

Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa

Verohallitus
2.10.2009

SISÄLTÖ

1	ARVON MÄÄRITTÄMISEN LÄHTÖKOHDAT	1
1.1	KÄYVÄN ARVON PERIAATE	1
1.2	ARVONMÄÄRITTÄMISMENETELMÄT	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	SIOITUSRAHASTO-OSUDET	6
2.6	OSUUSKUNTIEN OSUDET	6
2.7	TYÖSUHDEOPTIOT	6
2.8	ASUNTO- JA KIINTEISTÖSAKEYHTIÖIDEN OSAKKEET SEKÄ MUUT ASUNTO-OIKEUDET JA OSUDET	7
2.8.1	<i>Asuinhuoneisto-osakkeet</i>	7
2.8.2	<i>Autotalliosakkeet</i>	8
2.8.3	<i>Ulkomaiset asuinhuoneisto-osakkeet</i>	8
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	11
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 JA RANTARAKENNUSPAIKAT	14
3.5	VUOKRAOIKEUTEEN PERUSTUVAT RAKENNUSPAIKAT	16
3.6	RAKENNUKSET	16
3.6.1	<i>Rakennusten arvostamisen lähtökohtia</i>	16
3.6.2	<i>Kustannusarvomenetelmä</i>	16
3.6.3	<i>Kauppa-arvo- ja tuottoarvomenetelmät</i>	17
3.6.4	<i>Omakoti- ja vapaa-ajanrakennusten arvostaminen eräissä tilanteissa</i>	17
3.6.4.1	<i>Yleistä</i>	17
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>Taloussrakennukset</i>	19
3.6.5	<i>Liike- ja teollisuusrakennukset</i>	19
4	MAATILAVARALLISUUS	20
4.1	ERILLISARVOSTA KOKO MAATILAN ARVOON	20
4.2	MAA- JA METSÄTALouden IRTAIMISTO	20

4.2.1	<i>Koneet, kalusto ja laitteet</i>	20
4.2.2	<i>Kotieläimet</i>	21
4.2.3	<i>Varastot</i>	22
4.2.4	<i>Tilatuki- ja tuotanto-oikeudet</i>	22
4.3	MAATILAN ASUINRAKENNUS	23
4.4	MAA- JA METSÄTALOUDEN TUOTANTORAKENNUKSET	24
4.5	MAATALOUSMAA	24
4.6	METSÄMAA	27
4.6.1	<i>Arvon määrittämisen lähtökohtia</i>	27
4.6.2	<i>Tila-arviosta metsän arvostamisen tietolähteenä</i>	28
4.6.2	<i>Metsäsuunnitelmasta metsän arvostamisen tietolähteenä</i>	28
4.6.3	<i>Kiinteistöjen kauppahintatilastointiin perustuvasta metsän arvostamisesta</i>	29
4.7	OSUUS YHTEISMETSÄÄN	32
4.8	JOUTOMAA	32
4.9	LAAJAT RANTA-ALUEET JA VESIALUEET	32
4.9.1	<i>Laajat ranta-alueet</i>	32
4.9.2	<i>Vesialueet</i>	33
4.10	MAA-AINESTEN OTTOALUEET	33
4.10.1	<i>Arvon määrittämisen lähtökohta</i>	33
4.10.2	<i>Soranottoalueen arvon määrittäminen</i>	34
4.10.3	<i>Turpeennostoalueen arvon määrittäminen</i>	34
5	YRITYSVARALLISUUS	35
5.1	YRITYKSEN ARVON MÄÄRITTÄMISEN LÄHTÖKOHDAT	35
5.2	YRITYKSEN SUBSTANSSIARVO	36
5.2.1	<i>Varat ja velat</i>	36
5.2.2	<i>Varojen ja velkojen arvostaminen</i>	36
5.2.3	<i>Aineettomat hyödykkeet</i>	37
5.2.4	<i>Kiinteistöt</i>	37
5.2.5	<i>Koneet ja kalusto</i>	37
5.2.6	<i>Muut aineelliset hyödykkeet, ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat</i>	37
5.2.7	<i>Sijoitukset</i>	37
5.2.8	<i>Vaihto-omaisuus</i>	38
5.2.9	<i>Saamiset</i>	38
5.2.10	<i>Rahoitusarvopaperit</i>	38
5.2.11	<i>Rahat ja pankkisaamiset</i>	38
5.2.12	<i>Pakolliset varaukset</i>	38
5.2.13	<i>Laskennalliset/piilevät verovelat</i>	38
5.2.14	<i>Vieras pääoma</i>	38
5.3	YRITYKSEN TUOTTOARVO	39
5.4	YRITYKSEN KÄYPÄ ARVO SUBSTANSSI- JA TUOTTOARVON PERUSTEELLA	40
5.5	OSKEYHTIÖN OSAKKEEN KÄYPÄ ARVO	40
5.6	KOMMANDIITTI- JA AVOIMEN YHTIÖN YHTIÖOSUUDEN KÄYPÄ ARVO	41
6	VELAT JA VELVOITTEET	41
6.1	VELAT, VÄHENNYKSET JA ERITYISESTI NS. PIILEVÄ VEROVELKA	41
6.2	TUOTTO-OIKEUDEN PIDÄTYS	42

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 tuloverotuksessa, ArvL) mukaan tapahtuvasta arvonnäyttämisestä. 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 arvonnäyttämisestä 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 arvonnäyttämismenetelmää. 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 arvonnäyttämiset 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 (Kauppavertailumenetelmä).

Toteutuneiden tai vertailuluovutuksissa käytettyihin luovutushintatietojen puuttuessa kohteen käypä arvo määritetään laskelmilla, jotka perustuvat tosiasiatietoihin arvonnäyttämisen 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.

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 arvonnäyttämishetken välillä tapahtuneet arvonneuotokset 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 arvon 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 = tuottoarvo

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

i = pääomituskorkokanta (tuottovaatimus, esimerkiksi 15 %)

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

Pääomituskorkokanta kuvaa sijoitetulle pääomalle asetettavaa tuottovaatimusta. Pääomituskorkokanta 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, pääomituskorkokantana voidaan muun selvityksen puuttuessa käyttää:

- asumis- tai muussa vastaavassa käytössä olevien kiinteistöjen ja osakehuoneistojen osalta 5 %,
- sijoituskäytössä (vuokraus-, luovutusvoitto-, maa-aines- tai muu vastaava käyttö) olevien kiinteistöjen tai osakehuoneistojen osalta kuten myös yrittäjän omistamien yhtiömuotoisena toimivalle yritykselle vuokrattujen kiinteistöjen ja toimitilaosakkeiden osalta 8 %,
- likvidien arvopapereiden osalta 8 %,
- yritysvarallisuuden, esimerkiksi osakkeen ja yhtiöosuuden osalta, 15 % sekä
- muun passiivisluonteisen varallisuuden osalta 5 %.

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 = pääomituskorkokannan ja määrävuosien mukainen kerroin

ks. Taulukko 1: samansuuruisen vuotuismaksun nykyarvon laskennan pääomituskerroimet korkokannoittain (taulukko aktivoituu klikkaamalla)

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 alkuaikojen 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 % 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 (www.suomenpankki.fi/valuuttakurssit)
- Valtiovarainministeriön asetus peruskoron vahvistamisesta (www.suomenpankki.fi/korot)

2.2 Joukkovelkakirjalainat sekä muut velkasitoumukset

Joukkovelkakirjalainat sekä muut velallisen sitoumuksesta annetut noteeratut arvopaperit arvostetaan pörssissä toteutuneen kaupan noteerauksen mukaiseen arvoon. Jos kauppaja 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 sekä lähdeveronalaisen että pääomatulona verotettavan koron osalta 28 prosentin verokannan mukaan.

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 (KHO 1992 B 536) on edellä esitetystä pääsäännöstä poikettu tilanteessa, jossa jäämistöön tai lahjaan sisältyy huomattava määrä tietyn yhtiön osakkeita. Lähtökohtana on tällöinkin käyvän arvon periaate, mutta huomioon on otettu 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 Yritysvaarallisuus.

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 perinnönjättäjänkin 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 pörssikurssiarvon 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 %:a. 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. Verohallituksen ohjeet työsuhdeoptioiden verotuksesta 18.9.2006, dnro 1259/31/2006, sekä 20.6.2002 dnro 1614/31/2002 (kohta varallisuusverotus), ks. linkki <http://www.vero.fi/default.asp?article=4916&language=FIN>;

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

2.8.1 Asuinhuoneisto-osakkeet

Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet arvostetaan kaupp-arvomenetelmällä edustavien vertailuluovutusten (sama yhtiö tai sama alue) perusteella määritettävän hintatason mukaiseen arvoon. Vertailuluovutusten edustavuudesta (vertailuluovutusten lukumäärä, samuus, 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	1 h + k	0 %
	2 h + k	+15 %
	3 h + k	+ 25 %
2 h + k	1 h + k	- 15 %

	2 h + k	0 %
	3 h + k	+ 10 %
3 h + k	1 h + k	- 25 %
	2 h + k	- 10 %
	3 h + k	0 %

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 Entre-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-osakkeiden myyntihinta on 100.000 ja velaton myyntihinta 120.000. Todennäköinen luovutushinta eli asunto-osakkeiden käypä arvo luovutustilanteessa on 100.000.

Jos asunnon hallintaoikeuden omistaja ennen luovutusta lunastaa yhtiövelkaosuuden 20.000, tulee asunto-osakkeiden käyväksi arvoksi 120.000.

Tietolähteitä:

- www.asuminen.fi
- www.tilastokeskus.fi;
- www.ymparisto.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=fj>;

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 osaomistuskasujen 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/default.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 keskustaan 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 2.3 esitetyn mukaisesti.

Esimerkki:

Kohteena on toimistohuoneisto, jonka pinta-ala on 100 m². Käypä vuokrataso on 20 €/m²/kk, jolloin bruttovuokratulo on vuodessa 24.000 €. Kun hoitokulut (vastike) ovat 3,5 €/m²/kk eli vuodessa 4.200 €, saadaan nettovuokratuloksi 19.800 €/v. Kun tuottovaatimuksena käytetään 8 %:a ja kun laskennassa lähdetään siitä, että tuotto kertyy rajattoman ajan, saadaan arvoksi:

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

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 kiinteistökonsultointi 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.etuovi.com

- 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 €. 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/index.php?page=31&op=showcat&achoice=144>; (eli huutokauppaluettelosta voi nähdä esineen ja vastaavasta hintaluettelosta lopullisen hinnan)
- <http://www.rasmussen.fi/jalometallit>;

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 vakuutus-

seen 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 % ja pääomatulona verotettavan säästön osalta 28 %.

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 kauppa-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 kauppa-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 pääasiallista käyttötarkoitusta. Tonttitehokkuusluku osoittaa rakennuspaikan maksimirakennusoikeuden

suhdetta rakennuspaikan pinta-alaan. Rakennuspaikan rakennusoikeus saadaan siis kertomalla tonttitehokkuusluku (e) rakennuspaikan pinta-alalla.

Maapohjan arvoon vaikuttavat muun muassa seuraavat tekijät:

- alueen koko ja rakennusoikeus
- alueen keskustaetäisyys ja liikenne yhteydet
- 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 arvonnääritysmenetelmän mukaan, tontti tai rakennuspaikka arvostetaan kiinteistöverotuksessa käytettävän tonttintahintakartan 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 tonttintahintakartat ja arviointiohjeet
- http://www.maanmittauslaitos.fi/Julkaisut_ja_asiakirjat/Tilastot/Kauppahintatilastot/, 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-asutusalueen 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

Tonttintahintakarttojen 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.

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/Kauppahintatilastot/, Maanmittauslaitoksen kauppahintatilasto

3.4 Vapaa-ajan ja rantarakennuspaikat

Vapaa-ajan rakennuspaikkoja on erityyppisiä. On oma- tai yhteisrantaista lomarakennuspaikkoja joko haja-asutusalueella tai rantakaava-alueella. On myös niin sanottuja kuivan maan lomarakennuspaikkoja, jotka sijaitsevat tyypillisesti erilaisten vapaa-ajankeskusten, kuten hiihto-, golf- tai muiden vastaavien keskusten läheisyydessä. Lisäksi on kunnan rakennusjärjestyksessä paikallisesti tarpeellisia määräyksiä vapaa-ajan rakennuspaikkojen koosta, etäisyydestä rantaan ja lyhyimmistä rantaviivan pituudesta.

Rantarakennuspaikka voi olla myös muussa kuin vapaa-ajan käytössä. Näin on esimerkiksi silloin, kun vakituinen asunto rajoittuu rantaan.

Vapaa-ajan ja rantarakennuspaikan 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, voidaan rantaan rajoittuvien tonttien ja rakennuspaikkojen arvo määrittää käyttäen alla olevan taulukon maakuntakohtaisia neliöhintojen keskiarvoja. Sanotut arvot on johdettu maanmittauslaitoksen julkaisemista kauppahintatilastoista käyttäen pitkän aikavälin keskiarvohintoja (keskiarvot 1.1.2005 – 31.12.2008). 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 tyypillisen kokosiin, noin 3 000 – 7 000 m²:n suuruisiin rantarakennuspaikkoihin. 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 1.1.2005 - 31.12.2008
Uusimaa	19,27
Varsinais-Suomi	12,33
Itä-Uusimaa	9,50
Satakunta	10,59
Kanta-Häme	13,54
Pirkanmaa	11,53
Päijät-Häme	16,95
Kymenlaakso	11,69
Etelä-Karjala	6,70
Etelä- Savo	5,88
Pohjois-Savo	3,87
Pohjois-Karjala	4,51
Keski-Suomi	5,29
Etelä-Pohjanmaa	4,53
Pohjanmaa	12,48
Keski-Pohjanmaa	13,50
Pohjois-Pohjanmaa	4,26
Kainuu	3,52
Lappi	3,00

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

Maakunta	Keskiarvot 1.1.2005 - 31.12.2008
Uusimaa	15,92
Varsinais-Suomi	8,80
Itä-Uusimaa	10,68
Satakunta	9,95
Kanta-Häme	9,91
Pirkanmaa	7,76
Päijät-Häme	11,32
Kymenlaakso	8,13
Etelä-Karjala	6,69
Etelä- Savo	5,56
Pohjois-Savo	3,80
Pohjois-Karjala	3,08
Keski-Suomi	6,25
Etelä-Pohjanmaa	4,35
Pohjanmaa	8,55

Keski-Pohjanmaa	6,92
Pohjois-Pohjanmaa	3,17
Kainuu	3,34
Lappi	1,87
Ahvenanmaa	3,45

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

Ilman rantaa olevat vapaa-ajan rakennuspaikat arvostetaan rakennusmaalle tonttihintakartassa esitetyn karttahinnan mukaisesti (100 %). 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 % rakennuspaikan käyvästä arvosta.

Jos peritty vastike alittaa käyvän tason, vuokraoikeuden arvo määritetään käyvän ja perittyvän 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 rakennustyyppijä 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.

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 tuottoarvon 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 hintatilastoista ei ole ollut saatavissa rakennuksille käyttökelpoista arvostusperustetta, ja ohjearvot on tällöin johdettu ArvL:n tarkoittamista jälleenhankinta-arvoista.

3.6.4.2 Asuinkäytössä olevat omakotirakennukset

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

(Taulukoiden neliöhinnat on päivitetty Maanmittauslaitoksen kokoamien vuoden 2008 kiinteistöjen kauppahintatietojen perusteella

rakennusvuosi	€/m²
ennen vuotta 1960	500
1960 – 1969	700
1970 – 1979	850
1980 – 1989	1000
1990 – 1999	1200
2000 –	1300

Pääkaupunkiseudulla sijaitsevat vastaavat omakotirakennukset voidaan arvostaa seuraavasti:

rakennusvuosi	€/m²
ennen vuotta 1960	1000
1960 – 1969	1100
1970 – 1979	1200
1980 – 1989	1500
1990 – 1999	1750
2000 –	2000

Näitä arvoja voidaan tapauskohtaisesti korottaa tai alentaa enintään 30 %.

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. Yksittäistapaukseen liittyvien erityisten olosuhteiden edellyttämällä tavalla jälleenhankinta-arvon määräytymisessä käytettävää rakennuksen perusarvoa on tarvittaessa korotettava tai alennettava enintään 30 prosentilla.

Tietolähteitä:

- Rakennuksen hinnan arviointi 2009
- <http://www.rakentaja.fi/index.asp?s=suorakanava/pikakustannuslaskuri.asp>;

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	€/m ²
ennen vuotta 1960	390
1960–1969	440
1970–1979	480
1980–1989	530
1990–1999	610
2000 –	790

Vähäistä suuremman kuistin neliöarvona voidaan pitää noin 1/6 taulukon arvosta. Taulukossa olevia arvoja voidaan tapauskohtaisesti korottaa tai alentaa enintään 30 %:lla. Korottaminen on perusteltua silloin, kun kysymys on uudesta tai uudehkosta ja varusteiltaan omakotitaloa vastaavasta rakennuksesta. Jos arvoa alennetaan esimerkiksi sillä perusteella, että rakennus on ollut pitkään käyttämätön, rakennus arvostetaan kuitenkin vähintään ArvL:n mukaisin perustein määriteltävään verotusarvoon.

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 %:n ikäalennus.

3.6.5 Liike- ja teollisuusrakennukset

Liike- ja teollisuusrakennukset arvostetaan ensisijaisesti kauppahintoihin tai kustannuksiin perustuvien arvonmäärittämismenetelmin. Jos rakennus on vuokrattuna, sen arvo on määriteltävissä myös nettovuokratuoton perusteella (ks. luku 1.3.3).

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 arvon määrittäminen tapahtuu yleensä siten, että maatilaan sisältyvän kunkin varallisuuslajin, kuten metsämaan, maatalousmaan, asuin- ja tuotantorakennusten, koneiden ja kaluston, kotieläimien, varastojen, arvopapereiden ja tuotanto-oikeuksien arvot määritetään erikseen käyttäen kysymyksessä olevaan varallisuuslajiin parhaiten soveltuvaa arvonmäärittämismenetelmää.

Tilakokonaisuuden arvo määritetään laskemalla yhteen saadut erillisarvot (summa-arvomenetelmä) ja vähentämällä summasta tilakokonaisuuden huomioon ottava alennus (tilakokonaisuusalennus eli tukkualennus). Tilakokonaisuusalennuksen suuruutta määrittäessä ratkaisevaa on, onko eri varallisuuserien arvot määritetty erillisarvoina, vai onko niiden arvonmäärittämisessä jo otettu huomioon niiden kuuluminen tilakokonaisuuteen. Tämän vuoksi tilakokonaisuusalennuksen määrä voi vaihdella 5-30 %:iin.

Maatilaan kuuluvat varallisuuserät tulevat perintö- ja lahjaverotuksessa arvostuksen kohteeksi yleensä maatilán tai sen murto-osan omistuksen vaihdoksen yhteydessä. Tästä johtuen on lähtökohta, että yksittäisen varallisuuslajin arvostamisessa arvoa alentavana tekijänä otetaan huomioon sen kuuluminen maatilakokonaisuuteen. Tarkoitus on, että ohjeen perusteella tehty arvostamisratkaisu palvelisi mahdollisimman hyvin sellaisenaan myös tuloverotuksen tarpeita. Varallisuuslajien yhteisarvosta ei viimeksi mainitussa tilanteessa tehdä enää erillistä tilakokonaisuusalennusta.

Lähtökohtana seuraavassa metsä- ja maatalousmaata koskevassa esityksessä on varallisuuden käyttö maa- ja metsätaloudessa. Erietyiset 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 käyvidä 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 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.porssilehdet.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 lähtökohtaisesti käyttää alla olevan luettelon mukaisia arvoja. Luettelon arvot perustuvat pääosin ProAgrian maatalouden kannattavuuslaskelmissa käytettäviin kotieläinten hintoihin:

<i>Hevoset</i>	
Hevoset	1 500,00 €
Varsat	1 000,00 €
Ponit	500,00 €
<i>Nautaeläimet</i>	
Sonnit, yli 2 vuotta	1 000,00 €
Sonnit, 1 – 2 vuotta	600,00 €
Lehmät ja hiehot	600,00 €
Vasikat, alle 1 vuoden ikäiset	170,00 €
<i>Siat</i>	
Karjut	540,00 €
Emakot	300,00 €
Muut siat yli 2 kk	180,00 €
Lihotussiat, yli 2 kk	80,00 €
Porsaajat, alle 2 kk	50,00 €
<i>Lampaat ja vuohet</i>	
Lampaat	60,00 €
Vuohet	50,00 €
<i>Porot</i>	
Yli 1 vuoden ikäiset	170,00 €
Alle 1 vuoden ikäiset	70,00 €
<i>Siipikarja</i>	
Munivat kanat ja muu siipikarja	2,50 €
Kananpoikaset	3,40 €
Broilerit	0,70 €

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

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

Tietolähteitä:

- http://www.matilda.fi/servlet/page?_pageid=115,193&_dad=portal30&_schema=PORTAL30
- http://www.mmmtike.fi/fi/index/tilastojaetopalvelut/tilastot/maataloustuotteiden_hinnat.html
- 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;

4.2.3 Varastot

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

Maataloustuotanto on joidenkin tuotannonalojen osalta varsin tarkasti säännöstelty tilatuki-, kiintiö- tai tuotanto-oikeusjärjestelyin. Niiden oikeuksien, jotka voidaan luovuttaa kolmannelle, arvo voidaan ottaa erillisenä huomioon maatalan arvoa määritettäessä.

Euroopan unionin maatalouspolitiikan uudistamisen myötä on maataloudenharjoittajille vahvistettu *tilatukioikeudet*. Tukioikeudet yhdessä tukikelpoisen maatalousmaan hallinnan kanssa ovat vuoden 2007 alusta lähtien unionin tuen saamisen edellytyksenä. Tilatukioikeus on siirtokeelpoinen oikeus. Se voi siirtyä maatalan tai pellon luovutuksen yhteydessä. Se on saman tukialueen sisällä tietyin rajoituksin myös erikseen luovutettavissa.

Tilatuen pääosan muodostaa tasaosa, jonka arvo on vuonna 2007 - 2010 (Valtioneuvoston asetus 887/2006 ja 212/2007, aluejako asetuksissa 604/2005 ja 225/2006)

- A-alueella 246,60 euroa/ha
- B-C1-alueella 195,84 euroa/ha
- C2-C4-alueella 152,67 euroa/ha

Tilatukioikeuden käyvästä arvosta ei ole saatavissa kauppoihin perustuvia tilastotietoja. Tilatukioikeus sisältyy yleensä pellon kauppahintatilastoissa pellon kauppahintaan. Kauppahintatietojen puuttuessa voidaan tilatukioikeuden arvoa määrittää esimerkiksi tuottoarvon perusteella. Tällöin on otettava yhtäältä huomioon tuen kytkeytyminen peltoon ja toisaalta maatalouden harjoittamiseen. Tilatuki on osa maatalouden tulonmuodostusta. Maatalouden tulot muodostuvat tuotteiden hinnoista ja erilaisista tuista. Nettotulon määrään vaikuttavia tekijöitä ovat tilan sijainnin, tuotantosuunnan ja verojen ohella ainakin pellosto, rakennuksista, kalustosta, tarveaineista ja työntekijöistä aiheutuneet kulut. Tilatukioikeuden arvostukseen vaikuttaa myös tukioikeuden riippuminen kulloinkin voimassa olevasta maatalouspolitiikasta.

Edellä olevan perusteella tilatuella on laskettavissa tai arvioitavissa tuottoarvo osana maatalouden kokonaistuottoa. Käypää arvoa määrittäessä tuottoarvo on pääomittettava tilatuen voimassaoloajan perusteella. Kun oikeus tilatukeen on kytketty peltoon, on tuen arvo määriteltävissä peltoviljelyn kokonaistuoton perusteella. Peltoviljelyksessä maatalouden kaikkien tukien osuus kokonaistuotosta on tavanomaisesti noin 60 - 70 %. Tuista tilatuen osuus on

noin neljännes. Peltoviljelyn vuotuisena nettotulona verojen jälkeen voidaan pitää noin 300 €/ha. Kun edellä esitetty hehtaarituohto kohdistetaan kaikille tulonmuodostukseen vaikuttaville tekijöille, voidaan tilatuen osuuden (noin 20 %) arvioida olevan enintään 60 €/ha.

Tilatuen vuotuinen tuottoarvo ja pääomitettu käypä arvo vaihtelee tilakohtaisesti. Perintö- ja lahjaverotuksessa tilatuen käyväksi arvoksi voidaan muun selvityksen puuttuessa katsoa 300 €/ha. Tästä arvosta voidaan poiketa verovelvollisen esittämän selvityksen perusteella.

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 kiintiötä tiettyjen sääntöjen mukaan. Maidon viitemäärä nostaa maatilaa arvoa, jos se siirretään maatilaa luovutuksen yhteydessä.

Viitemäärän käypä arvo voidaan määritellä siten, että vapaasti luovutettavissa olevan viitemäärän puolikkaan, tai erällä alueilla koko viitemäärän, arvoksi katsotaan siitä todennäköisesti maksettava markkinahinta ja toisen puolikkaan arvoksi valtion maksama hinta. Meijerimaidon viitemäärän puoliosuuden käypänä arvona voidaan pitää keskimääräistä markkinahintaa, josta tilastoa pitää TE-keskus. Toisen puoliosuuden arvona käytetään hallinnollista hintaa 0,04 euroa/l (Maa- ja metsätalousministeriön asetus maidon toimitusten viitemäärästä, 562/2006). Ellei selvitystä keskimääräisestä markkinahinnasta ole saatavilla, voidaan viitemäärän koko määrän käypänä arvona pitää hallinnollista hintaa. Oheisessa taulukossa ovat vuoden 2008 viitemääräkauppojen keskimääräiset hinnat.

Tuottajien välisen maidon kiintiökaupan keskimääräiset markkinahinnat 2008/2009

Alueen nimi	Markkinahinta €/l
Uusimaa	0,04
Varsinais-Suomi	0,02
Satakunta	0,05
Häme	0,03
Pirkanmaa	0,03
Kaakkois-Suomi	0,03
Etelä-Savo	0,11
Pohjois-Savo	0,14
Pohjois-Karjala	0,11
Keski-Suomi	0,13
Etelä-Pohjanmaa	0,13
Pohjanmaa	0,13
Pohjois-Pohjanmaa	0,12
Kainuu	0,13
Lappi	0,11
Ahvenanmaa	0,06

Tietolähteitä:

- TE-keskukset: <http://www2.te-keskus.fi/tekartat/default.htm>
- 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) tode-

taan. 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 maatalan 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 %:lla. 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 10.000 €.

Tuotantorakennusten rakennuspaikan arvostaminen suoritetaan luvun 3 Kiinteä varallisuus mukaisesti.

Tietolähteitä:

- Rakennuksen hinnan arviointi 2009

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 mak-

settuja 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. Maatilaan koskevassa arvostamistilanteessa pellon arvoa pienentävänä tekijänä on otettava huomioon se, että pelto on osa tilakokonaisuutta. Salaojitettun pellon arvoa määrittäessä voidaan keskimääräisiä salaojituskustannuksia pitää yhtenä arvon määrittämisen lähtökohtana.

Kuten edellä kohdassa 4.2.4 todettiin, pellon hintaan sisältyy kauppahintatiedoissa yleensä myös tilatukioikeus. Tämä johtuu siitä, että tilatukioikeus on yhdessä maatalousmaan hallinnan kanssa tuen saamisen edellytyksenä. Jos verovelvollinen ei muuta selvitystä esitä, voidaan tarvittaessa tilatuen käyväksi arvoksi myös tässä yhteydessä katsoa 300 €/ha.

Pellon arvo määritetään ensisijaisesti kauppahintatiedon tai vertailukauppojen perusteella. Jos mainitunlaista tietoa ei ole käytettävissä, arvostus voidaan suorittaa seuraavassa taulukossa esitettyjen maakuntapohjaisten arvojen perusteella. Arvot on johdettu Maanmittauslaitoksen maatalousmaan kauppahintatiedoista ajalta 2006 – 2008 käyttäen hehtaarihintojen mediaaneja noudattaen varovaisuuden periaatetta. Näitä arvoja voidaan yksittäistapauksissa korottaa tai alentaa, jos se tiedossa olevien erityisten seikkojen johdosta on perusteltua.

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

Maakunta	€/ha	Kunnat
Uusimaa	6400	Espoo, Hanko, Helsinki, Hyvinkää, Inkoo, Järvenpää, Karjalohja, Karkkila, Kauniainen, Kerava, Kirkkonummi, Lohja, Mäntsälä, Nummi-Pusula, Nurmijärvi, Pornainen, Raasepori, Siuntio, Tuusula, Vantaa, Vihti
Itä-Uusimaa	5800	Askola, Lapinjärvi, Liljendal, Loviisa, Myrskylä, Pernaja, Porvoo, Pukkila, Ruotsinpyhtää, Sipoo
Varsinais-Suomi	7500	Aura, Kaarina, Kemiönsaari, Koski, Kustavi, Laitila, Lieto, Loimaa, Länsi-Turunmaa, Marttila, Masku, Mynämäki, Naantali, Nousiainen, Oripää, Paimio, Pyhäranta, Pöytyä, Raisio, Rusko, Salo, Sauvo, Somero, Taivassalo, Tarvasjoki, Turku, Uusikaupunki, Vehmaa
Satakunta	6900	Eura, Eurajoki, Harjavalta, Honkajoki, Huittinen, Jämijärvi, Kankaanpää, Karvia, Kiikoinen, Kokemäki, Köyliö, Lavia, Luvia, Merikarvia, Nakkila, Noormarkku, Pomarkku, Pori, Rauma, Siikainen, Säkylä, Ulvila
Ahvenanmaa	5400	Brändö, Eckerö, Finström, Föglö, Geta, Hammarland, Jomala, Kumlinge, Kökar, Lemland, Lumparland, Mariehamn, Saltvik, Sottunga, Sund, Vårdö
Keski-Suomi	3400	Hankasalmi, Joutsa, Jyväskylä, Jämsä, Kannonkoski,

		Karstula, Keuruu, Kinnula, Kivijärvi, Konnevesi, Kuhmoinen, Kyyjärvi, Laukaa, Luhanka, Multia, Muurame, Petäjävesi, Pihtipudas, Saarijärvi, Toivakka, Uurainen, Viitasaari, Äänekoski
Kanta-Häme	6300	Forssa, Hattula, Hausjärvi, Humppila, Hämeenlinna, Janakkala, Jokioinen, Loppi, Riihimäki, Tammela, Ypäjä
Pirkanmaa	5400	Akaa, Juupajoki, Kuhmalampi, Kylmäkoski, Lempäälä, Nokia, Orivesi, Pirkkala, Punkalaidun, Pälkäne, Sastamala, Tampere, Urjala, Valkeakoski, Vesilahti, Ylöjärvi
	4400	Hämeenkyrö, Kangasala, Kihniö, Kuru, Mänttä-Vilppula, Parkano, Virrat
	2500	Ikaalinen, Ruovesi
Päijät-Häme	5600	Artjärvi, Asikkala, Hartola, Heinola, Hollola, Hämeenkoski, Kärkölä, Lahti, Nastola, Orimattila, Padasjoki, Sysmä
Kymenlaakso	4500	Hamina, Iitti, Kotka, Kouvola, Miehikkälä, Pyhtää, Virolahti
Etelä-Karjala	3200	Imatra, Lappeenranta, Lemi, Luumäki, Parikkala, Rautjärvi, Ruokolahti, Savitaipale, Suomenniemi, Taipalsaari, Ylämaa
Etelä-Savo	2700	Enonkoski, Heinävesi, Hirvensalmi, Joroinen, Juva, Kangasniemi, Kerimäki, Mikkeli, Mäntyharju, Pertunmaa, Pieksämäki, Punkaharju, Puumala, Rantasalmi, Ristiina, Savonlinna, Sulkava
Pohjois-Karjala	2000	Ilomantsi, Joensuu, Juuka, Kesälahti, Kitee, Kontiolahti, Lieksa, Liperi, Nurmes, Outokumpu, Polvijärvi, Rääkkylä, Tohmajärvi, Valtimo
Pohjois-Savo	3100	Iisalmi, Juankoski, Kaavi, Kiuruvesi, Kuopio, Lapinlahti, Leppävirta, Maaninka, Nilsiä, Pielavesi, Siilinjärvi, Sonkajärvi, Suonenjoki, Tuusniemi, Varpaisjärvi, Vieremä
	2700	Karttula, Keitele, Rautalampi, Rautavaara, Suonenjoki, Tervo, Varkaus, Vesanto
Etelä-Pohjanmaa	6100	Alavus, Ilmajoki, Jalasjärvi, Karijoki, Kauhajoki, Kauhava, Kurikka, Lapua, Seinäjoki, Teuva,
	4800	Alajärvi, Kuortane, Lappajärvi, Töysä, Vimpeli

	3500	Evijärvi, Isojoki, Soini, Ähtäri
Pohjanmaa	6000	Isokyrö, Kaskinen, Kristiinankaupunki, Laihia, Luoto, Maa-lahti, Mustasaari, Närpiö, Oravainen, Pedersöre, Pietar-saari, Uusikaarlepyy, Vaasa, Vähäkyrö, Vöyri-Maksamaa (Vöyrin alue)
	4800	Korsnäs, Kruunupyy,
	3600	Vöyri Maksamaa (Maksamaan alue)
Keski-Pohjanmaa	4300	Halsua, Himanka, Kannus, Kaustinen, Kokkola, Lestijärvi, Perho, Toholampi, Veteli
Pohjois-Pohjan-maa	4400	Alavieska, Haapajärvi, Haapavesi, Hailuoto, Haukipudas, Kalajoki, Kempele, Kiiminki, Muhos, Nivala, Oulainen, Oulu, Oulunsalo, Reisjärvi, Sievi, Siikajoki, Siikalatva, Tyrnävä, Utajärvi, Yli-Ii, Ylivieska
	3200	Liminka, Lumijoki, Merijärvi, Pyhäjoki, Vihanti
	2000	Ii, Kuusamo, Kärsämäki, Pudasjärvi, Pyhäjärvi, Pyhäntä, Raahe Taivalkoski
Kainuu	2000	Hyrynsalmi, Kajaani, Kuhmo, Paltamo, Puolanka, Risti-järvi, Sotkamo, Suomussalmi, Vaala
Lappi	1400	Enontekiö, Inari, Kemi, Kemijärvi, Keminmaa, Kittilä, Kolari, Muonio, Pelkosenniemi, Pello, Posio, Ranua, Rovaniemi, Salla, Savukoski, Simo, Sodankylä, Tervola, Tornio, Utsjoki, Ylitornio

Tietolähteitä:

- Maanmittauslaitoksen kauppahintatilasto

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 kauppa-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 %, mutta voi perustelluista syistä olla suurempi tai pienempi.

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 eriteltynä kaikki metsän arvon laskennan osatekijät laskennassa käytettyine yksikköhintoineen.

Tietojen hankkiminen ei ole kuitenkaan yleensä tarpeen vähäisistä 15 hehtaaria pienemmistä metsäalueista. Oulun läänin alueella vähäisenä metsäalueena voidaan tässä yhteydessä pitää 30 hehtaaria ja Lapin läänin 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.

4.6.2 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 %:n 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 hehtaarikohtaiset maapohjan arvot ja taimikon arvot. Taulukon arvot ovat kaikkien metsätyyppi- ja puulajiyhdistelmien keskiarvoja kyseisen maakunnan alueella.

maakunta	maapohja €/ha	T1 (alle 1,3 m) €/ha	T2 (yli 1,3 m) €/ha
Uusimaa, Itä-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-aliatiedolla kerrotaan taulukossa esitetty hehtaarikohtainen arvo (€/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 puutavaralajeittaiset 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 %:n suuruisena. Koska tässä summa-arvolaskennassa ei ole otettu huomioon lainkaan kasvatusmetsien odotusarvolisää, on yli 30 % menevään tukkualennukseen harvoin aihetta.

4.6.3 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 johdettu Maanmittauslaitoksen ylläpitämän kiinteistöjen kauppahintarekisterin metsäkiinteistöjen kauppahintatiedoista (vuosien 2006–2008 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	€/ha	Kunnat
Uusimaa	5000	Espoo, Hanko, Helsinki, Hyvinkää, Inkoo, Järvenpää, Karjalohja, Karkkila, Kauniainen, Kerava, Kirkkonummi, Lohja, Mäntsälä, Nummi-Pusula, Nurmijärvi, Pornainen, Raasepori, Siuntio, Tuusula, Vantaa, Vihti
Itä-Uusimaa	4300	Askola, Lapinjärvi, Liljendal, Loviisa, Myrskylä, Pernaja, Porvoo, Pukkila, Ruotsinpyhtää, Sipoo
Varsinais-Suomi	4200	Aura, Kaarina, Kemiönsaari, Koski, Kustavi, Laitila, Lieto, Loimaa, Länsi-Turunmaa, Marttila, Masku, Mynämäki, Naantali, Nousiainen, Oripää, Paimio, Pyhäranta, Pöytyä, Raisio, Rusko, Salo, Sauvo, Somero, Taivassalo, Tarvasjoki, Turku, Uusikaupunki, Vehmaa
Satakunta	3600	Eura, Eurajoki, Harjavalta, Huittinen, Kiikoinen, Kokemäki, Köyliö, Lavia, Luvia, Nakkila, Noormarkku, Pomarkku, Pori, Rauma, Säkylä, Ulvila
	2400	Honkajoki, Jämijärvi, Kankaanpää, Karvia, Merikarvia, Siikainen
Ahvenanmaa	2500	Brändö, Eckerö, Finström, Föglö, Geta, Hammarland, Jomala, Kumlinge, Kökar, Lemland, Lumparland, Mariehamn, Saltvik, Sottunga, Sund, Vårdö
Keski-Suomi	3300	Hankasalmi, Joutsa, Jyväskylä, Jämsä, Konnevesi, Kuhmoinen, Laukaa, Luhanka, Muurame, Toivakka, Uurainen, Äänekoski
	2200	Kannonkoski, Karstula, Keuruu, Kinnula, Kivijärvi, Kyyjärvi, Multia, Petäjävesi, Pihtipudas, Saarijärvi, Viitasaari
Kanta-Häme	4200	Forssa, Hattula, Hausjärvi, Humppila, Hämeenlinna, Janakkala, Jokioinen, Loppi, Riihimäki, Tammela, Ypäjä
Pirkanmaa	3500	Akaa, Hämeenkyrö, Ikaalinen, Juupajoki, Kangasala, Kuhmalahti, Kuru, Kymäkoski, Lempäälä, Nokia, Orivesi, Pirkkala, Punkalaidun, Pälkäne, Ruovesi, Sastamala, Tampere, Urjala, Valkeakoski, Vesilahti, Ylöjärvi
	2400	Kihniö, Mänttä-Vilppula, Parkano, Virrat
Päijät-Häme	3900	Artjärvi, Asikkala, Hartola, Heinola, Hollola, Hämeenkoski, Kärkölä, Lahti, Nastola, Orimattila, Padasjoki, Sysmä
Kymenlaakso	3300	Hamina, Iitti, Kotka, Kouvola, Miehikkälä, Pyhtää, Virolahti

Etelä-Karjala	3500	Imatra, Lappeenranta, Lemi, Luumäki, Parikkala, Rautjärvi, Ruokolahti, Savitaipale, Suomenniemi, Taipalsaari, Ylämaa
Etelä-Savo	3400	Enonkoski, Heinävesi, Hirvensalmi, Joroinen, Juva, Kangasniemi, Kerimäki, Mikkeli, Mäntyharju, Pertunmaa, Pieksämäki, Punkaharju, Puumala, Rantasalmi, Ristiina, Savonlinna, Sulkava
Pohjois-Karjala	2300	Joensuu, Juuka, Kesälahti, Kitee, Kontiolahti, Liperi, Outokumpu, Polvijärvi, Rääkkylä, Tohmajärvi
	1800	Ilomantsi, Lieksa, Nurmes, Valtimo
Pohjois-Savo	2300	Iisalmi, Juankoski, Kaavi, Karttula, Keitele, Kuopio, Lapinlahti, Lepävirta, Maaninka, Nilsiä, Pielavesi, Rautalampi, Siilinjärvi, Sonkajärvi, Suonenjoki, Tervo, Tuusniemi, Varkaus, Vesanto
	1800	Kiuruvesi, Rautavaara, Sonkajärvi, Varpaisjärvi, Vieremä
Etelä-Pohjanmaa	2100	Alajärvi, Alavus, Evijärvi, Ilmajoki, Isojoki, Jalasjärvi, Karijoki, Kauhajokki, Kauhava, Kuortane, Kurikka, Lappajärvi, Lapua, Seinäjoki, Soini, Teuva, Töysä, Vimpeli, Ähtäri
Pohjanmaa	2300	Isokyrö, Kaskinen, Korsnäs, Kristiinankaupunki, Kruunupyy, Laihia, Luoto, Maalahti, Mustasaari, Närpiö, Oravainen, Pedersöre, Pietarsaari, Uusikaarlepyy, Vaasa, Vähäkyrö, Vöyri-Maksamaa
Keski-Pohjanmaa	1700	Halsua, Himanka, Kannus, Kaustinen, Kokkola, Lestijärvi, Perho, Toholampi, Veteli
Pohjois-Pohjanmaa	1500	Alavieska, Haapajärvi, Haapavesi, Hailuoto, Haukipudas, Kalajoki, Kempele, Kiiminki, Kärsämäki, Liminka, Lumijoki, Merijärvi, Muhos, Nivala, Oulainen, Oulu, Oulunsalo, Pyhäjoki, Pyhäjärvi, Pyhäntä, Raahe, Reisjärvi, Sievi, Siikajoki, Siikalatva, Tyrnävä, Utajärvi, Vihanti, Ylivieska
	1200	Ii, Kuusamo, Pudasjärvi, Taivalkoski, Yli-Ii
Kainuu	1400	Hyrnsalmi, Kajaani, Kuhmo, Paltamo, Puolanka, Ristijärvi, Sotkamo, Suomussalmi, Vaala
Lappi	900	Enontekiö, Inari, Kemi, Kemijärvi, Keminmaa, Kittilä, Kolari, Muonio, Pelkosenniemi, Pello, Posio, Ranua, Rovaniemi, Salla, Savukoski, Simo, Sodankylä, Tervola, Tornio, Utsjoki, Ylitornio

4.7 Osuus yhteismetsään

Yhteismetsäosuuden arvona pidetään yhteismetsän määrittelemää osuuden lunastusarvoa. Jos tietoa lunastusarvosta ei ole käytävissä, osuuden arvo lasketaan yhteismetsän omistukseen kuuluvien varallisuuserien yhteisarvon perusteella. 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 (ks. tarkemmin VH:n kirje 19.1.1993 Dnro 7304/1/40/92).

Kun perintö- ja lahjaverotuksessa maatilan arvo määritetään käyvän arvon periaatteen mukaisesti, maatilan arvoa perintö- ja lahjaverotuksessa määritettäessä tulee ottaa huomioon ranta-alueiden vaikutus tilan arvoon, vaikka myyntitoimintaa ei olisikaan aloitettu. Ratkaisussa KHO 1993 B 539 katsottiin, että maatilan 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. Silmä seikalla, onko ranta-alue kaavoitettu, ei ole merkitystä arvostamisratkaisussa muutoin kuin siten, että ranta-asemakaavan olemassaolo jo sellaisenaan osoittaa ranta-alueiden merkityksen kiinteistön kokonaisarvoa määritettäessä. Jos ranta-alueen käytölle on kaavoituksella tai muutoin vahvistettu erityisiä käyttörajoituksia, tulee nämä seikat myös ottaa tapauskohtaisesti huomioon.

Laajojen ranta-alueiden arvoa korottavan vaikutuksen määrittelyä varten tulisi arvioida, kuinka monta rantatonttia kiinteistölle olisi periaatteessa muodostettavissa. Kiinteistön arvoa voidaan tällöin korottaa määrällä, joka vastaa noin 40 % 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 kiinteistön arvoa (kuten edellä ranta-alueen arvon määrittämisen yhteydessä). Vesialueen arvostaminen erikseen voi tulla kyseeseen silloin, jos omistaja saa siitä erityistä tuloa kuten tuloa vedenalaisten soraesiintymien tai kalavesien vuokraamisesta. Kalankasvatukseen käytettävät rakennetut altaat tai luonnonaltaat arvostetaan erikseen rakennelmina tai osana yritysvarallisuutta.

Perintö- ja lahjaverotuksessa vesialueiden erillinen arvostaminen on yleensä tarpeen vain laajojen yli 10 hehtaarin suuruisten erillisten vesitilojen osalta. Arvostaminen suoritetaan tapauskohtaisesti alueen ominaisuuksien perusteella. Arvon määrittäminen voinee käytännössä vain poikkeuksellisesti tapahtua todellisen kaupan tai vertailuluovutusten hintatietojen perusteella. 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-ainesten ottoalueen arvon määrittämistä varallisuus- ja kiinteistöverotuksessa sekä substanssipoiston määrittämistä tuloverotuksessa on selvitetty VH:n kirjeissä 30.6.1993 Dnro 6240/1/41/93 ja 8.8.1988 Dnro 7567/43/88 (ks. myös KHO 27.6.1994 Dnro 3007 (ATK-B)).

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

Kun perintö- ja lahjaverotuksessa varallisuus arvostetaan todennäköiseen luovutushintaan, tulee maa-aineksen ottoalue arvostaa maa-ainesalueena, vaikka varsinaista ottotoimintaa ei olisi aloitettukaan. Esimerkiksi, jos maa-aineksen ottolupa 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 %:a
- 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 %.

Esimerkki:

A on harjoittanut vuosia soranottotoimintaa omistamallaan maatilalla. Soraa on jäljellä 300.000 km³ ottoalueella, jonka pinta-ala on 30 ha. Vuosittain alueelta otetaan noin 50.000 km³ soraa, jolloin todennäköinen jäljellä oleva ottoaika on 6 vuotta. A kuolee ja perinnön saa yksin B. Soran käypä myyntihinta perintösaannon hetkellä on 2 €/irtom³. Perintöverotuksessa ainesalueen käypä arvo lasketaan seuraavasti (edellä esitetty numerointi):

- 1) ainesvarat 300.000 km³ = 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 €/irtom³ = 0,71 €/km³ (kerroin 1,4)
- 4) vuotuinen tuotto on 0,8 x 2 €/ irtom³ x 70.000 km³ = 112 000 €/v
- 5) 8 %:n korkokanta, jolloin 6 vuoden kerroin on 4,62
- 6) raakamaan arvo otto-toiminnan jälkeen arviolta 200 €/ha eli 6 000 €

Tuottoarvoksi saadaan siis 4,62 x 112 000 € = 523 440 €, johon lisätään 6 000 €, jolloin kokonaisarvoksi saadaan pyöristäen 529 000 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 kauppaa- arvomenetelmän käyttäminen on mahdollista.

Turvealueen tuottoarvon määrittäminen tapahtuu periaatteessa samalla tavalla kuin sora-alueenkin. Turpeen nosto ei edellytä maa-ainelain (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 €/vuodessa (tuloveroilmoitustietojen perusteella arvioitu keskimääräinen vuokratuotto). Kyse on noin 130 hehtaarin suuruisesta turvealueesta. Arvioitu turpeenostoaika on 12 vuotta. Korkokantana käytetään 8 prosenttia.

Tuottoarvo:

$13\,000\text{ €} \times 7,54 = 98\,020\text{ €}$, joka pyöristäen on 98 000 €. Näin laskettuun arvoon voidaan lisätä tapauskohtaisen harkinnan perusteella alueen arvioitu arvo ottotoiminnan 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, elinkeinoyhtiön 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 yritysvaarallisuuden arvon määrittämistä niissä tilanteissa, joissa luovutuksen kohteena on yksittäisiä omaisuuseriä (ks. luvut 2 Irtain 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 käyvistä 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 lyhyen ajan 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. Kun käypä arvo perustetaan tasearvoon, lisätään tähän arvoon varallisuuserän hankintamenon kattamiseen käytetyt varaukset ja avustukset laskennallisilla poistoilla vähennettynä. 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 tuloa 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 (mukaan lukien mahdollinen arvonkorotus).

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. Julkisesti noteeraamattoman tytäryhtiön ja merkittävän osakkuusyhtiön osakkeet arvostetaan käypään arvoon tässä luvussa 5 kerrotulla tavalla, yleensä substanssi- ja tuottoarvon perusteella. Tytäryhtiön ja osakkuusyhtiön (sekä julkisesti noteeratun että noteeraamattoman) osakkeiden arvona pidetään kuitenkin aina vähintään niiden tasearvoa silloin, kun yhtiön arvoa määritetään tilanteessa, jossa sen toiminta on tarkoitus jatkaa.

Muut kuin tytäryhtiöiden ja osakkuusyhtiöiden julkisesti noteeratut osakkeet ja muut arvopaperit arvostetaan myös käypään arvoon luvussa 2.3 esitettyllä tavalla. Sijoitusrahasto-osuudet arvostetaan käypään arvoon kuten luvussa 2.5 ja osakehuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet kuten luvussa 2.8 on selvitetty.

Merkittävä yhtymäosuus (kommandiitti- tai avoin yhtiö) arvostetaan käypään arvoon tässä luvussa 5 kerrotulla tavalla. Myös muu merkittävä osuus tai sijoitus voidaan arvostaa tasearvoa korkeampaan käypään arvoon.

Muut sijoitukset arvostetaan tasearvoon.

5.2.8 Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuus arvostetaan tasearvoon lukuun ottamatta arvopapereita, jotka arvostetaan käypään arvoon.

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 2.3 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 piilevä verovelka otetaan huomioon silloin, kun verovelvollinen on selvittänyt, että kyseessä oleva omaisuuserä luovutetaan pian perintö- tai lahjaverovelvollisuuden synnyttävän saannon jälkeen. Piilevä verovelka lasketaan osakeyhtiössä seuraavasti: $0,26 \times (\text{käypä arvo} - \text{tasearvo})$. Muun yrityksen kohdalla verokantana käytetään muun selvityksen puuttuessa 35 prosenttia.

5.2.14 Vieras pääoma

Vieras pääoma arvostetaan tasearvoon. Osingonjakovelka luetaan vieraaseen pääomaan.

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. Osatilikaudelta laaditun tilinpäätöksen osoittamaa tulosta ei käytetä tuottoarvoa laskettaessa, jos tällainen tilinpäätös ei esimerkiksi monella alalla tyypillisten kausivaihtelujen vuoksi anna luotettavaa kuvaa yrityksen koko vuoden tuloksesta.

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).

Tuloverot otetaan laskelmassa huomioon oikaistun tuloksen mukaisina. Myös henkilöyhtiön tuloksesta voidaan vähentää laskennalliset tuloverot, vaikka tuloverot tosiasiallisesti määrätään yhtiön osakkaille maksettaviksi. Muun yrityksen kuin osakeyhtiön osalta tuloverokantana käytetään oikaistusta tuloksesta todennäköisesti menevän veron määrää, muun selvityksen puuttuessa 35 prosenttia.

Tilikauden tuloksesta vähennetään 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, mutta ei kuitenkaan sellaisissa tilanteissa, joissa omistusosuudesta luopuva henkilö jää palkatta työskentelemään yrityksen palvelukseen.

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

Laskelmaan mukaan otetuista tuloksista lasketaan keskiarvo, joka pääomitetaan 15 %:n 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 pääomitus korkokanta.

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. ideayrityksissä, 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 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 tosiasiaa 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.

5.6 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 käyvistä 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.

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 voi-

daan 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 tai muuta vastaavaa tuloa. Tuotolla tarkoitetaan tässä luonnollisilla vähennyksillä vähennettyä tuoton määrää, jossa veroa ei ole otettu huomioon vähennyksenä.

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 vuotuisen tuotto-oikeuden arvona. Osakkeen osalta viiden prosentin 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 tosiasiansa myös käyttää omaisuutta edes jossain määrin. Tyypillisesti esimerkiksi vapaa-ajan asuntoon pidätetyn hallintaoikeuden vuotuisarvona on käytetty kolmea prosenttia.

Tuottoarvo 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	Vuosien luku	Pääoma-arvo
1	0,93	26	10,81	51	12,25
2	1,78	27	10,94	52	12,27
3	2,58	28	11,05	53	12,29
4	3,31	29	11,16	54	12,30
5	3,99	30	11,26	55	12,32
6	4,62	31	11,35	56	12,33
7	5,21	32	11,44	57	12,34
8	5,75	33	11,51	58	12,36
9	6,25	34		59	12,37
			11,59		

10	6,71	35	11,65	60	12,38
11	7,14	36	11,72	61	12,39
12	7,54	37		62	12,39
			11,78		
13	7,90	38	11,83	63	12,40
14	8,24	39	11,88	64	12,41
15	8,56	40	11,92	65	12,42
16	8,85	41	11,97	66	12,42
17	9,12	42	12,01	67	12,43
18	9,37	43	12,04	68	12,43
19	9,60	44	12,08	69	12,44
20	9,82	45	12,11	70	12,44
21	10,02	46	12,14	71	12,45
22	10,20	47	12,16	72	12,45
23	10,37	48	12,19	73	12,45
24	10,53	49	12,21	74	12,46
25	10,67	50	12,23	75	12,46

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 €. Käypä vuokra paikkakunnalla on noin 800 €/kk ja nettovuokra vastikkeella vähennettynä 450 €/kk.

Asumisoikeuden arvoksi saadaan siten:

$12 \text{ kk} \times 450 \text{ €/kk} \times 9 = 48\,600 \text{ €}$ (pyöristys PerVL 31.4 momentin periaatteella).

Seuraavan taulukon avulla voidaan määrittellä korottoman saatavan arvo (kaksoisklikkaamalla saat taulukon Excel-taulukoksi, jolla voit laskea erisuuruisten saatavien arvoja eri korkokannoilla).

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