

Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa

Verohallinnon 17.5.2018 antaman ohjeen päivitys vuodelle 2019

SISÄLLYS

1	ARVON MÄÄRITTÄMISEN LÄHTÖKOHDAT	1
1.1	KÄYVÄN ARVON PERIAATE	1
1.2	ARVONMÄÄRITTÄMISEN MENETELMÄT	1
1.2.1	<i>Yleistä</i>	<i>1</i>
1.2.2	<i>Kauppa-arvomenetelmä.....</i>	<i>2</i>
1.2.3	<i>Tuottoarvomenetelmä.....</i>	<i>2</i>
1.2.4	<i>Kustannusarvomenetelmä.....</i>	<i>4</i>
1.3	VEROVIRANOMAISEN TIEDONSAANTIOIKEUS.....	5
2	IRTAIN VARALLISUUS	5
2.1	RAHAVARAT, TALLETUKSET, SAAMISET	5
2.2	VIRTUAALIVALUUTAT	5
2.3	JOUKKOVELKAKIRJALAINAT SEKÄ MUUT VELKASITOUUMUKSET.....	6
2.4	JULKISESTI NOTEERATUT OSAKKEET JA MUUT ARVOPAPERIT	6
2.5	PÖRSSISSÄ NOTEERAAMATTOMAT OSAKKEET	7
2.6	SIJOTUSRAHASTO-OSUUDET	7
2.7	OSUUSKUNTIEN OSUUDET	7
2.8	TYÖSUHDEOPTIOT	7
2.8.1	<i>Perintönä siirtyvien työsuhdeoptioiden arvostaminen</i>	<i>7</i>
2.8.2	<i>Lahjana siirtyvien työsuhdeoptioiden arvostaminen</i>	<i>8</i>
2.9	ASUNTO- JA KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖIDEN OSAKKEET SEKÄ MUUT ASUNTO-OIKEUDET JA -OSUUDET	8
2.9.1	<i>Asuinhuoneisto-osakkeet</i>	<i>8</i>
2.9.2	<i>Autotalliosakkeet</i>	<i>10</i>
2.9.3	<i>Ulkomaiset asuinhuoneisto-osakkeet.....</i>	<i>10</i>
2.9.4	<i>Osaomistusasunnot.....</i>	<i>10</i>
2.9.5	<i>Asumisoikeusasunnot.....</i>	<i>10</i>
2.9.6	<i>Toimitilaosakkeet.....</i>	<i>11</i>
2.10	KULKUNEUVOT.....	12
2.11	ASUNTOIRTAIMISTO	12
2.12	OSUUS TOISEEN KUOLINPESÄÄN	12
2.13	IMMATERIAALIOIKEUDET	12
2.14	HENKIVAKUUTUSSOPIMUKSET	13
2.15	KAPITALISAATIOSOPIMUKSET	13
3	KIINTEÄ VARALLISUUS	14
3.1	ERILLISARVOSTA KOKO KIINTEISTÖN ARVOON.....	14
3.2	TAAJAMA-ALUEELLA SIJAITSEVAT TONTIT JA RAKENNUSPAIKAT	14
3.3	HAJA-ASUTUSALUEELLA SIJAITSEVAT RAKENNUSPAIKAT	15
3.4	VAPAA-AJAN RAKENNUSPAIKAT	16
3.5	VUOKRAOIKEUTEEN PERUSTUVAT RAKENNUSPAIKAT.....	19
3.6	RAKENNUKSET	19
3.6.1	<i>Rakennusten arvostamisen lähtökohtia</i>	<i>19</i>
3.6.2	<i>Kustannusarvomenetelmä.....</i>	<i>19</i>
3.6.3	<i>Kauppa-arvo- ja tuottoarvomenetelmät</i>	<i>20</i>
3.6.4	<i>Omakoti- ja vapaa-ajanrakennusten arvostaminen eräissä tilanteissa.....</i>	<i>20</i>
3.6.4.1	<i>Yleistä.....</i>	<i>20</i>
3.6.4.2	<i>Asuinkäytössä olevat omakotirakennukset.....</i>	<i>20</i>
3.6.4.3	<i>Vapaa-ajan rakennukset.....</i>	<i>21</i>
3.6.4.4	<i>Talousrakennukset.....</i>	<i>22</i>
3.6.5	<i>Liike- ja teollisuusrakennukset</i>	<i>22</i>
4	MAATILAVARALLISUUS	22

4.1	ERILLISARVOSTA KOKO MAATILAN ARVOON	22
4.2	MAA- JA METSÄTALouden irtaimisto	23
4.2.1	Koneet, kalusto ja laitteet	23
4.2.2	Kotieläimet	23
4.2.3	Varastot	24
4.2.4	Tuki- ja tuotanto-oikeudet	24
4.3	MAATILAN ASUINRAKENNUS	25
4.4	MAA- JA METSÄTALouden TUOTANTORAKENNUKSET	25
4.5	MAATALOUSMAA	26
4.6	METSÄMAA	27
4.6.1	Arvon määrittämisen lähtökohtia	27
4.6.2	Tila-arviosta metsän arvostamisen tietolähteenä	28
4.6.3	Kiinteistöjen kauppahintatilastointiin perustuvasta metsän arvostamisesta	28
4.7	OSUUS YHTEISMETSÄÄN	29
4.8	JOUTOMAA	29
4.9	LOMAMÖKIT, RANTA-ALUEET JA VESIALUEET	30
4.9.1	Maatilalla olevat lomamökit	30
4.9.2	Rakentamattomat vapaa-ajan rakennuspaikat	30
4.9.3	Laajat ranta-alueet	30
4.9.4	Vesialueet	30
4.10	MAA-AINESTEN OTTOALUEET	31
4.10.1	Arvon määrittämisen lähtökohta	31
4.10.2	Soranottoalueen arvon määrittäminen	31
4.10.3	Turpeennostoalueen arvon määrittäminen	32
4.11	ERITYISPIIRTEET MAATILAVARALLISUUDEN PERINTÖVEROTUSARVON MÄÄRITTÄMISESSÄ	33
5	YRITYSVARALLISUUS	33
5.1	YRITYKSEN ARVON MÄÄRITTÄMISEN LÄHTÖKOHDAT	33
5.2	YRITYKSEN SUBSTANSSIARVO	34
5.2.1	Varat ja velat	34
5.2.2	Varojen ja velkojen arvostaminen	35
5.2.3	Aineettomat hyödykkeet	35
5.2.4	Kiinteistöt	35
5.2.5	Koneet ja kalusto	35
5.2.6	Muut aineelliset hyödykkeet, ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	35
5.2.7	Sijoitukset	36
5.2.8	Vaihto-omaisuus	36
5.2.9	Saamiset	36
5.2.10	Rahoitusarvopaperit	36
5.2.11	Rahat ja pankkisaamiset	36
5.2.12	Pakolliset varaukset	36
5.2.13	Laskennalliset/piilevät verovelat	36
5.2.14	Vieras pääoma	37
5.3	YRITYKSEN TUOTTOARVO	37
5.4	YRITYKSEN KÄYPÄ ARVO SUBSTANSSI- JA TUOTTOARVON PERUSTEELLA	38
5.5	KONSERNIN EMOYHTIÖN OSAKKEEN ARVON MÄÄRITTÄMINEN TUOTTO- JA SUBSTANSSIARVON PERUSTEELLA	39
5.6	OSAKEYHTIÖN OSAKKEEN KÄYPÄ ARVO	39
5.7	KOMMANDIITTI- JA AVOIMEN YHTIÖN YHTIÖOSUUDEN KÄYPÄ ARVO	40
5.8	ERITYISPIIRTEET YRITYSVARALLISUUDEN PERINTÖVEROTUSARVON MÄÄRITTÄMISESSÄ	41
6	VELAT JA VELVOITTEET	42
6.1	VELAT, VÄHENNYKSET JA ERITYISESTI NS. PIILEVÄ VEROVELKA	42
6.2	TUOTTO-OIKEUDEN PIDÄTYS	42
6.2.1	Pidätetyn oikeuden arvo	42

6.2.2	<i>Pääomituskerroin</i>	42	
6.2.3	<i>Vuotuistuohto.....</i>	43	
6.2.4	<i>Oikeuden arvo siitä luovuttaessa.....</i>	43	
6.2.5	<i>Keinotekoiset järjestelyt</i>	44	
6.2.6	<i>Esimerkki pidätetyn oikeuden arvon määrittämisestä:.....</i>	44	

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.

Perintö- ja lahjaverotuksen kohteena on se varallisuuden lisäys, joka saajalle perintönä tai lahjana tulee. Varojen arvo on niiden käypä arvo sijaintipaikallaan verovelvollisuuden alkamishetkellä. Vastaavasti myös velat ja velvoitteet arvostetaan käyvän arvon periaatteen mukaisesti.

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

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

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

1.2 Arvonmäärittämismenetelmät

1.2.1 Yleistä

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

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

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

Verotuksessa käytettävän menetelmän tulee olla teoreettisesti perusteltu, ja sen on tukeuduttava riittävästi tutkimustuloksiin markkinoiden käyttäytymisestä. Valitun menetelmän tulee ottaa huomioon kohteen mahdolliset erityispiirteet. Vaatimus parhaiten soveltuvan menetelmän käyttämisestä voi joissakin tilanteissa edellyttää kohteen jakamista osiin, jolloin kohteen kokonaisarvo saadaan eri menetelmillä arvostettujen osien summasta.

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

1.2.2 Kauppa-arvomenetelmä

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

Vertailukelpoiselta luovutukselta edellytetään muun muassa seuraavia seikkoja:

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

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

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

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

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

1.2.3 Tuottoarvomenetelmä

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

Tuottoarvomenetelmää käytettäessä kohteen arvo lasketaan kaavasta:

$$A = T / i$$

A = tuottoarvo

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

i = pääomitus korkokanta (tuottovaatimus, esimerkiksi 8 prosenttia)

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

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

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

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

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

T = vuotuinen tuotto

pääomituskerroin = pääomitus korkokannan ja määrävuosien mukainen kerroin

ks. Taulukko 1: samansuuruisen vuotuismaksun nykyarvon laskennan pääomituskerroimet korkokannoittain

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

1.2.4 Kustannusarvomenetelmä

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

Kustannusarvomenetelmää käytetään usein tilanteissa, joissa kauppaa-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 arvostamiskäytännön perusteena otetaan huomioon varallisuuden hankinta-ajankohdan tai kustannusten syntyajankohdan hintatason ja verovelvollisuuden alkuajankohdan hintatason ero, sekä tällä välillä tapahtuneet muut muutokset varallisuudessa. Yhteismitallistaminen voi tapahtua erilaisten kauppahintatilastojen (esimerkiksi asunto-osakkeiden kauppahinnoista tehty tilastot) tai indeksisarjojen (esimerkiksi rakennuskustannusindeksi) avulla.

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

1.3 Veroviranomaisen tiedonsaantioikeus

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

2 Irtain varallisuus

2.1 Rahavarat, talletukset, saamiset

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

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

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

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

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

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

Tietolähteitä:

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

2.2 Virtuaalivaluutat

Erilaisten virtuaalivaluutoiden käypä arvo määräytyy markkinoilla kysynnän ja tarjonnan mukaan. Koska hinta vaihtelee huomattavasti (ajan ja) eri kauppapaikkojen välillä, on tarkoituksenmukaista käyttää useamman vaihtokurssin perusteella määritettyä markkinahintaindeksiä. Internetistä löytyy useampia hintaindekskejä kullekin virtuaalivaluutalle. Esimerkiksi bitcoinin osalta edustavina pidetään tällä hetkellä [Global Bitcoin Price Index \(GBX\)](#) ja Bitcoin Price Index (XBP). Lahjaveroilmoituksessa tai perukirjassa on tieto vastikkeetta siirtyvän virtuaalivaluutan käyvästä arvosta annettava euromääräisenä. Verotusta toimitettaessa tämän perintönä

tai lahjana saadun virtuaalivaluutan euomääräisen arvon tarkistamisessa voidaan käyttää apuna internetistä löytyviä julkisia tietoja.

Tietolähteitä:

- GBX: <https://bitcoinaverage.com/en/bitcoin-price/btc-to-eur>
Indeksin määritelmä: <https://bitcoinaverage.com/en/methodology>
- XBP: (tässä euroarvon saamiseksi tarvitaan USD - EUR muunnos) <https://www.coin-desk.com/price/bitcoin-price-index/>
- Muiden virtuaalivaluutoiden noteerauksia: <https://www.worldcoinindex.com/coin/bitcoin>
- Virtuaalivaluuttojen tuloverotus: https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48411/virtuaalivaluuttojen_tuloverotu/

2.3 Joukkovelkakirjalainat sekä muut velkasitoumukset

Joukkovelkakirjalainat sekä muut velallisen sitoumuksesta annetut noteeratut arvopaperit arvostetaan pörssissä toteutuneen kaupan noteerauksen mukaiseen arvoon. Jos kauppia 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 joko tuloverolaissa säädetyn pääomatulon tuloveroprosentin tai korkotulon lähdeverosta annetussa laissa säädetyn korkotulon lähdeveroprosentin mukaan.

Tietolähteitä:

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

2.4 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 kauppajen alimpaan arvoon. Jos arvopaperilla ei ole käyty kauppaa, arvostus tapahtuu ostonoteerauksen mukaiseen arvoon. Ellei arvopaperia ole noteerattu kuolin- tai lahjoituksen täyttymispäivänä, arvostus tapahtuu lähimmän noteerauksen mukaan.

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

Tietolähteitä:

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

2.5 Pörssissä noteeraamattomat osakkeet

Pörssissä noteeraamattomien osakkeiden arvostamista käsitellään luvussa 5 Yritysvaarallisuus.

2.6 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.

2.7 Osuuskuntien osuudet

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

2.8 Työsuhdeoptiot

Työsuhdeoptioon perustuva oikeus voi optio-ohjelman ehdoista riippuen siirtyä perintönä perillisille. Tällöin perilliset saavat työsuhdeoptioon perustuvan edun samoilla ehdoilla kuin perinnönjättäjäkin olisi saanut. Perintöverotuksessa työsuhdeoptiolla on varallisuusarvoa vain silloin, jos oikeuden käyttöajanjakso on kuolinhetkellä meneillään tai jos optio on kuolinhetkellä luovutettavissa kolmannelle.

Työsuhdeoptio-oikeus voi olla myös lahjoitettavissa (ja se on siten luovutettavissa kolmannelle), jolloin optiolla on aina varallisuusarvoa. Työsuhdeoption lahjoittamisessa on kysymys veronalaisen lahjan antamisesta, vaikka optioiden käyttämisestä saatua tuloa verotetaan tuloverolain 66 §:n 3 momentin erityissäännöksen perusteella optiot lahjoittaneen palkansaajan tulona. Työsuhdeoption lahjajana saaneen henkilön on siten maksettava optiosta lahjaveroa (PerVL 18 §).

2.8.1 Perintönä siirtyvien työsuhdeoptioiden arvostaminen

Työsuhdeoptio arvostetaan perintöverotuksessa kuolinhetken käypään arvoon, joka määritetään seuraavasti:

Julkisesti noteeratut optiot arvostetaan kuolinhetken kurssiin. Julkisesti noteeraamattomat optiot, jotka oikeuttavat merkitsemään julkisesti noteerattuja osakkeita, arvostetaan kohdeosakkeen kuolinhetken kurssin perusteella. Noteeraamattomat optiot, jotka oikeuttavat merkitsemään pörssissä noteeraamattomia osakkeita, arvostetaan kuolinpäivän kohdeosakkeen käyvän arvon perusteella. Optioihin optioehtojen mukaan mahdollisesti liittyvä osakkeen merkin-tähinta otetaan huomioon option arvoa pienentävänä tekijänä.

Työsuhdeoptioetuna verotettavan edun määrä on selvillä ja etua verotetaan vasta, kun työsuhdeoption perintönä saanut taho käyttää työsuhdeoptioita. Työsuhdeoption käyttämisen yhteydessä aiheutuva tulovero on siten kuolinpesän tai perillisen veroa. Näille tahoille aiheutuvan

veron määrä on myös selvillä vasta omistajanvaihdoksen jälkeen. Tästä syystä perintötilanteissa työsuhdeoptioon kohdistuvaa laskennallista tuloverovelkaa ei oteta huomioon vahvistettaessa käypää arvoa perintöverotusta varten (KHO 2017:195, katso myös jäljempänä ohjeen kohta 2.15).

2.8.2 Lahjana siirtyvien työsuhdeoptioiden arvostaminen

Lahjana siirtynyt työsuhdeoptio arvostetaan seuraavasti:

Julkisesti noteeratut optiot arvostetaan lahjoitushetken kurssiin. Julkisesti noteeraamattomat optiot, jotka oikeuttavat merkitsemään julkisesti noteerattuja osakkeita, arvostetaan kohdeosakkeen lahjoitushetken kurssin perusteella. Noteeraamattomat optiot, jotka oikeuttavat merkitsemään pörssissä noteeraamattomia osakkeita, arvostetaan kohdeosakkeen lahjoitushetken käyvän arvon perusteella. Optioihin optioehtojen mukaan mahdollisesti liittyvä osakkeen merkintähinta otetaan huomioon option arvoa pienentävänä tekijänä.

Jos työsuhdeoptio on lahjoitettu, option käyttämisestä saatu etu verotetaan alkuperäisellä option saajalla (lahjanantajalla). Tuloverotus ei siten kohdistu lahjansaajaan. Tämän vuoksi lahjansaajan lahjaverotuksessa ei vähennetä optioihin kohdistuvaa laskennallista tuloverovelkaa.

Ks. myös Verohallinnon ohje: [Työsuhdeoptioiden verotus](#)

2.9 Asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiöiden osakkeet sekä muut asunto-oikeudet ja -osuudet

2.9.1 Asuinhuoneisto-osakkeet

Asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiöiden osakkeet arvostetaan kauppaa-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 alen-
taa tai korottaa 10 - 20 prosentilla.

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

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

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

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

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

Omistusasunnon hankkimiseksi voi olla erilaisia ratkaisuja. Esimerkkinä rahoitusratkaisusta on, että vapaarahoitteisessa Entré-rahoitusmallissa asunnon saa omistukseensa maksamalla 15 tai 30 prosenttia asunnon velattomasta hinnasta. Esimerkin Entré-asunnon omistaminen vastaa luonteeltaan asunto-osakeomistusta. Vapaarahoitteiset osaomistusasunnot arvostetaan samalla tavoin kuin tavanomaiset asuinhuoneisto-osakkeet. Yhtenä ratkaisuna on Helsingissä käytössä oleva asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyjärjestelmä (Hitas). Sen tarkoituksena on turvata, että asuntojen hinnat perustuvat niiden todellisiin tuotantokustannuksiin. Enimmäishinnan sääntely kohdistuu sekä uusiin että vanhoihin Hitas-asuntoihin. Hitas-rekisteriä ylläpitää ja asuntojen jälleenmyyntiä valvoo kaupunkiympäristön asuntopalvelut.

Hitas-asunnon omistaja ei voi luovuttaa asuntoa määritettyä enimmäishintaa kalliimmalla. Asunnon todennäköinen luovutushinta voi kuitenkin olla määritettyä enimmäishintaa alhaisempi. Lähtökohtaisesti hitas-asunnon käypänä arvona pidetään määritettyä enimmäishintaa. Asunnon arvo voidaan kuitenkin määrittää myös tämän luvun mukaisesti, jolloin vertailukelpoisia vain samassa yhtiössä tapahtuneet luovutukset.

Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden 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 lahjoitustilanteesta:

Asunnon velaton käypä arvo on 120 000 euroa. Asuntoon kohdistuu 20 000 euron osuus taloyhtiön lainasta. Asunto lahjoitetaan siten, että lahjansaaaja ottaa yhtiölainaosuuden vastattavakseen. Asunnon arvo sen saajalle on siten 100 000 euroa.

Jos asunnon omistaja maksaa yhtiölainaosuuden ennen lahjoitusta, asunnon käypä arvo sen saajalle on 120 000 euroa.

Esimerkki perintötilanteesta:

Perinnönjättäjän varoihin sisältyy asunto, jonka velaton käypä arvo on 150 000 euroa. Asuntoon kohdistuu 15 000 euron osuus taloyhtiön lainasta. Asunnon käypä arvo perintöverotuksessa on 135 000 euroa.

Jos asunto myydään muutaman vuoden kuluessa kuolemasta tai lahjoituksesta, mahdollisessa perintö- tai lahjaverotuksen muutosverotuksessa asunnon käypänä arvona voidaan pitää toteutuneen kaupan mukaista velatonta myyntihintaa, josta vähennetään kuolin- tai lahjoitushetkellä asuntoon kohdistunut osuus taloyhtiön lainasta.

Tietolähteitä:

- www.asuminen.fi
- www.tilastokeskus.fi
- www.ymparisto.fi
- www.etuovi.com
- <http://asunnot.oikotie.fi/>;
- <http://asuntojen.hintatiedot.fi>
- [http://fi.wikipedia.org/wiki/Suomen asuntojen hinnat 2000-luvulla](http://fi.wikipedia.org/wiki/Suomen_asuntojen_hinnat_2000-luvulla)
- <https://fi.wikipedia.org/wiki/Hitas>;
- <https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/asuminen/hitas/>;
- <https://www.hel.fi/kv/hitas-fi>

- <http://www.hitaskoti.fi/>

2.9.2 Autotalliosakkeet

Autotalliosakkeet arvostetaan kuten asuinhuoneisto-osakkeet.

2.9.3 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.

2.9.4 Osaomistusasunnot

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

Tietolähteitä

- <http://www.asuminen.fi/?action=search&searchstring=osaomistusasunnot&alpha-dir=true>
- <http://www.asuminen.fi/fi-FI/Asuminen/Osaomistusasuminen>;

2.9.5 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:

- <https://fi.wikipedia.org/wiki/Asumisoikeusasunto>;
- <http://www.asuminen.fi/fi-FI/Asuminen/Asumisoikeusasuminen>

2.9.6 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 1.2.3 esitetyn mukaisesti.

Esimerkki:

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

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

Tuottoarvo määritetään siis vaiheittain seuraavasti:

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

Tietolähteitä:

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

2.10 Kulkuneuvot

Erilaisten kulkuneuvojen (henkilö- ja pakettiautot, asuntoautot ja -vaunut, moottoripyörät ja -kelkat, veneet ym.) arvostaminen tapahtuu merkin, vuosimallin ja tyyppin perusteella. Myös hankintahinta (arvonlisäveroineen) voi olla pohjana arvostamisessa. Yleensä lähtökohtana on verovelvollisen oma arvio ja vain niissä tilanteissa, jolloin kysymys on merkittävästä omaisuuserästä, on tarpeen selvittää asiaa yksityiskohtaisemmin.

Tietolähteitä:

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

2.11 Asuntoirtaimisto

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

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

Tietolähteitä:

- <http://www.bukowskis.com>;
- <http://www.rasmussen.fi>

2.12 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 arvostuksessa 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.

2.13 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.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun KHO 2016:5 mukaisesti teollisuusoikeudet kuuluvat perintö- ja lahjaverotuksen piiriin kaikissa tilanteissa. Kun teollisuusoikeudet ovat yrityksen varoja, ne arvostetaan ja verotetaan osana yritystä ohjeen kohdassa 5.2.3 kuvatulla tavalla.

Jos verotuksen kohteena oleva teollisuusoikeus tulee suoraan yksittäisen henkilön omistukseen eikä se ole osa elinkeinotoiminnan varoja, sille määritetään erillinen itsenäinen arvo. Tämä arvo lasketaan pääomittamalla oikeuden todennäköinen tuotto ohjeen kohdassa 1.2.3 kuvatulla tavalla. Pääomituksessa otetaan tapauskohtaisen selvityksen pohjalta huomioon oikeuden todennäköinen tuotto, sen kestoaika ja tuoton epävarmuuden huomioon ottava pääomituskerroin.

2.14 Henkivakuutus sopimukset

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

Lesken säästöhenkivakuutuksen ollessa kysymyksessä laskennallisena tuloverona vähennetään vakuutukseen kertyneen tuoton osalta pääomatulon tuloveroprosentin mukainen vero. Jos kysymys on eläkevakuutuksesta, laskennallisena tuloveron määränä voidaan muun selvityksen puuttuessa vähentää ansiotulona verotettavan säästön osalta 50 prosenttia ja pääomatulona verotettavan säästön osalta pääomatulon tuloveroprosentin mukainen määrä.

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

2.15 Kapitalisaatiosopimukset

Kapitalisaatiosopimukset kuuluvat vakuutusluokista annetun lain (18.7.2008/526) mukaan henkivakuutuksiin, vaikka niihin ei liity vakuutettua henkilöä. Kapitalisaatiosopimus on vakuutusyhtiön ja asiakkaan välinen sijoitussopimus, jossa asiakas sijoittaa tietyn pääoman kertamaksuna tai etukäteen sovittuna erinä. Vakuutusyhtiö omistaa kapitalisaatiosopimukseen liittyvät sijoituskohteet. Sijoituskohteiden tuotot maksetaan vakuutusyhtiölle, joka hyvittää niillä sopimuksen mukaisesti kapitalisaatiosopimuksen pääomaa.

Kapitalisaatiosopimukseen perustuvilla oikeuksilla on omaisuutena varallisuusarvoa. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun KHO 2017:195 mukaan kapitalisaatiosopimuksen tuottoon kohdistuvaa laskennallista verovelkaa ei vähennetä perintöverotuksessa kapitalisaatiosopimuksen arvosta. Siten kapitalisaatiosopimuksen käypänä arvona perintöverotuksessa pidetään sopimuksen takaisinostoarvoa perinnönjättäjän kuolinhetkellä. Kapitalisaatiosopimus arvostetaan samalla tavalla myös lahjoitustilanteessa.

KHO 2017:195: A:n jäämistöomaisuuteen oli muun ohessa kuulunut Henkivakuutusosakeyhtiö B:n myöntämä sijoitussidonnainen kapitalisaatiosopimus. A oli elinaikanaan maksanut sopimuksen perusteella vakuutusmaksuja 1 488 323,57 euroa. Sopimuksen mukaisille sijoituksille laskettavissa ollut tuotto oli A:n kuolinpäivänä ollut 609 953,31 euroa ja takaisinostoarvo 2 098 276,88 euroa.

Verohallinto oli A:n kuolinpesän hakemusten johdosta antanut perintöverotusta koskevan ennakkoratkaisun, jonka mukaan kapitalisaatiosopimuksen arvona A:n jälkeen toi-

mitettavassa perintöverotuksessa oli pidettävä sen takaisinostoarvoa vähennettynä sopimuksen tuoton perusteella laskettavissa olevalla tuloverovelalla eli 1 897 892,29 euroa. Verohallinto oli tuloverotusta koskevana ennakkoratkaisuna lausunut, että sopimuksen pääoman arvona pidetään sen säästöä eli 1 488 323,57 euroa takaisinostohetkellä. Takaisinostoarvon pääoman ylittävistä osasta muodostuu sopimuksesta kertynyt tuotto, joka verotetaan omistajan muuna pääomatulona. Hallinto-oikeus oli hylännyt A:n kuolinpesän ennakkoratkaisuja koskevat valitukset.

Korkein hallinto-oikeus kumosi hallinto-oikeuden päätökset ja Verohallinnon antamat ennakkoratkaisut sekä lausui uutena perintöverotusta koskevana ennakkoratkaisuna, että sijoitussidonnaisen kapitalisaatiosopimuksen käypänä arvona perintöverotuksessa oli pidettävä sen takaisinostoarvoa perinnönjättäjän kuolinhetkellä. A:n kuolinhetkellä sopimuksen mukaisille sijoituksille laskettavissa olevan tuoton perusteella määritettävissä olevaa tuloverovelkaa ei siten vähennetty sopimuksen takaisinostovosta.

Korkein hallinto-oikeus lausui uutena tuloverotusta koskevana ennakkoratkaisuna, että veronalaista tuottoa laskettaessa verovelvollisen sijoittamana pääomana oli pidettävä A:n jälkeen toimitetussa perintöverotuksessa vahvistettua sijoitussidonnaisen kapitalisaatiosopimuksen käypää arvoa, jos kuolinpesä tai perillinen osti kapitalisaatiosopimuksen takaisin. Verovelvollisen saamana veronalaisena muuna pääomatulona oli pidettävä tämän arvon ylittävää osaa sopimuksen perusteella hänelle maksettavasta määrästä. Ennakkoratkaisu verovuodelle 2015.

Perintö- ja lahjaverolaki 9 §
Tuloverolaki 32 § ja 51 § (1246/2013)

Katso myös Verohallinnon ohje [Kapitalisaatiosopimuksen verotus](#).

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 arvostamiskausi perustuu pääsääntöisesti kiinteistökokonaisuuden arviointiin.

Jos kohteen arvoa ei voida määrittää ensisijaisen kauppa-arvomenetelmän mukaan, arvostamiskausi 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 arvostamiskausia 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 toden-

näköisesti 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 keskustaetaisyys ja liikenneyhteydet
- alueen kaavoitusvaihe
- alueen pinnan muodostus
- alueen käyttötarkoitus
- alueen kunnallistekniikka
- kunnan maapolitiikka

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

Jos kohteen arvoa ei voida määrittää ensisijaisen arvonnäyttämismenetelmän mukaan, tontti tai rakennuspaikka arvostetaan kiinteistöverotuksessa käytettävän tonttintahintakartan mukaiseen aluehintaan (100 %). Näin menetellään kaikkien tonttityyppien kohdalla (asuin-, liike- ja teollisuustontit). Kiinteistöjen arvostaminen kiinteistöverotuksessa (29.12.2015 dnro A120/200/2015) mukaista alennuskaavaa ei oteta huomioon.

Tietolähteitä:

- Valtion teknillisen tutkimuskeskuksen (VTT) laatimat tonttintahintakartat ja arviointiohjeet
- <http://www.maanmittauslaitos.fi/kauppahintatilastot>
- Maanmittauslaitoksen kauppahintatilasto

3.3 Haja-asutusalueella sijaitsevat rakennuspaikat

Haja-asutusalueella tarkoitetaan tässä yhteydessä muuta kuin edellä selvitettyä suunnittelutarvealuetta. 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. Rannalla sijaitsevan rakennuspaikan arvostuksessa vertailukohtana voidaan käyttää myös kappaleessa 3.4 esitettyjä rantaan rajoittuvien lomakiinteistöjen keskiarvohintoja.

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

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

Jos yksittäisen rakennuspaikan arvo tonttikarttahinnan, yksilöllisten tekijöiden ja yllä olevan porrastuksen mukaan arvostettuna alittaa kiinteistöverotuksessa käytettävän maapohjan verotusarvon, rakennuspaikan käypänä arvona on kuitenkin pidettävä kyseisen rakennuspaikan verotusarvoa kiinteistöverotuksessa.

Tietolähteitä:

- Tonttintahintakartat ja arviointiohjeet
- <http://www.maanmittauslaitos.fi/kauppahintatilastot>

3.4 Vapaa-ajan rakennuspaikat

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

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

- rannan laatu
- sijainti vapaa-ajan keskuksiin nähden

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

Rantaan rajoittuvien vapaa-ajan tonttien ja rakennuspaikkojen arvo voidaan määrittää käyttäen alla olevan taulukon maakuntakohtaisia neliöhintojen keskiarvoja. Sanotut arvot on johdettu maanmittauslaitoksen julkaisemista rantaan rajoittuvien lomakiinteistöjen kauppahintatiedoista käyttäen pitkän aikavälin keskiarvohintoja (keskiarvot 1.1.2015 – 31.12.2017). 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. Keskimääräisiä hintoja voidaan korottaa tai alentaa enintään 30 prosentilla arvostettavan kohteen sijainnin, koon ja muiden ominaisuuksien perusteella. Tässä voidaan käyttää apuna paikallisia vertailuhintoja

Taulukon keskimääräiset hinnat soveltuvat parhaiten tyypillisen kokoiisiin, noin 3 000 – 7 000 m²:n suuruisiin rantarakennuspaikkoihin. Tätä suuremman tontin arvo voi olla matalampi, jos se muodostaa vain yhden rantarakennuspaikan, tai korkeampi, jos tontilla on useita rantarakennuspaikkoja. Yhden rantarakennuspaikan käsittävän tontin suuri koko otetaan huomioon porrastamalla hinta muun selvityksen puuttuessa seuraavasti:

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

Jos yksittäisen rakennuspaikan arvo taulukkojen mukaan arvostettuna alittaa kiinteistöverotuksessa käytettävän maapohjan verotusarvon, rakennuspaikan käypänä arvona on kuitenkin pidettävä kyseisen rakennuspaikan verotusarvoa kiinteistöverotuksessa.

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

Maakunta	Keskiarvot täysin euroin
	1.1.2015 - 31.12.2017
	€
Uusimaa	28
Varsinais-Suomi	15
Satakunta	16
Kanta-Häme	22
Pirkanmaa	24
Päijät-Häme	21
Kymenlaakso	13
Etelä-Karjala	10
Etelä-Savo	8
Pohjois-Savo	6
Pohjois-Karjala	5
Keski-Suomi	8

Etelä-Pohjanmaa	11
Pohjanmaa	15
Keski-Pohjanmaa	14
Pohjois-Pohjanmaa	6
Kainuu	6
Lappi	5
Ahvenanmaa	tietoja ei saatavilla

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

Maakunta	Keskiarvot täysin euroin
	1.1.2015 - 31.12.2017
	€
Uusimaa	24
Varsinais-Suomi	14
Satakunta	9
Kanta-Häme	10
Pirkanmaa	14
Päijät-Häme	15
Kymenlaakso	8
Etelä-Karjala	6
Etelä-Savo	6
Pohjois-Savo	3
Pohjois-Karjala	5
Keski-Suomi	13
Etelä-Pohjanmaa	10
Pohjanmaa	26
Keski- ja Pohjois-Pohjanmaa	7
Kainuu	3
Lappi	3
Ahvenanmaa	7

Linkki: <http://www.maanmittauslaitos.fi/kauppahintatilastot>
<http://www.stat.fi/meta/luokitukset/maakunta/001-2017/index.html>

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

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

yli 10 000 m ²	10 %
---------------------------	------

Jos yksittäisen rakennuspaikan arvo tonttikarttahinnan ja yllä olevan porrastuksen mukaan arvostettuna alittaa kiinteistöverotuksessa käytettävän maapohjan verotusarvon, rakennuspaikan käypänä arvona on kuitenkin pidettävä kyseisen rakennuspaikan verotusarvoa kiinteistöverotuksessa.

3.5 Vuokraoikeuteen perustuvat rakennuspaikat

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

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

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

3.6 Rakennukset

3.6.1 Rakennusten arvostamisen lähtökohtia

Seuraavassa esitetään erilaisten rakennusten, kuten omakotitalojen, vapaa-ajanrakennusten sekä teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten arvostamisen lähtökohtia eri arvonmäärittämismenetelmien tarjoamien tietolähteiden kautta.

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).

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 sijaitsevilla 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 arvovaikutus.

3.6.4 Omakoti- ja vapaa-ajanrakennusten arvostaminen eräissä tilanteissa

3.6.4.1 Yleistä

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.

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

3.6.4.2 Asuinkäytössä olevat omakotirakennukset

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

Taulukoiden neliöhinnat on tarkistettu vuosittain tilastokeskuksen ja maanmittauslaitoksen laatimien vuositilastojen perusteella.

rakennusvuosi	euroa/m ²
ennen vuotta1980	1000
1980 – 1989	1200

1990 – 1999	1400
2000 – 2009	1500
2010 –	1800

Pääkaupunkiseudulla sijaitsevat vastaavat omakotirakennukset voidaan arvostaa seuraavasti:

rakennusvuosi	euroa/m²
ennen vuotta 1980	1400
1980 – 1989	1700
1990 – 1999	2000
2000 – 2009	2300
2010 –	2600

Näitä arvoja voidaan tapauskohtaisesti korottaa tai alentaa enintään 40 prosentilla.

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 40 prosentilla.

Maanmittauslaitoksen hintatilastoista ei ole saatavissa eikä johdettavissa koko maata koskevia arvostusperusteita muissa taajamissa ja haja-asutusalueilla sijaitseville asuinrakennuksille. Muissa taajamissa ja haja-asutusalueilla olevan rakennuksen arvo on luotettavimmin määritettävissä kustannusarvomenetelmällä. Näissä tilanteissa arvostusperuste on johdettava ArvL:n tarkoittamasta jälleenhankinta-arvosta. Muissa taajamissa ja haja-asutusalueella asuinrakennusten käyvät arvot vaihtelevat merkittävästi sijainnista, kunnosta, iästä, markkina-tilanteesta ja muista vastaavista tekijöistä riippuen. ArvL:n mukaista jälleenhankinta-arvoa voidaan siten yksittäistapaukseen liittyvät erityiset olosuhteet huomioon ottaen korottaa tai alentaa enintään 40 prosentilla.

3.6.4.3 Vapaa-ajan rakennukset

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

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

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

Taulukossa olevia arvoja voidaan tapauskohtaisesti korottaa tai alentaa enintään 40 prosentilla. Korottaminen on perusteltua silloin, kun kysymys on uudesta tai uudehkosta ja varusteitaan omakotitaloa vastaavasta rakennuksesta. Korotusta voidaan perustella myös kohteen sijainnilla.

3.6.4.4 Talousrakennukset

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

3.6.5 Liike- ja teollisuusrakennukset

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

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

Liike- ja teollisuusrakennusten käypiin arvoihin vaikuttavat merkittävästi useat sellaiset tekijät, joita ei jälleenhankinta-arvon laskennassa kuitenkaan oteta huomioon, esimerkiksi rakennuksen ikä, kunto, käyttötarkoitukseen liittyvät erityiset ominaisuudet sekä sijainti. Sen vuoksi jälleenhankinta-arvon perusteella laskettua rakennuksen arvoa voidaan tapauskohtaisesti korottaa tai alentaa, ei kuitenkaan tasearvoa alemmaksi. Alennus tai korotus voi olla enintään 50 prosenttia. Tapauskohtaisessa arvioinnissa erityinen peruste arvon korottamiseen on esimerkiksi silloin, kun liikerakennus sijaitsee keskeisellä liikepaikalla. Vastaavasti alentaminen on perusteltua, jos rakennus on ollut pitkään tyhjillään tai se sijaitsee syrjässä haja-asutusalueella.

4 Maatilavarallisuus

4.1 Erillisarvosta koko maatilán arvoon

Maatilakokonaisuuden arvo määritetään 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 ja näin saadut arvot lasketaan yhteen (summa-arvomenetelmä). Kun maatilakokonaisuuden käypä hinta on tavallisesti jonkin verran alempi kuin erikseen luovutettavien osien käyvät hinnat yhteensä, tehdään summa-arvomenetelmässä usein tilakokonaisuusalenus.

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

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

Maatilaan kuuluvat varallisuuserät tulevat perintö- ja lahjaverotuksessa arvostuksen kohteeksi yleensä maatilan tai sen murto-osan omistuksen vaihdoksen yhteydessä. Tästä johtuen seuraavassa esitettävät maatalaomaisuuden arvostusperusteet on laadittu siitä lähtökohdasta, että omaisuus siirtyy sellaisen yhtenäisen maatilakokonaisuuden osana, jonka toimintaa jatketaan.

Vertailukauppoja käytettäessä on hintavertailussa otettava huomioon myös se, onko kysymys yksittäisen omaisuuserän vai maatilakokonaisuuden luovutuksesta. Kun maatilan varoihin kuuluvat omaisuuserät arvostetaan osana jatkettavaa maatilakokonaisuutta, käytetään arvonlisäverottomia hintoja. Ne vastaavat omaisuuden todennäköistä luovutushintaa arvonlisäverollisessa liiketoiminnassa, jossa arvonlisävero on vain läpikulkuerä.

Kun maatila tai sen osa kuuluu perittävään omaisuuteen, maatila ei välttämättä siirry perillisille samalla tavoin yhtenäisenä maatilakokonaisuutena kuin on tyypillistä lahjoissa ja kaupoissa. Jaksossa 4.11 käsitellään niitä arvostamiseen liittyviä erityispiirteitä, jotka on otettava huomioon perintönä saadun maatilan arvostamisessa.

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, tyylin ja hankintahinnan selvittämistä.

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

Tietolähteitä:

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

4.2.2 Kotieläimet

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

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

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

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

4.2.3 Varastot

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

Tietolähteitä:

- http://www.maataloustilastot.fi/maataloustuotteiden-hinnat_fi;

4.2.4 Tuki- ja tuotanto-oikeudet

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

Euroopan unionin suorista tuista maataloudelle annetun lain (193/2013) mukainen perustukioikeus on siirtokelpoinen tukioikeus. Tukioikeus voi siirtyä maatilán tai pellon luovutuksen yhteydessä tai tietyin rajoituksin myös erikseen. Tukioikeus yhdessä tukikelpoisen maatalousmaan hallinnan kanssa on perustuen saamisen edellytyksenä. Perustuen lisäksi saman tukioikeuden ja peltoalan perusteella maksetaan tietyin edellytyksin viherryttämistukea.

Tukioikeuden käyvästä arvosta ei ole saatavissa kauppoihin perustuvia tilastotietoja. Tukioikeus sisältyy yleensä pellon kauppahintatilastoissa pellon kauppahintaan.

Perintö- ja lahjaverotuksessa käytettäväksi tukioikeuden arvoksi katsotaan perustuen (tasatuki) ja viherryttämistuen vuotuinen yhteismäärä hehtaaria kohti täysin euroin. Tasatuen ja viherryttämistuen hehtaariohittaiset euromäärät säädetään valtioneuvoston asetuksessa perustuesta, viherryttämistuesta ja nuoren viljelijän tuesta (234/2015) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen. Viimeisimmän tämän ohjeen julkaisuajankohtaan mennessä tehdyn muutoksen (432/2018) jälkeen määrät ovat seuraavat:

	2018	2019
tukialue AB tasatuki (perustuki)	123,70	125,70
viherryttämistuki	74,90	noin 75,00 (ei vielä tiedossa)
yhteensä täysin euroin	199,00	201,00
 tukialue C tasatuki (perustuki)	 110,60	 111,30
viherryttämistuki	65,39	noin 65,00 (ei vielä tiedossa)
yhteensä täysin euroin	176,00	176,00

Tukioikeuksien määrä ilmenee viljelijällä olevasta lomakkeesta 103A.

Tukioikeuden arvona käytetään tasatuen ja viherryttämistuen yhteismäärää ainakin silloin, kun maatalousmaan arvona käytetään kohdassa 4.5 mainittuja keskiarvohintoja. Silloin, kun maatalousmaan arvo perustuu yksilölliseen selvitykseen, tukioikeuden osuus kauppahinnasta saattaa poiketa edellä mainitusta määrästä. Tällöin kaupan osapuolten tulee varautua esittämään varainsiirtoverotusta ja tuloverotusta varten selvitys kauppahinnan jaon perusteesta, toisin sanoen sekä pellon että tukioikeuden käyvistä arvoista. Missään tilanteessa tukioikeuden osuus pellon kauppahinnasta ei voi ylittää 10 prosenttia.

Tietolähteitä:

- Tuki oikeuksista ja -alueista löytyy tietoa Maaseutuviraston sivustolta:
<http://www.mavi.fi/fi/tuet-ja-palvelut/viljelijä/perustuki/Sivut/default.aspx>

4.3 Maatilan asuinrakennus

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

Kun maatalouskiinteistön asuinrakennuksen arvo määritetään jälleenhankinta-arvon perusteella, voidaan asunnon jälleenhankinta-arvoa korjata seuraavan taulukon mukaisesti:

Asunnon rakennusvuosi	Jälleenhankinta- arvon korjaus
Ennen vuotta 1970	-30 %
1970 – 1979	-20 %
1980 – 1989	0 %
1990 – 1999	+10 %
2000 – 2009	+20 %
2010 -	+30 %

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.

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 korottavana tekijänä otettava huomioon niiden hankintameno kattamiseen viimeisten kolmen vuoden aikana käytettyjen tasausvarausten sekä epäsuorasti tuloutettujen rakennusavustusten ja vakuutuskorvausten määrät. Myös rakentamiseen ja peruskorjaukseen kohdistuva oman työn arvo on kohtuullisen määräisenä otettava arvostuksessa huomioon. Jos rakennustyö on tapahtunut pääosin omana työnä, voidaan menojäännöstä korottaa oman työn arvon huomioon ottamiseksi 40 prosentilla. Edellä mainituista rakennusten arvoa korottavista eristä on vähennettävä niihin kohdistuvat vuosittaiset laskennalliset poistot.

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

Tuotantorakennusten rakennuspaikan arvostaminen suoritetaan luvun 3 Kiinteä varallisuus mukaisesti.

4.5 Maatalousmaa

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

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

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

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

Pellon arvo määritetään ensisijaisesti kauppahintatiedon tai vertailukauppojen perusteella. Jos mainitunlaista tietoa ei ole käytettävissä, arvostus voidaan suorittaa seuraavassa taulukossa esitettyjen maakuntakohtaisten keskiarvojen perusteella. Arvot on johdettu Maanmittauslaitoksen maatalousmaan kauppahintatiedoista käyttäen yli 2 ha viljeltyä maata koskevien kiinteistökauppojen keskiarvohintoja vuosilta 2013–2017. Näitä arvoja voidaan yksittäistapauksissa korottaa tai alentaa, jos se tiedossa olevien erityisten seikkojen johdosta on perusteltua.

Taulukossa esitettyihin hehtaarihintoihin sisältyy tukioikeuden arvo kohdan 4.2.4 mukaisena ja salaojien arvo siten, että sen osuudeksi katsotaan 10 % pellon taulukkoarvosta, kuitenkin vähintään 500 euroa. Salaojien arvona voidaan vaihtoehtoisesti käyttää niiden jäljellä olevaa poistamatonta hankintamenoa korjattuna varausten käytön ja epäsuorien tuloutusten johdosta kuten kaluston menojäännös (ks. 4.2.1). Menojäännösarvoa käytettäessä pellon arvona käytetään salaojittamattoman pellon arvoa, joten taulukkoarvoista vähennetään 10 %, kuitenkin vähintään 500 euroa. Silloin, kun maatalousmaan arvo perustuu yksilölliseen selvitykseen, myös salaojien arvo voidaan määrittää yksilöllisesti.

Yli kymmenen vuotta viljelemättä olleen pellon, laitumen ja niityn arvoksi katsotaan 100 euroa/ha.

Maakunta	euroa/ha
Uusimaa	9300
Varsinais-Suomi	10800
Satakunta	9400
Ahvenanmaa	15800
Keski-Suomi	4300
Kanta-Häme	8900
Pirkanmaa	8000

Päijät-Häme	8100
Kymenlaakso	7000
Etelä-Karjala	5500
Etelä-Savo	4800
Pohjois-Karjala	4000
Pohjois-Savo	5100
Etelä-Pohjanmaa	8700
Pohjanmaa	10800
Keski-Pohjanmaa	7100
Pohjois-Pohjanmaa	5900
Kainuu	1500
Lappi	2000

Tietolähteitä:

- Maanmittauslaitoksen kauppahintatilasto <http://www.maanmittauslaitos.fi/>
- Kunnat maakunnittain: <http://www.stat.fi/meta/luokitukset/maakunta/001-2016/luokitussavain.html>

4.6 Metsämaa

4.6.1 Arvon määrittämisen lähtökohtia

Metsän arvoon vaikuttavat muun muassa seuraavat tekijät:

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

Metsän arvostamisessa 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 prosenttia, mutta voi perustelluista syistä olla suurempi tai pienempi-kin.

Erityisesti suurempien metsäalueiden arvon määrittämisessä käytetään myös tuottoarvomenetelmää.

Tietolähteitä:

- Linkistä: <http://stat.luke.fi/metsa> löytyy ajan tasalla olevat kantohinnat ja muuta metsän arvostamisessa hyödyllistä tietoa.
- Maanmittauslaitoksen kauppahintatilasto

4.6.2 Tila-arviosta metsän arvostamisen tietolähteenä

Ensisijaisena selvityksenä metsän arvosta voidaan pitää metsätalouden asiantuntijatahojen antamia tila-arvioita.

Metsätalouden asiantuntijatahojen laatimia asianmukaisia tila-arvioita voidaan pitää sellaise- naan arvostusratkaisun perusteena. Tila-arviossa tulee olla eriteltynä kaikki metsän arvon las- kennan osatekijät laskennassa käytettyine yksikköhintoineen, ja arviossa tulee olla sovellettu vastaavia laskentaperusteita kuin muihinkin käyttötarkoituksiin metsän käypää arvoa selvitet- täessä.

Luonnonvarakeskuksen ja Suomen metsäkeskuksen keräämiin numeerisiin metsävaratietoi- hin perustuvat metsän arvon määrittämisen automaattisovellukset sisältävät vastaavat lasken- taperusteet kuin perinteiset tila-arviot. Näiden sovellusten, joita tarjoavat esimerkiksi pankit ja metsäyhtiöt asiakkailleen, tuottamia metsän arvoja voidaan pitää tila-arvioihin rinnastuvina.

Tila-arvion tai vastaavan laskelman hankkiminen ei ole kuitenkaan yleensä tarpeen vähäisistä 15 hehtaaria pienemmistä metsäalueista. Pohjois-Pohjanmaan ja Kainuun maakuntien alu- eella vähäisenä metsäalueena voidaan tässä yhteydessä pitää 30 hehtaaria ja Lapin maakun- nan alueella 60 hehtaaria.

Käytännössä metsätalouden asiantuntijoiden laatimat tila-arviot tai vastaavat laskelmat kuva- vat lähinnä metsätilan metsätaloudellista nykyarvoa. Metsämaan arvoa korottavien erityisten tekijöiden kuten ranta-alueiden ja laajenevan taajaman läheisyyden arvo on tällöin lisättävä metsätaloudelliseen arvoon.

4.6.3 Kiinteistöjen kauppahintatilastointiin perustuvasta metsän arvostamisesta

Arvostamisen perustaksi ei aina ole käytettävissä tila-arviota tai vastaavaa laskelmaa. Tässä tilanteessa metsän arvo voidaan määritellä alla olevassa taulukossa esitettyjen maakuntakoh- taisten hehtaariarvojen ja metsämaan pinta-alan perusteella. Taulukossa olevat arvot on otettu Maanmittauslaitoksen ylläpitämän kiinteistöjen kauppahintarekisterin metsäkiinteistöjen kaup- pahintatiedoista (vuosien 2015 - 2017 puhtaiden metsämaakauppojen keskiarvohinnat).

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

Maakunta	euroa/ha

Uusimaa	5100
Varsinais-Suomi	5000
Satakunta	4300
Ahvenanmaa	4400
Keski-Suomi	3800
Kanta-Häme	4600
Pirkanmaa	4400
Päijät-Häme	4800
Kymenlaakso	3900
Etelä-Karjala	4100
Etelä-Savo	3900
Pohjois-Karjala	2900
Pohjois-Savo	3100
Etelä-Pohjanmaa	2800
Pohjanmaa	3100
Keski-Pohjanmaa	2600
Pohjois-Pohjanmaa	1800
Kainuu	1700
Lappi	1200

Tietolähteitä:

- Maanmittauslaitoksen kauppahintatilasto: <http://www.maanmittauslaitos.fi/>
- Kunnat maakunnittain: <http://www.stat.fi/meta/luokitukset/maakunta/001-2016/luokitussavain.html>

4.7 Osuus yhteismetsään

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

4.8 Joutomaa

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

Verotuksessa joutomaan käsite kattaa metsäsuunnitelmien joutomaat sekä myös kitumaat. Joutomaalla mahdollisesti oleva puusto tulee arvostettua tila-arviota tai vastaavaa laskelmaa 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 Lomamökit, ranta-alueet ja vesialueet

4.9.1 Maatilalla olevat lomamökit

Maatilalla olevan vapaa-ajan asunnon sekä vuokrattavien lomamökkien arvot määritetään kohdan 3.6.4.3 (Vapaa-ajan rakennukset) mukaisesti. Niiden tonttimaan arvo määritetään kohdassa 3.4 (Vapaa-ajan rakennuspaikat) kuvatulla tavalla. Tilakokonaisuuteen kuuluminen otetaan tapauskohtaisesti huomioon arvoa alentavana tekijänä.

4.9.2 Rakentamattomat vapaa-ajan rakennuspaikat

Myös maatilaan kuuluvien rakentamattomien vapaa-ajan rakennuspaikkojen arvo määritetään kohdassa 3.4 kuvatulla tavalla, jos niille on ranta-asetmakaavassa tai muulla tavoin jo vahvistettu rakennusoikeutta. Tilakokonaisuuteen kuuluminen otetaan tapauskohtaisesti huomioon. Kun kysymys käyvästä arvosta, asiaan ei vaikuta se, onko rakennuspaikkoja jo alettu myydä. Käyvän arvon määrittäminen poikkeaa siten kiinteistövero- ja tonttimääräysten ArVL 29.2 §:n mukaisesta arvostuksesta, jossa maatilaan kuuluva rakennusmaa katsotaan kiinteistöverotettavaksi tonttimaaksi siitä lähtien, kun rakennuspaikkojen myynti maatilalla on alkanut nykyisen omistajan toimesta.

4.9.3 Laajat ranta-alueet

Laajalla ranta-alueella tarkoitetaan tässä normaalia rakennuspaikkaa merkittävästi suurempia rantaan rajoittuvia maa-alueita, joita voidaan käyttää myös vapaa-ajan rakennusmaana, mutta joille ei vielä ole vahvistettu rakennusoikeutta. Myös tällaiset alueet vaikuttavat tilan käypään arvoon.

Ratkaisussa KHO 1993 B 539 katsottiin, että maatilalla ranta-alueille ei voitu, kun kaavaa ei ollut eikä myyntitoimintaa ollut aloitettu, määrittää erityistä erillistä rantarakennuspaikan "lisä-arvoa", mutta että ranta-alueet sinänsä tulee ottaa huomioon kiinteistön arvoa määritettäessä.

Laajat ranta-alueet otetaan tapauskohtaisesti huomioon kiinteistön arvoa 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 prosenttia erillisten rantatonttien arvojen yhteismäärästä.

Tietolähteitä:

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

4.9.4 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-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 käyttäjästä.

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 prosenttia
- 6) maa-ainesalueen arvon määrittäminen ottotoiminnan päätyttyä

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

Esimerkki:

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

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

Tuottoarvoksi saadaan siis $4,62 \times 112\,000 \text{ euroa} = 517\,000 \text{ euroa}$, kun tulo pyöristetään täysiin tuhansiin euroihin. Tähän määrään lisätään 6 000 euroa, jolloin kokonaisarvoksi saadaan 523 000 euroa.

4.10.3 Turpeennostoalueen arvon määrittäminen

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

Turpeennostoalueiden arvon määrittäminen tapahtuu useimmiten tuottoarvomenetelmällä. Alueen tuottoarvo perustuu suon vuokraamisesta tai turpeen nostosta saatavaan tuottoon. Myös kauppa-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 euroa/vuodessa (tuloveroilmoitustietojen perusteella arvioitu keskimääräinen vuokratuotto). Kyse on noin 130 hehtaarin suuruisesta turvealueesta. Arvioitu turpeennostoaika on 12 vuotta. Korkokantana käytetään 8 prosenttia.

Tuottoarvo:

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

Turvesuoalueiden arvon määrittämisessä voidaan käyttää myös kauppa-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

4.11 Erityispiirteet maatilavarallisuuden perintöverotusarvon määrittämisessä

Maatilakokonaisuutena säilyvän varallisuuden arvo määritetään perintöverotuksessa edellä kuvatulla tavalla. Apuna käytetään esimerkiksi perinnönjakoa varten hankittuja arviolausuntoja, jos ne osoittavat omaisuuden käyvän arvon kuolinhetkellä tarkemmin kuin edellä tässä luvussa kuvatut menetelmät.

Perintönä saadun maatilatoiminta voi kuitenkin oleellisesti muuttua kuoleman jälkeen. Maa- ja metsätalouden harjoittaminen saattaa joko loppua kokonaan tai supistua oleellisesti verrattuna perittävän toimintaan. Esimerkiksi muutettaessa kuoleman johdosta tuotantosuuntaa tai siirrettäessä pellot vuokralle osa maatalouden kalustosta tai muusta maatalousomaisuudesta voidaan myydä tai siirtää pois maatalouden käytöstä.

Jos toiminnan muutoksista esitetään selvitys perukirjassa tai muuten perintöverotuksen yhteydessä, omaisuuden arvostamisessa voidaan ottaa huomioon se, miltä osin maatila säilyy kokonaisuutena. Maatilakokonaisuudesta kuoleman jälkeen erotettavat omaisuuserät arvostetaan perintöverotuksessa vastaamaan yksittäisten omaisuuserien todennäköistä luovutushintaa. Tällaisten yksittäisten omaisuuserien arvona voidaan pitää arvonlisäveron sisältäviä hintoja ja realisoinnista seuraava arvonlisävero otetaan huomioon erikseen jäljempänä kuvatusti.

Arvonmääritys voidaan usein perustaa omaisuuden todellisiin luovutushintoihin. Perukirja-arvostus joudutaan ajoittain tekemään ennen omaisuuden realisoimista ja tulevat myyntihinnat joudutaan arvioimaan. Jos toteutuvat myyntihinnat poikkeavat tehdyistä arvioista, voidaan toteutuneet kauppahinnat toimittaa lisäselvityksenä ja perukirjassa tehtyjä arvioita oikaista tältä osin perintöverotusta toimitettaessa.

Jos perukirjassa tai muuten perintöverotuksen yhteydessä selvitetään, että maatalous lopetetaan perittävän kuoleman johdosta, lopettamisen yhteydessä väistämättä realisoituvat verot voidaan ottaa huomioon perintöverotuksessa. Kun maatilatoiminnan varat on arvostettu niiden todennäköisiin tai toteutuneisiin luovutushintoihin, perintöverotuksessa voidaan vähentää lopettamisesta seuraavat tulo-, arvonlisä- ja muut verot, joiden selvitetään syntyvän maatilatoiminnan varojen myynnistä tai ottamisesta maataloudesta yksityiskäyttöön joko välittömästi tai pian kuoleman jälkeen.

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 yritystoiminnan jatkuessa. Käypänä arvona pidetään luovutettavan osakkeen, osuuden tai liikkeen- ja ammatinharjoittajan elinkeinotoiminnan todennäköistä luovutushintaa.

Tässä luvussa ei käsitellä yritysvarallisuuden arvon määrittämistä niissä tilanteissa, joissa luovutuksen kohteena on yksittäisiä omaisuuseriä (ks. luvut 2 Irtain varallisuus ja 3 Kiinteä varallisuus). Kun yritys tai sen osa kuuluu perittävään omaisuuteen, yritys ei välttämättä siirry perillisille samalla tavoin yhtenäisenä kokonaisuutena kuin on tyyppillistä lahjoissa ja kaupoissa. Jaksossa 5.8 käsitellään niitä arvostamiseen liittyviä erityispiirteitä, jotka on otettava huomioon perintönä saadun yrityksen arvostamisessa.

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 päätöntävällän 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 osakkuudesta luopuvan henkilön osaamiseen ja työpanokseen, eikä omistuksesta luopuva henkilö ole jäämässä yrityksen palvelukseen.

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

päättävältä 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. Lähtökohdана 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. Jatkettavassa yrityksessä arvot eivät sisällä arvonnalisäveroa, koska arvonnalisäverollisessa liiketoiminnassa arvonnalisävero on vain läpikulkuerä.

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.

5.2.5 Koneet ja kalusto

Koneet ja kalusto arvostetaan lähtökohtaisesti tasearvoon. Tasearvoa korkeampaa käypää arvoa käytetään kuitenkin siinä tapauksessa, että yrityksen varallisuus merkittävältä 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 osakkuusyrityksen osakkeet arvostetaan niiden käypään arvoon, kuten luvussa 2.4 on esitetty. Mikäli substanssi- ja tuottoarvoa ei määritetä konserni-tilinpäätöksen perusteella (ks. kohta 5.5), arvostetaan julkisesti noteeraamattoman tytäryhtiön ja merkittävän osakkuusyrityksen osakkeet käypään arvoon tässä luvussa 5 kerrotulla tavalla, yleensä substanssi- ja tuottoarvon perusteella. Tytäryhtiön ja osakkuusyrityksen (sekä julkisesti noteeratun että noteeraamattoman) osakkeiden arvona pidetään aina vähintään niiden tasearvoa silloin, kun yhtiön arvoa määritetään tilanteessa, jossa sen toimintaa on tarkoitus jatkaa.

Muut kuin tytäryhtiöiden ja osakkuusyritysten julkisesti noteeratut osakkeet ja muut arvopaperit arvostetaan myös käypään arvoon luvussa 2.4 esitetyllä tavalla. Sijoitusrahasto-osuudet arvostetaan käypään arvoon kuten luvussa 2.6 ja osakehuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet kuten luvussa 2.9 on selvitetty. Myös muu merkittävä osuus tai sijoitus voidaan arvostaa tasearvoa korkeampaan käypään arvoon.

5.2.8 Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuus arvostetaan tasearvoon lukuun ottamatta arvopapereita ja sijoitusrahasto-osuuksia, jotka arvostetaan käypään arvoon luvussa 2 esitetyllä tavalla.

5.2.9 Saamiset

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

5.2.10 Rahoitusarvopaperit

Rahoitusomaisuuteen sisältyvät julkisesti noteeratut arvopaperit ja sijoitusrahasto-osuudet arvostetaan käypään arvoon luvussa 2 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 tilinpä-

tössiirroista, kuten vapaaehtoisista varauksista ja poistoerosta sekä arvonkorotuksista. Velkana ei pääsääntöisesti pidetä myöskään sellaista laskennallista verovelkaa, joka aiheutuu omaisuuserän tasearvoa korkeamman käyvän arvon käyttämisestä yrityksen substanssiarvon laskemisessa (piilevä verovelka).

Laskennallinen (piilevä) verovelka voidaan kuitenkin vähentää varoista silloin, kun verovelvollinen selvittää, että kyseinen erä tulee lähiaikoina realisoitumaan. Esimerkiksi kiinteistön arvostamiseen liittyvä piilevä tuloverovelka otetaan huomioon, jos verovelvollinen on osoittanut, että kyseessä oleva kiinteistö luovutetaan pian perintö- tai lahjaverovelvollisuuden synnyttävän saannon jälkeen. Piilevä tuloverovelka lasketaan osakeyhtiössä kertomalla käyvän arvon ja tasearvon erotus voimassa olevalla yhteisön tuloveroprosentilla. Muun yrityksen kohdalla tuloveroprosenttina käytetään muun selvityksen puuttuessa 35 prosenttia.

5.2.14 Vieras pääoma

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

5.3 Yrityksen tuottoarvo

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

Tuottoarvon perusteena olevat tulokset oikaistaan poistamalla niistä seuraavat erät:

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

Tilikauden tuloksesta voidaan vähentää myös yrittäjän laskennalliset palkkakustannukset, jos YEL-vakuutettu yrittäjä työskentelee yrityksessä, mutta hänelle ei ole maksettu käypää palkkaa. Vähennys on käyvän palkan ja maksetun palkan erotus. Käyväksi palkaksi vähennystä laskettaessa katsotaan lähtökohtaisesti yrittäjän vahvistetun YEL-työtulon määrä, joka kohdistuu siihen yritykseen ja siihen tilikauteen, jonka tuottoarvon laskennasta on kyse. Työtulo perustuu yrittäjän omaan arvioon siitä, mitä vastaavan ammattitaidon omaavalle henkilölle kyseisestä työstä maksettaisiin. Vähennys voidaan tehdä kaikissa yritysmuodoissa.

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

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

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

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

Esimerkki tuottoarvon laskemisesta:

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

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

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

5.4 Yrityksen käypä arvo substanssi- ja tuottoarvon perusteella

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

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

Esimerkki:

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

Yrityksen arvon määrittämisessä on kuitenkin aina otettava huomioon sekä määritettävän yrityksen toiminta että tilanne, jossa yrityksen arvoa määritetään. Tapauskohtaisen arvioinnin tuloksena yrityksen käypä arvo voi perustua painotetusti joko substanssi- tai tuottoarvoon. Yrityksen toimialasta tai toiminnan luonteesta riippuen tuottoarvon painoarvo voi olla suurempi esimerkiksi silloin, kun yrityksen tulos on jatkuvasti suuri eikä tuloja ole jätetty yritykseen. Tässä näkyvien erien sijasta yrityksen arvo voi perustua pääasiassa muihin tekijöihin, esimerkiksi ammattitaitoiseen henkilökuntaan, tuotteisiin, palveluihin, aineettomiin oikeuksiin, asiakasverkostoon, markkinaosuuteen tai muihin vastaaviin tekijöihin. Tällöin tuottoarvoa voidaan painottaa tai käypä arvo voidaan määrittää pelkän tuottoarvon perusteella.

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.

Jos arvostamisen kohteena olevassa yhtiössä on monenlaista toisistaan riippumatonta toimintaa, voidaan yhtiön osat arvostaa erikseen. Esimerkiksi jos holdingyhtiö omistaa erillisen elinkeinotoimintaa harjoittavan osakeyhtiön ja lisäksi siihen toimintaan liittymätöntä sijoitusvaralli-

suutta, voidaan yhtiön kokonaisarvo määrittää arvostamalla itsenäiset osat erikseen. Esimerkiksi yhtiön elinkeinotoiminta arvostetaan tuotto- ja substanssiarvon keskiarvoon ja tähän arvoon lisätään erillisten sijoitusvarojen käypä arvo.

5.5 Konsernin emoyhtiön osakkeen arvon määrittäminen tuotto- ja substanssiarvon perusteella

Jos arvonmäärityksen kohteena oleva julkisesti noteeraamaton osakeyhtiö on konsernin emoyhtiö, lasketaan sen tuotto- ja substanssiarvo pääsääntöisesti konsernitilinpäätöksen perusteella. Tällöin arvonmäärityksen perusteena olevat tuloslaskelma ja tase sisältävät myös tytäryhtiön ja osakkuusyritysten kaikki varat ja velat sekä tuotot ja kulut. Muiden kuin konserniyritysten omistusta vastaavat osuudet tytäryritysten tuloksista ja varoista näkyvät konsernituloslaskelmassa ja konsernitaseessa vähemmistöosuus-nimisinä erinä (kirjanpitolaki 6:7). Emoyhtiön tuotto- ja substanssiarvoja konsernitilinpäätöksen perusteella laskettaessa konsernin tuotoista ja varoista vähennetään muun selvityksen puuttuessa nämä kirjanpidolliset erät silloinkin, kun esimerkiksi tasearvoista on joiltain osin poikettu.

Silloinkin, kun konsernitilinpäätöstä ei ole käytettävissä, voidaan tytäryhtiöt ja merkittävät osakkuusyritykset huomioida emoyhtiön tuotto- ja substanssiarvon laskennassa yhdistämällä emoyhtiön taseeseen ja tulokseen sen osuus tytär- ja osakkuusyritysten taseesta ja tuloksesta. Näin on syytä menetellä tilanteissa, joissa konsernin yhtiöiden varat ja tuotot jakaantuvat yhtiöiden sisällä siten, että yhtiöiden erillinen arvostus johtaa olennaisesti erilaiseen tulokseen kuin koko konsernin substanssi- ja tuottoarvojen keskiarvo.

Edellä mainituissa tilanteissa noudatetaan muutoin soveltuvin osin tässä luvussa olevia ohjeita yritysvarallisuuden ja osakkeen käyvän arvon määrittämisestä.

Muissa kuin edellä mainituissa tilanteissa julkisesti noteeraamattoman tytäryhtiön tai merkittävän osakkuusyrityksen osakkeiden tai osuuksien käypä arvo määritetään emoyhtiön substanssiarvoa laskettaessa tässä luvussa kerrotulla tavalla niiden oman substanssi- ja tuottoarvon perusteella.

5.6 Osakeyhtiön osakkeen käypä arvo

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

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

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

Osakkeen arvon määrittämisessä ei lähtökohtaisesti oteta huomioon osakkeen kuulumista enemmistö- tai vähemmistöosakkeisiin, osakkeiden erilaisuutta, osakkeeseen liittyvää lunas-

tus- tai suostumuslauseketta tai muuta erityispiirrettä. Jos tällaisella seikalla on kuitenkin tosiasiassa 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.

PerVL 9 §:n 1 momentin tarkoittamana käypänä arvona ei pidetä sellaista lunastushintaa, joka on yhtiöjärjestyksessä, osakassopimuksessa tai muutoin sovittu matalammaksi kuin osakkeen suhteellinen osa yhtiön kokonaisarvosta siinä tarkoituksessa, että esimerkiksi perheyrittäjäluonteen säilyttämiseksi tosiasiallisesti estettäisiin vähemmistöosuuden itsenäinen luovutus (KHO 1975 II 534). Osakkaiden kesken osakassopimuksella tai muutoin sovitut osakkeiden luovutuksia koskevat ehdot ja velvoitteet otetaan huomioon niiden tosiasiallisen luonteen mukaisesti joko osakkeen arvostuksessa tai muulla tavoin ([KHO:2016:18](#) ja [KHO 2016:104](#))

Jos osakkeiden erilaisuus merkitsee erilaisia oikeuksia yhtiön varojen jaossa (esimerkiksi osingonjaossa), sen vaikutus osakkeiden arvoon voidaan ottaa huomioon myös veroviranomaisen aloitteesta.

5.7 Kommandiitti- ja avoimen yhtiön yhtiöosuuden käypä arvo

Yhtiöosuuden käyvän arvon määrittäminen perustuu niihin oikeuksiin, jotka yhtiöosuuden saaja yhtiösopimuksen ja luovutuskirjan mukaan saa yhtiön varoihin. Yleensä kommandiittiyhtiön äänettömällä yhtiömiehillä on oikeus yhtiön varoihin vain sijoittamansa pääomapanoksen määrään asti ja vastuunalaisten yhtiömiesten oikeudet määräytyvät suhteellisin osuuksina jäljelle jäävään osaan yrityksen nettovaroista. Vastuunalaisten yhtiömiesten osuuksiin vaikuttavat lisäksi heidän yksityistiliensä saldot ja se, mitä niistä luovutuksen yhteydessä sovitaan.

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

Esimerkki:

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

Äänettömän yhtiömiehen yhtiöosuuden käypä arvo on 10 000 euroa.

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

Jos A olisi nostanut voitto-osuuksistaan 10.000 euroa vähemmän kuin B ja hänen yksityistilinsä saldo olisi siten 10.000 euroa korkeampi, heillä olisi erilaiset oikeudet yhtiön varoihin. Silloin A:n yhtiöosuus olisi 10.000 euroa arvokkaampi kuin B:n. A:n yhtiöosuuden arvo olisi silloin 40.000 euroa ja B:n yhtiöosuuden arvo 20.000 euroa.

Kommandiitti- ja avoimen yhtiön yhtiöosuuden käyvän arvon määrittämisestä on tarkemmin käsitelty Verohallinnon ohjeen [Yhtiöosuuden luovutus tuloverotuksessa ja lahjaverotuksessa](#) kohdassa 7.2. sekä [Henkilöyhtiön ja yksityisliikkeen sukupolvenvaihdos verotuksessa](#).

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.

5.8 Erityispiirteet yritysvarallisuuden perintöverotusarvon määrittämisessä

Jos yritys kuoleman jälkeen säilyy kokonaisuutena ja yritystoiminta jatkuu, yrityksen arvo määritetään perintöverotuksessa edellä tässä luvussa kuvatulla tavalla. Apuna käytetään esimerkiksi perinnönjakoa varten hankittuja arviolausuntoja, jos ne osoittavat omaisuuden käyvän arvon kuolinhetkellä tarkemmin kuin edellä tässä luvussa kuvatut menetelmät.

Perintönä saadun yrityksen toiminta voi oleellisesti muuttua kuoleman jälkeen. Yritys saateetaan joko lopettaa kokonaan tai supistaa yritystoimintaa oleellisesti verrattuna perittävän elinaikaiseen yritystoimintaan.

Jos toiminnan muutoksista esitetään selvitys perukirjassa tai muuten perintöverotuksen yhteydessä, omaisuuden arvostamisessa voidaan ottaa huomioon se, miltä osin yritys säilyy kokonaisuutena. Yritysvarallisuudesta kuoleman jälkeen erotettavat omaisuuserät arvostetaan perintöverotuksessa vastaamaan yksittäisten omaisuuserien todennäköistä luovutushintaa. Siltä osin kuin kyse ei ole jatkettavasta yrityksestä, myytävän tai yksityiskäyttöön siirrettävän omaisuuden arvona voidaan pitää arvonlisäveron sisältäviä hintoja ja realisoinnista seuraava arvonlisävero otetaan huomioon erikseen jäljempänä kuvatuksi.

Jos yritys lopetetaan yrittäjän kuoleman johdosta, arvostettavana ovat vain yrityksen varat eli substanssiarvo. Kun yrityksen varat myydään pian kuoleman jälkeen, omaisuuden substanssiarvon määrittäminen voidaan usein perustaa omaisuuden todellisiin luovutushintoihin. Perukirjarvostus joudutaan ajoittain tekemään ennen omaisuuden realisointia ja tulevat myyntihinnat joudutaan arvioimaan. Jos toteutuvat myyntihinnat poikkeavat tehdyistä arvioista, voidaan toteutuneet kauppahinnat toimittaa lisäselvityksenä ja perukirjassa tehtyjä arvioita oikaista tältä osin perintöverotusta toimitettaessa.

Jos perukirjassa tai muuten perintöverotuksen yhteydessä selvitetään, että yritystoiminta päättyy perittävän kuoleman johdosta, voidaan lopettamisen yhteydessä väistämättä realisoituvat verot ottaa huomioon substanssiarvoa määritettäessä. Tämä koskee toiminnan lopettamisesta aiheutuvia niin tulo-, arvonlisä- kuin muitakin mahdollisia veroseuraamuksia (esimerkiksi toiminnan lopettamisesta seuraavia autoveron maksuunpanoja). Arvonlisäveroa ei kuitenkaan vähennetä, jos jo omaisuuden arvo on määritetty arvonlisäverottomin hinnoin.

Osake- ja henkilöyhtiössä nämä veroseuraamukset yleensä aiheutuvat yhtiölle. Kun omaisuus selvitetään realisoitavan pian kuoleman jälkeen, luotettavasti selvitetty myynneistä aiheutuvat veroseuraamukset voidaan ottaa huomioon osakkeiden tai henkilöyhtiöosuuden substanssiarvoa määritettäessä.

Kun kuoleman jälkeen lopetettava toiminta on yksityisliike, kyse on kuolinpesän suoraan omistamista varallisuuseristä ja lopettamisesta aiheutuvat veroseuraamukset aiheutuvat suoraan kuolinpesälle. Arvostuksen kohteena ovat suoraan yritykseen kuuluvat substanssivarat. Kun

yrittäjän substanssiarvo on laskettu varojen todennäköisten tai toteutuneiden luovutushintojen mukaan, tästä arvosta voidaan vähentää lopettamisesta seuraavat tulo-, arvonlisä- ja muut verot, joiden selvitetään syntyvän yksityisliikkeen varojen myynnistä tai ottamisesta yrityksestä yksityiskäyttöön.

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.

Varallisuuden arvostamisen yhteydessä joudutaan usein ratkaisemaan, miten varallisuuteen liittyvä realisoitumaton verovelka otetaan huomioon. Lähtökohtana on, että varallisuuden arvoa määritettäessä tätä verovelkaa ei oteta huomioon, ellei se kohdistu perittävän elinaikaan tai ole väistämättä realisoitumassa kuolinpesälle esimerkiksi perittävän yritystoiminnan päätymisen vuoksi.

Verovelka, joka kohdistuu perittävän omistusaikaan, otetaan huomioon omaisuutta arvostettaessa. Esimerkkinä velkana huomioon otettavasta verovelasta voidaan mainita korkotulon lähdevero, joka kohdistuu perittävän elinaikana kertyneeseen ja hänen varallisuudekseen luettavaan korkotuloon. Velkana huomioon otettavasti autoverosta on erillinen Verohallinnon kannanotto [Autoveron vähennyskelpoisuus perintöverotuksessa](#)

Lahjoitustilanteessa verovelat kuuluvat yleensä lahjanantajalle eivätkä siten vaikuta lahjan arvoon. Jos lahjaan sisältyy lahjanantajan omistusajalta kertynyttä tuottoa ja vero siitä tulee saajan maksettavaksi, vero vähennetään edellä luvussa 2 kerrotuin tavoin.

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

6.2 Tuotto-oikeuden pidätys

6.2.1 Pidätetyn oikeuden arvo

PerVL 9 §:n 3 momentin mukaan varallisuuden arvosta saadaan vähentää erilaisten velvoitteiden arvo. Myös niiden arvo tulee määrittää käyvän arvon periaatetta soveltaen. Pidätetyn oikeuden arvo lasketaan kertomalla oikeuden keskimääräinen vuotuistuotto pääomituskerroimella.

6.2.2 Pääomituskerroin

Jos oikeus on pidätetty elinajaksi, käytetään PerVL 10 §:ssä säädettyjä ikäkertoimia.

Jos oikeus on pidätetty määrävuosiksi, käytetään kahdeksan prosentin pääomituskerroin mukaan laskettuja kertoimia (katso taulukko kappaleen lopussa). Omaisuuden luovuttaja ei voi pidättää itselleen määräaikaista hallintaoikeutta siten, että pääomituskerroin olisi suurempi kuin hänen ikäkertoimensa.

Jos omaisuuden luovuttaja on pidättänyt elinikäisen hallintaoikeuden samaan omaisuuteen (esimerkiksi asuntoon) sekä itselleen että muille henkilöille siten, että omistaja ei saa omaisuutta osaksikaan hallintaansa ennen kuin kaikkien hallintaoikeuden haltijoiden oikeus on

päättynyt, lasketaan hallintaoikeusvähennys heistä nuorimman ikäkertoimen mukaan. Sen sijaan jos yhteisesti omistetun omaisuuden (esimerkiksi metsätilan) luovuttajat pidättävät kukin hallintaoikeuden vain itselleen, hallintaoikeus koskee vain jokaisen luovuttamaa osuutta ja lasketaan jokaisen oman ikäkertoimen mukaan. Hallintaoikeusvähennys lasketaan aina sen mukaan, miltä osalta ja kuinka kauan sen oletetaan rajoittavan omistajan oikeuksia.

6.2.3 Vuotuistuotto

Pidätetyn oikeuden vuotuistuottona käytetään ensisijaisesti todellista tuottoa, kuten talletuksen korkotuloa, vuokratun osakehuoneiston vuokratuloa, vakiintuneen osingonjakokäytännön mukaista osinkoa tai muuta vastaavaa tuloa. Tuotolla tarkoitetaan tässä luonnollisilla vähennyksillä vähennettyä tuoton määrää, jossa veroa ei ole otettu huomioon vähennyksenä.

Talletuksen korkotuloa käytetään vuotuistuottona silloin, kun hallintaoikeus kohdistuu tiettyyn yksittäiseen tiliin tai velkakirjaan eikä sisällä oikeutta varojen sijoittamiseen muulla tavoin.

Osakkeisiin pidätetyn osinko-oikeuden vuosituottona käytetään vakiintunutta osingonjakoa silloin, kun yhtiön omistus pohja on laaja ja omistajat toisistaan riippumattomia. Kun luovutuksen kohteena ovat perheyhtiöiden ja muiden harvojen omistajien omistamien yhtiöiden osakkeet, oikeuden pidättämisestä sopineiden osapuolten tulee esittää perusteltu arvio oikeuden arvosta sekä selvitys siitä, onko tulevasta varojenjaosta sovittu jotain osapuolten kesken. Ratkaisevaa on oikeuden tosiasiallinen sisältö. Jos selvitystä ei saada, oikeuden arvo arvioidaan. Jos lähtökohtana käytetään jäljempänä mainittavaa viiden prosentin laskennallista vuotuistuottoa, sitä voidaan joko alentaa tai korottaa arvionvaraisesti oikeuden sisällön ja tulevaisuuden osingonjakonäkymien perusteella.

Jos etuuden todellista vuosituottoa ei tiedetä, joudutaan tuotto verotuksessa arvioimaan. Tällöin voidaan esimerkiksi osakehuoneistoon tai kiinteistöön kohdistuvan hallinta- tai asumisoikeuden osalta pitää perusteena paikkakunnan käypää vuokratasoa. Maatalousmaan osalta tuottona pidetään arvioitua pellon vuokratuottoa. Vuosituottoa arvioitaessa on otettava huomioon, että esimerkiksi vapaa-ajan asunnosta vuokratuottoa kertyy yleensä vain osalta vuotta. Arvioitu tuotto osoittaa aina osaltaan myös kohteen arvoa, joten hallintaoikeuden laskennan perusteeksi ilmoitettua tuottoarviota voidaan käyttää myös kohteen arvon arvioimisessa. Jos omaisuudelle osoitetaan luotettavasti todellinen vuotuinen tuotto, joka on huomattavan korkea verrattuna muutoin selvitettyyn omaisuuden käypään arvoon, voidaan yleensä myös omaisuuden arvo määrittää pääomittamalla kyseinen vuosituotto ohjeen kohdassa 1.2.3 tarkoitetulla tavalla.

Jos tuottoa ei voida määritellä edellä kuvatuilla tavoilla, arvioidaan tuotto laskennallisesti viideksi prosentiksi varallisuuden käyvästä arvosta (KHO 1987 B 624). Viittä prosenttia käytetään esimerkiksi metsän, osakeyhtiön osakkeen sekä asunnon laskennallisena vuotuistuottona. Vapaa-ajan asuntoon pidätetyn hallintaoikeuden laskennallisena vuotuisarvona käytetään vakiintuneesti kolmea prosenttia.

Hallinta-, käyttö- ja asumisoikeuden arvo lasketaan lähtökohtaisesti aina sanotun oikeuden kohteena olevan omaisuuden koko arvosta, vaikka myös omaisuuden saaja voisi samanaikaisesti käyttää kohdeomaisuutta. Mikäli saantokirjaan on kirjattu oikeuden kohdistuvan rajattuun osaan omaisuudesta (esimerkiksi pinta-alan mukaan tai tiettyihin huoneisiin rajattuna), oikeus lasketaan rajauksen mukaisesti.

6.2.4 Oikeuden arvo siitä luovuttaessa

Hallintaoikeuden arvo lasketaan samojen periaatteiden mukaan myös silloin, kun oikeudesta luovutaan ennenaikaisesti ja arvioitavana on sen edun arvo, jonka omistaja tästä luopumisesta

saa. Pääomituskerroin määräytyy luopumishetken mukaan. Myös vuotuistuottona käytetään luopumisajankohdan tuottotasoa

Jos hallintaoikeuden alkuperäinen kohde (esimerkiksi asunto) on ennen luopumista muutettu rahaksi, luopumisajankohdan tuottoa ei voida määritellä yksinomaan rahan sijoitustavan perusteella. Oikeudenhaltija on aikanaan saanut oikeuden alkuperäisen kohteen tuottoon eikä kohdetta ole voitu muuttaa rahaksi ilman hänen suostumustaan. Hallintaoikeuden kohteena olevat rahavarat on perintökaaren (12:5) mukaan sijoitettava omistajan nimiin varmalla tavalla ja tuottavasti, jollei omistaja ole antanut lupaa toisin menetellä. Näistä syistä vuotuistuottona käytetään tällaisessa tilanteessa pääsääntöisesti viittä prosenttia, vaikka varat oikeudesta luovuttaessa olisivat yhteisestä sopimuksesta esimerkiksi vähätuottoisella tilillä.

6.2.5 Keinotekoiset järjestelyt

Olosuhteiden perusteella selkeästi keinotekoisena pidettävää hallinta-, käyttö- tai asumisoikeuden pidätystä voidaan arvioida ja tarvittaessa puuttua asiaan PerVL 33a §:n veronkiertämistä koskevan säännöksen nojalla.

6.2.6 Esimerkki pidätetyn oikeuden arvon määrittämisestä:

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

Asumisoikeuden arvoksi saadaan siten:

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

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

Määrävuotisessa tuotto-oikeuden pidätyksessä käytettävä kerroin:

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

Seuraavan taulukon avulla voidaan määritellä korottoman saatavan arvo:

KOROTTOMAN TAI ALIKORKKOISEN SAATAVAN ARVO

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

Merkitse saatavan nimellisarvo **100**

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

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