorv. Torvmarkerna i Södra och Sydvästra Finland innehåller i huvudsak växttorv. Torvmarkerna i övriga delar av landet är i allmänhet torvmarker med energitorv.

Fastställandet av värdet på torvtäkter görs i allmänhet med avkastningsvärdemetoden. Områdets avkastningsvärde grundar sig på den avkastning som fås av uthyrning av torvmarken eller upptagning av torv. Det är också möjligt att tillämpa marknadsvärdemetoden.

Torvmarkens avkastningsvärde bestäms i princip på samma sätt som i fråga om grustäkt. Torvupptagning förutsätter inte tillstånd som avses i marktäktslagen (555/1981). De flesta torvmarkerna är uthyrda, vilket innebär att hyreskontraktet är den viktigaste informationskällan för fastställande av värdet. Avkastningsvärdet kan beräknas på basis av hyran och den årliga upptagningsmängden.

Exempel på fastställande av avkastningsvärde för torvmark som används inom produktionen av fräsbrännatorv.

Den årliga genomsnittliga hyresinkomsten är 13 000 €/år (genomsnittlig hyresavkastning som uppskattats på basis av uppgifterna inkomstskattedeklarationen). Det är fråga om en torvmark om cirka 130 hektar. Uppskattad torvupptagningstid är 12 år. Som räntesats tillämpas 8 procent.

Avkastningsvärde:

13 000 € x 7,54 = 98 020 €, som avrundat är 98 000 €. Till värdet som beräknats på detta sätt kan på basis av prövning från fall till fall tilläggas områdets uppskattade värde efter det att upptagningen har upphört.

Vid fastställandet av värdet på torvmarker kan även marknadsvärdemetoden användas. Torvmarkerna är, till skillnad från grustäkter, i allmänhet tämligen jämförbara regionalt. Torvtäkternas köpeskilling har statistikförts separat i Lantmäteriverkets köpeskillingstatistik. Denna statistik kan användas åtminstone såsom kontrollvärden då avkastningsvärdet räknas ut.

Källor:

- Tillstånd för upptagning av marksubstanter, torvmarkernas hyreskontrakt

- Lantmäteriverkets köpeskillingsstatistik

5 Företagsförmögenhet

5.1 Utgångspunkterna för fastställande av företagets värde

I detta kapitel behandlas fastställande av gängse värde för aktier i bolag som inte noterats offentligt, bolagsandel i en näringsammanslutning samt rörelseidkares och yrkesutövares näringsverksamhet. Såsom gängse värde betraktas det sannolika överlåtelsepriset för aktier, andelar eller rörelseidkares och yrkesutövares näringsverksamhet som överläts. I detta kapitel behandlas inte fastställande av värde för företagsförmögenhet i sådana situationer där överlåtelsens objekt består av enskilda förmögenhetsposter (se kapitel 2, Lös egendom och 3 Fast egendom)

Gängse värde för aktiebolags aktie fastställs i första hand på basis av köpesummor som betalats för aktier i samma bolag, dvs. på basis av köpesummor i jämförelseöverlåtelse. Jämförelseöverlåtelse kan i princip användas även i samband med värdering av en bolagsandel, även om överlåtelse av bolagsandel är mera sällsynta än överlåtelse av aktier.

För att en överlåtelse ska vara jämförbar, förutsätts det att jämförelseöverlåtelsen har skett nära den tidpunkt då skattskyldigheten har uppstått och att överlåtelsens parter är oberoende av varandra i en fri marknadssituation. Närheten av jämförelseöverlåtelsen och tidpunkten för skattskyldighetens början uppskattas utgående från företagets verksamhet och verksamhetsmiljö; endast sådana överlåtelse kan betraktas som jämförbara, efter vilka det inte har skett väsentliga förändringar i företagets verksamhet eller verksamhetsmiljö.

Användning av jämförelseöverlåtelse vid värdering av aktiens eller bolagsandelens gängse värde kräver förutom överensstämmelse med marknaden och den tidsmässiga närheten även att man beaktar andra omständigheter som inverkar på gängse värde. Till exempel en ovanligt stor köpesumma som har betalats för aktier med större röstetal i avsikt att uppnå bestämmanderätt visar endast gängse värde för de aktier som redan har sålts, eftersom efterfrågan och priset på aktierna i fråga ganska sannolikt sjunker efter det att målet har uppnåtts.

Köpesummor som tidigare har erlagts för aktier och andelar i samma bolag kan inte heller som sådana tillämpas som aktiernas och andelarnas gängse värde då företagets värde väsentligt baserar sig på den överlåtande personens kunskaper och arbetsinsats och personen som avstår från ägandet inte blir kvar i företagets tjänst.

Om gängse värde inte kan fastställas enligt jämförelseöverlåtelse, fastställs gängse värde för aktier, andelar eller rörelseidkares och yrkesutövarens näringsverksamhet i arvs- och gåvobeskattningen i allmänhet på basis av företagets substansvärde och avkastningsvärde, vilket i allmänhet leder till en försiktig uppskattning av företagets gängse värde. Fastställande av gängse värde på basis av substans- och avkastningsvärdet är dessutom schablonmässigt och lämnar inte mycket utrymme för beaktande av särdrag i företaget eller dess verksamhetsmiljö. Därför kan andra värderingsmetoder än de som beskrivs i anvisningen (till exempel kalkyler över kassaströmmarnas nuvärden) användas då företagets gängse värde kan baseras på faktamaterial som är mera omfattande än uppgifterna enligt anvisningen. Oberoende av vilken metod som används vid värdering av företagets värde betraktas i beskattningen som bolagets minimivärde det värde som beräknats utgående från substansvärdet.

Källor:

- <http://www.kauppalehti.fi/5/i/porssi/porssikurssit/muutlistat.jsp>, Köpesummor av icke listade bolag som publicerats av Privanet Capital Abp.

5.2 Företagets substansvärde

5.2.1 Tillgångar och skulder

Företagets substansvärde beräknas på basis av förmögenheten som ingår i företaget då skattskyldigheten uppstod. Substansvärdet fås då man från företagets tillgångar avdrar företagets skulder. Såsom tillgångar och skulder beaktas de tillgångar och skulder som ingår i aktiebolagets och personbolagets alla förvärvskällor samt i rörelseidkarens och yrkesutövarens näringsverksamhet. Om företagets skulder är större än tillgångarna, anses företagets substansvärde vara noll och beloppet med vilket skulderna överskrider tillgångarna beaktas som en faktor som minskar gängse värde.

Företagets tillgångar och skulder värderas enligt balansräkningen för den räkenskapsperiod som senast avslutats efter skattskyldighetens början. Om räkenskapsperioden likväl utgår inom två månader räknat från skattskyldighetens början, kan man som utgångspunkt ta balansräkningen för den räkenskapsperiod som snart utgår. Vid värderingen kan man även använda balansräkningen i ett mellanbokslut, om bolagsstämman har fastställt ifrågavarande bokslut innan beskattningen verkställs.

Om företagets egendom har förändrats väsentligt mellan bokslutstidpunkten och skattskyldighetens början ska den balansräkningen som valts som grund korrigeras att motsvara förmögenhetssituationen vid skattskyldighetens början.

5.2.2 Värdering av tillgångar och skulder

Företagets tillgångar och skulder värderas till gängse värde. Gängse värde för en enskild förmögenhetspost fastställs på basis av antingen balansvärdet eller annan tillgänglig uppgift. Som utgångspunkt betraktas således inte de i beskattningen oavskrivna anskaffningsutgifterna, även om balansvärdena ofta motsvarar de värden som används i inkomstbeskattningens nettoförmögenhetsberäkning.

I det följande behandlas principerna för värdering av enskilda poster som ingår i företagsförmögenheten, då företagets substansvärde fastställs. Eftersom avsikten med substansvärdet är att bestämma *hela* företagets värde, kan de värderingsnivåer som använts här inte användas i samband med överlåtelse av en enskild förmögenhetspost.

5.2.3 Immateriella förnödenheter

Etablerings- och organiseringsutgifterna anses inte ha förmögenhetsvärde, de räknas således inte till tillgångarna. Forsknings- och utvecklingsutgifterna samt affärsvärdet (goodwill) värderas till balansvärdet såsom i regel också de immateriella rättigheterna. Likväl kan betydande rättigheter som medför inkomster värderas på basis av avkastningsvärdet.

Andra långfristiga utgifter (till exempel reklamkampanjer) värderas till balansvärdet.

5.2.4 Fastigheter

Land- och vattenområden samt byggnader och konstruktioner värderas till gängse värde på samma sätt som beskrivits i kapitel 3 ovan, likväl alltid minst till balansvärdet.

5.2.5 Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier värderas i regel till balansvärdet. Ett gängse värde som är högre än balansvärdet tillämpas likväl då företagets förmögenhet till en betydande del består av till exempel fordon, arbetsmaskiner och andra motsvarande förnödenheter, för vilka sannolikt överlåtelsepris kan fastställas.

5.2.6 Övriga materiella förnödenheter, förskottsbetalningar och icke slutförda anskaffningar

Övriga materiella förnödenheter samt betalda förskottsbetalningar och icke slutförda anskaffningar värderas till balansvärdet.

5.2.7 Placeringar

Aktierna i ett offentligt noterat dotterbolag och i ett delägarskapsföretag värderas till deras gängse värde på sätt som beskrivits i kapitel 2.3. Om substans- och avkastningsvärdet inte fastställs på basis av koncernbokslutet (se punkt 5.5), värderas aktierna i ett icke noterat dotterbolag och i ett betydande delägarskapsföretag till det gängse värdet på ett sätt som beskrivs i detta kapitel 5, i allmänhet på basis av substans- och avkastningsvärdet. Såsom värdet på dotterbolagets och delägarskapsföretagets (både offentligt noterade och icke noterade) aktier betraktas likväl alltid minst deras balansvärde, då bolagets värde bestäms i en sådan situation där avsikten är att fortsätta dess verksamhet.

Andra än dotterbolagens och delägarskapsföretagens offentligt noterade aktier och andra värdepapper värderas också till det gängse värdet på ett sätt som anges i kapitel 2.3. Andelar i placeringsfonder värderas till det gängse värdet på samma sätt som i kapitel 2.5 och aktierna som berättigar till besittning av en aktielägenhet på samma sätt som framgår ur kapitel 2.8. Även andra betydande andelar eller placeringar kan värderas till ett gängse värde som är högre än balansvärdet.

5.2.8 Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångarna värderas till balansvärdet bortsett från de värdepapper och placeringsfondandelar, som värderas till gängse värde på det sätt som presenteras i kapitlen 2.2, 2.3, 2.5 och 2.8.

5.2.9 Fordringar

Fordringarna värderas till balansvärdet. Kalkylerade skattefordringar enligt 5:18 § i Bokföringslagen (BokFL) räknas likväl i regel inte till tillgångarna. Kalkylerade skattefordringar kan uppkomma av periodiseringskillnader mellan bokföringen och beskattningen samt av skillnader mellan bokföringsvärden och de värden som används i inkomstbeskattningen.

5.2.10 Finansiella värdepapper

Offentligt noterade värdepapper och andelar i placeringsfonder, som ingår i finansieringstillgångarna, värderas till gängse värde på samma sätt som beskrivs i kapitel 2.2, 2.3 och 2.5.

5.2.11 Pengar och banktillgodohavanden

Pengar och banktillgodohavanden värderas till balansvärdet.

5.2.12 Obligatoriska reserveringar

Balansräkningens obligatoriska reserveringar avdras från tillgångarna.

5.2.13 Kalkylerade/latenta skatteskulder

Kalkylerade skatteskulder som ingår i balansräkningen eller som omnämns i dess bilagor enligt 5:18 § i bokföringslagen kan i allmänhet inte anses utgöra skulder, de ska således inte i regel tas i beaktande såsom en faktor som minskar substansvärdet. I bokföringslagen avsedda kalkylerade skatteskulder kan förorsakas av bokslutsöverföringar, såsom frivilliga reserveringar och av avskrivningsdifferensen samt av värdeförhöjningar. Som skuld betraktas i regel inte heller sådan kalkylerad skatteskuld, som förorsakas av att man i samband med beräkning av företagets substansvärde har använt ett gängse värde som är högre än förmögenhetspostens balansvärde (latent skatteskuld).

Kalkylerad (latent) skatteskuld kan likväl avdras från tillgångarna, då den skattskyldige utreder, att ifråga varande belopp kommer att realiseras under den närmaste framtiden. Till exempel latent skatteskuld beaktas då den skattskyldige har utrett, att förmögenhetsposten i fråga överläts inom kort efter det fång som föranlett arvs- eller gåvoskattskyldigheten. Latent skatteskuld beräknas i ett aktiebolag på följande sätt: $0,25 \times (\text{gängse värde} - \text{balansvärdet})$. I fråga om annat företag använder man som skattesats i brist på annan utredning 35 procent.

5.2.14 Främmande kapital

Främmande kapital värderas till balansvärdet. Från tillgångarna dras av även sådana till sitt värde väsentliga förpliktelser som uppstått efter utgången av den räkenskapsperiod som det bokslut som valts som grund för värderingen gäller. En sådan post som ska tas i beaktande är exempelvis en dividendutdelningsskuld om beslutet om dividendutdelningen har fattats innan skattskyldigheten uppstått.

5.3 Företagets avkastningsvärde

Eftersom det krävs att de uppgifter som utgör grunden för ett beskattningsavgörande kan verifieras, måste företagets avkastningsvärde i beskattningen i regel fastställas på basis av historieuppgifter. Vid beräkningen av avkastningsvärdet använder man i allmänhet de tre senaste räkenskapsperiodernas resultat från resultaträkningarna, som uppgjorts enligt bokföringslagen. Om räkenskapsperioden likväl utgår inom en kortare tidsperiod räknat från skattskyldighetens början, kan man vid beräkningen av avkastningsvärdet i stället för den senaste resultaträkningen använda resultaträkningen för räkenskapsperioden som håller på att utgå. Ett resultat som bokslutet för en viss del av räkenskapsperioden utvisar kan också användas vid beräkning av avkastningsvärdet ifall resultatet ger en tillförlitlig bild av resultatet för hela räkenskapsperioden med beaktande av de för flera branscher kännetecknande säsongvariationerna.

Resultaten, som utgör grunden för avkastningsvärdet korrigeras genom att avdra följande poster.

- tillfälliga poster (bl.a. erhållna och utgivna koncernbidrag, anläggningstillgångarnas överlåtelsevinster och -förluster samt gåvor)
- bokslutsdispositioner (förändringar av avskrivningsdifferens och frivilliga reserveringar).

Från räkenskapsperiodens resultat kan även avdras företagarens kalkylerade lönekostnader, om den FöPL-försäkrade företagaren arbetar i företaget men gängse lön inte har utbetalats till honom. Avdraget är skillnaden mellan gängse lön och utbetalad lön. Som gängse lön vid beräkningen av avdrag betraktas i regel det belopp av FöPL-arbetsinkomst som fastställts för företagaren. Detta belopp allokteras till det företag och den räkenskapsperiod vars avkastningsvärde beräknas. Arbetsinkomsten grundar sig på företagarens egen uppskattning av vad som för motsvarande arbete skulle betalas till en person med samma yrkeskunskaper. Avdraget kan göras inom alla företagsformer

I uträkningen tas inkomstskatterna i beaktande som kalkylerad kostnad enligt det rättade resultatet för skatteåret. Kalkylerade inkomstskatter kan subtraheras också från personbolagets resultat, även om inkomstskatterna i verkligheten påförs bolagets delägare. Vid beräkning av skattekostnaden används gällande skattesats som aktiebolagets samfundsskattesats. För annat företag än ett aktiebolag används som inkomstskattesats det skattebeloppet som sannolikt tas ut av det rättade resultatet, i brist på annan utredning 35 procent. Om företagets resultat visar förlust, tar man i beaktande den skatteeffekt som orsakas av avdrag av förlust genom att skatt enligt ovan nämnd skattesats läggs till det förlustbringande resultatet.

Om företagets resultat har beräknats för en räkenskapsperiod som avviker från 12 månader, ska resultatet ändras att motsvara 12 månaders resultat.

Av de resultat som tagits med i beräkningen uträknas medeltalet, som kapitaliseras enligt 15 procents räntesats. Såsom räntesats kan av motiverade skäl tillämpas en ränta som är lägre än 15 procent (låg risk) eller högre än 15 procent (mycket stor risk).

Avkastningsvärdet beräknas enligt formeln: värde = T/i , där T är det genomsnittliga årsresultatet och i är kapitaliseringsräntesatsen.

Exempel på avkastningsvärde:

Bolagets resultat är under det 1:a året 40 000, under det 2:a året -30 000 och under det 3:e året 50 000. Medeltalet av årsresultat är således $(40\,000 - 30\,000 + 50\,000)/3 = 20\,000$.

Bolagets avkastningsvärde blir med 15 procents räntesats $20\,000/0,15 = 133.333,33$.

Om medeltalet av ett företags årsresultat blir ett negativt tal, anses avkastningsvärdet vara noll.

5.4 Företagets gängse värde på basis av substans- och avkastningsvärdet

Företagets gängse värde fastställs på basis av avkastningsvärdet och substansvärdet som beräknats på sätt som beskrivits ovan i allmänhet på följande sätt:

- om avkastningsvärdet är större än substansvärdet, är gängse värde lika med medeltalet av avkastningsvärdet och substansvärdet
- om substansvärdet är större än eller lika stor som avkastningsvärdet, är gängse värde lika med bolagets substansvärde.

Exempel:

Företagets avkastningsvärde är 120 000 euro och substansvärdet är 10 000 euro. Företagets gängse värde är $(120\,000 + 10\,000)/2 = 65\,000$ euro.

Då företagets värde fastställs, ska man likväl alltid vid värderingen av företaget beakta både företagets verksamhet och den situation i vilken företaget befinner sig. Såsom resultat av värderingen kan man från fall till fall antingen lägga större vikt vid substansvärdet eller avkastningsvärdet då man fastställer företagets gängse värde. Utgående från företagets bransch eller verksamhetens natur kan man lägga större vikt vid avkastningsvärdet till exempel då företagets inkomst kontinuerligt är betydande och inkomster inte lämnats kvar i företaget. Avkastningsvärdets betydelse är i allmänhet avsevärt större och gängse värde kan fastställas enbart på basis av avkastningsvärdet i s.k. idéföretag, vars värde i huvudsak baserar sig på andra faktorer än de poster som syns i balansräkningen, såsom till exempel på yrkeskunnig personal, produkter, tjänster, immateriella rättigheter, kundnätverk, marknadsandelar eller andra motsvarande faktorer.

Substansvärdets betydelse är å sin sida större än i genomsnitt och gängse värde kan fastställas från fall till fall enbart på basis av substansvärdet om det resultat som företaget avkastat väsentligt grundar sig på arbetsinsatsen av den person som utträder ur företagets verksamhet. Också i sådana situationer, där avsikten inte är att fortsätta med verksamheten, fastställs företagets värde enbart på basis av substansvärdet oberoende av företagsformen.

Om det bolag som är föremål för värderingen bedriver många slags verksamhet som är oberoende av varandra, kan bolagets delar värderas separat. Om exempelvis ett holdingbolag äger ett separat aktiebolag som bedriver näringsverksamhet och också placeringstillgångar som inte hör till denna verksamhet, kan bolagets helhetsvärde fastställas genom att värdera de självständiga delarna separat. Exempelvis ska bolagets näringsverksamhet värderas till medeltalet av avkastnings- och substansvärde och till detta värde adderas det gängse värdet av de separata placeringstillgångarna.

5.5 Fastställande av värdet på en aktie i ett moderbolag i en koncern på basis av avkastnings- och substansvärdet

Om ett offentligt icke-noterade aktiebolag som ska värderas är ett moderbolag i en koncern beräknas dess avkastnings- och substansvärde i regel på grundval av koncernbokslutet. Den resultatberäkning och balansräkning som då ligger som grund för värderingen innehåller också dotterbolagets och moderbolagets samtliga tillgångar och skulder samt intäkter och kostnader. De andelar av dotterföretagens resultat och tillgångar som motsvarar andra än koncernföretags innehav ska tas upp i koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen som en särskild post kallad minoritetsandel (bokföringslagen 6:7). Vid beräkning av moderbolagets avkastnings- och substansvärden utgående från koncernbokslutet dras dessa bokföringsposter av från koncernens avkastningar och tillgångar i brist på annan utredning även då man exempelvis i några delar har avvikit från balansvärden.

Också i de fall då koncernbokslutet inte är tillgängligt, kan dotterbolag och betydande delägarskapsbolag tas i beaktande vid beräkning av moderbolagets avkastnings- och substansvärde genom att slå samman moderbolagets andel av dotter- och delägarbolagens balansräkning och resultat i moderbolagets balansräkning och resultat. Så ska man göra i de situationer där tillgångar och avkastningar i koncernens bolag fördelas mellan bolagen så att den separata värderingen av bolagen leder till ett väsentligen olikt resultat än vad medeltalet av hela koncernens substans- och avkastningsvärden är.

I ovan nämnda situationer iakttas i övrigt i tillämpliga delar anvisningar i detta kapitel om fastställande av det gängse värdet för företagsförmögenheten och aktierna.

I andra än ovan nämnda situationer fastställs det gängse värdet av aktierna i ett icke noterat dotterbolag och ett betydande delägarskapsföretag vid beräkning av moderbolagets substansvärde på sätt som beskrivs i detta kapitel 5, i allmänhet på basis av deras eget substans- och avkastningsvärde.

5.6 Gängse värde för aktiebolags aktie

Aktiens gängse värde fås, då företagets gängse värde divideras med antalet aktier i bolaget. Såsom aktiernas antal används antalet av bolagets utelöpande aktier vid den tidpunkt då skattskyldigheten uppstod.

Om aktiens värde fastställs i en sådan situation där företagets nettoförmögenhet är negativ, men företaget likväl har avkastningsvärde och avsikten är att fortsätta med företagsverksamheten, beaktas den andel av skulderna som överskrider tillgångarna såsom en faktor som minskar gängse värde till exempel på följande sätt:

Gängse värde av aktiebolagets tillgångar är 100 000 och skulderna är 150 000. Bolagets avkastningsvärde är 200 000 (genomsnittlig avkastning 30 000 under de tre senaste åren) och avsikten är att verksamheten ska fortsätta. Substans- och avkastningsvärdets medeltal är $(0 + 200\,000)/2 = 100\,000$, från vilket man drar av den del av skulderna som överskrider tillgångarna, 50 000. Såsom företagets gängse värde fås 50 000. Aktiens gängse värde fås genom att dividera bolagets värde med antalet av bolagets utelöpande aktier.

Vid fastställandet av aktiens värde beaktar man i regel inte de omständigheterna att aktierna hör till majoritets- eller minoritetsaktier, att aktierna är av olika slag, att aktierna har inlösnings- eller samtyckesklausul eller andra särdrag. Om en sådan sak likväl i verkligheten påverkar aktiens gängse värde, kan faktorn genom en motiverad utredning beaktas då gängse värde fastställs. Från utredningen ska det framgå, på vilket sätt aktiens sannolika överlåtelsepris fastställs i ifråga varande fall eller vilka inverkningsområden detta särdrag, som ska beaktas, har på det sannolika överlåtelsepriset.

Som gängse värde enligt Arvsskattel 9 § 1 mom. betraktas inte sådant inlösningspris som i bolagsordningen, delägaravtalet eller på annat sätt har avtalats till ett lägre belopp än aktiens proportionella del av bolagets helhetsvärde med syfte att de facto förhindra den självständiga överlåtelsen av minoritetsandelen t.ex. för att behålla karaktären av ett familjeföretag (HFD KHO 1975 II 534). Villkor som gäller överlåtelse av aktier som delägarna har avtalat om i ett delägaravtal eller på annat sätt tas i beaktande enligt deras faktiska karaktär antingen i värderingen av aktien eller på annat sätt (HFD:2016:18 och HFD:2016:104).

Om det faktum att aktierna har olika slag innebär olika rättigheter då bolagets tillgångar delas ut (t.ex. vid dividendutdelningen) kan dess inverkan på aktiernas värde tas i beaktande på skattemyndighetens initiativ.

5.7 Gängse värde för bolagsandel i kommandit- och öppet bolag

Fastställande av bolagsandelens gängse värde grundar sig på de rättigheter som bolagsmannen enligt bolagsavtalet har till bolagets tillgångar. Kommanditbolagets tysta bolagsmän har i allmänhet rätt till bolagets tillgångar endast upp till den kapitalinsats, som de placerat i bolaget och de ansvariga bolagsmännens rättigheter bestäms såsom proportionella andelar av den resterande delen av företagets nettotillgångar.

Som gängse värde på tyst bolagsmans bolagsandel betraktas i regel beloppet av kapitalinsatsen, som personen i fråga har placerat. Värdet av den ansvariga bolagsmannens bolags-

andel fås då från hela bolagets gängse värde dras av beloppet av de tysta bolagsmännens kapitalinsatser och den resterande delen divideras med de ansvariga bolagsmännens förmögenhetsandelar. I ett öppet bolag räknas bolagsandelens gängse värde på motsvarande sätt genom att dividera bolagets gängse värde med bolagsmännens förmögenhetsandelar.

Exempel:

Kommanditbolagets substansvärde är 40 000 och avkastningsvärdet är 100 000, varvid såsom gängse värde fås 70 000 euro $(40\,000 + 100\,000)/2$. I bolaget finns en tyst bolagsman och två ansvariga bolagsmän. Den tysta bolagsmannen har placerat 10.000 euro i bolaget och de båda ansvariga bolagsmännens andel av bolagets tillgångar är $\frac{1}{2}$.

Gängse värde för den tysta bolagsmannens bolagsandel är 10 000 euro.

Gängse värde för de ansvariga bolagsmännens bolagsandelar är $(70\,000 - 10\,000)/2 = 30\,000$ euro.

Hur det gängse värdet för bolagsandel i öppet bolag och kommanditbolag ska fastställas behandlas närmare i punkt 7.2. i Skatteförvaltningens anvisning [Överlåtelse av bolagsandel vid inkomstbeskattningen och gåvobeskattningen](#) (Dnr 330/349/2010).

I arvsbeskattningen kan det förekomma situationer där dödsboet måste ansvara för skulder i ett överskuldsett kommanditbolag eller öppet bolag. Då avsikten inte är att fortsätta med företagsverksamheten, bildas bolagsandelens gängse värde av substansvärdet, som i ett sådant fall är lika med noll. Av företagets skulder, som dödsboet ska ansvara för, beaktas i arvsbeskattningen den andel som överskrider beloppet av de tillgångar som hör till bolagsandelen, som tillfaller dödsboet.

6 Skulder och förpliktelser

6.1 Skulder, avdrag och särskilt s.k. latent skatteskulder

Skulderna värderas till gängse värde med iakttagande av samma principer som i fråga om värdering av fordringar i kapitel 2.1. Vid avdragandet av kostnader som nämns i 9 § 2 mom. i Arvsskattel samt vid avdragande av skatter och avgifter förekommer inga speciella värderingsproblem.

I samband med värderingen av tillgångarna måste man ofta avgöra, hur man ska beakta den icke realiserade skatteskulden som ansluter sig till förmögenheten. Utgångspunkten är, att den här skatteskulden inte beaktas då tillgångarnas värde fastställs.

En skatteskuld som hänför sig till arvlåtarens ägotid beaktas då egendomen värderas. Med hänförande avses här, att skatteskulden i fråga har uppkommit redan under arvlåtarens livstid och inte är beroende av till exempel om egendomen ska realiseras eller vem som realiserar den. Som ett exempel på en skatteskuld, som ska beaktas kan man nämna källskatten på ränteinkomst, som konkret hänför sig till sådan ränteinkomst som uppkommit under arvlåtarens livstid och som ska räknas till förmögenheten.

I fråga om gåvor kan man utgå från, att skatteskulden inte beaktas då gåvans värde fastställs, men att skatteskulden som hänför sig till gåvogivarens ägotid behandlas som ett skuldansvar som övergår till gåvotagaren.

I olika punkter i dessa anvisningar har man behandlat andra sådana situationer, där frågan om avdragande av latent skatteskulder förekommer.

6.2 Förbehåll om avkastningsrätt

6.2.1 Värde på förbehållen rätt

Enligt 9 § 3 mom. i Arvsskattel får man från egendomens värde dra av värdet av olika förpliktelser. Även värdet på dem ska fastställas med tillämpande av principen om gängse värde. Värdet på den förbehållna rätten räknas ut så att den genomsnittliga årliga avkastningen av rätten multipliceras med kapitaliseringskoefficienten.

6.2.2 Kapitaliseringskoefficient

Om rätten har förbehållits för livstid används ålderskoefficienterna enligt Arvsskattel 10 §.

Om rätten har förbehållits för ett begränsat antal år används koefficienterna beräknade enligt åtta procents kapitaliseringsränta (se tabellen i slutet av avsnittet). Överlåtaren av egendomen kan inte förbehålla sig besittningsrätten på viss tid så att kapitaliseringskoefficienten skulle vara större än hans ålderskoefficient.

Om överlåtaren av egendomen har förbehållit sig den livsvariga besittningsrätten till samma egendom (t.ex. en bostad) både för sig själv och för andra personer så att ägaren inte får ens en del av egendomen i sin besittning förrän besittningsrätten för alla innehavare har upphört, räknas avdraget för besittningsrätt enligt ålderskoefficienten för den yngsta personen. Om var och en av överlåtarna av den samägda egendomen (t.ex. skogslägenhet) däremot förbehåller sig besittningsrätten endast för sig själv, avser besittningsrätten endast den andel som var och en överlåter och avdraget beräknas enligt varje överlåtares egen ålderskoefficient. Avdraget för besittningsrätt räknas alltid utgående från hur länge och för vilken del den antas begränsa ägarens rättigheter.

6.2.3 Årlig avkastning

Som den årliga avkastningen av den förbehållna rätten betraktas i första hand den verkliga avkastningen, såsom depositionens ränteintäkt, hyresinkomst av en uthyrd aktielägenhet, dividend enligt vedertagen praxis för dividendutdelningar eller annan motsvarande inkomst. Med avkastning avses här inkomstbeloppet minskat med naturliga avdrag, där skatten inte har beaktats som avdrag.

Depositionens ränteintäkt betraktas som årlig avkastning i det fall att besittningsrätten hänförs till ett visst enskilt konto eller skuldebrev och inte innehåller rätt att placera tillgångar på ett annat sätt.

Den etablerade dividendutdelningen kan användas som den årliga avkastningen av dividendrätten som förbehållits till aktierna, då bolagets ägarundelag är brett och ägarna är av varandra oberoende parter. Då överlåtelsen gäller aktier i familjebolag och i andra bolag med få ägare ska parterna som kommit överens om förbehåll av rätten visa en grundad värdering av rättens värde samt en redogörelse för huruvida det mellan parterna har avtalats någonting om en kommande utbetalning av medel. Det är rättens faktiska innehåll som är avgörande. Om parterna inte lämnar någon redogörelse ska rättens värde uppskattas. Om utgångspunkten är den nedan nämnda beräknade årliga avkastningen på 5 procent kan den antingen sänkas eller höjas enligt uppskattning på basis av rättens innehåll och dividendutdelningsutsikterna i framtiden.

Om man inte vet förmånens verkliga årsavkastning, måste avkastningen uppskattas i beskattningen. Då kan man till exempel i fråga om besittnings- eller bostadsrätt som hänför sig till en aktielägenhet eller fastighet använda ortens gängse hyresnivå som grund. I fråga om jordbruksjord betraktas som avkastning den uppskattade arrendeinkomsten av åkermark. När årsavkastning uppskattas ska man ta i beaktande att t.ex. hyresintäkter från en fritidsbostad flyter in endast bara för en del av året. Den uppskattade avkastningen bevisar alltid också objektets värde, varför den avkastningsuppskattning som angetts som grund för beräkningen av besittningsrätten också kan användas för uppskattning av objektets värde. Om det för egendomen tillförlitligt bevisas den verkliga årliga avkastningen som är mycket hög jämfört med egendomens gängse värde som har utretts på annat sätt, kan vanligtvis också egendomens värde fastställas genom att kapitalisera den årliga avkastningen på ett sätt som avses i punkt 1.2.3.

Om avkastningen inte kan fastställas, uppskattas avkastningen kalkylmässigt till fem procent av förmögenhetens gängse värde (HFD 1987 B 624). Fem procent tillämpas till exempel som den kalkylerade årliga avkastningen av skog, aktiebolags aktie och bostad. Som kalkylerat årligt värde för besittningsrätt som förbehållits för fritidsbostad tillämpas vedertaget tre procent. Den etablerade dividendutdelningen kan användas som den årliga avkastningen av dividendrätten som förbehållits till aktierna, då bolagets ägarandelag är brett och ägarna är av varandra oberoende parter. Då överlåtelsen gäller aktier i familjebolag och i andra bolag med få ägare ska parterna som kommit överens om förbehåll av rätten visa en grundad värdering av rättens värde samt en redogörelse om huruvida det mellan parterna har avtalats någonting om en kommande utbetalning av medel. Det är rättens faktiska innehåll som är avgörande. Om parterna inte lämnar någon redogörelse ska rättens värde uppskattas. Om utgångspunkten är den ovan nämnda beräknade årliga avkastningen på 5 procent kan den antingen sänkas eller höjas enligt uppskattning på basis av rättens innehåll och dividendutdelningsutsikterna i framtiden.

Värdet på besittnings-, bruks- och bostadsrätt räknas i regel alltid utgående från den underliggande egendomens hela värde även om den som får egendomen också skulle kunna utnyttja den aktuella egendomen samtidigt. Om det i åtkomsthandlingen har antecknats att rätten hänför sig till en begränsad del av egendomen (t.ex. enligt arealen eller endast till vissa rum) beräknas rätten enligt begränsningen.

6.2.4 Rättens värde vid avstående från den

Värde på besittningsrätt räknas enligt samma principer också då man för tidigt avstår från rätten och värdet på den förmås ska uppskattas som ägaren får av detta avstående. Kapitaliseringskoefficienten bestäms enligt tidpunkten för avstående. Också som årlig avkastning används avkastningsnivån vid tidpunkten för avstående

Om det ursprungliga objektet för besittningsrätt (exempelvis bostad) före avståendet har omvandlats till pengar, kan avkastningen vid tidpunkten för avstående inte enbart bestämmas på basis av placeringssättet för pengar. Rättsinnehavaren har i sinom tid fått rätt till avkastning från det ursprungliga objektet och objektet har inte kunnat omvandlas till pengar utan hans samtycke. De penningmedel som besittningsrätten avser ska enligt ärvdabalken (12:5) placeras i ägarens namn på ett tryggt och lönsamt sätt om inte ägaren medgivit annat. Av de orsaker används som årlig avkastning i en sådan situation i princip 5 procent även om tillgångarna vid avstående av rätten genom ömsesidig överenskommelse skulle exempelvis vara på ett konto med låg avkastning.

6.2.5 Konstgjorda arrangemang

Ett förbehåll av besittnings-, bruks- eller bostadsrätt som på grund av omständigheterna ska betraktas klart konstgjort kan värderas och vid behov kan man ingripa med stöd av bestämmelsen om kringgående av skatt i Arvsskattel. 33a §.

6.2.6 Exempel på bestämning av värde på förbehållen rätt:

A, som är 60 år gammal, ger aktierna som berättigar till besittning av lägenheten som han äger (3 r + k, 70 m³) som gåva till B och förbehåller sig besittningsrätten till lägenheten under återstående livstid. Aktiernas gängse värde är 100 000 €. Gängse hyra på orten är cirka 800 €/mån. och nettohyran minskat med vederlaget 450 €/mån.

Såsom värde för boenderätten fås således:

$$12 \text{ mån.} \times 450 \text{ €/mån.} \times 9 = 48\,600 \text{ €.}$$

Beräkningen av värdet för besittningsrätt på viss tid avviker från beräkningen av värdet för besittningsrätt under återstående livstid så att man i stället för ålderskoefficient använder diskonteringskoefficient som anges i tabellen nedan. Om man i exemplets situation förbehåller sig besittningsrätten för t.ex. 10 år, blir besittningsrättens värde $12 \text{ mån.} \times 450 \text{ euro/mån.} \times 6,71 = 36\,234 \text{ euro.}$

Koefficienten som ska tillämpas vid förbehåll om avkastningsrätt för ett visst antal år.

Antalet år	Kapitalvärdet	Antalet år	Kapitalvärdet	Antalet år	Kapitalvärdet	Antalet år	Kapitalvärdet
1	0,93	26	10,81	51	12,25	76	12,46
2	1,78	27	10,94	52	12,27	77	12,47
3	2,58	28	11,05	53	12,29	78	12,47
4	3,31	29	11,16	54	12,30	79	12,47
5	3,99	30	11,26	55	12,32	80	12,47
6	4,62	31	11,35	56	12,33	81	12,48
7	5,21	32	11,44	57	12,34	82	12,48
8	5,75	33	11,51	58	12,36	83	12,48
9	6,25	34	11,59	59	12,37	84	12,48
10	6,71	35	11,65	60	12,38	85	12,48
11	7,14	36	11,72	61	12,39	86	12,48
12	7,54	37	11,78	62	12,39	87	12,48
13	7,90	38	11,83	63	12,40	88	12,49
14	8,24	39	11,88	64	12,41	89	12,49
15	8,56	40	11,92	65	12,42	90	12,49
16	8,85	41	11,97	66	12,42	91	12,49
17	9,12	42	12,01	67	12,43	92	12,49
18	9,37	43	12,04	68	12,43	93	12,49
19	9,60	44	12,08	69	12,44	94	12,49
20	9,82	45	12,11	70	12,44	95	12,49
21	10,02	46	12,14	71	12,45	96	12,49
22	10,20	47	12,16	72	12,45	97	12,49
23	10,37	48	12,19	73	12,45	98	12,49
24	10,53	49	12,21	74	12,46	99	12,49
25	10,67	50	12,23	75	12,46	100	12,49

Med hjälp av följande tabell kan man bestämma värdet av ett räntefritt tillgodohavande.

VÄRDET AV RÄNTEFRI FORDRAN ELLER FORDRAN MOT UNDERRÄNTA

TABELLEN UTVISAR VÄRDET AV EN RÄNTEFRI FORDRAN OM 100 EURO,
BERÄKNAD ENLIGT 8 PROCENTS RÄNTESATS,
SOM FÖRFALLER TILL BETALNING EFTER NEDAN ANGIVNA ÅR

Nominella värdet **100**

Anteckna procenten enligt följande: 1 % = 1,01, 2 % = 1,02 osv. **1,08**

Antalet år	Kapital- värdet	Antalet år	Kapital- värde	Antalet år	Kapital- värde	Antalet år	Kapital- värde
1	92,59	26	13,52	51	1,97	76	0,29
2	85,73	27	12,52	52	1,83	77	0,27
3	79,38	28	11,59	53	1,69	78	0,25
4	73,50	29	10,73	54	1,57	79	0,23
5	68,06	30	9,94	55	1,45	80	0,21
6	63,02	31	9,20	56	1,34	81	0,20
7	58,35	32	8,52	57	1,24	82	0,18
8	54,03	33	7,89	58	1,15	83	0,17
9	50,02	34	7,30	59	1,07	84	0,16
10	46,32	35	6,76	60	0,99	85	0,14
11	42,89	36	6,26	61	0,91	86	0,13
12	39,71	37	5,80	62	0,85	87	0,12
13	36,77	38	5,37	63	0,78	88	0,11
14	34,05	39	4,97	64	0,73	89	0,11
15	31,52	40	4,60	65	0,67	90	0,10
16	29,19	41	4,26	66	0,62	91	0,09
17	27,03	42	3,95	67	0,58	92	0,08
18	25,02	43	3,65	68	0,53	93	0,08
19	23,17	44	3,38	69	0,49	94	0,07
20	21,45	45	3,13	70	0,46	95	0,07
21	19,87	46	2,90	71	0,42	96	0,06
22	18,39	47	2,69	72	0,39	97	0,06
23	17,03	48	2,49	73	0,36	98	0,05
24	15,77	49	2,30	74	0,34	99	0,05
25	14,60	50	2,13	75	0,31	100	0,05