

Varojen arvostamista perintö- ja lahjaverotuksessa koskevan Verohallinnon ohjeen päivittäminen 4.12.2012

1	ARVON MÄÄRITTÄMISEN LÄHTÖKOHDAT	1
1.1	KÄYVÄN ARVON PERIAATE	1
1.2	ARVONMÄÄRITTÄMISEN MENETELMÄT	1
1.2.1	<i>Yleistä</i>	1
1.2.2	<i>Kauppa-arvomenetelmä</i>	2
1.2.3	<i>Tuottoarvomenetelmä</i>	2
1.2.4	<i>Kustannusarvomenetelmä</i>	4
1.3	VEROVIRANOMAISEN TIEDONSAANTIOIKEUS	5
2	IRTAIN VARALLISUUS	5
2.1	RAHAVARAT, TALLETUKSET, SAAMISET	5
2.2	JOUKKOVELKAKIRJALAINAT SEKÄ MUUT VELKASITOUUMUKSET	5
2.3	JULKISESTI NOTEERATUT OSAKKEET JA MUUT ARVOPAPERIT	6
2.4	PÖRSSISSÄ NOTEERAAMATTOMAT OSAKKEET	6
2.5	SIIJOITUSRAHASTO-OSUUDET	6
2.6	OSUUSKUNTIEN OSUUDET	6
2.7	TYÖSUHDEOPTIOT	7
2.8	ASUNTO- JA KIINTEISTÖSAKEYHTIÖIDEN OSAKKEET SEKÄ MUUT ASUNTO-OIKEUDET JA -OSUUDET	7
2.8.1	<i>Asuinhuoneisto-osakkeet</i>	7
2.8.2	<i>Autotalliosakkeet</i>	9
2.8.3	<i>Ulkomaiset asuinhuoneisto-osakkeet</i>	9
2.8.4	<i>Osaomistusasunnot</i>	9
2.8.5	<i>Asumisoikeusasunnot</i>	9
2.8.6	<i>Toimitilaosakkeet</i>	9
2.9	KULKUNEUVOT	10
2.10	ASUNTOIRTAIMISTO	11
2.11	OSUUS TOISEEN KUOLINPESÄÄN	11
2.12	IMMATERIAALIOIKEUDET	11
2.13	VARALLISUUSARVOISET HENKIVAKUUTUKSET PERINTÖVEROTUKSESSA	12
3	KIINTEÄ VARALLISUUS	12
3.1	ERILLISARVOSTA KOKO KIINTEISTÖN ARVOON	12
3.2	TAAJAMA-ALUEELLA SIJAITSEVAT TONTIT JA RAKENNUSPAIKAT	12
3.3	HAJA-ASUTUSALUEELLA SIJAITSEVAT RAKENNUSPAIKAT	13
3.4	VAPAA-AJAN RAKENNUSPAIKAT	14
3.5	VUOKRAOIKEUTEEN PERUSTUVAT RAKENNUSPAIKAT	16
3.6	RAKENNUKSET	17
3.6.1	<i>Rakennusten arvostamisen lähtökohtia</i>	17
3.6.2	<i>Kustannusarvomenetelmä</i>	17
3.6.3	<i>Kauppa-arvo- ja tuottoarvomenetelmät</i>	17
3.6.4	<i>Omakoti- ja vapaa-ajanrakennusten arvostaminen eräissä tilanteissa</i>	18
3.6.4.1	<i>Yleistä</i>	18
3.6.4.2	<i>Asuinkäytössä olevat omakotirakennukset</i>	18
3.6.4.3	<i>Vapaa-ajan rakennukset</i>	19
3.6.4.4	<i>Talousrakennukset</i>	20
3.6.5	<i>Liike- ja teollisuusrakennukset</i>	20

4	MAATILAVARALLISUUS	20
4.1	ERILLISARVOSTA KOKO MAATILAN ARVOON.....	20
4.2	MAA- JA METSÄTALouden IRTAIMISTO.....	21
4.2.1	<i>Koneet, kalusto ja laitteet</i>	21
4.2.2	<i>Kotieläimet</i>	21
4.2.3	<i>Varastot</i>	21
4.2.4	<i>Tilatuki- ja tuotanto-oikeudet</i>	22
4.2.4.1	<i>Tilatukioikeudet</i>	22
4.2.4.2	<i>Meijerimaidon viitemäärä</i>	22
4.3	MAATILAN ASUINRAKENNUS	23
4.4	MAA- JA METSÄTALouden TUOTANTORAKENNUKSET	23
4.5	MAATALOUSMAA	24
4.6	METSÄMAA.....	25
4.6.1	<i>Arvon määrittämisen lähtökohtia</i>	25
4.6.2	<i>Tila-arviosta metsän arvostamisen tietolähteenä</i>	26
4.6.3	<i>Metsäsuunnitelmasta metsän arvostamisen tietolähteenä</i>	26
4.6.4	<i>Kiinteistöjen kauppahintatilastointiin perustuvasta metsän arvostamisesta</i>	27
4.7	OSUUS YHTEISMETSÄÄN.....	28
4.8	JOUTOMAA.....	28
4.9	LAAJAT RANTA-ALUEET JA VESIALUEET	28
4.9.1	<i>Laaajat ranta-alueet</i>	28
4.9.2	<i>Vesialueet</i>	29
4.10	MAA-AINESTEN OTTOALUEET	29
4.10.1	<i>Arvon määrittämisen lähtökohta</i>	29
4.10.2	<i>Soranottoalueen arvon määrittäminen</i>	30
4.10.3	<i>Turpeennostoalueen arvon määrittäminen</i>	30
5	YRITYSVARALLISUUS	31
5.1	YRITYKSEN ARVON MÄÄRITTÄMISEN LÄHTÖKOHDAT	31
5.2	YRITYKSEN SUBSTANSSIARVO	32
5.2.1	<i>Varat ja velat</i>	32
5.2.2	<i>Varojen ja velkojen arvostaminen</i>	33
5.2.3	<i>Aineettomat hyödykkeet</i>	33
5.2.4	<i>Kiinteistöt</i>	33
5.2.5	<i>Koneet ja kalusto</i>	33
5.2.6	<i>Muut aineelliset hyödykkeet, ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat</i>	33
5.2.7	<i>Sijoitukset</i>	33
5.2.8	<i>Vaihto-omaisuus</i>	34
5.2.9	<i>Saamiset</i>	34
5.2.10	<i>Rahoitusarvopaperit</i>	34
5.2.11	<i>Rahat ja pankkisaamiset</i>	34
5.2.12	<i>Pakolliset varaukset</i>	34
5.2.13	<i>Laskennalliset/piilevät verovelat</i>	34
5.2.14	<i>Vieras pääoma</i>	35
5.3	YRITYKSEN TUOTTOARVO	35
5.4	YRITYKSEN KÄYPÄ ARVO SUBSTANSSI- JA TUOTTOARVON PERUSTEELLA	36
5.5	KONSERNIN EMOYHTIÖN OSAKKEEN ARVON MÄÄRITTÄMINEN TUOTTO- JA SUBSTANSSIARVON PERUSTEELLA.....	36
5.6	OSAKEYHTIÖN OSAKKEEN KÄYPÄ ARVO.....	37
5.7	KOMMANDIITTI- JA AVOIMEN YHTIÖN YHTIÖOSUUDEN KÄYPÄ ARVO.....	37
6	VELAT JA VELVOITTEET	38
6.1	VELAT, VÄHENNYKSET JA ERITYISESTI NS. PIILEVÄ VEROVELKA	38
6.2	TUOTTO-OIKEUDEN PIDÄTYS.....	38

1 Arvon määrittämisen lähtökohdat

1.1 Käyvän arvon periaate

Perintö- ja lahjaverolain (PerVL) 9.1 §:n mukaan omaisuus arvostetaan siihen käypään arvoon, mikä omaisuudella oli verovelvollisuuden alkaessa. Käyvällä arvolla tarkoitetaan omaisuuden todennäköistä luovutushintaa.

Varat arvostetaan siihen käypään arvoon, joka varallisuudella oli verovelvollisuuden alkamishetkellä omistajan hallussa ja sillä paikalla, missä omaisuus oli. Vastaavasti myös velkojen ja veloitteiden arvostaminen tapahtuu käyvän arvon periaatteen mukaisesti.

Varallisuuden rahaksi muuttamisesta aiheutuvia kuluja ei oteta huomioon varallisuuden arvoa vähentävänä eränä (esimerkiksi arvopapereiden myynti- tai välityspalkkio tai muu vastaava kustannus). Tällaiset kustannukset otetaan huomioon luovutusvoittoverotuksessa.

Käypä arvo toteuttaa osaltaan myös vaadetta verovelvollisten tasapuolisesta kohtelusta: eri varallisuuslajeja ei aseteta arvostamisen suhteen toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei laissa ole nimenomaan jonkin omaisuuserän osalta toisin säädetty.

Arvonmäärittäminen perintö- ja lahjaverotuksessa poikkeaa arvostamislain (laki varojen arvostamisesta verotuksessa, ArvL) mukaan tapahtuvasta arvonmäärittämisestä. Arvostamislain mukainen arvostaminen on vuosittain toistuvaa massamenettelyä, jonka tarkoituksena ei ole määrittää kohteena olevan yksittäisen omaisuuserän käypää arvoa. Arvonmäärittäminen perintö- ja lahjaverotuksessa on arvostamislain mukaisesta arvonmäärittämisestä poiketen yksilöllistä ja kertaluonteista. Tämän vuoksi näiden lakien mukaan määritetyt arvot poikkeavat monesti toisistaan.

1.2 Arvonmäärittämismenetelmät

1.2.1 Yleistä

Kohteen käypä arvo määritetään aina siitä saatujen ja saatavien tosiasiatietojen perusteella käyttäen kyseiseen tapaukseen parhaiten soveltuvaa arvonmäärittämismenetelmää. Koska käyvällä arvolla tarkoitetaan verotuksessa todennäköistä luovutushintaa, määritetään käypä arvo ensisijaisesti juuri kyseistä kohdetta koskevien kauppahintatietojen perusteella. Toteutuneen tai toteutuneiden kauppahintojen käyttö käyvän arvon perusteena edellyttää, että kohteen arvonmuutokset aikaisemman ja/tai myöhemmän luovutuksen ja arvostamishetken välillä voidaan todentaa esimerkiksi korjaamalla luovutushintaa tarvittaessa indeksillä. Lisäksi luovutuksen osapuolina on täytynyt olla toisistaan riippumattomat tahot vapaassa markkinatilanteessa.

Jos kohteen käypää arvoa ei voida perustaa juuri kyseisen kohteen luovutushintaan, määritetään kohteen arvo vertailuluovutuksia koskevien tietojen perusteella. Tämä edellyttää, että arvostamiskohdetta vastaavista kohteista on yleensä saatavilla kauppahintatietoja (Kauppavomenetelmä).

Toteutuneiden tai vertailuluovutuksissa käytettyihin luovutushintatietojen puuttuessa kohteen käypä arvo määritetään laskelmilla, jotka perustuvat tosiasiatietoihin arvonmäärittämisen kohteesta. Menetelminä voidaan käyttää esimerkiksi tuottoarvo- ja kustannusarvolaskelmia.

Verotuksessa käytettävän menetelmän tulee olla teoreettisesti perusteltu, ja sen on tuettava riittävästi tutkimustuloksiin markkinoiden käyttäytymisestä. Valitun menetelmän tulee

ottaa huomioon kohteen mahdolliset erityispiirteet. Vaatimus parhaiten soveltuvan menetelmän käyttämisestä voi joissakin tilanteissa edellyttää kohteen jakamista osiin, jolloin kohteen kokonaisarvo saadaan eri menetelmillä arvostettujen osien summasta.

Lähtökohtaisesti arvoa määritettäessä sovelletaan tässä ohjeessa esitettyjä arvostamismenetelmiä, jos ei ole perusteltua syytä niistä poikkeavan - käypään arvoon johtavan - metodin käyttämiseksi.

1.2.2 Kauppa-arvomenetelmä

Kauppa-arvomenetelmässä kohteen käypä arvo määritetään vertailukohteissa toteutuneiden kauppahintojen perusteella.

Vertailukelpoiselta luovutukselta edellytetään muun muassa seuraavia seikkoja:

- luovutus on tapahtunut vapaassa markkinatilanteessa toisistaan riippumattomien osapuolten välillä;
- luovutushetken ja arvonmäärittämishetken välillä tapahtuneet arvonmuutokset voidaan todentaa esimerkiksi korjaamalla vertailuluovutuksessa käytettyä hintaa indeksillä;
- vertailukohde vastaa arvostamisen kohdetta.

Vertailukohteen ja arvostamiskohteen keskinäistä vastaavuutta arvioidaan tapauskohtaisesti, koska varallisuuslajikohtaisesti käypään arvoon - todennäköiseen luovutushintaan - voivat vaikuttaa hyvin erilaiset tekijät. Esimerkiksi maatalousmaata arvostettaessa vertailukelpoisia voivat olla laajallakin alueella tehdyt maatalousmaan kaupat, kun taas osakehuoneistoja arvostettaessa vertailukelpoisia voivat yleensä olla vain samassa taloyhtiössä tai ainakin välittömästi samalla asuntoalueella sijainneiden huoneistojen luovutukset. Liikeosakkeiden osalta vain saman yhtiön osakeluovutukset voivat pääsääntöisesti olla vertailukelpoisia.

Esimerkiksi osakehuoneiston tai kiinteistön luovutuksen vertailukelpoisuus edellyttää ainakin seuraavien seikkojen toteutumista:

- kohteen sama sijainti
- kohteen sama laatu
- luovutuksen ajallinen yhteensopivuus (tai mahdollisuus yhteen sovittaa yleisen hintakehityksen avulla)
- normaali markkinatilanne.

Kauppa-arvomenetelmässä kohteen käypä arvo määritetään vertailukelpoisissa kaupoissa käytetyn hintatason perusteella. Poikkeuksellisesti kohteen käypä arvo voi perustua vain yhteen vertailukelpoiseen luovutukseen.

1.2.3 Tuottoarvomenetelmä

Tuottoarvomenetelmä tarkoittaa menetelmää, jolla kohteen arvo (todennäköinen luovutushinta) määritetään kohteesta käyttöaikana tulevaisuudessa todennäköisesti saatavien vuosituottojen pääomitettuna nykyarvona.

Tuottoarvomenetelmää käytettäessä kohteen arvo lasketaan kaavasta:

$$A = T / i$$

$$A = \text{tuottoarvo}$$

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

i = pääomitus korkokanta (tuottovaatimus, esimerkiksi 8 prosenttia)

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

Pääomitus korkokanta kuvaa sijoitetulle pääomalle asetettavaa tuottovaatimusta. Pääomitus korkokanta määritetään niin, että se kuvaa samanlaisen riskin sisältävän vaihtoehtoisen sijoituskohteen tuottoa. Riskien erosta johtuen esimerkiksi osakeyhtiön osakkeen tuottovaatimus on suhteessa suurempi kuin riskittömällä joukkovelkakirjasijoituksella - esimerkiksi valtion viitelainalla. Korkokantaa valittaessa on kuitenkin myös huomattava, että kohteen kokonaistuotto voi muodostua eri osatekijöistä. Esimerkiksi toimitilakiinteistön kokonaistuotto muodostuu vuokratuotosta, arvonnoususta ja kiinteistön jalostusmahdollisuudesta. Mikäli laissa ei muuta säädetä, pääomitus korkokantana voidaan muun selvityksen puuttuessa käyttää:

- asumis- tai muussa vastaavassa käytössä olevien kiinteistöjen ja osakehuoneistojen osalta 5 prosenttia,
- sijoituskäytössä (esimerkiksi vuokraus-, maa-aines- tai muu vastaava käyttö) olevien kiinteistöjen tai osakehuoneistojen osalta kuten myös yrittäjän omistamien yhtiömuotoisena toimivalle yritykselle vuokrattujen kiinteistöjen ja toimitilaosakkeiden osalta 8 prosenttia,
- likvidien arvopapereiden osalta 8 prosenttia,
- osakeyhtiön osakkeen ja henkilöyhtiön yhtiöosuuden osalta 15 prosenttia (yrityksen varat arvostetaan kuitenkin kunkin varallisuuserän arvostamisperiaatteiden mukaan, yrityksen omistama asuinkäytössä oleva asunto esimerkiksi viiden prosentin tuottovaatimuksen mukaan)
- muun passiivisuuteen varallisuuden osalta 5 prosenttia.

Tuottoarvon laskennassa otetaan myös aikatekijä huomioon, koska menetelmässä tulevaisuuden tuotot diskontataan nykyarvoon. Jos tuoton katsotaan jatkuvan rajoittamattoman ajan (kulumattoman sijoitusluonteisen varallisuuden tuottama vuokratulo, korkotulo tai muu tuotto), käytetään edellä esitettyä kaavaa sellaisenaan. Jos tuottoa puolestaan kertyy vain määräjän (esimerkiksi maa-ainesalue), saa laskentakaava muodon:

$A = T \times \text{pääomituskerroin}$, jossa

T = vuotuinen tuotto

pääomituskerroin = pääomitus korkokannan ja määrävuosien mukainen kerroin

ks. Taulukko 1: samansuuruisen vuotuismaksun nykyarvon laskennan pääomituskerroimet korkokannoittain

Taulukko 1

Jälkeenpäin suoritettavien maksujen diskonttaustekijä, eli nykyarvon laskenta (vuos

v	1 %	2 %	3 %	4 %	5 %	6 %	7 %	8 %	9 %
1	0,9901	0,9804	0,9709	0,9615	0,9524	0,9434	0,9346	0,9259	0,9174
2	1,9704	1,9416	1,9135	1,8861	1,8594	1,8334	1,808	1,7833	1,7591
3	2,941	2,8839	2,8286	2,7751	2,7232	2,673	2,6243	2,5771	2,5313
4	3,902	3,8077	3,7171	3,6299	3,546	3,4651	3,3872	3,3121	3,2397
5	4,8534	4,7135	4,5797	4,4518	4,3295	4,2124	4,1002	3,9927	3,8897
6	5,7955	5,6014	5,4172	5,2421	5,0757	4,9173	4,7665	4,6229	4,4859
7	6,7282	6,472	6,2303	6,0021	5,7864	5,5824	5,3893	5,2064	5,033
8	7,6517	7,3255	7,0197	6,7327	6,4632	6,2098	5,9713	5,7466	5,5348
9	8,566	8,1622	7,7861	7,4353	7,1078	6,8017	6,5152	6,2469	5,9952
10	9,4713	8,9826	8,5302	8,1109	7,7217	7,3601	7,0236	6,7101	6,4177
11	10,3676	9,7868	9,2526	8,7605	8,3064	7,8869	7,4987	7,139	6,8052
12	11,2551	10,5753	9,954	9,3851	8,8633	8,3838	7,9427	7,5361	7,1607
13	12,1337	11,3484	10,635	9,9856	9,3936	8,8527	8,3577	7,9038	7,4869
14	13,0037	12,1062	11,2961	10,5631	9,8986	9,295	8,7455	8,2442	7,7862
15	13,8651	12,8493	11,9379	11,1184	10,3797	9,7122	9,1079	8,5595	8,0607
16	14,7179	13,5777	12,5611	11,6523	10,8378	10,1059	9,4466	8,8514	8,3126
17	15,5623	14,2919	13,1661	12,1657	11,2741	10,4773	9,7632	9,1216	8,5436
18	16,3983	14,992	13,7535	12,6593	11,6896	10,8276	10,0591	9,3719	8,7556

1.2.4 Kustannusarvomenetelmä

Kustannusarvomenetelmä on todellisiin tai todennäköisiin ja tarkoituksenmukaisiin rakennus- tai muihin tuotantokustannuksiin sekä kohteen käytettävyyteen perustuva arvonmäärittäminen menetelmä. Menetelmässä otetaan tavallisesti huomioon myös kohteen ikä ja kunto sekä niistä aiheutuva arvonalennus.

Kustannusarvomenetelmää käytetään usein tilanteissa, joissa kauppa-arvomenetelmä tai tuottoarvomenetelmä ei tule kysymykseen, kuten silloin kun markkinoita tai tuottoa ei ole lainkaan osoitettavissa. Tällöin on ainoa tapa välttää lopputuloksen summittaisuus lähteä selvittämään kohteen valmistuskustannuksia. Koska maalla ei ole valmistuskustannuksia, sovelletaan kustannusarvomenetelmää yleensä rakennusten, rakenteiden tai kasvillisuuden (esimerkiksi metsässä taimikon perustamiskustannukset) arvostamiseen.

Esimerkiksi vakuutusarvioinnissa käytetään usein kustannusarvomenetelmää. Tällöin pyritään määrittämään, mitä tuhoutuneen rakennuksen korvaaminen uudella vastaavalla rakennuksella tulisi maksamaan.

Käytettäessä kustannusarvoa arvostamisratkaisun perusteena otetaan huomioon varallisuuden hankinta-ajankohdan tai kustannusten syntyajankohdan hintatason ja verovelvollisuuden alkuaikajankohdan hintatason ero, sekä tällä välillä tapahtuneet muut muutokset varallisuudessa. Yhteismitallistaminen voi tapahtua erilaisten kauppahintatilastojen (esimerkiksi asunto-osakkeiden kauppahinnoista tehdyt tilastot) tai indeksisarjojen (esimerkiksi rakennuskustannusindeksi) avulla.

Tuotantokustannusten yhteismäärää kutsutaan usein myös jälleenhankinta-arvoksi, päivänarvoksi tai uudisarvoksi. Jos arvostettavan kohteen tuotantokustannus vastaa uuden kohteen kustannusarvoa, on päivänarvoon tehtävä kohteen iästä, kulumisesta ja käytettävyyden vähenemisestä johtuva arvonalennus (ikäalennus, poisto). Arvoa kutsutaan tekniseksi nykyarvoksi. Poisto voidaan periaatteessa määrittää tasapoistona (kuten esimerkiksi rakennusten ikäalennus määritetään ArVL:n mukaista arvoa laskettaessa), alenevana tai kohoavana poistona. Suomessa rakennusten kohdalla sovelletaan yleensä alenevaa poistoa tai tasapoistoa.

1.3 Veroviranomaisen tiedonsaantioikeus

Verovelvollisen tulee perintö- ja lahjaverotuksen toimittamisen yhteydessä antaa veroviranomaiselle kaikki tiedot, selvitykset ja asiakirjat, jotka ovat tarpeen perinnön tai lahjan selvittämiseksi. Myös sivullinen on velvollinen antamaan veroviranomaiselle hallussaan olevat verotusta varten tarpeelliset tiedot (PerVL 59 §, VML 3 luku).

2 Irtain varallisuus

2.1 Rahavarat, talletukset, saamiset

Euro-määräiset rahavarat arvostetaan nimellisarvoon. Muu valuutta arvostetaan Euroopan Keskuspankin (EKP) julkaisemaan valuuttakurssiin. Jos kysymyksessä olevalle päivälle ei ole noteerausta, muun valuutan määräiset rahavarat arvostetaan lähimmän EKP:n noteerauksen perusteella.

Talletusten pääomaan lisätään kuolin- tai lahjoituspäivään mennessä kertynyt laskennallinen korko vähennettynä siihen mahdollisesti kohdistuvalla lähdeverolla.

Korollisen saamisen nimellisarvoon lisätään laskennallisella pääomatulon verokannan mukaisella verolla vähennetty kertynyt korko.

Käyvän arvon periaatteesta poiketen koroton saaminen, joka ei ole verovelvollisuuden alkaessa erääntynyt, arvostetaan perintö- ja lahjaverolain 10 §:n 1 momentin perusteella siihen arvoon, joka sillä oli verovelvollisuuden alkaessa laskettuna 8 prosentin korkokannan mukaan ja ottaen lukuun vain täydet vuodet verovelvollisuuden alusta laskien.

Alikorkoinen saaminen, joka ei ole verovelvollisuuden alkaessa erääntynyt, arvostetaan käyvän korkotason mukaisesti nimellisarvoa alempaan arvoon. Saamisen nykyarvoa laskettaessa käypänä korkotasona voidaan muun selvityksen puuttuessa pitää kahdentoista kuukauden euriborkorkoa.

Epävarma saaminen arvostetaan todennäköiseen arvoon. Vanhentunutta saatavaa voidaan pitää arvottomana, ellei velkojalla ole käytettävissään panttia tai kuittauskelpoista vastasäämistä.

Tietolähteitä:

- EKP:n julkaisemat valuuttakurssit:
<http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/valuuttakurssit/Pages/default.aspx>
- <http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/korot/Pages/default.aspx>

2.2 Joukkovelkakirjalainat sekä muut velkasitoumukset

Joukkovelkakirjalainat sekä muut velallisen sitoumuksesta annetut noteeratut arvopaperit arvostetaan pörssissä toteutuneen kaupan noteerauksen mukaiseen arvoon. Jos kauppvoja ei ole tapahtunut, arvostaminen tapahtuu ostokurssin arvoon tai lähimmän päivän kurssiin. Jos luotettavaa noteerausta ei ole saatavissa, arvostaminen tapahtuu nimellisarvoon tai hankintameno kertyneine korkoineen.

Kun omaisuuden arvoon sisältyy perinnönjättäjän elinaikana tai lahjanantajan omistusaikana kertynyt veronalainen korko, vähennetään korkoon kohdistuva verovelka omaisuuden arvosta. Vähennettävän veron määrä lasketaan 1.1.2012 lukien sekä lähdeveronalaisen että pääomatulona verotettavan koron osalta 30 prosentin verokannan mukaan. Yli 50 000 euron pääomatulon osalta vähennettävää veron määrää laskettaessa verokanta on 32 prosenttia.

Tietolähteitä:

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

2.3 Julkisesti noteeratut osakkeet ja muut arvopaperit

Julkisesti noteeratuilla osakkeilla ja muilla arvopapereilla tarkoitetaan tässä julkisen kaupan-käynnin kohteena viranomaisen valvonnassa olevalla markkinalla Suomessa tai ulkomailla olevia osakkeita, merkintäoikeuksia, optio-oikeuksia, indeksiosuuksia, warrantteja ja muita rahoitusinstrumentteja.

Julkisesti noteerattavien arvopapereiden arvon määrittäminen tapahtuu kuolinpäivänä tai lahjoituksen täyttymispäivänä (päivänä, jona arvo-osuus on kirjattu vastaanottajan arvo-osuustilille) toteutuneen kaupan noteerauksen mukaiseen arvoon. Arvostus tapahtuu vähintään päivän kauppojen alimpaan arvoon. Jos arvopaperilla ei ole käyty kauppaa, arvostus tapahtuu ostonoteerauksen mukaiseen arvoon. Ellei arvopaperia ole noteerattu kuolin- tai lahjoituksen täyttymispäivänä, arvostus tapahtuu lähimmän noteerauksen mukaan.

Oikeuskäytännössä on edellä esitetystä pääsäännöstä poikettu tilanteessa, jossa jäämistöön tai lahjaan sisältyy huomattava määrä tietyn yhtiön osakkeita, jotka osakkeet oli myyty noin vuoden kuluttua verovelvollisuuden alkamisesta (KHO 1992 B 536). Lähtökohtana oli tällöinkin käyvän arvon periaate, mutta huomioon otettiin se seikka, että suuren osakemäärän realisointi kerralla ei voisi tapahtua samaan hintatasoon kuin pienempien erien kauppa. Kysymys on siis ollut eräänlaisen tukkualennuksen käyttämisestä. On huomattava, että kaavamaisesti näin ei voida menetellä, koska on tilanteita, joissa suuri osake-erä saattaa olla suhteelliselta arvoltaan suurempi kuin pieni osake-erä.

Tietolähteitä:

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

2.4 Pörssissä noteeraamattomat osakkeet

Pörssissä noteeraamattomien osakkeiden arvostamista käsitellään luvussa 5 Yritysvarallisuus.

2.5 Sijoitusrahasto-osuudet

Sijoitusrahasto-osuudet arvostetaan rahastoyhtiön laskemaan ja julkaisemaan rahasto-osuuden arvoon. Ellei rahasto-osuuden arvoa ole laskettu kuolin- tai lahjoituspäivälle, arvostus tapahtuu lähimmän päivän arvon mukaisesti.

2.6 Osuuskuntien osuudet

Jos osuuskunnan osuudet ovat vaihdannan kohteena, arvostus tapahtuu kuolin- tai lahjoitusajankohdan vertailukauppojen osoittamaan käypään arvoon. Muussa tapauksessa osuusmaksun arvona pidetään osuusmaksun määrää.

2.7 Työsuhdeoptiot

Työsuhdeoptiolla tarkoitetaan työsuhteeseen perustuvaa oikeutta saada tai hankkia yhteisön osakkeita tai osuuksia käypää alempaan hintaan. Optioehdoista riippuen optio-oikeus voi siirtyä perintönä perillisille. Tällöin perilliset saavat edun optiosta samoilla ehdoilla kuin perinnönjättäjäkin olisi saanut. Optio-oikeus voi olla myös lahjoitettavissa.

Perintöverotuksessa työsuhdeoptiolla on varallisuusarvoa vain silloin, jos optio-oikeuden käyttöajanjakso on kuolinhetkellä meneillään tai jos optio-oikeus on kuolinhetkellä luovutettavissa kolmannelle. Kun optio-oikeus on lahjoitettu (ja se on siten luovutettavissa kolmannelle), optio-oikeudella on aina varallisuusarvoa.

Julkisesti noteeratut optiot arvostetaan kuolin- tai lahjoituspäivän kurssiin.

Julkisesti noteeraamattomat optiot, jotka oikeuttavat julkisesti noteerattuihin osakkeisiin, arvostetaan kohdeosakkeen kuolin- tai lahjoitushetken pörssikurssiin perusteella. Noteeraamattomat optiot, jotka oikeuttavat merkitsemään pörssissä noteeraamattomia osakkeita, arvostetaan kohdeosakkeen kuolin- tai lahjoitushetken käyvän arvon perusteella. Optioihin optioehtojen mukaan mahdollisesti liittyvä osakkeen merkintähinta otetaan option arvoa pienentävänä tekijänä huomioon.

Perintötilanteessa option kohdistuva laskennallinen tuloverovelka otetaan huomioon käypää arvoa vahvistettaessa. Jos optio-oikeutta on käytetty optio-oikeuden saajan kuoleman jälkeen tämän kuolinvuoden aikana, kuolinpesän saamaa etua pidetään ansiotulona. Verokantana voidaan tällöin muun selvityksen puuttuessa käyttää 50 prosenttia. Jos kuolinpesä on käyttänyt työsuhdeoptiota kuolinvuoden jälkeen, saatu tulo on kuolinpesän pääomatuloa ja verokantana käytetään pääomatulon verokantaa (KHO 4.7.2005 T 1710). Jos optio-oikeutta ei ole perintöverotuksen toimittamishetkellä käytetty ja jos käyttöajanjakso ulottuu osittain kuolinvuoden jälkeiselle vuodelle, vähennettävänä verokantana käytetään pääomatulon verokantaa.

Tilanteessa, jossa työsuhdeoptio on lahjoitettu, option käyttämisestä saatu etu verotetaan alkuperäisellä optio-oikeuden saajalla (lahjanantajalla). Lahjansaajaan kohdistuvassa lahjaverotuksessa ei siten oteta huomioon laskennallista verovelkaa.

Ks. Verohallinnon ohje Työsuhdeoptioiden verotus, 18.9.2006, dnro 1259/31/2006, [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Elinkeinoverotus/Tyosuhdeoptioiden_verotus\(9891\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Elinkeinoverotus/Tyosuhdeoptioiden_verotus(9891)).

2.8 Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet sekä muut asunto-oikeudet ja -osuudet

2.8.1 Asuinhuoneisto-osakkeet

Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet arvostetaan kauppa-arvomenetelmällä edustavien vertailuluovutusten (sama yhtiö tai sama alue) perusteella määritettävän hintatason mukaiseen arvoon. Vertailuluovutusten edustavuudesta (vertailuluovutusten lukumäärä, saamuus, ajankohta) riippuen todettua hintatasoa voidaan tapauskohtaisen arvioinnin perusteella alentaa tai korottaa 10 - 20 prosentilla.

Jos vertailuluovutuksen kohde poikkeaa kooltaan arvostettavasta kohteesta, arvostuksen apuna voidaan käyttää seuraavaa taulukkoa:

Arvostettava huoneisto	Vertailuhuoneisto	Muutos vertailuhintaan
1 h + k (-> 32 m ²)	1 h + k	0 %
	2 h + k	+15 %
	3 h + k	+ 25 %
2 h + k (33-66 m ²)	1 h + k	- 15 %
	2 h + k	0 %
	3 h + k	+ 10 %
3 h + k (67 m ² ->)	1 h + k	- 25 %
	2 h + k	- 10 %
	3 h + k	0 %

Taulukossa suluissa olevat pinta-alat ovat kyseisen huoneistotyyppin viitteellisiä pinta-aloja.

Jos asunto on hankittu normaalissa markkinatilanteessa lähivuosina ennen kuolin- tai lahjoitushetkeä, asunnon arvostuksen lähtökohtana pidetään asunnosta maksettua kauppahintaa. Hintatasossa tapahtunut muutos otetaan huomioon tilastokeskuksen asuntojen hintaindeksin mukaisesti.

Jos asunto myydään muutaman vuoden kuluessa perintö- tai lahjoitustapahtuman jälkeen, voidaan perintö- ja lahjaverotuksen mahdollisessa muutosverotuksessa asunnon käypänä arvona pitää lähtökohtaisesti edellä mainitulla hintaindeksillä korjattua myyntihintaa.

Omistusasunnon hankkimiseksi voi olla erilaisia rahoitusratkaisuja. Esimerkiksi vapaarahoitteisessa Entré-rahoitusmallissa asunnon saa omistukseensa maksamalla 15 tai 30 prosenttia asunnon velattomasta hinnasta. Esimerkin Entré-asunnon omistaminen vastaa luonteeltaan asunto-osakeomistusta. Vapaarahoitteiset osaomistusasunnot arvostetaan samalla tavoin kuin tavanomaiset asuinhuoneisto-osakkeet.

Vertailuluovutuksia tarkasteltaessa on otettava huomioon, että myyntihinta ja asunnon velaton myyntihinta voivat olla erisuuruiset. Velaton myyntihinta osoittaa asunnon käyvän arvon siinä tilanteessa, että asuntoon ei kohdistu osuutta taloyhtiön lainasta. Myyntihinta puolestaan kertoo sen, mikä on kohteen arvo sen myyjälle.

Esimerkki:

Asunto-osakkeen myyntihinta on 100 000 euroa ja velaton myyntihinta 120 000 euroa. Todennäköinen luovutushinta eli asunto-osakkeen käypä arvo luovutustilanteessa on 100 000.

Jos asunto-osakkeen omistaja lunastaa yhtiövelkaosuuden 20 000 euroa ennen luovutusta, tulee asunto-osakkeen käyväksi arvoksi 120 000 euroa.

Tietolähteitä:

- www.asuminen.fi
- www.tilastokeskus.fi
- www.ymparisto.fi
- <http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=90&lan=fi>
- www.etuovi.com
- www.oikotie.com
- <http://asuntojen.hintatiedot.fi>
- http://fi.wikipedia.org/wiki/Suomen_asuntojen_hinnat_2000-luvulla
- <http://www.ara.fi/default.asp?node=1248&lan=fi>

2.8.2 Autotalliosakkeet

Autotalliosakkeet arvostetaan kuten asuinhuoneisto-osakkeet.

2.8.3 Ulkomaiset asuinhuoneisto-osakkeet

Muun kuin Suomessa olevan asuinhuoneisto-osakkeen arvostuksen lähtökohdaksi selvitetään perinnönjättäjän tai lahjanantajan asuinhuoneiston hankintahinta ja hankinta-ajankohta. Tuon ja muun asiassa saadun huoneistoa ja hintatasoa koskevan selvityksen perusteella määritetään asuinhuoneiston kuolin- tai lahjoitushetken käypä arvo.

2.8.4 Osaomistusasunnot

Osaomistusasunnolla tarkoitetaan sellaista vuokratalokorkotukilainalla rahoitettua vuokra-asuntoa, jonka hallintaan oikeuttavista osakkeista asukas omistaa vähemmistöosuuden. Näiden edelleen luovutukseen liittyy myyntirajoituksia. Asunnon arvona pidetään asunnolle määriteltävää enimmäishintaa. Enimmäishinta määräytyy vähemmistöosuuden omistajan maksamien osaomistusmaksujen sekä enemmistöosuuden omistajan luvalla tehtyjen korjaus- ja muutostöiden arvon perusteella. Tiedon enimmäishinnan määrästä saa tarvittaessa taloyhtiön isännöitsijältä.

Tietolähteitä

- <http://www.asuminen.fi/?action=search&searchstring=osaomistusasunnot&alphadir=true>

2.8.5 Asumisoikeusasunnot

Asumisoikeus perustuu asumisoikeustalon omistajan ja asumisoikeuden saajan väliseen asumisoikeussopimukseen. Asumisoikeuden saaja suorittaa asumisoikeutta perustettaessa asumisoikeustalon omistajalle asumisoikeusmaksun. Asumisoikeuden haltijan kuoltua asumisoikeus kuuluu kuolinpesään. Asumisoikeus voidaan myös lahjoittaa.

Asumisoikeusasunnon haltija voi luovuttaa asumisoikeuden korkeintaan asunnon sijaintikunnan vahvistamalla enimmäishinnalla. Enimmäishintaan luetaan asumisoikeuden haltijan talon omistajalle suorittama asumisoikeusmaksu rakennuskustannusindeksillä korotettuna sekä asumisoikeuden haltijan huoneistoon tekemien parannusten kohtuullinen arvo. Kunnan vahvistamaa enimmäishintaa voidaan pitää asumisoikeuden käypänä arvona, ellei asumisoikeusasuntoja ole asunnon sijaintipaikalla yleisesti luovutettu tätä alemmalla hinnalla.

Tietolähteitä:

- <http://www.ara.fi/dfault.asp?node=1087&lan=fi>
- <http://www.asuminen.fi/default.asp?action=search&searchstring=asumisoikeusasunnot&alphadir=true>

2.8.6 Toimitilaosakkeet

Liike-, myymälä-, toimisto- ja muiden vastaavien huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet (toimitilaosakkeet) arvostetaan ensisijaisesti samalla tavalla kuin asuinhuoneisto-osakkeetkin. Näiden osalta ei yleensä kuitenkaan ole käytettävissä edustavia vertailuluovutuksia.

Toimitilaosakkeiden (ja myös toimitilakiinteistöjen) arvostamisessa voidaan toissijaisesti käyttää apuna myös tuottoarvomenetelmää. Toimitilahuoneiston arvoa määrittävänä keskeisenä tekijänä on sen sijainti. Sijainti puolestaan heijastuu yleensä suoraan liikehuoneistosta maksettavan vuokran määrään.

Toimitilahuoneiston ja -kiinteistön arvoon (vuokratuottoon ja tuottovaatimukseen) vaikuttavat yleisesti mm. seuraavat seikat:

- taajaman suuruus ja alueen taloudellinen toimeliaisuus
- sijainti taajaman keskustaasta nähden
- sijainti käytetyimpiin kulkuväyliin nähden
- paikoitustilojen läheisyys ja riittävyys
- alueen (ko. tontin) sisäinen liikennöitävyys
- kohteen koko, tilajakauma, muunneltavuus
- onko kysymyksessä koko kiinteistö vai yksittäinen huoneisto/osa kiinteistöstä
- huoneiston/rakennuksen kunto
- mahdolliset vuokrasopimukset
- tontin omistus (vuokra/omistustontti)
- kauppapaikkaimago

Todetun tai arvioidun vuokratason ja tuottovaatimuksen perusteella voidaan kohteen arvo määrittää tuottoarvona kohdassa 1.2.3 esitetyn mukaisesti.

Esimerkki:

Kohteena on toimistohuoneisto, jonka pinta-ala on 100 m². Käypä vuokrataso on 20 euroa/m²/kk, jolloin bruttovuokratulo on vuodessa 24 000 euroa. Kun hoitokulut (vastike) ovat 3,5 euroa/m²/kk eli vuodessa 4 200 euroa, saadaan nettovuokratuloksi 19 800 euroa/v. Kun tuottovaatimuksena käytetään 8 prosenttia ja kun laskennassa lähdetään siitä, että tuotto kertyy rajattoman ajan, saadaan arvoksi:

$$\text{Arvo} = 19\,800 / 0,08 = 247\,500 \text{ euroa (2 475 euroa / m}^2\text{)}$$

Tuottoarvo määritetään siis vaiheittain seuraavasti:

- 1) käyvän vuokratason määrittäminen,
- 2) hoitokustannusten määrittäminen,
- 3) vuotuisen nettovuokratuoton määrittäminen,
- 4) pääomitusprosentin (= tuottovaatimuksen) määrittäminen,
- 5) tuottoarvon laskenta.

Tietolähteitä:

- Tilastokeskuksen vuokratilastot (www.tilastokeskus.fi)
- kiinteistöalan konsulttiyritysten tai kiinteistöalan muiden toimijoiden julkaisemat markkinakatsaukset ja tilastotiedot (mm. Catella kiinteistökonserni Oy; www.catella.fi)
- Kiinteistöalouden instituutti ry (www.kti.fi)
- myytävät toimitilat: <http://www.oikotie.fi/myytavat%20toimitilat>

2.9 Kulkuneuvot

Erilaisten kulkuneuvojen (henkilö- ja pakettiautot, asuntoautot ja -vaunut, moottoripyörät ja -kelkat, veneet ym.) arvostaminen tapahtuu merkin, vuosimallin ja tyyppin perusteella. Myös

hankintahinta voi olla pohjana arvostamisessa. Yleensä lähtökohtana on verovelvollisen oma arvio ja vain niissä tilanteissa, jolloin kysymys on merkittävästä omaisuuserästä, on tarpeen selvittää asiaa yksityiskohtaisemmin.

Tietolähteitä:

- www.autotalli.com
- www.oikotie.fi
- www.nettiauto.com
- www.tulli.fi

2.10 Asuntoirtaimisto

Tavanomainen koti-irtaimisto on perintö- ja lahjaverotuksessa verosta vapaa siltä osin kuin sen arvo on enintään 4 000 euroa. Tämän vuoksi asuntoirtaimiston arvoksi hyväksytään yleensä perukirjaan tai lahjaveroilmoitukseen merkitty arvo.

Arvokkaat kokoelmat sekä taide- ja antiikkiesineet eivät kuulu tavanomaiseen koti-irtaimistoon. Arvoesineet arvostetaan esinekohtaisesti käypään arvoon. Esineen arvosta saatu ulkopuolisen alan asiantuntijan lausunto voidaan ottaa yleensä perintö- tai lahjaverotuksen perusteeksi. Muun selvityksen puuttuessa myös esineen hankintahintaa voidaan käyttää arvostamisen perusteena.

Tietolähteitä:

- <http://www.bukowski.fi>
- <http://www.rasmussen.fi>

2.11 Osuus toiseen kuolinpesään

Perinnönjättäjän tai lesken varoihin kuuluvan toisen kuolinpesän osuuden käypä arvo määräytyy kuolinhetkellä pesäosuuteen sisältyvien varallisuuserien käyvän arvon perusteella. Osuus kuolinpesästä voi olla myös lahjoituksen kohteena.

Toisen kuolinpesän osuuden arvotuksessa voidaan lähtökohdaksi ottaa sen osalta toimitettu perintöverotus, jos kuolinpesän varallisuusasemassa ei ole tapahtunut merkittävää muutosta ja jos se on muodostunut enintään kaksi vuotta ennen jälkimmäistä perintötapahtumaa tai lahjoitusta. Muussa tapauksessa kuolinpesäosuus on arvostettava uudelleen.

2.12 Immateriaalioikeudet

Immateriaalioikeuksia ovat tekijänoikeudet (oikeus kirjoitukseen, valokuvaan, nauhoitteeseen tai muuhun vastaavaan) sekä teollisoikeudet (patentti-, hyödyllisyysmalli-, malli-, tavaramerkki-, toiminimi-, integroidun piirin malli- ja kasvinjalostajan oikeus).

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisujen 1960 I 13 ja 2004:55, joista ensin mainittu koski oikeutta sävelteoksiin ja jälkimmäinen oikeutta kirjalliseen teokseen, mukaan mainitun kaltaisia tekijänoikeuksia ei pidetä sellaisena omaisuutena, josta olisi suoritettava perintöveroa. Tähän nähden niitä ei ole myöskään arvostettava perintö- ja lahjaverotuksessa.

Yritysvarallisuuteen liittyvien immateriaalioikeuksien arvostamista on käsitelty luvussa 5.2.3 Aineettomat hyödykkeet.

2.13 Varallisuusarvoiset henkivakuutukset perintöverotuksessa

Perinnönjättäjän lesken varallisuuteen luetaan hänen ottamiensa säästöhenki- ja vapaaehtoisten eläkevakuutusten säästösummat vähennettynä laskennallisella tuloverolla. Tällaisella vakuutuksella on lesken omaisuutena (jäämistöosituksessa) varallisuusarvoa, jos vakuutukseen kertynyt säästösumma on vakuutuksen ehtojen mukaan perinnönjättäjän (ensin kuolleen puolison) kuolinhetkellä takaisinostettavissa.

Säästöhenkivakuutuksen kysymyksessä ollessa laskennallisena tuloverona vähennetään vakuutukseen kertyneen tuoton osalta pääomatuloverokannan mukainen vero. Jos kysymys on eläkevakuutuksesta, laskennallisena tuloveron määränä voidaan muun selvityksen puuttuessa vähentää ansiotulona verotettavan säästön osalta 50 prosenttia ja pääomatulona verotettavan säästön osalta pääomaverokannan mukaan 30 prosenttia. Yli 50 000 euron pääomatulona verotettavan säästön osalta vähennys on 32 prosenttia.

Perinnönjättäjän itsensä ottamien vakuutusten verokohtelusta säädetään PerVL 7a §:ssä.

3 Kiinteä varallisuus

3.1 Erillisarvosta koko kiinteistön arvoon

Kiinteistöjen arvostamista käsitellään erikseen maapohjan ja rakennuksen osalta. Käytännössä arvostamisen kohteena on kuitenkin yleensä kiinteistö kokonaisuudessaan eli rakennus ja tontti yhdessä. Tällöin myös arvostamisratkaisu perustuu pääsääntöisesti kiinteistökokonaisuuden arviointiin.

Jos kohteen arvoa ei voida määrittää ensisijaisen kauppaa-arvomenetelmän mukaan, arvostamisratkaisu joudutaan tekemään useimmiten siten, että rakennuksen ja tontin erillisten omaisuusosien arvon määrittämisen jälkeen päädytään koko kiinteistöä koskevaan arvostusratkaisuun. Rakennuksen arvostaminen tapahtuu tällöin kustannusarvomenetelmää käyttäen, kun taas maapohjan arvostaminen tapahtuu kauppaa-arvomenetelmällä. Maapohjan arvostamisratkaisua tehtäessä lähtökohtana voidaan käyttää niitä tietolähteitä ja menettelytapoja, joita käytetään rakentamattoman maan arvon määrittämisessä.

3.2 Taajama-alueella sijaitsevat tontit ja rakennuspaikat

Taajama-alueella tarkoitetaan tässä ohjeessa asemakaava-alueella, ranta-asemakaava-alueella sekä muulla suunnittelutarvealueella sijaitsevaa maata, jota käytetään tai tullaan todennäköisesti käyttämään kaupunkimaisen taajaman erilaisissa toiminnoissa, kuten asuin-, teollisuus- tai muussa sellaisessa tarkoituksessa kuntamuodosta (kaupunki / muu kunta) riippumatta. Muusta maa-alueesta käytetään tässä ohjeessa nimitystä haja-asutusalue.

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 16 §:n mukaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-ajan alueiden järjestämiseen. Suunnittelutarvealue vastaa pääpiirteittäin aikaisemman rakennuslain (370/1958) tarkoittamaa taaja-asutuksen käsitettä. Asemakaava-alueen, mukaan luettuna ranta-asemakaava-alueen, lisäksi kunta voi osoittaa alueita suunnittelutarvealueeksi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä. Tällainen määräys on voimassa enintään 10 vuotta. Rakennusluvan saamisen erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä.

Perintö- ja lahjaverotuksen arvostamistilanteissa käytetään hyväksi Verohallinnon kiinteistö-tietokannassa kustakin alueesta olevia tietoja.

Taajamassa olevan rakentamattoman kohteen arvo voidaan määrittää joko pinta-alan taikka rakennusoikeuden (kerrosala tai tonttitehokkuusluku) avulla. Kerrosalaan luetaan rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten ne kerrosalat, jotka palvelevat rakennuksen pääasiallis-ta käyttötarkoitusta. Tonttitehokkuusluku osoittaa rakennuspaikan maksimirakennusoikeuden suhdetta rakennuspaikan pinta-alaan. Rakennuspaikan rakennusoikeus saadaan siis kerto-malla tonttitehokkuusluku (e) rakennuspaikan pinta-alalla.

Maapohjan arvoon vaikuttavat muun muassa seuraavat tekijät:

- alueen koko ja rakennusoikeus
- alueen keskustaetäisyys ja liikenneyhteydet
- alueen kaavoitusvaihe
- alueen pinnan muodostus
- alueen käyttötarkoitus
- alueen kunnallistekniikka
- kunnan maapolitiikka

Kauppa-arvomenetelmä on ensisijainen tapa arvostaa tontteja ja rakennuspaikkoja, vaikka rakentamattoman maan kauppoja tehdään vähän ja rakennettujen kiinteistöjen kauppojen osalta on vaikea erottaa maapohjan hinnan osuutta koko kiinteistön kauppahinnasta.

Jos kohteen arvoa ei voida määrittää ensisijaisen arvonmäärittämismenetelmän mukaan, tontti tai rakennuspaikka arvostetaan kiinteistöverotuksessa käytettävän tonttihintakartan mukaiseen aluehintaan (100 %). Näin menetellään kaikkien tonttityyppien kohdalla (asuin-, liike- ja teollisuustontit). Rakennusmaan arvostamisohjeen (Verohallituksen ohje 30.6.1993 dnro 6290/1/41/93) mukaista alennuskaavaa ei oteta huomioon.

Tietolähteitä:

- Valtion teknillisen tutkimuskeskuksen (VTT) laatimat tonttihintakartat ja arviointiohjeet
- http://www.maanmittauslaitos.fi/Julkaisut_ja_asiakirjat/Tilastot/Kauppahintatilasto/, Maanmittauslaitoksen kauppahintatilasto

3.3 Haja-asutusalueella sijaitsevat rakennuspaikat

Haja-asutusalueella tarkoitetaan tässä yhteydessä muuta kuin edellä selvitettyä suunnittelu-tarvealuetta. Kuntien rakennusjärjestyksissä on määräyksiä siitä, mikä on haja-asutus-alueen rakennuspaikan vähimmäiskoko. Minimikoko on yleensä suurempi kuin 2 000 m².

Haja-asutusalueiden rakennuspaikkojen hintaan vaikuttavat muun muassa seuraavat tekijät:

- yleinen hintakehitys
- rakennuspaikan pinta-ala
- tiluslaji (pelto/metsä)
- etäisyys yleiseltä tieltä
- etäisyys oman kunnan taajamasta
- sijaintikunnan asukasmäärä
- sijainti pääkeskuksiin nähden
- valtakunnallinen sijainti
- kunnan maapolitiikka

Tonttihintakarttojen laadinnan yhteydessä on selvitetty myös haja-asutusalueiden rakennuspaikkojen hintatasoa. Kun nämä arvot perustuvat kauppa-arvomenetelmän käyttöön, niitä voidaan sellaisenaan käyttää myös perintö- ja lahjaverotuksen arvostamisratkaisun perusteena. Näin menetellään kaikkien tonttityyppien kohdalla. Yksilöllisten tekijöiden perusteella, esimerkiksi rakennuspaikan sijaitessa vesistön rannalla, kysymyksessä olevaa arvoa voidaan kuitenkin tarkistaa joko ylös- tai alaspäin. Rannalla sijaitsevan rakennuspaikan arvostuksessa vertailukohtana voidaan käyttää myös kappaleessa 3.4 esitettyjä rantaan rajoittuvien lomakiinteistöjen keskiarvohintoja.

Rakennuspaikan koko otetaan huomioon hintaa porrastaen, muun selvityksen puuttuessa seuraavan taulukon mukaan:

maa-alueen pinta-ala	porrastus perushinnasta pinta-alan ylimenevälle osalle
- 3000 m ²	100 %
3 000 – 5 000 m ²	50 %
5 000 – 10 000 m ²	25 %
yli 10 000 m ²	10 %

Tietolähteitä:

- Tonttihintakartat ja arviointiohjeet
- http://www.maanmittauslaitos.fi/Julkaisut_ja_asiakirjat/Tilastot/Kauppahintatilasto/, Maanmittauslaitoksen kauppahintatilasto

3.4 Vapaa-ajan rakennuspaikat

Vapaa-ajan rakennuspaikan arvon määräytymiseen vaikuttavat muun muassa seuraavat tekijät:

- rakennuspaikan pinta-ala ja rakennusoikeuden määrä
- rakennuspaikan ilmansuunta
- rakennuspaikalta avautuva näkymä
- sijaintivesistö (järvi, joki, meri)
- sijainti mantereella vai saarella
- sijaintivesistön koko ja yhteydet muihin vesistöihin
- vesistön veden laatu
- rannan laatu
- sijainti vapaa-ajan keskuksiin nähden

Mikäli kohteen arvoa ei voida määrittää toteutuneen kauppahinnan perusteella, arvostus voidaan tehdä seuraavasti:

Rantaan rajoittuvien vapaa-ajan tonttien ja rakennuspaikkojen arvo voidaan määrittää käyttäen alla olevan taulukon maakuntakohtaisia neliöhintojen keskiarvoja. Sanotut arvot on johdettu maanmittauslaitoksen julkaisemista rantaan rajoittuvien lomakiinteistöjen kauppahintatilastoista käyttäen pitkän aikavälin keskiarvohintoja (keskiarvot 1.1.2009 – 31.12.2011). Arvoja käytettäessä on otettava huomioon taulukossa esitettyjen keskineliöhintojen muodostumisperusteet, kuten alueella ylipäänsä kauppojen kohteena olleiden tonttien sijainti eri vesistöjen rannalla, sekä arvostettavan kohteen pinta-ala ja kohteen sijainti suhteessa alueen tyypillisiin vesistöihin.

Taulukon keskimääräiset hinnat soveltuvat parhaiten tyyppillisen kokosiin, noin 3 000 – 7 000 m²:n suuruisiin rantarakennuspaikkoihin. Tätä suuremman tontin arvo voi olla matalampi, jos

se muodostaa vain yhden rantarakennuspaikan, tai korkeampi, jos tontilla on useita rantarakennuspaikkoja. Yhden rantarakennuspaikan käsittävän tontin suuri koko otetaan huomioon porrastamalla hinta muun selvityksen puuttuessa seuraavasti:

maa-alueen pinta-ala	porrastus perushinnasta pinta-alan ylimenevälle osalle
– 7 000 m ²	100 %
7 000 – 10 000 m ²	75 %
yli 10 000 m ²	50 %

Keskimääräisiä hintoja voidaan korottaa tai alentaa enintään 30 prosentilla arvostettavan kohteen sijainnin, koon ja muiden ominaisuuksien perusteella. Tässä voidaan käyttää apuna paikallisia vertailuhintoja.

Jos yksittäisen rakennuspaikan arvo taulukon mukaan arvostettuna alittaa kiinteistöverotuksessa käytettävän tonttihintakartan mukaisesti lasketun arvon, rakennuspaikan käypänä arvona on kuitenkin pidettävä kyseisen alueen tonttikarttahinnan mukaisesti laskettua arvoa (100 %).

Rantaan rajoittuvien lomakiinteistöjen keskineliöhinnat **ranta-asemakaava-alueella** maakunnittain:

Maakunta	Keskiarvot täysin euroin 1.1.2009 - 31.12.2011
	€
Uusimaa	24
Varsinais-Suomi	19
Satakunta	13
Kanta-Häme	17
Pirkanmaa	20
Päijät-Häme	22
Kymenlaakso	18
Etelä-Karjala	13
Etelä- Savo	13
Pohjois-Savo	5
Pohjois-Karjala	6
Keski-Suomi	9
Etelä-Pohjanmaa	9
Pohjanmaa	15
Keski-Pohjanmaa	15
Pohjois-Pohjanmaa	6
Kainuu	5
Lappi	5
Ahvenanmaa	tietoja ei saatavilla

Rantaan rajoittuvien lomakiinteistöjen keskineliöhinnat **haja-asutusalueella**:

Maakunta	Keskiarvot täysin euroin
-----------------	---------------------------------

	1.1.2009 - 31.12.2011
	€
Uusimaa	22
Varsinais-Suomi	13
Satakunta	20
Kanta-Häme	21
Pirkanmaa	13
Päijät-Häme	20
Kymenlaakso	10
Etelä-Karjala	10
Etelä- Savo	8
Pohjois-Savo	5
Pohjois-Karjala	4
Keski-Suomi	8
Etelä-Pohjanmaa	7
Pohjanmaa	15
Keski-Pohjanmaa	11
Pohjois-Pohjanmaa	5
Kainuu	4
Lappi	3
Ahvenanmaa	6

Linkki: http://www.maanmittauslaitos.fi/Julkaisut_ja_asiakirjat/Tilastot/Kauppahintatilastot/

- http://www.stat.fi/meta/luokitukset/maakunta/001-2011/luokitusavain_kunta.html

Ilman rantaa olevat vapaa-ajan rakennuspaikat arvostetaan pääsääntöisesti rakennusmaalle tonttintahintakartassa esitetyn karttahinnan mukaisesti (100 %). Jos rakennuspaikka sijaitsee esimerkiksi hiihto-, golf- tai muun vapaa-ajan keskuksen läheisyydessä tai muulla alueella, jolla hintataso poikkeaa tavanomaisesta, arvoa voidaan tarkistaa. Apuna voidaan käyttää paikallisia kauppahintatilastoja ja vertailukauppoja. Tonttintahintakartan arvoa käytettäessä rakennuspaikan koko otetaan huomioon seuraavan porrastuksen mukaisesti:

maa-alueen pinta-ala	porrastus perushinnasta pinta- alan ylimenevälle osalle
- 3000 m ²	100 %
3 000 – 5 000 m ²	50 %
5 000 – 10 000 m ²	25 %
yli 10 000 m ²	10 %

3.5 Vuokraoikeuteen perustuvat rakennuspaikat

Vuokraoikeuden arvo riippuu olennaisesti samoista tekijöistä kuin itse rakennuspaikankin arvo. Lisäksi vuokraoikeuden arvoon vaikuttavat vuokrasopimukseen liittyvät tekijät kuten vuokraoikeuden siirtokelpoisuus, vuokra-ajan pituus ja perityn vuokran määrä.

Jos vuokraoikeudesta peritään käypää vuokraa, vuokraoikeudella ei ole perintö- tai lahjatilanteessa erillistä varallisuusarvoa. Käyvän vuosivuokran määrä on yleensä noin 5 - 8 prosenttia rakennuspaikan käyvästä arvosta.

Jos peritty vastike alittaa käyvän tason, vuokraoikeuden arvo määritetään käyvän ja perittävän vastikkeen erotuksen sekä jäljellä olevan vuokra-ajan perusteella.

3.6 Rakennukset

3.6.1 Rakennusten arvostamisen lähtökohtia

Seuraavassa esitetään erilaisten rakennusten, kuten omakotitalojen, vapaa-ajanrakennusten sekä teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten arvostamisen lähtökohtia eri arvonmäärittämismenetelmien tarjoamien tietolähteiden kautta. Koska metodinen lähtökohta – kustannusarvomenetelmä – on kaikille rakennuksille sama, ei erilaisia rakennustyyppejä ole tarpeen luokitella arvostamisen näkökulmasta.

3.6.2 Kustannusarvomenetelmä

Rakennukset arvostetaan useimmiten kustannusarvomenetelmällä. Tähän perustuu myös rakennusten arvostaminen kiinteistöverotuksen tarpeisiin.

Kustannusarvomenetelmän ensimmäisessä vaiheessa määritetään keskimääräisten rakennuskustannusten perusteella rakennuksen jälleenhankinta-arvo (ns. uudishinta). Tämä on rahamäärä, jonka uuden vastaavan rakennuksen tarkoituksenmukainen rakentaminen maksaisi nykyaikaisilla rakennusmateriaaleilla ja niillä nykyaikaisilla rakennusmenetelmillä, joiden käytöstä määrätään voimassa olevissa säännöksissä ja ohjeissa.

Seuraavassa vaiheessa määritetään rakennuksen iästä ja kulumisesta sekä ajanmukaisuudesta aiheutuva arvon aleneminen eli ikäalennus (poisto). Vähentämällä jälleenhankinta-arvosta poisto, saadaan rakennuksen tekninen nykyarvo. Rakennuksen nykyarvo on kustannusarvomenetelmällä määritetty rakennuksen arvo (ns. nykyhinta).

Käsitteitä uudishinta ja nykyhinta käytetään Finanssialan Keskusliiton, Maamittauslaitoksen ja Tiehallinnon yhteisessä vuosittain päivitettävässä julkaisussa Rakennuksen hinnan arviointi (ks. linkki kohdan 3.6.4.2 tai 4.4 lopussa).

Rakennuksen nykyarvoa tarkistetaan käyttöyksikkökohtaisilla arvotekijöillä, jolloin päädytään rakennuksen omaisuusosa-arvoon. Tarkistamisessa on kysymys siitä, vastaako rakennuksen nykyarvo sitä arvoa, mikä rakennukselle kiinteistön kaupassa yleensä muodostuu eli mikä on rakennuksen arvon osuus koko kiinteistön arvosta. Tämä tarkistus on arvonmäärittämisen vaikein kohta, koska tässä vaiheessa tulee huomioon otettavaksi sijainti-, arvostus-, hintataso- ja muut sellaiset vaikeasti mitattavissa olevat tekijät. Omakotitalon arvo voi nousta rakennuksen teknistä nykyarvoa korkeammaksi voimakkaan kysynnän aikana arvostetulla, keskeisesti sijaitsevalla asuntoalueella. Vastaavasti syrjäisemmällä alueella arvo saattaa jäädä jonkin verran uudisrakennuksen nykyarvoa alhaisemmaksi.

3.6.3 Kauppa-arvo- ja tuottoarvomenetelmät

Myös kauppa-arvo- ja tuottoarvomenetelmää voidaan käyttää rakennuksen arvostamisessa. Kauppa-arvomenetelmän soveltamista vaikeuttaa se, että menetelmän edellyttämiä edustavia vertailuluovutuksia ei ole yleensä riittävästi käytettävissä.

Tuottoarvomenetelmän soveltamista vaikeuttaa tuoton määrittämiseen liittyvien epävarmuustekijöiden suuri määrä. Lähinnä kysymykseen voisi tulla vuokra-arvon käyttäminen tuot-

toarvon määrittämisen pohjana. Tuottoarvoa voidaan käyttää lähinnä toimitilakiinteistöjen arvostamisessa.

Sekä kauppa-arvo- että tuottoarvomenetelmän käyttämistä rakennusten arvostamisessa vaikeuttaa lisäksi se, että sekä kauppahintaan että vuokraan sisältyy usein myös maapohjan arvoaikutus.

3.6.4 Omakoti- ja vapaa-ajanrakennusten arvostaminen eräissä tilanteissa

3.6.4.1 Yleistä

Jos kohteen arvoa ei voida määrittää ensisijaisen arvonmäärittämismenetelmän mukaan, kiinteistöt arvostetaan pääsääntöisesti rakennuspaikkaa ja rakennusta koskevan yhteisarvon perusteella.

Seuraavassa esitetään omakotikäytössä oleville rakennuksille ohjeelliset neliömetriarvot, joita voidaan soveltaa, jos muuta selvitystä arvostamisen perusteeksi ei ole käytettävissä. Nämä arvot perustuvat pääasiassa maanmittauslaitoksen omakotikiinteistöjen kauppahintatilastoihin. Tilastojen hintatiedoista on pyritty poistamaan maapohjan hintaosuus. Arvoja määritettäessä on otettu huomioon myös ArvL:n tarkoittamalla tavalla lasketun jälleenhankinta-arvon vaikutus. Viimeksi mainittua arvoa on käytetty erityisesti tilanteissa, joissa hintatiedoista ei ole ollut saatavissa rakennuksille käyttökelpoista arvostusperustetta, ja ohjearvot on tällöin johdettu ArvL:n tarkoittamista jälleenhankinta-arvoista.

Jos arvostuksen perusteeksi valittua arvoa alennetaan esimerkiksi sen vuoksi, että rakennus on ollut pitkään käyttämätön ja käyttämättömyys on vaikuttanut olennaisesti rakennuksen arvoon, rakennus arvostetaan kuitenkin vähintään ArvL:n mukaisin perustein määriteltävään verotusarvoon.

3.6.4.2 Asuinkäytössä olevat omakotirakennukset

Maakunnallisesti keskeisissä kaupungeissa tai niiden välittömässä läheisyydessä samalla taulualueella sijaitsevat asuinkäyttöiset omakotirakennukset voidaan arvostaa seuraavasti. Rakennuksen arvo lasketaan rakennusvuoden (jona käytetään Verohallinnon kiinteistölas-kennassa käytettävää ikäalennuksen laskentavuotta) ja kokonaispinta-alan (joka sisältää myös viimeistelemättömän kellarin pinta-alan) perusteella taulukon mukaisesti:

Taulukoiden neliöhinnat on tarkistettu ja ne perustuvat sekä Maanmittauslaitoksen että Tilas-tokeskuksen kokoamiin vuoden 2011 kiinteistöjen kauppahintatietoihin.

rakennusvuosi	euroa/m²
ennen vuotta 1970	700
1970 – 1979	900
1980 – 1989	1100
1990 – 1999	1300
2000 – 2009	1400
2010 –	1600

Pääkaupunkiseudulla sijaitsevat vastaavat omakotirakennukset voidaan arvostaa seuraavasti:

rakennusvuosi	euroa/m²
ennen vuotta 1970	1100

1970 – 1979	1300
1980 – 1989	1600
1990 – 1999	1900
2000 – 2009	2200
2010 –	2400

Näitä arvoja voidaan tapauskohtaisesti korottaa tai alentaa enintään 30 prosenttia.

Jos taulukossa esitetty arvo ei sovellu kohteen arvostamisen perusteeksi, voidaan arvostamisessa käyttää ArvL:n mukaista jälleenhankinta-arvoa, jota myös voidaan tapauskohtaisten ominaisuuksien ja olosuhteiden perusteella korottaa tai alentaa enintään 30 prosentilla.

Maanmittauslaitoksen hintatilastoista ei ole saatavissa eikä johdettavissa koko maata koskevia arvostusperusteita haja-asutusalueiden asuinrakennuksille. Haja-asutusalueilla olevan rakennuksen arvo on luotettavimmin määritettävissä kustannusarvomenetelmällä. Näissä tilanteissa arvostusperuste on johdettava ArvL:n tarkoittamasta jälleenhankinta-arvosta. Haja-asutusalueella asuinrakennusten käyvät arvot vaihtelevat merkittävästi sijainnista, kunnosta, iästä, markkinatilanteesta ja muista vastaavista tekijöistä riippuen. ArvL:n mukaista jälleenhankinta-arvoa voidaan siten yksittäistapaukseen liittyvät erityiset olosuhteet huomioon ottaen korottaa tai alentaa enintään 30 prosentilla.

Tietolähteitä:

- http://www.fkl.fi/materiaalipankki/ohjeet/Dokumentit/Rakennuksen_hinnan_arviointi_2012.pdf
- <http://www.rakentaja.fi/index.asp?s=/suorakanava/pikakustannuslaskuri.asp>
- <http://fi.wikipedia.org/wiki/P%C3%A4%C3%A4kaupunkiseutu>

3.6.4.3 Vapaa-ajan rakennukset

Vapaa-ajan asunnot poikkeavat käytännössä huomattavasti toisistaan niin rakennusteknisen laadun kuin varustelunkin osalta. Yleistäen voidaan sanoa, että mitä uudempi rakennus on, sitä enemmän se vastaa tavanomaisen asuinrakennuksen rakennusteknistä tasoa ja mukavuuksia.

Jos kohteen arvoa ei voida määrittää ensisijaisen arvonmäärittämismenetelmän mukaan, vapaa-ajan rakennuksen arvo voidaan määrittää seuraavan taulukon mukaisesti. Taulukkoa voidaan soveltaa tavanomaisen kokoisen, noin 40–80 m²:n suuruisen, ja tavanomaisin varustein varustellun vapaa-ajan rakennuksen arvostamiseen.

rakennusvuosi	euroa/m²
ennen vuotta 1970	450
1970–1979	550
1980–1989	600
1990–1999	700
2000 – 2009	900
2010 –	1000

Taulukossa olevia arvoja voidaan tapauskohtaisesti korottaa tai alentaa enintään 30 prosentilla. Korottaminen on perusteltua silloin, kun kysymys on uudesta tai uudehkosta ja varusteitaan omakotitaloa vastaavasta rakennuksesta.

3.6.4.4 Talousrakennukset

Jos kohteen arvoa ei voida määrittää ensisijaisen arvonmäärittämismenetelmän mukaan, talousrakennuksen arvo määritetään jälleenhankinta-arvon perusteella. Tällöin jälleenhankinta-arvosta tehdään enintään 50 prosentin ikälennus.

3.6.5 Liike- ja teollisuusrakennukset

Liike- ja teollisuusrakennukset arvostetaan ensisijaisesti kauppahintoihin tai kustannuksiin perustuvien arvonmäärittämismenetelmin. Jos rakennus on vuokrattuna, sen arvo on määritettävissä myös nettovuokratuoton perusteella (ks. luku 1.2.3).

Jos kohteen arvoa ei voida määrittää ensisijaisen arvonmäärittämismenetelmän mukaan, käyvän arvon määrittämisessä käytetään rakennuksen jälleenhankinta-arvoa.

Jälleenhankinta-arvon perusteella laskettua rakennuksen arvoa voidaan tapauskohtaisesti alentaa tai korottaa enintään 30 prosentilla. Tapauskohtaisessa arvioinnissa erityinen peruste arvon korottamiseen on esimerkiksi silloin, kun rakennus sijaitsee keskeisellä liikepaikalla. Vastaavasti alentaminen on perusteltua, jos rakennus on ollut pitkään tyhjiillään tai se sijaitsee syrjässä haja-asutusalueella.

4 Maatilavarallisuus

4.1 Erillisarvosta koko maatilán arvoon

Maatilakokonaisuuden arvo määritetään yleensä siten, että maatalaan sisältyvän kunkin varallisuuslajin, kuten metsämaan, maatalousmaan, asuin- ja tuotantorakennusten, koneiden ja kaluston, kotieläimien, varastojen, arvopapereiden ja tuotanto-oikeuksien arvot määritetään erikseen käyttäen kysymyksessä olevaan varallisuuslajiin parhaiten soveltuvaa arvonmäärittämismenetelmää ja näin saadut arvot lasketaan yhteen (summa-arvomenetelmä). Kun maatilakokonaisuuden käypä hinta on tavallisesti jonkin verran alempi kuin erikseen luovutettavien osien käyvät hinnat yhteensä, tehdään summa-arvomenetelmässä usein tilakokonaisuusalennus.

Perintö- ja lahjaverotuksessa tilakokonaisuusalennusta ei tehdä varallisuuslajien yhteisarvosta, vaan tilakokonaisuuteen kuulumisen otetaan arvoa alentavana tekijänä huomioon jo kunkin yksittäisen varallisuuslajin arvotuksessa. Tarkoitus on, että ohjeen perusteella tehty arvostamisratkaisu palvelisi mahdollisimman hyvin sellaisenaan myös tuloverotuksen tarpeita.

Maatalaan kuuluvat varallisuuserät tulevat perintö- ja lahjaverotuksessa arvotuksen kohteeksi yleensä maatilán tai sen murto-osan omistuksen vaihdoksen yhteydessä. Tästä johdettua seuraavassa esitettävät maatalaomaisuuden arvostusperusteet on laadittu siitä lähtökohdasta, että omaisuus siirtyy tilakokonaisuuden osana. Vertailukauppoja käytettäessä on hintavertailussa otettava huomioon myös se, onko kysymys yksittäisen omaisuuserän vai maatilakokonaisuuden luovutuksesta.

Lähtökohtana seuraavassa metsä- ja maatalousmaata koskevassa esityksessä on varallisuuden käyttö maa- ja metsätaloudessa. Erityiset maan arvoon vaikuttavat seikat, kuten etäisyys taajamaan, kaavoitus tai ranta-alueet tulee ottaa tapauskohtaisesti huomioon arvostamisratkaisua tehtäessä.

Maatilatalouteen kuuluvan keskeisen varallisuuden, kuten maatalousmaan ja metsän ArvL:n tarkoittamat arvot poikkeavat olennaisesti käyvistä arvoista. Tämän vuoksi ArvL:n mukaiset arvot eivät muodosta lähtökohtaa näiden varallisuuslajien arvon määrittämiselle.

4.2 Maa- ja metsätalouden irtaimisto

4.2.1 Koneet, kalusto ja laitteet

Myös maa- tai metsätalouden tuotantokäytössä olevat koneet, kalusto ja laitteet arvostetaan käypään arvoon. Menojäännösarvo ei useimmissa tapauksissa vastaa käypää arvoa. Merkittävien koneiden, kuten traktoreiden ja leikkuupuimureiden, arvostaminen edellyttää yleensä niiden merkin, vuosimallin, tyypin ja hankintahinnan selvittämistä.

Aina ei ole tarpeen selvittää yksityiskohtaisesti tuotantokäytössä olevan konekannan arvoa. Osana maatilavarallisuutta konekanta voidaan lähtökohtaisesti arvostaa menojäännösarvon perusteella. Tällaisessa tilanteessa tulee arvoa kuitenkin korjata siten, että menojäännösarvoon lisätään siihen kolmena perintö- tai lahjaverovelvollisuuden alkamista edeltävänä vuotena kohdistetut tasausvaraukset sekä investointiavustukset tai muut vastaavat erät laskennallisilla poistoilla vähennettynä.

Tietolähteitä:

- Maatilatalouden käytettyjen koneiden ja kaluston julkaistut hinnastot (mm. keskusliikkeiden julkaisut)
- <http://www.konearena.fi>
- <http://www.mascus.fi/maatalous>
- <http://www.porsilehdet.fi/>

4.2.2 Kotieläimet

Maatalouden kotieläinten arvo on usein määriteltävissä eläimen hankintahinnan tai vertailuluovutusten perusteella. Lihatuotantoa lukuun ottamatta tuotannollisessa käytössä olevien eläinten teurashintaa voidaan vain harvoin pitää maatalouden eläinten käypänä arvona.

Aina ei ole tarkoituksenmukaista selvittää yksityiskohtaisesti kotieläinten arvoja. Osana maatilavarallisuutta eläinten arvostamisessa voidaan tällöin käyttää maa- ja metsätalousministeriön asetuksella (503/2012) vahvistettuja eläinvahinkojen korvaamisessa käytettäviä käypiä arvoja; ks. asetuksen liitteenä oleva luettelo: <http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2012/20120503>.

Keskimääräistä selvästi arvokkaammat kotieläimet kuten menestyvät ravihevokset arvostetaan edellä mainittuja arvoja korkeampaan käypään arvoon.

Muiden kuin edellä olevassa luettelossa mainittujen kotieläinten kuten biisonien ja strutsien käyvän arvon määrittämisessä käytetään apuna niiden hankintahintoja.

4.2.3 Varastot

Maatilalla varastoituna olevien lannoitteiden, rehujen, siementen ja viljan yms. käypänä arvona voidaan pitää 80 prosenttia niiden hankintahinnasta. Varastossa olevien maataloustuotteiden yksikköhintoina voidaan käyttää 80 prosenttia niiden tuottajahinnoista.

Tietolähteitä:

- http://www.matilda.fi/servlet/page?_pageid=549,193&_dad=portal30&_schema=PORTAL30&908_MATILDA_JULKAISUT_4484043.lk=249&952_MATILDA_JULKAISUT_4484043.cls=262

4.2.4 Tilatuki- ja tuotanto-oikeudet

Maataloustuotannon sääntelyyn liittyy erilaisia tuki- ja tuotanto-oikeuksia, joista osa on erikseen luovutettavissa. Siirtokelpoisten oikeuksien arvo otetaan huomioon maatilán arvoa määritettäessä tai oikeuksia erikseen luovutettaessa.

4.2.4.1 Tilatukioikeudet

Tilatukioikeus on siirtokelpoinen oikeus. Se voi siirtyä maatilán tai pellon luovutuksen yhteydessä tai tietyin rajoituksin myös erikseen. Tukioikeus yhdessä tukikelpoisen maatalousmaan hallinnan kanssa on vuoden 2007 alusta lähtien tilatuen saamisen edellytysenä.

Tilatuen pääosan muodostaa tasaosa, jonka lisäksi maksetaan tuotantosunnasta riippuen lisäosia. Tilatukijärjestelmä on tässä muodossa voimassa vuoden 2015 loppuun saakka. Vuosien 2011-2015 aikana lisäosien osuus pienenee ja tasatuen osuus kasvaa.

Tilatukioikeuden käyvästä arvosta ei ole saatavissa kauppoihin perustuvia tilastotietoja. Tilatukioikeus sisältyy yleensä pellon kauppahintatilastoissa pellon kauppahintaan.

Kauppahintatietojen puuttuessa tilatukioikeuden arvoa on Verohallinnossa selvitetty erilaisin tuottoarvoon perustuvien laskentamenetelmin, joita käyttäen on yleensä päädytty lähelle tasatuen vuotuista määrää. Kun tätä arvostustasoa voidaan nyt pitää jo vakiintuneena, perintö- ja lahjaverotuksessa käytettäväksi tilatukioikeuden arvoksi katsotaan tasatuen vuotuinen määrä hehtaaria kohti. Tasatuen määrä ilmenee viljelijällä olevasta lomakkeesta 103A. Se vahvistetaan vuosittain alkuvuodesta annettavalla valtioneuvoston asetuksella, jolla muutetaan tilatukijärjestelmästä annetun valtioneuvoston asetuksen (233/2010) 6 §:ää. Asetuksen muutokseen saakka voidaan käyttää edellisen vuoden tasatuen määrää. Linkki asetukseen: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2010/20100233>.

Vuoden 2012 tasatuen määrät ovat (VNA 64/2012):

Tukialueet	euroa
A	249,26
B—C1	203,04
C2—C4	168,43

Käyvin arvoin tehtävissä kaupoissa tilatukioikeuden osuus kauppahinnasta saattaa poiketa tasatuen vuotuisesta määrästä. Tällöin kaupan osapuolten tulee varautua esittämään varainsiirtoverotusta ja tuloverotusta varten selvitys siitä, mihin kauppahinnan jako perustuu. Missään tilanteessa tilatukioikeuden osuus pellon kauppahinnasta ei voi ylittää yhtä kolmasosaa.

4.2.4.2 Meijerimaidon viitemäärä

Luovutettavissa olevat tuotanto-oikeudet, kuten meijerimaidon viitemäärä (maitokiintiö) arvostetaan nettovarallisuutta laskettaessa vuoden lopun käypään arvoon. Tilalle ja tuottajalle vahvistettu maitokiintiö on siirtokelpoinen tuotanto-oikeus. Tuottajat voivat ostaa, myydä ja vuokrata kiintiöitä tiettyjen sääntöjen mukaan. Maidon viitemäärä nostaa maatilán arvoa, jos se siirretään maatilán luovutuksen yhteydessä.

Meijerimaidon viitemäärän käypänä arvona voidaan pitää keskimääräistä markkinahintaa, josta tilastoa pitävät alueelliset ELY-keskukset. Verohallinto julkaisee ELY-keskuksilta saamansa tiedot edellisen vuoden viitemääräkauppojen keskimääräisistä markkinahinnoista vero.fi -sivuilla (Syventävät vero-ohjeet / Maatalousverotus) vuosittain alkuvuodesta. Tiedot vuodelta 2011 ovat: <http://www.vero.fi/fi-FI/content/19681/8165>.

Tietolähteitä:

- ELY-keskukset: <http://www.ely-keskus.fi/fi/ELYkeskukset/Sivut/default.aspx>
- Maitokiintiöstä myös: <http://fi.wikipedia.org/wiki/Maitokiinti%C3%B6>

4.3 Maatilan asuinrakennus

Maatilan asuinrakennuksen ja sen rakennuspaikan arvostaminen suoritetaan siten kuin edellä kohdissa 3.3 (Haja-asutusalueella sijaitsevat rakennuspaikat) ja 3.6 (Rakennukset) todetaan. Asuinrakennuksen arvostaminen tehdään tapauskohtaisesti, koska vertailuluovutuksia ei yleensä ole käytettävissä.

4.4 Maa- ja metsätalouden tuotantorakennukset

Verohallinnossa ei ole käytettävissä maa- ja metsätalouden tuotantorakennusten ominaisuustietoja muiden rakennustyyppien tapaan. Yksilöllinen arvostaminen edellyttää merkittävimpien tuotantorakennusten ominaisuustietojen selvittämistä arvostamisratkaisun perusteeksi.

Uusien tai uudehkojen rakennusten osalta rakennuskustannukset muodostavat lähtökohdan arvostamisratkaisulle. Rakennuskustannuksia korjataan tarvittaessa siten kuin kohdassa 3.6 on esitetty.

Finanssialan Keskusliiton rakennusten arviointiohjetta voidaan myös käyttää apuna maatilan merkittävimpien rakennusten arvoa määriteltäessä.

Jos tuotantorakennusten käyvän arvon selvittämiseksi ei ole käytettävissä edellä mainittuja rakennusten ominaisuustietoja tai rakennuskustannuksia, arvostuksen perusteena voidaan käyttää rakennusten menojäännösarvoja. Tällöin on rakentamisen tai peruskorjauksen kohteena olleiden rakennusten arvoa korotettava tekijänä otettava huomioon niiden hankintamenon kattamiseen viimeisten kolmen vuoden aikana käytettyjen tasausvarausten sekä epäsuorasti tuloutettujen rakennusavustusten ja vakuutuskorvausten määrät. Myös rakentamiseen ja peruskorjaukseen kohdistuva oman työn arvo on kohtuullisen määräisenä otettava arvostuksessa huomioon. Jos rakennustyö on tapahtunut pääosin omana työnä, voidaan menojäännöstä korottaa oman työn arvon huomioon ottamiseksi 40 prosentilla. Edellä mainituista rakennusten arvoa korottavista eristä on vähennettävä niihin kohdistuvat vuosittaiset laskennalliset poistot.

Maatiloilla, joilla harjoitetaan aktiivista tuotannollista toimintaa, rakennusten arvoksi tulee menojäännösarvon pienuudesta huolimatta katsoa yleensä vähintään 5 000 - 10 000 euroa.

Tuotantorakennusten rakennuspaikan arvostaminen suoritetaan luvun 3 Kiinteä varallisuus mukaisesti.

Tietolähteitä:

- http://www.fkl.fi/materiaalipankki/ohjeet/Dokumentit/Rakennuksen_hinnan_arviointi_2012.pdf

4.5 Maatalousmaa

Maatalousmaan arvon määräytymisessä on suuri merkitys pellon alueellisella sijainnilla. Pellon arvoon vaikuttavat myös peltokohtaiset tekijät ja pellon sidonnaisuus siihen viljelmään, josta se on osa tai johon se on tarkoitus liittää.

Suurin osa maatalousmaan luovutuksista tapahtuu sukupolvenvaihdosten yhteydessä. Näissä luovutuksissa käytetty kauppahintataso poikkeaa vapailla markkinoilla käytettävästä hintatasosta. Vapailla markkinoilla tapahtuvat maatalousmaan kaupat ovat yleensä niin sanottuja lisämaakauppoja, joissa hintataso puolestaan yleensä ylittää selvästi tilakokonaisuuden osana arvostetun pellon hinnan.

Maatalousmaan arvostamisessa tavallisimmin käytetty menetelmä on kauppa-arvomenetelmä. Menetelmää käytettäessä on kuitenkin huomattava, että edustavat vertailukelpoiset luovutukset ja niissä maksetut kauppahinnat kuvaavat nimenomaan lisämaa-alueista maksettuja kauppahintoja. Jos käytettävissä on tieto arvostuksen kohteena olevan peltoalan vapaassa markkinatilanteessa lähivuosina tehdystä kauppahinnasta, se tulee ottaa lähtökohdaksi käyvän arvon määrittämisessä.

Maanmittauslaitoksen kauppahintatilaston mukaisia kauppahintoja voidaan käyttää lähtökohdana maatilakokonaisuuteenkin kuuluvien peltojen arvostamisessa. Kauppahintatilastoissa sisältyy pellon hintaan yleensä myös tilatukioikeus. Maatilaan koskevassa arvostamistilanteessa pellon arvoa pienentävänä tekijänä on otettava huomioon se, että pelto on osa tilakokonaisuutta. Salaojitetun pellon arvoa määritettäessä voidaan keskimääräisiä salaojituskustannuksia pitää yhtenä arvon määrittämisen lähtökohdana.

Pellon arvo määritetään ensisijaisesti kauppahintatiedon tai vertailukauppojen perusteella. Jos mainitunlaista tietoa ei ole käytettävissä, arvostus voidaan suorittaa seuraavassa taulukossa esitettyjen maakuntakohtaisten keskiarvojen perusteella. Arvot on johdettu Maanmittauslaitoksen maatalousmaan kauppahintatiedoista käyttäen yli 2 ha viljeltyä maata koskevien kiinteistökauppojen keskiarvohintoja vuosilta 2007–2011. Näitä arvoja voidaan yksittäistapauksissa korottaa tai alentaa, jos se tiedossa olevien erityisten seikkojen johdosta on perusteltua.

Salaojien arvo sisältyy taulukossa esitettyihin hehtaarihintoihin arviolta 500 euroa/ha:n suuruisena ja tilatukioikeuden arvo kohdan 4.2.4.1 mukaisena. Yli kymmenen vuotta viljelemättä olleen pellon, laitumen ja niityn arvoksi katsotaan 100 euroa/ha.

Maakunta	euroa/ha
Uusimaa	8500
Varsinais-Suomi	9900
Satakunta	8600
Ahvenanmaa	7200
Keski-Suomi	3800
Kanta-Häme	8400
Pirkanmaa	7200
Päijät-Häme	7200
Kymenlaakso	5700
Etelä-Karjala	4600
Etelä-Savo	4400
Pohjois-Karjala	3000
Pohjois-Savo	4300

Etelä-Pohjanmaa	8500
Pohjanmaa	8500
Keski-Pohjanmaa	5800
Pohjois-Pohjanmaa	5800
Kainuu	3000
Lappi	2000

Tietolähteitä:

- Maanmittauslaitoksen kauppahintatilasto <http://www.maanmittauslaitos.fi/>
- Kunnat maakunnittain: http://www.stat.fi/meta/luokitukset/maakunta/001-2011/luokitusavain_kunta.html

4.6 Metsämaa

4.6.1 Arvon määrittämisen lähtökohtia

Metsän arvoon vaikuttavat muun muassa seuraavat tekijät:

- puuston määrä, laatu ja lajijakauma kokonaisuutena
- heti hakattavissa olevan puun määrä
- jatkossa saatavat puun myyntitulot (odotusarvo)
- taimikkojen suhteellinen osuus
- maapohjan laatu
- alueen metsänhoidollinen tila
- metsän sijaintiin liittyvät tekijät, kuten ilmasto ja kulkuyhteydet
- metsän moninaiskäyttömahdollisuudet
- maankäyttöä koskevat rajoitukset

Metsän arvostamisessa kauppaa-arvomenetelmä ei yleensä voi olla lähtökohtana. Tämä johtuu siitä, että sellaisia edustavia vertailuluovutuksia, joista puustotiedot tunnettaisiin kohteittain, ei yleensä ole käytettävissä. Tämän vuoksi esimerkiksi kauppahintatilastoista ilmenevät keskimääräiset metsän hehtaarihinnat voivat olla arvostusratkaisun pohjana vain silloin, kun mitään muuta selvitystä ei ole käytettävissä.

Metsän arvon määrittämisessä käytetään yleensä yksityismetsissä tuotto- ja kustannusarvomenetelmien yhdistelmää, niin sanottua summa-arvomenetelmää, jossa lasketaan yhteen metsän omaisuusosat:

- laskennalliseen tuottoon perustuva maapohjan arvo
- taimikon kustannusarvo
- puuston hakkuuarvo
- mahdollinen odotusarvolisä

Näin laskettua kohteen yhteisarvoa korjataan kokonaisarvon korjauksella eli ns. tukkualennuksella. Tukkualennuksella otetaan huomioon vähennyksenä arvioinnin eri osatekijöihin liittyvä epätarkkuus, arvioitavan metsän erityispiirteet sekä yleiset hallintomenot. Tukkualennuksen suuruus on yleensä 30 prosenttia, mutta voi perustelluista syistä olla suurempi tai pienempi.

Erityisesti suurempien metsäalueiden arvon määrittämisessä käytetään myös tuottoarvomenetelmää.

Tietolähteitä:

- Linkistä: www.metla.fi/metinfo/mo löytyy ajan tasalla olevat kantohinnat, metsäkauppatilastot ja muuta metsän arvostamisessa hyödyllistä tietoa.
- Maanmittauslaitoksen kauppahintatilasto

4.6.2 Tila-arviosta metsän arvostamisen tietolähteenä

Ensisijaisena selvityksenä metsän arvosta voidaan pitää metsäkeskusten tai metsänhoitoyhdistysten antamia tila-arvioita ja toissijaisesti metsäsuunnitelmaa.

Metsäkeskusten ja metsänhoitoyhdistysten tai muiden vastaavien asiantuntijatahojen laatimia asianmukaisia tila-arvioita voidaan pitää sellaisenaan arvostusratkaisun perusteena. Tila-arviossa tulee olla eriteltyinä kaikki metsän arvon laskennan osatekijät laskennassa käytettyine yksikköhintoineen.

Tietojen hankkiminen ei ole kuitenkaan yleensä tarpeen vähäisistä 15 hehtaaria pienemmistä metsäalueista. Pohjois-Pohjanmaan ja Kainuun maakuntien alueella vähäisenä metsäalueena voidaan tässä yhteydessä pitää 30 hehtaaria ja Lapin maakunnan alueella 60 hehtaaria.

Käytännössä metsätalouden asiantuntijoiden laatimat tila-arviot vastaavat usein lähinnä metsätalouden nykyarvoa. Arvostusratkaisua tehtäessä on tila-arvion ohella yleensä otettava erikseen huomioon metsämaan arvoa korottavat erityiset tekijät kuten ranta-alueet ja laajenevan taajaman läheisyys.

4.6.3 Metsäsuunnitelmasta metsän arvostamisen tietolähteenä

Voimassa oleva metsäsuunnitelma on suurimmalla osalla yksityismetsien pinta-alasta. Suunnitelma laaditaan yleensä tulevalle 10-vuotiskaudelle, kuitenkin Pohjois-Suomessa 20 vuodelle. Suunnitelmia tekevät ennen muuta metsäkeskukset mutta myös metsänhoitoyhdistykset. Suunnitelmasta käyvät selville kunkin yksittäisen metsikkökuvion pinta-ala, viljavuusluokka, pääpuulaji, ikä, kehitysluokka, metsänhoidollinen toimenpidesuositus ja arvio puuston määrästä, rakenteesta eri puutavaralajeihin sekä puuston hakkuumahdollisuudesta.

Jos metsäsuunnitelma on käytettävissä, voidaan metsän arvo selvittää suunnitelmassa esitettyjen tilakohtaisten yhteenvetotietojen perusteella summa-arvomenetelmää käyttäen. Metsän arvon selvittämisen perustuessa sellaiseen voimassa olevaan metsäsuunnitelmaan, jota ei ole pidetty ajan tasalla, metsän arvoon vaikuttaneet muutokset on otettava huomioon. Suunnitelmassa olevia puustomääriä korotetaan arviolta 4,5 prosentin vuotuisen kasvun mukaisesti. Toisaalta metsän arvoa vähentävänä tekijänä otetaan huomioon suunnitelman laatimisen jälkeen suoritettut hakkuut.

Alla olevan taulukon arvoja voidaan käyttää summa-arvon laskennassa. Siitä selviävät tarvittavat hehtaariohaiset maapohjan arvot ja taimikon arvot. Taulukon arvot ovat kaikkien metsätyyppi- ja puulajiyhdistelmien keskiarvoja kyseisen maakunnan alueella.

maakunta	maapohja euroa/ha	T1 (alle 1,3 m) euroa/ha	T2 (yli 1,3 m) euroa/ha
Uusimaa, Ahvenanmaa	350	900	2200
Varsinais-Suomi, Kymenlaakso, Etelä-Karjala	450	1100	2300
Kanta-Häme, Päijät-Häme	250	1200	2400
Satakunta, Etelä-Savo, Pirkanmaa	200	1100	2200
Keski-Suomi, Pohjois-Karjala, Pohjois-Savo	200	1000	2000
Etelä-Pohjanmaa, Keski-Pohjanmaa, Pohjanmaa	150	800	1600
Kainuu ja Pohjois-Pohjanmaa	100	600	1300

Lappi	50	300	800
-------	----	-----	-----

Maapohjan arvo saadaan, kun suunnitelmasta löytyvällä metsämaan pinta-alatiedolla kerrotaan taulukossa esitetty hehtaarikohtainen arvo (euroa/ha).

Suunnitelman puustotietojen yhteenvedossa on pinta-alat esitetty kehitysluokittain. Taimikoiden arvo saadaan, kun kehitysluokan T1 (pienet taimikot) pinta-alalla kerrotaan taulukossa esitetty vastaava hehtaarikohtainen arvo. Samoin lasketaan suurempien taimikoiden eli kehitysluokan T2 arvo.

Tilan puuston hakkuuarvo saadaan kun suunnitelman yhteenvetotiedoista saadut puutavara-lajeittaiset määrät kerrotaan käyville kantohinnoilla. Tietoja kantohinnoista julkaisee muun muassa Metsäntutkimuslaitos (www.metla.fi/metinfo/mo).

Lopuksi näistä osa-arvoista yhteenlaskettuun kokonaisarvoon tehdään kokonaisarvon korjaus eli tukkualennus yleensä 30 prosentin suuruisena. Koska tässä summa-arvolaskennassa ei ole otettu huomioon lainkaan kasvatusmetsien odotusarvolisää, on yli 30 prosentin menevään tukkualennukseen harvoin aihetta.

4.6.4 Kiinteistöjen kauppahintatilastointiin perustuvasta metsän arvostamisesta

Arvostamisen perustaksi ei aina ole käytettävissä tila-arviota tai voimassa olevaa metsätaloussuunnitelmaa. Tässä tilanteessa metsän arvo voidaan määrittellä alla olevassa taulukossa esitettyjen maakuntakohtaisten hehtaariarvojen ja metsämaan pinta-alan perusteella. Taulukossa olevat arvot on otettu Maanmittauslaitoksen ylläpitämän kiinteistöjen kauppahintarekisterin metsäkiinteistöjen kauppahintatiedoista (vuosien 2009 - 2011 puhtaiden metsämaakauppojen keskiarvohinnat).

Alla olevassa taulukossa esitetyn hehtaariarvon perusteella laskettavan metsän arvoa voidaan yksittäistapauksissa korottaa tai alentaa, jos se tiedossa olevien erityisten seikkojen johdosta on perusteltua.

Maakunta	euroa/ha
Uusimaa	4600
Varsinais-Suomi	4800
Satakunta	3900
Ahvenanmaa	2800
Keski-Suomi	3000
Kanta-Häme	4200
Pirkanmaa	3900
Päijät-Häme	4600
Kymenlaakso	3700
Etelä-Karjala	3800
Etelä-Savo	3700
Pohjois-Karjala	2700
Pohjois-Savo	2700
Etelä-Pohjanmaa	2300
Pohjanmaa	2400
Keski-Pohjanmaa	1900
Pohjois-Pohjanmaa	1600

Kainuu	1400
Lappi	1000

Tietolähteitä:

- Maanmittauslaitoksen kauppahintatilasto: <http://www.maanmittauslaitos.fi/>
- Kunnat maakunnittain: http://www.stat.fi/meta/luokitukset/maakunta/001-2011/luokitusavain_kunta.html

4.7 Osuus yhteismetsään

Yhteismetsäosuus on luovutettavissa oleva etuus, joka sisältää oikeuden päättää yhdessä muiden osakkaiden kanssa koko yhteismetsään kuuluvan alueen hoidosta ja käytöstä ja saada osuusluvun mukainen osa sen tuotosta. Tällaisen etuuden arvoksi voidaan katsoa osuusluvun mukainen osa yhteismetsään kuuluvan alueen arvosta ja yhteismetsän muusta omaisuudesta. Arvon määrittämisessä sovelletaan tämän ohjeen metsämaata ja muuta omaisuutta koskevia arvostusperusteita.

4.8 Joutomaa

Joutomaan arvostuksessa on otettava lukuun alueella olevat omaisuusarvot. Luvussa 4.10 Maa-ainesten ottoalueet käsitellään alueella mahdollisesti olevien turve-/maa-ainesvarojen arvostamista.

Verotuksessa joutomaan käsite kattaa metsäsuunnitelmien joutomaat sekä myös kitumaat. Joutomaalla mahdollisesti oleva puusto tulee arvostettua tila-arviota tai metsäsuunnitelmaa arvostamisen pohjana käytettäessä osana kokonaispuuston hakkuuarvoa. Tällöin ei joutomaan maapohjalle yleensä ole tarvetta vahvistaa erillistä arvoa. Jos metsän arvostuksen perusteena on käytetty edellä kohdassa 4.6 mainittuja hehtaariarvoja, arvot kohdistuvat vain metsämaan pinta-alalle. Tällöin joutomaa arvostetaan erikseen.

Käytännössä tilanne on yleensä se, että jouto- ja kitumaan arvostamiseen vaikuttavista tekijöistä ei ole olemassa minkäänlaista tietoa. Tällaisessa tilanteessa alueen arvoksi voidaan katsoa 50 euroa hehtaarilta.

4.9 Laajat ranta-alueet ja vesialueet

4.9.1 Laajat ranta-alueet

Laajalla ranta-alueella tarkoitetaan tässä normaalia rakennuspaikkaa merkittävästi suurempia rantaan rajoittuvia maa-alueita, joita voidaan käyttää myös vapaa-ajan rakennusmaana.

Kun maatila perintö- ja lahjaverotuksessa arvostetaan käypään arvoon, tulee arvostamisratkaisua tehtäessä ottaa huomioon myös ranta-alueiden vaikutus tilan arvoon.

ArvL 29.2 §:n mukaisesti maatilaan kuuluva rakennusmaa arvostetaan tonttimaana siitä lähtien, kun rakennuspaikkojen myynti maatilalla on alkanut nykyisen omistajan toimesta.

Kun perintö- ja lahjaverotuksessa maatilalla arvo määritetään käyvän arvon periaatteen mukaisesti, maatilalla arvo perintö- ja lahjaverotuksessa määritettäessä tulee ottaa huomioon ranta-alueiden vaikutus tilan arvoon, vaikka myyntitoimintaa ei olisikaan aloitettu. Ratkaisussa KHO 1993 B 539 katsottiin, että maatilalla ranta-alueille ei voitu, kun kaavaa ei ollut eikä

myyntitoimintaa ollut aloitettu, määrittää erityistä erillistä rantarakennuspaikan "lisäarvoa", mutta että ranta-alueet sinänsä tulee ottaa huomioon kiinteistön arvoa määritettäessä.

Laajat ranta-alueet otetaan tapauskohtaisesti huomioon kiinteistön arvoa määritettäessä. Sil- lä seikalla, onko ranta-alue kaavoitettu, ei ole merkitystä arvostamisratkaisussa muutoin kuin siten, että ranta-asemakaavan olemassaolo jo sellaisenaan osoittaa ranta-alueiden merki- tyksen kiinteistön kokonaisarvoa määritettäessä. Jos ranta-alueen käytölle on kaavoituksella tai muutoin vahvistettu erityisiä käyttörajoituksia, tulee nämä seikat myös ottaa tapauskohtai- sesti huomioon.

Laajojen ranta-alueiden arvoa korottavan vaikutuksen määrittelyä varten tulisi arvioida, kuin- ka monta rantatonttia kiinteistölle olisi periaatteessa muodostettavissa. Kiinteistön arvoa voi- daan tällöin korottaa määrällä, joka vastaa noin 40 prosenttia erillisten rantatonttien arvojen yhteismäärästä.

Tietolähteitä:

- Rantojen rakennusoikeuksien selvittelyssä voidaan käyttää hyväksi ranta- asemakaavojen tai valmisteilla olevien ranta-asemakaavojen tietoja ja tarvittaessa myös kuntien rakennusviranomaisten tietoja.

4.9.2 Vesialueet

Kiinteistöön kuuluvan vesialueen arvo tulee yleensä otetuksi huomioon määritettäessä kiin- teistön arvoa (kuten edellä ranta-alueen arvon määrittämisen yhteydessä). Vesialueen ar- vostaminen erikseen voi tulla kyseeseen silloin, jos omistaja saa siitä erityistä tuloa kuten tu- loa vedenalaisten soraesiintymien tai kalavesien vuokraamisesta. Kalankasvatukseen käytet- tävät rakennetut altaat tai luonnonaltaat arvostetaan erikseen rakennelmina tai osana yritys- varallisuutta.

Perintö- ja lahjaverotuksessa vesialueiden erillinen arvostaminen on yleensä tarpeen vain laajojen yli 10 hehtaarin suuruisten erillisten vesitilojen osalta. Arvostaminen suoritetaan ta- pauskohtaisesti alueen ominaisuuksien perusteella. Arvon määrittäminen voinee käytännös- sä vain poikkeuksellisesti tapahtua todellisen kaupan tai vertailuluovutusten hintatietojen pe- rusteella. Jos muuta perustetta ei ole käytettävissä, vesialueen käyväksi arvoksi voidaan katsoa 80 euroa hehtaarilta. Yksittäistapauksessa arvoa voidaan korottaa tai alentaa alueen erityisten ominaisuuksien perusteella (soranottoalue, luonnonsuojelualue, puolustusvoimien käyttämä alue).

4.10 Maa-ainesten ottoalueet

4.10.1 Arvon määrittämisen lähtökohta

Maa-aineksella tarkoitetaan tässä soraa, kiviainesta, kalliota, savea, turvetta ja multaa. Maa- aineksen käyttäjän maksama hinta koostuu aineskustannuksesta sekä usein olennaiselta osaltaan jalostus- ja kuljetuskustannuksista.

Maa-aineksen ottoalueen arvoon vaikuttavat ottoalueella hyödynnettävissä olevan maa- aineksen määrä, ottoaika ja aineksen pääasiallinen laatu (soraan vai kiveä, poltto- vai kasvu- turvetta) sekä ottoalueen etäisyys maa-aineksen käyttäjistä.

Kun perintö- ja lahjaverotuksessa varallisuus arvostetaan todennäköiseen luovutushintaan, tulee maa-aineksen ottoalue arvostaa maa-aineksen alueena, vaikka varsinaista ottotoimintaa ei

olisi aloitettukaan. Esimerkiksi, jos maa-aineksen otto lupa on olemassa, tulee ottoalue arvostaa ainesalueena, vaikka otto-toimintaa ei olisi aloitettu.

Määriteltäessä maa-aineksen ottoalueen arvoa perintö- ja lahjaverotuksessa ei olla sidottuja sen enempää luovuttajan kuin luovutuksensaajan tulo- tai kiinteistöverokseen ja siellä käytettyihin arvoihin. Maa-ainesalue arvostetaan perinnön tai lahjan saamishetken käypään arvoon riippumatta siitä, miten maa-ainesaluetta muissa verolajeissa käsitellään.

4.10.2 Soranottoalueen arvon määrittäminen

Soranottoalueen, kuten yleensä muidenkin maa-ainesten ottoalueiden, käypä arvo määritetään luotettavimmin tuottoarvomenetelmällä. Perintö- ja lahjaverotuksessa tuottoarvon määrittäminen tapahtuu seuraavasti:

- 1) alueen ainesvarojen määrittäminen luovutushetkellä
- 2) ainesvarojen ottoajan ja vuosittaisen käyttömäärän määrittäminen
- 3) maa-aineksen käypä myyntihinta tai vuokratuotto luovutushetkellä
- 4) maa-aineksen vuotuisen tuoton määrittäminen luovutushetkellä
- 5) laskentakorkokantana voidaan käyttää 8 prosenttia
- 6) maa-ainesalueen arvon määrittäminen ottotoiminnan päätyttyä

Vuotuista tuottoa määritettäessä tulee ottaa huomioon se, että irrotetun maa-aineksen käyvän myyntihinnan (kohta 3) perusteella ei suoraan voida laskea koko maa-ainesalueen arvoa eli sitä arvoa, joka saadaan, jos alue realisoitaisiin kokonaisuutena. Muun selvityksen puuttuessa lähtökohtana voidaan pitää sitä, että huomioon otettava tukkualennus on 20 prosenttia.

Esimerkki:

A on harjoittanut vuosia soranottoa omistamallaan maatilalla. Soraa on jäljellä 300 000 m³ ottoalueella, jonka pinta-ala on 30 ha. Vuosittain alueelta otetaan noin 50 000 m³ soraa, jolloin todennäköinen jäljellä oleva ottoaika on 6 vuotta. A kuolee ja perinnön saa yksin B. Soran käypä myyntihinta perintösaannon hetkellä on 2 euroa/irtom³. Perintöverotuksessa ainesalueen käypä arvo lasketaan seuraavasti (edellä esitetty numerointi):

- 1) ainesvarat 300 000 m³ = 420 000 irtom³ (kerroin 1,4)
- 2) jäljellä oleva ottoaika on 6 vuotta ja vuotuinen ottomäärä 70 000 irtom³
- 3) irrotetun soran käypä myyntihinta on 2 euroa/irtom³
- 4) vuotuinen tuotto on 0,8 x 2 euroa/ irtom³ x 70 000 m³ = 112 000 euroa/v
- 5) 8 prosentin korkokanta, jolloin 6 vuoden kerroin on 4,62
- 6) raakamaan arvo otto-toiminnan jälkeen arviolta 200 euroa/ha eli 6 000 euroa.

Tuottoarvoksi saadaan siis 4,62 x 112 000 euroa = 517 000 euroa, kun tulo pyöristetään täysiin tuhansiin euroihin. Tähän määrään lisätään 6 000 euroa, jolloin kokonaisarvoksi saadaan 523 000 euroa.

4.10.3 Turpeennostoalueen arvon määrittäminen

Turvetuotteiden päätyypit ovat energiaturve (jyrsinpolttoturve ja palaturve) ja kasvuturve. Etelä- ja Lounais-Suomen suot sisältävät pääosin kasvuturvetta. Muualla maassa sijaitsevat suot ovat pääosin energiaturvesoita.

Turpeennostoalueiden arvon määrittäminen tapahtuu useimmiten tuottoarvomenetelmällä. Alueen tuottoarvo perustuu suon vuokraamisesta tai turpeen nostosta saatavaan tuottoon. Myös kaupp-arvomenetelmän käyttäminen on mahdollista.

Turvealueen tuottoarvon määrittäminen tapahtuu periaatteessa samalla tavalla kuin sora-alueenkin. Turpeen nosto ei edellytä maa-aineslain (555/1981) tarkoittamaa lupaa. Valtaosa turvealueista on vuokrattu, joten vuokrasopimus on arvon määrittämisen tärkein tietolähde. Vuokran määrän ja vuosittaisen ottomäärän perusteella saadaan tuottoarvo laskettua.

Esimerkki jyrsinpolttoturvetuotannossa olevasta turvesuoalueen tuottoarvon määrittämisestä:

Vuotuinen keskimääräinen vuokratuotto on 13 000 euroa/vuodessa (tuloveroilmoitustietojen perusteella arvioitu keskimääräinen vuokratuotto). Kyse on noin 130 hehtaarin suuruisesta turvealueesta. Arvioitu turpeennosto aika on 12 vuotta. Korkokantana käytetään 8 prosenttia.

Tuottoarvo:

$13\,000 \text{ euroa} \times 7,54 = 98\,020 \text{ euroa}$, joka pyöristäen on 98 000 euroa. Näin laskettuun arvoon voidaan lisätä tapauskohtaisen harkinnan perusteella alueen arvioitu arvo otto-toiminnan päätyttyä.

Turvesuoalueiden arvon määrittämisessä voidaan käyttää myös kaupp-arvomenetelmää. Turvesuoalueet, toisin kuin sora-alueet, ovat yleensä alueellisesti varsin vertailukelpoisia. Turpeenottoalueiden kauppahinnat on tilastoitu erikseen Maanmittauslaitoksen kauppahintatilastossa. Näitä tilastoja voidaan käyttää ainakin kontrolliarvona tuottoarvon laskennassa.

Tietolähteitä:

- Maa-ainesten otto-luvat, turvesuoalueiden vuokrasopimukset
- Maanmittauslaitoksen kauppahintatilasto

5 Yritysvarallisuus

5.1 Yrityksen arvon määrittämisen lähtökohdat

Tässä luvussa käsitellään julkisesti noteeraamattoman osakeyhtiön osakkeen, elinkeinoyhtymän yhtiöosuuden sekä liikkeen- ja ammatinharjoittajan elinkeinotoiminnan käyvän arvon määrittämistä. Käypänä arvona pidetään luovutettavan osakkeen, osuuden tai liikkeen- ja ammatinharjoittajan elinkeinotoiminnan todennäköistä luovutushintaa. Tässä luvussa ei käsitellä yritysvarallisuuden arvon määrittämistä niissä tilanteissa, joissa luovutuksen kohteena on yksittäisiä omaisuuseriä (ks. luvut 2 Irtaiden varallisuus ja 3 Kiinteä varallisuus).

Osakeyhtiön osakkeen käypä arvo määritetään ensisijaisesti saman yhtiön osakkeista maksettujen eli vertailuluovutuksissa käytettyjen kauppahintojen perusteella. Vertailuluovutuksia voidaan periaatteessa käyttää myös yhtiöosuuden arvon määrittämisessä, joskin yhtiöosuuksien luovutukset ovat osakkeiden luovutuksiin verrattuna harvinaisia.

Luovutuksen vertailukelpoisuudelta edellytetään, että vertailuluovutus on tapahtunut lähellä verovelvollisuuden syntyhetkeä ja luovutuksen osapuolina ovat toisistaan riippumattomat tahot vapaassa markkinatilanteessa. Vertailuluovutuksen ja verovelvollisuuden syntyhetken läheisyyttä arvioidaan yrityksen toiminnasta ja toimintaympäristöstä käsin; vertailukelpoisena

voidaan pitää vain sellaista luovutusta, jonka jälkeen yrityksen toiminnassa tai toimintaympäristössä ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia.

Vertailuluovutusten käyttö osakkeen tai yhtiöosuuden käyvän arvon määrittämisessä edellyttää markkinaehtoisuuden ja ajallisen läheisyyden lisäksi muiden käypää arvoon vaikuttavien seikkojen huomioon ottamista. Esimerkiksi moniääniosakkeista maksettu epätavallisen korkea kauppahinta päätävästään saavuttamiseksi ei osoita muiden kuin jo myytyjen osakkeiden käyvän arvon, sillä tavoitteen saavuttamisen jälkeen kyseisten osakkeiden kysyntä ja hinta varsin todennäköisesti laskee.

Saman yhtiön osakkeista tai osuuksista aikaisemmin maksetut kauppahinnat eivät myöskään sovellu sellaisinaan käytettäväksi osakkeiden tai osuuksien käypänä arvona silloin, kun yrityksen arvo perustuu olennaisesti osakkuudestaan luopuvan henkilön osaamiseen ja työpanokseen, eikä omistuksesta luopuva henkilö ole jäämässä yrityksen palvelukseen.

Jos käypää arvoa ei voida perustaa vertailuluovutuksiin, määritetään osakkeen, osuuden tai liikkeen- ja ammatinharjoittajan elinkeinotoiminnan käypä arvo perintö- ja lahjaverotuksessa yleensä yrityksen substanssiarvon ja tuottoarvon perusteella, mikä johtaa monesti varovaiseen arvioon yrityksen käyvästä arvosta. Lisäksi käyvän arvon määrittäminen substanssi- ja tuottoarvon perusteella on kaavamaisista eikä anna juurikaan mahdollisuuksia yrityksen tai sen toimintaympäristön ominaispiirteiden huomioon ottamiselle. Tämän vuoksi muita kuin ohjeessa esitettyjä arvonmäärittämismenetelmiä (esimerkiksi kassavirtojen nykyarvolaskelmia) voidaan käyttää silloin, kun yrityksen käypä arvo voidaan perustaa ohjeen mukaista tietopohjaa laajempaan tosiasia-aineistoon. Yrityksen arvonmäärittämisessä käytettävästä menetelmästä riippumatta verotuksessa yrityksen minimiarvona pidetään substanssiarvon perusteella laskettua arvoa.

Tietolähteitä:

- <http://www.kauppalehti.fi/5/i/porssi/porssikurssit/muutlistat.jsp>, Privanet Capital Oyj:n julkaisemat listaamattomien yhtiöiden kauppahinnat.

5.2 Yrityksen substanssiarvo

5.2.1 Varat ja velat

Yrityksen substanssiarvo lasketaan yritykseen verovelvollisuuden syntyhetkellä kuuluvan varallisuuden perusteella. Substanssiarvo saadaan, kun yrityksen varoista vähennetään yrityksen velat. Varoina ja velkoina otetaan huomioon osakeyhtiön ja henkilöyhtiön kaikkiin tulolähteisiin sekä liikkeen- ja ammatinharjoittajan elinkeinotoimintaan kuuluvat varat ja velat. Jos yrityksen velat ovat varoja suuremmat, pidetään yrityksen substanssiarvona nollaa ja velkojen varat ylittävä määrä otetaan huomioon käypää arvoa pienentävänä tekijänä.

Yrityksen varat ja velat määritetään verovelvollisuuden alkamisajankohtaan nähden viimeksi päättyneen tilikauden taseen mukaan. Jos tilikausi on kuitenkin päättymässä kahden kuukauden kuluessa verovelvollisuuden alkamisajankohdasta lukien, voidaan lähtökohtana pitää pian päättyvältä tilikaudelta laadittua tasetta. Arvonmäärittämisessä voidaan käyttää myös osatilikaudelta laaditun tilinpäätöksen mukaista tasetta, jos yhtiökokous on vahvistanut kyseisen tilinpäätöksen ennen verotuksen toimittamista.

Perusteeksi valittua tasetta oikaistaan vastaamaan verovelvollisuuden alkamishetken varallisuustilannetta, jos tilinpäätösajankohdan ja verovelvollisuuden syntyajankohdan välisenä aikana yrityksen omaisuuden määrä on olennaisesti muuttunut.

5.2.2 Varojen ja velkojen arvostaminen

Yrityksen varat ja velat arvostetaan niiden käypään arvoon. Yksittäisen varallisuuserän käypä arvo määritetään joko tasearvon tai muun käytettävissä olevan tiedon perusteella. Lähtökohtana ei siten pidetä verotuksessa poistamattomia hankintamenoja, joskin tasearvot monesti vastaavat tuloverotuksen nettovarallisuuslaskelmassa käytettäviä arvoja.

Seuraavassa käydään läpi yksittäisien yritysvarallisuuteen kuuluvien erien arvostamisperiaatteet yrityksen substanssiarvoa määritettäessä. Koska substanssiarvon tarkoituksena on määrittää *koko* yrityksen arvo, eivät tässä käytettävät arvostamistasot sovellu yksittäisen omaisuuserän luovutustilanteisiin.

5.2.3 Aineettomat hyödykkeet

Perustamis- ja järjestelymenoilla ei katsota olevan varallisuusarvoa, joten niitä ei lueta varoiksi. Tutkimus- ja kehittämismenot sekä liikearvo (goodwill) arvostetaan tase-arvoon kuten myös lähtökohtaisesti aineettomat oikeudet (immateriaalioikeudet). Kuitenkin merkittävät tuoloa tuottavat oikeudet voidaan arvostaa tuottoarvon perusteella.

Muut pitkävaikutteiset menot (esimerkiksi mainoskampanjat) arvostetaan tasearvoon.

5.2.4 Kiinteistöt

Maa- ja vesialueet sekä rakennukset ja rakennelmat arvostetaan käypään arvoon siten kuin edellä luvussa 3 on esitetty, kuitenkin aina vähintään tasearvoon.

5.2.5 Koneet ja kalusto

Koneet ja kalusto arvostetaan lähtökohtaisesti tasearvoon. Tasearvoa korkeampaa käypää arvoa käytetään kuitenkin siinä tapauksessa, että yrityksen varallisuus merkittävilta osin muodostuu esimerkiksi ajoneuvoista, työkoneista tai muista vastaavista hyödykkeistä, joille voidaan määrittää todennäköinen luovutushinta.

5.2.6 Muut aineelliset hyödykkeet, ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

Muut aineelliset hyödykkeet sekä suoritettut ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat arvostetaan tasearvoon.

5.2.7 Sijoitukset

Julkisesti noteeratun tytäryhtiön ja osakkuusyhtiön osakkeet arvostetaan niiden käypään arvoon, kuten luvussa 2.3. on esitetty. Mikäli substanssi- ja tuottoarvoa ei määritetä konsernitilinpäätöksen perusteella (ks. kohta 5.5), arvostetaan julkisesti noteeraamattoman tytäryhtiön ja merkittävän osakkuusyhtiön osakkeet käypään arvoon tässä luvussa 5 kerrotulla tavalla, yleensä substanssi- ja tuottoarvon perusteella. Tytäryhtiön ja osakkuusyhtiön (sekä julkisesti noteeratun että noteeraamattoman) osakkeiden arvona pidetään aina vähintään niiden tasearvoa silloin, kun yhtiön arvoa määritetään tilanteessa, jossa sen toimintaa on tarkoitus jatkaa.

Muut kuin tytäryhtiöiden ja osakkuusyritysten julkisesti noteeratut osakkeet ja muut arvopaperit arvostetaan myös käypään arvoon luvussa 2.3 esitetyllä tavalla. Sijoitusrahasto-osuudet arvostetaan käypään arvoon kuten luvussa 2.5 ja osakehuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet kuten luvussa 2.8 on selvitetty. Myös muu merkittävä osuus tai sijoitus voidaan arvostaa tasearvoa korkeampaan käypään arvoon

5.2.8 Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuus arvostetaan tasearvoon lukuun ottamatta arvopapereita ja sijoitusrahasto-osuuksia, jotka arvostetaan käypään arvoon luvuissa 2.2, 2.3, 2.5 ja 2.8 esitetyllä tavalla.

5.2.9 Saamiset

Saamiset arvostetaan tasearvoon. Kirjanpitolain (KPL) 5:18 §:n mukaisia laskennallisia verosaamisia ei kuitenkaan lähtökohtaisesti lueta varoiksi. Laskennallisia verosaamisia voi syntyä kirjanpidon ja verotuksen jaksotuseroista sekä eroavuuksista kirjanpitoarvojen ja tuloverotuksessa käytettyjen arvojen välillä.

5.2.10 Rahoitusarvopaperit

Rahoitusomaisuuteen sisältyvät julkisesti noteeratut arvopaperit ja sijoitusrahasto-osuudet arvostetaan käypään arvoon luvuissa 2.2, 2.3 ja 2.5 esitetyllä tavalla.

5.2.11 Rahat ja pankkisaamiset

Rahat ja pankkisaamiset arvostetaan tasearvoon.

5.2.12 Pakolliset varaukset

Taseen mukaiset pakolliset varaukset vähennetään varoista.

5.2.13 Laskennalliset/piilevät verovelat

Kirjanpitolain 5:18 §:n mukaisia taseessa tai sen liitteissä esitettyjä laskennallisia verovelkoja ei yleensä voida pitää velkoina, joten niitä ei lähtökohtaisesti oteta huomioon substanssiarvoa pienentävänä tekijänä. Kirjanpitolain mukaisia laskennallisia verovelkoja voi aiheutua tilinpäätössiirroista, kuten vapaaehtoisista varauksista ja poistoerosta sekä arvonkorotuksista. Velkana ei pääsääntöisesti pidetä myöskään sellaista laskennallista verovelkaa, joka aiheutuu omaisuuserän tasearvoa korkeamman käyvän arvon käyttämisestä yrityksen substanssiarvon laskemisessa (piilevä verovelka).

Laskennallinen (piilevä) verovelka voidaan kuitenkin vähentää varoista silloin, kun verovelvollinen selvittää, että kyseinen erä tulee lähiaikoina realisoitumaan. Esimerkiksi kiinteistön arvostamiseen liittyvä piilevä verovelka otetaan huomioon, jos verovelvollinen on osoittanut, että kyseessä oleva kiinteistö luovutetaan pian perintö- tai lahjaverovelvollisuuden synnyttävän saannon jälkeen. Piilevä verovelka lasketaan osakeyhtiössä seuraavasti: $0,25 \times (\text{käypä arvo} - \text{tasearvo})$. Muun yrityksen kohdalla verokantana käytetään muun selvityksen puuttessa 35 prosenttia.

5.2.14 Vieras pääoma

Vieras pääoma arvostetaan tasearvoon. Varoista vähennetään myös sellaiset arvoltaan olennaiset velvoitteet, jotka ovat syntyneet arvostuksen perusteeksi valitun tilinpäätöksen mukaisen tilikauden päättymishetken jälkeen. Tällainen huomioon otettava erä on esimerkiksi osingonjakovelka, kun päätös osingonjaosta on tehty ennen verovelvollisuuden syntyhetkeä.

5.3 Yrityksen tuottoarvo

Koska verotusratkaisun perusteena olevilta tiedoilta vaaditaan todennettavuutta, joudutaan yrityksen tuottoarvo verotuksessa määrittämään lähtökohtaisesti historiatietojen perusteella. Tuottoarvon laskennassa käytetään yleensä kolmen viimeisimmän tilikauden kirjanpitolain mukaan laadittujen tuloslaskelmien mukaisia tuloksia. Jos tilikausi on kuitenkin päättymässä lyhyen ajan kuluessa verovelvollisuuden alkamisajankohdasta lukien, voidaan tuottoarvon laskemisessa käyttää päätyvältä tilikaudelta laadittua tuloslaskelmaa vanhimman tuloslaskelman sijaan. Myös osatilikaudelta laaditun tilinpäätöksen osoittamaa tulosta voidaan käyttää tuottoarvoa laskettaessa, jos osatilikauden tulos antaa luotettavan kuvan koko tilikauden tuloksesta ottaen huomioon esimerkiksi monella alalla tyypilliset kausivaihtelut.

Tuottoarvon perusteena olevat tulokset oikaistaan poistamalla niistä seuraavat erät:

- satunnaiset erät (mm. saadut ja annetut konserniavustukset, käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot sekä lahjoitukset)
- tilinpäätössiirrot (poistoeron ja vapaaehtoisten varausten muutokset).

Tilikauden tuloksesta vähennetään myös yrittäjän laskennalliset palkkakustannukset, jos yrittäjä työskentelee yrityksessä, mutta hänelle ei ole maksettu palkkaa. Laskennallisena palkkana vähennetään määrä, joka maksettaisiin vastaavan ammattitaidon omaavalle henkilölle kyseisestä työstä. Vähennys voidaan tehdä kaikissa yritysmuodoissa.

Tuloverot otetaan laskelmassa huomioon verovuoden oikaistun tuloksen mukaisena laskennallisena kustannuksena. Myös henkilöyhtiön tuloksesta voidaan vähentää laskennalliset tuloverot, vaikka tuloverot tosiasiaissa määrätään yhtiön osakkaille maksettaviksi. Verokustannusta laskettaessa osakeyhtiön yhteisöverokantana käytetään voimassa olevaa verokantaa 24,5 prosenttia. Muun yrityksen kuin osakeyhtiön osalta tuloverokantana käytetään oikaistusta tuloksesta todennäköisesti menevän veron määrää, muun selvityksen puuttuessa 35 prosenttia. Jos yrityksen tulos on tappiollinen, otetaan tappion vähentämisestä aiheutuva vero-vaikutus huomioon lisäämällä tappiolliseen tulokseen em. verokannan mukainen vero.

Jos yrityksen tulos on laskettu 12 kuukaudesta poikkeavalta tilikaudelta, muutetaan tulos 12 kuukauden tulosta vastaavaksi.

Laskelmaan mukaan otetuista tuloksista lasketaan keskiarvo, joka pääomitetään 15 prosentin korkokannalla. Korkokantana voidaan perustellusta syystä käyttää 15 prosenttia alhaisempaa (matala riski) tai korkeampaa (hyvin korkea riski) korkoa.

Tuottoarvo lasketaan kaavasta: $\text{arvo} = T/i$, jossa T on keskimääräinen vuositulo ja i on pääomituskorkokanta.

Esimerkki tuottoarvon laskemisesta:

Yhtiön tulos on 1. vuonna 40 000, 2. vuonna -30 000 ja 3. vuonna 50 000. Vuositulosten keskiarvo on siten $(40\,000 - 30\,000 + 50\,000) / 3 = 20\,000$.

Yhtiön tuottoarvoksi 15 prosentin korkokannalla tulee $20\,000 / 0,15 = 133\,333,33$.

Jos yrityksen vuositulosten keskiarvoksi saadaan negatiivinen luku, pidetään tuottoarvona nollaa.

5.4 Yrityksen käypä arvo substanssi- ja tuottoarvon perusteella

Yrityksen käypä arvo määritetään edellä esitetyllä tavalla lasketun tuottoarvon ja substanssiarvon perusteella yleensä seuraavasti:

- jos tuottoarvo on suurempi kuin substanssiarvo, käypä arvo on tuottoarvon ja substanssiarvon keskiarvon määrä
- jos substanssiarvo on suurempi (tai yhtä suuri) kuin tuottoarvo, käypä arvo on yhtiön substanssiarvon määrä.

Esimerkki:

Yrityksen tuottoarvo on 120 000 euroa ja substanssiarvo on 10 000 euroa. Yrityksen käypä arvo on $(120\,000 + 10\,000) / 2 = 65\,000$ euroa.

Yrityksen arvon määrittämisessä on kuitenkin aina otettava huomioon sekä määritettävän yrityksen toiminta että tilanne, jossa yrityksen arvoa määritetään. Tapauskohtaisen arvioinnin tuloksena yrityksen käypä arvo voi perustua painotetusti joko substanssi- tai tuottoarvoon. Yrityksen toimialasta tai toiminnan luonteesta riippuen tuottoarvon painoarvo voi olla suurempi esimerkiksi silloin, kun yrityksen tulos on jatkuvasti suuri eikä tuloja ole jätetty yritykseen. Tuottoarvon painoarvo on yleensä olennaisesti suurempi ja käypä arvo voidaan määrittää myös pelkän tuottoarvon perusteella ns. idearyityksissä, joiden arvo perustuu pääasiassa muihin tekijöihin kuin taseessa näkyviin eriin, kuten esimerkiksi ammattitaitoiseen henkilökuntaan, tuotteisiin, palveluihin, aineettomiin oikeuksiin, asiakasverkostoon, markkinaosuuteen tai muihin vastaaviin tekijöihin.

Substanssiarvon painoarvo on puolestaan keskimääräistä suurempi ja käypä arvo voidaan tapauskohtaisesti määrittää pelkän substanssiarvon perusteella silloin, kun yrityksen tuottama tulos perustuu olennaisesti yrityksen toiminnasta pois jäävän henkilön työpanokseen. Myös tilanteissa, joissa yritystoimintaa ei ole tarkoitus jatkaa, määritetään yrityksen arvo pelkän substanssiarvon mukaan yritysmuodosta riippumatta.

5.5 Konsernin emoyhtiön osakkeen arvon määrittäminen tuotto- ja substanssiarvon perusteella

Jos arvonmäärityksen kohteena oleva julkisesti noteeraamaton osakeyhtiö on konsernin emoyhtiö, lasketaan sen tuotto- ja substanssiarvo pääsääntöisesti konsernitilinpäätöksen perusteella. Tällöin arvonmäärityksen perusteena olevat tuloslaskelma ja tase sisältävät myös tytäryhtiön ja osakkuusyritysten varat ja velat sekä tuotot ja kulut.

Silloinkin, kun konsernitilinpäätöstä ei ole käytettävissä, voidaan tytäryhtiöt ja merkittävät osakkuusyhtiöt huomioida emoyhtiön tuotto- ja substanssiarvon laskennassa yhdistämällä emoyhtiön taseeseen ja tulokseen sen osuus tytär- ja osakkuusyhtiöiden taseesta ja tuloksesta. Näin on syytä menetellä tilanteissa, joissa konsernin yhtiöiden varat ja tuotot jakaantuvat yhtiöiden sisällä siten, että yhtiöiden erillinen arvostus johtaa olennaisesti erilaiseen tulokseen kuin koko konsernin substanssi- ja tuottoarvojen keskiarvo. Muissa tilanteissa julkisesti noteeraamattoman tytäryhtiön tai merkittävän osakkuusyhtiön osakkeiden tai osuuk-sien käypä arvo määritetään emoyhtiön substanssiarvoa laskettaessa tässä luvussa kerrotulla tavalla niiden oman substanssi- ja tuottoarvon perusteella.

5.6 Osakeyhtiön osakkeen käypä arvo

Osakkeen käypä arvo saadaan, kun yrityksen käypä arvo jaetaan yhtiön osakkeiden lukumäärällä. Osakkeiden lukumääränä käytetään verovelvollisuuden syntyhetkellä yhtiön ulkona olevien osakkeiden määrää.

Jos osakkeen arvoa määritetään tilanteessa, jossa yrityksen nettovarallisuus on negatiivinen, mutta yrityksellä on kuitenkin tuottoarvoa ja yritystoimintaa on tarkoitus jatkaa, otetaan velkojen varat ylittävä osuus huomioon yrityksen käypää arvoa vähentävänä tekijänä, esimerkiksi seuraavalla tavalla:

Osakeyhtiön varojen käypä arvo on 100 000 ja velkojen määrä 150 000. Yhtiön tuottoarvo on 200 000 (keskimääräinen tuotto 30 000 viimeisen kolmen vuoden aikana) ja yhtiön toimintaa on tarkoitus jatkaa. Substanssi- ja tuottoarvon keskiarvo on $(0 + 200\,000) / 2 = 100\,000$, josta vähennetään varojen ylimenevä osa veloista 50 000. Yrityksen käyväksi arvoksi saadaan 50 000. Osakkeen käypä arvo saadaan jakamalla yhtiön arvo yhtiön ulkona olevien osakkeiden lukumäärällä.

Osakkeen arvon määrittämisessä ei lähtökohtaisesti oteta huomioon osakkeen kuulumista enemmistö- tai vähemmistöosakkeisiin, osakkeiden erilaisuutta, osakkeeseen liittyvää lunastus- tai suostumuslauseketta tai muuta erityispiirrettä. Jos tällaisella seikalla on kuitenkin tosiasiallisesti vaikutusta osakkeen käyvän arvon muodostumiseen, voidaan tekijä perustellusta selvityksestä ottaa huomioon käyvän arvon määrittämisessä. Selvityksestä tulee käydä ilmi, miten osakkeen todennäköinen luovutushinta määräytyy kyseisessä tapauksessa tai mitä vaikutuksia huomioon otettavalla erityispiirteellä on todennäköiseen luovutushintaan.

5.7 Kommandiitti- ja avoimen yhtiön yhtiöosuuden käypä arvo

Yhtiöosuuden käyvän arvon määrittäminen perustuu niihin oikeuksiin, jotka yhtiömiehellä on yhtiösopimuksen mukaan yhtiön varoihin. Yleensä kommandiittiyhtiön äänettömillä yhtiömiehillä on oikeus yhtiön varoihin vain sijoittamansa pääomapanoksen määrään asti ja vastuunalaisten yhtiömiesten oikeudet määräytyvät suhteellisin osuuksina jäljelle jäävään osaan yrityksen nettovaroista.

Äänettömän yhtiömiehen yhtiöosuuden käypänä arvona pidetään lähtökohtaisesti hänen sijoittamaansa pääomapanoksen määrää. Vastuunalaisen yhtiömiehen yhtiöosuuden arvo saadaan, kun koko yhtiön käyvästä arvosta vähennetään äänettömien yhtiömiesten pääomapanosten määrä ja loppu jaetaan vastuunalaisten yhtiömiesten varallisuusosuuksien suhteessa. Vastaavasti avoimessa yhtiössä yhtiöosuuden käypä arvo lasketaan jakamalla yhtiön käypä arvo yhtiömiesten varallisuusosuuksien mukaan.

Esimerkki:

Ky:n substanssiarvo on 40 000 ja tuottoarvo on 100 000, jolloin käyväksi arvoksi saadaan 70 000 euroa $((40\,000 + 100\,000) / 2)$. Yhtiössä on yksi ääneton ja kaksi vastuunalaista yhtiömiestä. Ääneton on sijoittanut yhtiöön 10 000 euroa ja kummankin vastuunalaisten osuus yhtiön varoihin on $\frac{1}{2}$.

Äänettömän yhtiömiehen yhtiöosuuden käypä arvo on 10 000 euroa.

Vastuunalaisten yhtiömiesten yhtiöosuuksien käyvät arvot ovat $(70\,000 - 10\,000) / 2 = 30\,000$ euroa.

Kommandiitti- ja avoimen yhtiön yhtiöosuuden käyvän arvon määrittämistä on tarkemmin käsitelty Verohallinnon ohjeen [Yhtiöosuuden luovutus tuloverotuksessa ja lahjaverotuksessa](#) (Dnro 330/349/2010) kohdassa 7.2.

Perintöverotuksessa voi esiintyä tilanteita, joissa kuolinpesä joutuu vastaamaan ylivelkaisen kommandiittiyhtiön tai avoimen yhtiön veloista. Kun yritystoimintaa ei ole tarkoitus jatkaa, muodostuu yhtiöosuuden käypä arvo yrityksen substanssiarvosta, joka on tällaisessa tilanteessa nolla. Perintöverotuksessa kuolinpesän vastattavaksi tulevista yrityksen veloista otetaan velkana huomioon se osuus, joka ylittää kuolinpesälle tulevaan yhtiöosuuteen kuuluvien varojen määrän.

6 Velat ja velvoitteet

6.1 Velat, vähennykset ja erityisesti ns. piilevä verovelka

Velat arvostetaan käypään arvoon vastaavia periaatteita noudattaen kuin saamisten arvostamisesta luvussa 2.1 on esitetty. PerVL 9 §:n 2 momentissa mainittujen kustannusten sekä verojen ja maksujen vähentämiseen ei liity erityisiä arvostamisongelmia.

Varallisuuden arvostamisen yhteydessä joudutaan usein ratkaisemaan, miten varallisuutteen liittyvä realisoitumaton verovelka otetaan huomioon. Lähtökohtana on, että varallisuuden arvoa määritettäessä tätä verovelkaa ei oteta huomioon.

Verovelka, joka kohdistuu perittävän omistusaikaan, otetaan huomioon omaisuutta arvostettaessa. Kohdistumisella tarkoitetaan tässä sitä, että kysymyksessä oleva verovelka on kertynyt jo perinnönjättäjän elinaikana eikä se ole riippuvainen esimerkiksi siitä, realisoidaanko omaisuus tai kuka sen realisoi. Esimerkkinä velkana huomioon otettavasta verovelasta voidaan mainita perittävän elinaikana kertynyt varallisuudeksi luettavaan kertyneeseen korkotuloon konkreettisesti kohdistuva korkotulon lähdevero.

Lahjoitustilanteessa voidaan lähteä siitä, että lahjan arvoa määritettäessä ei verovelkaa oteta huomioon, mutta että lahjanantajan omistusaikaan kohdistuva verovelka käsitellään velkavastuuna, joka siirtyy lahjansaajalle.

Tämän ohjeen eri kohdissa on selostettu myös muita tilanteita, joissa tulee esille kysymys piilevän verovelan vähentämisestä.

6.2 Tuotto-oikeuden pidätys

PerVL 9 §:n 3 momentin mukaan varallisuuden arvosta saadaan vähentää erilaisten velvoitteiden arvo. Myös niiden arvo tulee määrittää käyvän arvon periaatetta soveltaen. Ensisijaisesti velvoitteen arvona käytetään todellista tuottoa, kuten talletuksen korkotuloa, vuokratun osakehuoneiston vuokratuloa, vakiintuneen osingonjakokäytännön mukaista osinkoa tai muuta vastaavaa tuloa. Tuotolla tarkoitetaan tässä luonnollisilla vähennyksillä vähennettyä tuoton määrää, jossa veroa ei ole otettu huomioon vähennyksenä.

Esimerkiksi osakkeen tuotto-oikeuden vuotuisarvo lasketaan 3-5 edellisen vuoden toteutuneen osingonjaon perusteella. Kolmen vuoden tarkastelujaksoa voidaan käyttää esimerkiksi silloin, kun vuosittainen osingonjakokäytäntö on ollut jo pitkään vakiintunutta ja viittä vuotta puolestaan tilanteessa, jossa osingon määrä on vuosittain merkittävästi vaihdellut. Tarkastelujaksosta jätetään pois poikkeuksellisen suuret osingot, jos poikkeuksellisen osingonmaksun on mahdollistanut tilikauden voittoon sisällynyt satunnainen erä.

Jos etuuden todellista vuosituottoa ei tiedetä, joudutaan tuotto verotuksessa arvioimaan. Tällöin voidaan esimerkiksi osakehuoneistoon tai kiinteistöön kohdistuvan asumisoikeuden osalta pitää perusteena paikkakunnan käypää vuokratasoa. Maatalousmaan osalta tuottona pidetään arvioitua pellon vuokratuottoa.

Jos tuottoa ei voida määrittellä, arvioidaan tuotto viideksi prosentiksi varallisuuden käyvästä arvosta (KHO 1987 B 624). Tällöin on kyse laskennallisesta tuotosta. Viittä prosenttia käytetään esimerkiksi metsän sekä osakeyhtiön osakkeen laskennallisena vuotuistuottona. Osakkeen osalta viiden prosentin laskennallista vuotuistuottoa voidaan joko alentaa tai korottaa viime vuosina todellisuudessa tapahtuneen osingonjaon ja tulevaisuuden osingonjakonäkymien perusteella.

Vuotuinen tuotto voidaan arvioida viittä prosenttia pienemmäksi, jos hallinta- tai käyttöoikeuden sisältö on tavanomaista rajoitetumpi tai jos omaisuuden saaja voi tosiasiallisesti käyttää omaisuutta edes jossain määrin. Tyypillisesti esimerkiksi vapaa-ajan asuntoon pidätetyn hallintaoikeuden vuotuisarvona on käytetty kolmea prosenttia.

Vuotuinen tuotto kerrotaan elinikäisen oikeudenpidätyksen osalta PerVL 10 §:ssä säädetyillä kertoimilla. Määrävuosiksi pidätetyn oikeuden arvo lasketaan oikeuden voimassaoloajan, keskimääräisen vuotuisarvon ja kahdeksan prosentin pääomituskoron mukaan PerVL 10 §:ssä säädetyllä tavalla (katso taulukko alla).

Määrävuotisessa tuotto-oikeuden pidätyksessä käytettävä kerroin:

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

Esimerkki:

A, joka on 60-vuotias, lahjoittaa B:lle omistamansa asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet (3 h + k, 70 m²) pidättäen itselleen elinikäisen hallintaoikeuden huoneistoon. Osakkeiden käypä arvo on 100 000 euroa. Käypä vuokra paikkakunnalla on noin 800 euroa/kk ja nettovuokra vastikkeella vähennettynä 450 euroa/kk.

Asumisoikeuden arvoksi saadaan siten:

$$12 \text{ kk} \times 450 \text{ euroa/kk} \times 9 = 48\,600 \text{ euroa.}$$

Määräaikaisen hallintaoikeuden arvon laskenta poikkeaa elinikäisen hallintaoikeuden arvon laskemisesta siten, että ikäkertoimen sijasta käytetään edellä olevassa taulukossa olevaa diskonttauskerrointa. Jos edellä olevan esimerkin tilanteessa hallintaoikeus pidätetään esimerkiksi 10 vuodeksi, saadaan hallintaoikeuden arvoksi $12 \text{ kk} \times 450 \text{ euroa/kk} \times 6,71 = 36\,234 \text{ euroa}$.

Omaisuuuden luovuttaja ei voi pidättää itselleen määräaikaista hallintaoikeutta siten, että diskonttauskerroin olisi suurempi kuin hänen ikäkertoimensa.

Seuraavan taulukon avulla voidaan määritellä korottoman saatavan arvo.

KOROTTOMAN TAI ALIKORKKOISEN SAATAVAN ARVO

TAULUKKO OSOITTAÄ ALLAMAINITTUJEN VUOSIEN KULUTTUA ERÄÄNTYVÄN 100 EURON SUURUISEN KOROTTOMAN SAATAVAN ARVO, LASKETTUNA 8 PROSENTIN KORKOKANNAN MUKAAN

Merkitse saatavan nimellisarvo **100**

Merkitse prosentti seuraavasti: 1 % = 1,01, 2 % = 1,02 jne **1,08**

Vuosien luku	Pääoma-arvo	Vuosien luku	Pääoma-arvo	Vuosien luku	Pääoma-arvo	Vuosien luku	Pääoma-arvo
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