

# Värdering av tillgångar i arvs- och gåvobeskattningen

Uppdatering av Skatteförvaltningens anvisning som utfärdats 15.12.2017 för 2018

<b>1</b>	<b>UTGÅNGSPUNKTERNA FÖR FASTSTÄLLANDE AV VÄRDE .....</b>	<b>1</b>
1.1	PRINCIPEN FÖR GÄNGSE VÄRDE.....	1
1.2	METODER FÖR FASTSTÄLLANDE AV VÄRDE.....	1
1.2.1	<i>Allmänt .....</i>	<i>1</i>
1.2.2	<i>Marknadsvärdeметoden .....</i>	<i>2</i>
1.2.3	<i>Avkastningsvärdeметoden .....</i>	<i>2</i>
1.2.4	<i>Kostnadsvärdeметoden.....</i>	<i>4</i>
1.3	SKATTEMYNDIGHETENS RÄTT ATT FÅ UPPGIFTER.....	5
<b>2</b>	<b>LÖS EGENDOM.....</b>	<b>5</b>
2.1	PENGAR, DEPOSITIONER, FORDRINGAR .....	5
2.2	VIRTUELLA VALUTOR .....	5
2.3	MASSKULDEBREVSLÅN SAMT ÖVRIGA SKULDFÖRBINDELSER.....	6
2.4	OFFENTLIGT NOTERADE AKTIER OCH ÖVRIGA VÄRDEPAPPER .....	6
2.5	ICKE BÖRSNOTERADE AKTIER.....	7
2.6	PLACERINGSFONDANDELAR .....	7
2.7	ANDELSLAGENS ANDELAR .....	7
2.8	ANSTÄLLNINGSOPTIONER.....	7
2.8.1	<i>Värdering av anställningsoptioner som övergår genom arv.....</i>	<i>7</i>
2.8.2	<i>Värdering av anställningsoptioner som övergår genom gåva.....</i>	<i>8</i>
2.9	AKTIER I BOSTADS- OCH FASTIGHETSAKTIEBOLAG SAMT ÖVRIGA BOSTADSRÄTTER OCH - ANDELAR	8
2.9.1	<i>Bostadslägenhetsaktier.....</i>	<i>8</i>
2.9.2	<i>Garageaktier.....</i>	<i>9</i>
2.9.3	<i>Utländska bostadslägenhetsaktier.....</i>	<i>10</i>
2.9.4	<i>Delägarbostäder.....</i>	<i>10</i>
2.9.5	<i>Bostadsrättsbostäder .....</i>	<i>10</i>
2.9.6	<i>Affärslokaler.....</i>	<i>10</i>
2.10	FORTSKAFFNINGSMEDEL .....	11
2.11	HEMLÖSÖRE.....	12
2.12	ANDEL I ETT ANNAT DÖDSBO .....	12
2.13	IMMATERIELLA RÄTTIGHETER.....	12
2.14	LIVFÖRSÄKRINGSAVTAL .....	13
2.15	KAPITALISERINGSAVTAL.....	13
<b>3</b>	<b>FAST EGENDOM.....</b>	<b>14</b>
3.1	FRÅN SEPARAT VÄRDE TILL HELA FASTIGHETENS VÄRDE .....	14
3.2	TOMTER OCH BYGGPLATSER I TÅTORT.....	14
3.3	BYGGPLATSER PÅ GLESBYGDEN.....	15
3.4	FRITIDSBYGGNADSPLATSER .....	16
3.5	BYGGNADSPLATSER SOM GRUNDAR SIG PÅ ARRENDERÄTT.....	19
3.6	BYGGNADER .....	19
3.6.1	<i>Utgångspunkter för värdering av byggnader .....</i>	<i>19</i>
3.6.2	<i>Kostnadsvärdeметoden.....</i>	<i>19</i>
3.6.3	<i>Marknadsvärde- och avkastningsvärdeметoden .....</i>	<i>20</i>
3.6.4	<i>Värdering av egnahemshus och fritidsbyggnader i vissa fall.....</i>	<i>20</i>
3.6.4.1	<i>Allmänt.....</i>	<i>20</i>
3.6.4.2	<i>Egnahemsbyggnader i bostadsanvändning .....</i>	<i>20</i>
3.6.4.3	<i>Fritidsbyggnader.....</i>	<i>21</i>

3.6.4.4	Ekonomibygnader.....	22
3.6.5	Affärs- och industribyggnader.....	22
<b>4</b>	<b>GÅRDSBRUKETS TILLGÅNGAR.....</b>	<b>22</b>
4.1	FRÅN SEPARATA VÄRDEN TILL HELA GÅRDSBRUKETS VÄRDE.....	22
4.2	JORD- OCH SKOGSBRUKETS LÖSEGENDOM.....	23
4.2.1	Maskiner, inventarier och anordningar.....	23
4.2.2	Husdjur.....	24
4.2.3	Lager.....	24
4.2.4	Stöd- och produktionsrättigheter.....	24
4.3	GÅRDSBRUKETS BOSTADSBYGGNAD.....	25
4.4	JORD- OCH SKOGSBRUKETS PRODUKTIONSBYGGNADER.....	26
4.5	JORDBRUKSMARK.....	26
4.6	SKOGSMARK.....	28
4.6.1	Utgångspunkterna för fastställande av värdet.....	28
4.6.2	Lägenhetsvärderingen som informationskälla för värdering av skog.....	28
4.6.3	Skogsvärdering som baserar sig på fastigheternas köpeskillingsstatistiker.....	29
4.7	ANDEL I SAMFÄLLD SKOG.....	30
4.8	IMPEDIMENT.....	30
4.9	SEMESTERSTUGOR, STRANDOMRÅDEN OCH VATTENOMRÅDEN.....	30
4.9.1	Semesterstugor på gårdsbruksenheten.....	30
4.9.2	Obebyggda fritidsbyggplatser.....	30
4.9.3	Stora strandområden.....	31
4.9.4	Vattenområden.....	31
4.10	MARKTÄKTER.....	32
4.10.1	Utgångspunkterna för fastställandet av värdet.....	32
4.10.2	Fastställande av värde för en grustäkt.....	32
4.10.3	Fastställande av värde på torvtäkt.....	33
4.11	SÄRDRAG VID FASTSTÄLLANDE AV ARVSBESKATTNINGSVÄRDE FÖR GÅRDSBRUKSTILLGÅNGAR.....	33
<b>5</b>	<b>FÖRETAGSFÖRMÖGENHET.....</b>	<b>34</b>
5.1	UTGÅNGSPUNKTERNA FÖR FASTSTÄLLANDE AV FÖRETAGETS VÄRDE.....	34
5.2	FÖRETAGETS SUBSTANSVÄRDE.....	35
5.2.1	Tillgångar och skulder.....	35
5.2.2	Värdering av tillgångar och skulder.....	36
5.2.3	Immateriella förnödenheter.....	36
5.2.4	Fastigheter.....	36
5.2.5	Maskiner och inventarier.....	36
5.2.6	Övriga materiella förnödenheter, förskottsbetalningar och icke slutförda anskaffningar.....	36
5.2.7	Placeringar.....	37
5.2.8	Omsättningstillgångar.....	37
5.2.9	Fordringar.....	37
5.2.10	Finansiella värdepapper.....	37
5.2.11	Pengar och banktillgodohavanden.....	37
5.2.12	Obligatoriska reserveringar.....	37
5.2.13	Kalkylerade/latenta skatteskulder.....	37
5.2.14	Främmande kapital.....	38
5.3	FÖRETAGETS AVKASTNINGSVÄRDE.....	38
5.4	FÖRETAGETS GÄNGSE VÄRDE PÅ BASIS AV SUBSTANS- OCH AVKASTNINGSVÄRDET.....	39
5.5	FASTSTÄLLANDE AV VÄRDET PÅ EN AKTIE I ETT MODERBOLAG I EN KONCERN PÅ BASIS AV AVKASTNINGS- OCH SUBSTANSVÄRDET.....	40
5.6	GÄNGSE VÄRDE FÖR AKTIEBOLAGS AKTIE.....	40
5.7	GÄNGSE VÄRDE FÖR BOLAGSANDEL I KOMMANDIT- OCH ÖPPET BOLAG.....	41
5.8	SÄRDRAG VID FASTSTÄLLANDE AV ARVSBESKATTNINGSVÄRDE FÖR FÖRETAGSFÖRMÖGENHET.....	42

<b>6</b>	<b>SKULDER OCH FÖRPLIKTELSER</b>	<b>43</b>
6.1	SKULDER, AVDRAG OCH SÄRSKILT S.K. LATENTA SKATTESKULDER	43
6.2	FÖRBEHÅLL OM AVKASTNINGSRÄTT	44
6.2.1	<i>Värde på förbehållen rätt</i>	44
6.2.2	<i>Kapitaliseringskoefficient</i>	44
6.2.3	<i>Årlig avkastning</i>	44
6.2.4	<i>Rättens värde vid avstående från den</i>	45
6.2.5	<i>Konstgjorda arrangemang</i>	45
6.2.6	<i>Exempel på bestämning av värde på förbehållen rätt:</i>	45

# 1 Utgångspunkterna för fastställande av värde

## 1.1 Principen för gängse värde

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

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

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

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

Fastställandet av värdet enligt lagen om skatt på arv och gåva avviker från fastställandet av värdet enligt värderingslagen (lagen om värdering av tillgångar vid beskattningen, VårdL). Värdering enligt värderingslagen utgör ett årligt massförfarande, vars mening inte är att fastställa gängse värde för en viss enskild egendom. Fastställande av värde i arvs- och gåvobeskattningen är med avvikelse från fastställande av värde i enlighet med värderingslagen indi-viduellt och av engångskaraktär. Värderna som fastställs enligt dessa lagar avviker därför ofta från varandra.

## 1.2 Metoder för fastställande av värde

### 1.2.1 Allmänt

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

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

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

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

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

### 1.2.2 Marknadsvärdeметoden

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

Av en jämförbar överlåtelse förutsätts bland annat följande saker:

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

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

Till exempel jämförbarheten av överlåtelse av en aktielägenhet eller fastighetsöverlåtelse förutsätter att åtminstone följande saker förverkligas:

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

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

### 1.2.3 Avkastningsvärdeметoden

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

Då avkastningsvärdeметoden tillämpas, beräknas objektets värde enligt formeln:

$$A = T/i$$

A = avkastningsvärdet

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

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

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

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

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

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

$A = T \times$  kapitaliseringskoefficienten, där

T = den årliga avkastningen

kapitaliseringskoefficienten = koefficient enligt kapitaliseringsräntesatsen och antal år då avkastning fås

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

<b>Taulukko 1</b>										
<b>Jälkeenpäin suoritettavien maksujen diskonttaustekijä, eli nykyarvon laskenta</b>										
<b>(vuosittaiset suoritukset yhtäsuuria)</b>										
<b>v</b>	<b>1 %</b>	<b>2 %</b>	<b>3 %</b>	<b>4 %</b>	<b>5 %</b>	<b>6 %</b>	<b>7 %</b>	<b>8 %</b>	<b>9 %</b>	<b>10 %</b>
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 Kostnadsvärdemetoden

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

Kostnadsvärdemetoden tillämpas ofta i sådana situationer, där marknadsvärdemetoden eller avkastningsvärdemetoden inte kan tillämpas, till exempel då marknad eller avkastning inte alls kan definieras. För att då undvika ett summariskt slutresultat är det enda sättet att börja reda ut objektets tillverkningskostnader. Eftersom mark inte har tillverkningskostnader, tillämpas kostnadsvärdemetoden i allmänhet på värdering av byggnader, konstruktioner och växtlighet (till exempel kostnaderna för skogsplantering).

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

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

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

eller progressiv avskrivning. I Finland tillämpar man oftast degressiva eller linjära avskrivningar i fråga om byggnader.

### 1.3 Skattemyndighetens rätt att få uppgifter

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

## 2 Lös egendom

### 2.1 Pengar, depositioner, fordringar

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

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

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

Räntefri fordran som inte förfallit till betalning vid skattskyldighetens inträde värderas, avvikande från principen för gängse värde, enligt 10 § 1 mom. i lagen om skatt på arv och gåva till det värde, som den hade vid skattskyldighetens inträde beräknad enligt 8 procents räntesats och med beaktande av endast hela år från och med skattskyldighetens inträde.

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

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

Källor:

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

### 2.2 Virtuella valutor

Det gängse värdet av olika slags virtuella valutor bestäms på marknaden enligt efterfrågan och utbud. Eftersom priset varierar avsevärt vid olika (tidpunkter och) handelsplatser är det ändamålsenligt att använda en marknadsprisindex som bestämts på basis av flera växelkurser. På internet finns flera prisindex för varje virtuell valuta. Exempelvis i fråga om bitcoin betraktas för tillfället som representativ index [Global Bitcoin Price Index \(GBX\)](#) och Bitcoin Price Index (XBP). I gåvoskattedeklarationen eller bouppteckningsinstrumentet ska en uppgift om



det gängse värdet av en virtuell valuta som överförs utan motprestation anges i euro. Vid verkställande av beskattningen kan eurovärdet av denna virtuella valuta som fås i arv eller gåva kontrolleras med hjälp av offentliga uppgifter på internet.

Källor:

- GBX: <https://bitcoinaverage.com/en/bitcoin-price/btc-to-eur>  
Definition av index: <https://bitcoinaverage.com/en/methodology>
- XBP: (för att få ett eurovärde behövs här en omräkning från USD till EUR) <https://www.coindesk.com/price/bitcoin-price-index/>
- Noteringar av andra virtuella valutor: <https://www.worldcoinindex.com/coin/bitcoin>
- Inkomstbeskattning av virtuella valutor: [https://www.vero.fi/sv/Detaljerade\\_skatteanvisningar/anvisningar/48411/inkomstbeskattning\\_av\\_virtuella\\_valuto/](https://www.vero.fi/sv/Detaljerade_skatteanvisningar/anvisningar/48411/inkomstbeskattning_av_virtuella_valuto/)

## 2.3 Masskuldebrevslån samt övriga skuldförbindelser

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

Ifall egendomens värde innehåller den skattepliktiga ränta som har uppkommit under arvlåtarens livstid eller under gåvogivarens ägotid, subtraheras skatteskulden som hänför sig till räntan från egendomens värde. Beloppet på skatten som ska dras av räknas antingen enligt den inkomstskattesats för kapitalinkomst som bestämts i inkomstskattelagen eller enligt den källskattesats för ränteinkomst som bestäms i lagen om källskatt på ränteinkomst.

Källor:

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

## 2.4 Offentligt noterade aktier och övriga värdepapper

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

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

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

Källor:

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

## 2.5 Icke börsnoterade aktier

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

## 2.6 Placeringsfondandelar

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

## 2.7 Andelslagens andelar

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

## 2.8 Anställningsoptioner

En rätt som grundar sig på en anställningsoption kan beroende på villkoren för optionsprogrammet överföras som arv till arvingarna. I så fall får arvingarna den förmån som grundar sig på en anställningsoption på samma villkor som arvlåtaren. I arvsbeskattningen har anställningsoptionen ett förmögenhetsvärde endast om optionsrättens användningstidsfrist inte har gått ut vid dödstillpunkten eller om optionsrätten vid dödstillpunkten kan överlåtas åt tredje person.

Anställningsoptionsrätten kan också ges som gåva (och således kan överlåtas åt tredje person), och då har optionsrätten alltid ett förmögenhetsvärde. Att ge en anställningsoption som en gåva är att ge en skattepliktig gåva, även om den inkomst som fås genom att använda optionen beskattas som inkomst för den löntagare som gett optionerna som gåva utifrån specialbestämmelsen i 66 § 3 mom. i inkomstskattelagen. Den person som fått anställningsoptionen som gåva ska följaktligen betalas gåvoskatt på optionen (18 § i ArvsSkatteL).

### 2.8.1 Värdering av anställningsoptioner som övergår genom arv

En anställningsoption värderas i arvsbeskattningen till det gängse värdet vid dödstillpunkten enligt följande:

Offentligt noterade optioner värderas enligt kursen vid dödstillpunkten. Icke-offentligt noterade optioner, som ger rätt till offentligt noterade aktier, värderas utifrån börskursvärdet för den underliggande aktien vid dödstillpunkten. Icke-noterade optioner, som ger rätt att teckna aktier som inte noterats på börsen, värderas utifrån gängse värde för den underliggande aktien vid dödstillpunkten. Det pris som enligt optionsvillkoren eventuellt ska betalas vid teckning, beaktas såsom en värdeminskande faktor för optionen.

Beloppet av förmån som ska beskattas som förmån av en anställningsoption är känt och förmånen beskattas först då den part som fått anställningsoptionen i arv använder anställningsoptionen. Den inkomstskatt som uppkommer i samband med användningen av anställningsoptionen är då dödsboets eller arvtagarens skatt. Också det skattebelopp som uppkommer för

dessa parter är känt först efter ägarbytet. Av denna anledning tas den kalkylerade inkomstskatteskulden som hänför sig till anställningsoptionen inte i beaktande i arvssituationer när det gängse värdet fastställs för arvsbeskattningen (HFD 2017:195, se också nedan punkt 2.15).

## 2.8.2 Värdering av anställningsoptioner som övergår genom gåva

Anställningsoption som övergått i gåva värderas enligt följande:

Offentligt noterade optioner värderas enligt kursen vid gåvotidpunkten. Icke-offentligt noterade optioner, som ger rätt att teckna offentligt noterade aktier, värderas utifrån börskursvärdet för den underliggande aktien vid gåvotidpunkten. Icke-noterade optioner, som ger rätt att teckna aktier som inte noterats på börsen, värderas utifrån gängse värde för den underliggande aktien vid gåvotidpunkten. Det pris som enligt optionsvillkoren eventuellt ska betalas vid teckning, beaktas såsom en värdeminskande faktor för optionen.

Om en anställningsoption har getts som gåva, beskattas den förmån som har erhållits genom användning av optionen hos optionens ursprungliga mottagare (gåvogivaren). Inkomstbeskattning verkställs följaktligen inte på den som fått gåvan. Därför dras inte den kalkylmässiga inkomstskatteskuld som hänför sig till optionerna av i gåvobeskattningen av gåvotagaren.

Se även Skatteförvaltningens anvisning: [Beskattning av anställningsoptioner](#)

## 2.9 Aktier i bostads- och fastighetsaktiebolag samt övriga bostadsrätter och andelar

### 2.9.1 Bostadslägenhetsaktier

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

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

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

Ytan inom parentes är respektive lägenhetstypens ungefärliga yta.

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

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

Vid anskaffning av ägarbostad kan man ha olika alternativ. Ett exempel på finansieringsalternativet är det vid fritt finansierad Entré -finansieringsmodell får man bostaden i sin ägo genom att betala 15 eller 30 procent av bostadens skuldfria pris. I exemplet utgör ägande av en Entrébostad till sin natur ägande av bostadsaktier. Fritt finansierade delägarbostäder värderas på samma sätt som sedvanliga bostadsaktier. En lösning är ett system för reglering av pris- och kvalitetsnivån på bostäderna (Hitas) vilket används i Helsingfors. Avsikten med systemet är att säkerställa att bostadspriserna bygger på faktiska produktionskostnader. Reglering av maximipriset riktas mot både nya och gamla Hitas-bostäder. Hitas-registret upprätthålls och återförsäljningen övervakas av bostadstjänster vid stadsmiljösektionen.

Ägaren av en Hitas-bostad kan inte överlåta bostaden till ett högre pris än det fastställda maximipriset. Det sannolika överlåtelsepriset på bostaden kan dock vara lägre än det fastställda maximipriset. I regel används det fastställda maximipriset som det gängse värdet av en Hitas-bostad. Bostadens värde kan dock fastställas också enligt detta kapitel, och då är endast de överlåtelser jämförbara som ägt rum i samma bolag.

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

Till exempel:

Aktielägenhetens försäljningspris är 100 000 euro och det skuldfria försäljningspriset 120 000 euro. Det sannolika överlåtelsepriset, dvs. aktielägenhetens gängse värde i samband med överlåtelse är 100 000.

Om den som äger aktielägenheten före överlåtelsen löser in bolagsskuldens andel på 20 000 euro, blir aktielägenhetens gängse värde 120 000 euro.

Källor:

- [www.asuminen.fi](http://www.asuminen.fi)
- [www.tilastokeskus.fi](http://www.tilastokeskus.fi)
- [www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi)
- [www.etuovi.com](http://www.etuovi.com)
- <http://asunnot.oikotie.fi/>
- <http://asuntojen.hintatiedot.fi>
- [https://fi.wikipedia.org/wiki/Asuntojen\\_hinnat\\_Suomessa](https://fi.wikipedia.org/wiki/Asuntojen_hinnat_Suomessa)
- <https://fi.wikipedia.org/wiki/Hitas;>
- <https://www.hel.fi/helsinki/sv/boende-och-miljo/boende/hitas;>
- <https://www.hel.fi/kv/hitas-fi>
- <http://www.hitaskoti.fi/>

## 2.9.2 Garageaktier

Garageaktier värderas såsom bostadslägenhetsaktier.

### 2.9.3 Utländska bostadslägenhetsaktier

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

### 2.9.4 Delägarbostäder

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

Källor:

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

### 2.9.5 Bostadsrättsbostäder

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

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

Källor:

- <https://fi.wikipedia.org/wiki/Asumisoikeusasunto>
- [http://www.asuminen.fi/sv-FI/Boende/Att\\_bo\\_i\\_bostadsrattslagenhet](http://www.asuminen.fi/sv-FI/Boende/Att_bo_i_bostadsrattslagenhet)

### 2.9.6 Affärslokaler

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

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

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

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

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

Exempel:

Objektet är ett kontor, vars area är 100 m<sup>2</sup>. Den gängse räntenivån är 20 €/m<sup>2</sup>/månad, varvid bruttohyresinkomsten utgör 24 000 € per år. Då vårdkostnaderna (vederlaget) är 3,5 €/m<sup>2</sup>/månad, dvs. 4 200 € per år, blir den årliga netto-hyresinkomsten 19 800 €/år. Då man såsom avkastningskrav använder 8 procent och då man i beräkningen utgår från att avkastningen löper under en obegränsad tid, får man värdet:

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

Avkastningsvärdet bestäms således stegvis på följande sätt:

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

Källor:

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

## 2.10 Fortskaffningsmedel

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

Källor:

- [www.autotalli.com](http://www.autotalli.com)
- [www.oikotie.fi](http://www.oikotie.fi)
- [www.nettiauto.com](http://www.nettiauto.com)
- [www.tulli.fi](http://www.tulli.fi)

## 2.11 Hemlösöre

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

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

Källor:

- [https://www.bukowskis.com/sv?from\\_language=fi](https://www.bukowskis.com/sv?from_language=fi)
- <http://www.rasmussen.fi>

## 2.12 Andel i ett annat dödsbo

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

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

## 2.13 Immateriella rättigheter

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

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

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

Om den industriella rättighet som är föremål för beskattningen direkt ska ägas av en enskild person och den inte utgör en del av näringsverksamhetens tillgångar, fastställs för den ett separat självständigt värde. Detta värde räknas genom att kapitalisera rättighetens sannolika avkastning på ett sätt som beskrivits i punkt 1.2.3 i anvisningen. I kapitaliseringen beaktar man

utgående från en fallspecifik utredning rättighetens sannolika avkastning, dess giltighetstid och den kapitaliseringsräntesats som tar hänsyn till osäkerhet om avkastningen.

## 2.14 Livförsäkringsavtal

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

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

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

## 2.15 Kapitaliseringsavtal

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

Rättigheter som grundar sig på kapitaliseringsavtalen har förmögenshetsvärde som egendom. Enligt Högsta förvaltningsdomstolens avgörande HFD 2017:195 minskas kapitaliseringsavtalets värde inte i arvsbeskattningen med den latent skatteskulden för kapitaliseringsavtalets avkastning. Som kapitaliseringsavtalets gängse värde i arvsbeskattningen räknas därmed återköpsvärdet vid arvlåtarens frånfälle. Kapitaliseringsavtalet värderas på samma sätt också i gåvosituationer.

HFD 2017:195: I A:s kvarlåtenskap hade det ingått bland annat ett av Livförsäkringsbolaget B beviljat placeringsbundet kapitaliseringsavtal. A hade under sin livstid för avtalet betalat 1 488 323,57 euro i försäkringspremier. Avkastningen av de placeringar som gjorts med stöd av avtalet hade på A:s dödsdag kunnat beräknas till 609 953,31 euro och avtalets återköpsvärde var 2 098 276,88 euro.

På ansökan av A:s dödsbo hade Skatteförvaltningen meddelat förhandsavgöranden för arvs- och inkomstbeskattningen. Enligt förhandsavgörandet för arvsbeskattningen skulle vid arvsbeskattningen efter A som kapitaliseringsavtalets värde betraktas avtalets återköpsvärde minskat med den kalkylerade inkomstskatteskulden på avkastningen, eller 1 897 892,29 euro. Beträffande inkomstbeskattningen hade Skatteförvaltningen i sitt förhandsavgörande yttrat att som avtalets kapitalvärde ska betraktas besparingen vid återköpstidpunkten, det vill säga 1 488 323,58 euro. Den del av återköpsvärdet som överstiger kapitalvärdet utgör avtalets avkastning, som beskattas som



annan kapitalinkomst för ägaren. Förvaltningsdomstolen hade avslagit A:s dödsbos besvär över förhandsavgörandena.

Högsta förvaltningsdomstolen upphävde förvaltningsdomstolens beslut och Skatteförvaltningens förhandsavgöranden och yttrade som nytt förhandsavgörande för arvsbeskattningen att man som det placeringsbundna kapitaliseringsavtalets gängse värde vid arvsbeskattningen skulle betrakta dess återköpsvärde vid tidpunkten för arvlåtarens död. Avtalets återköpsvärde minskades således inte med den kalkylerade inkomstskatten på det belopp som de avtalsenliga placeringarna kunde beräknas ha avkastat vid tidpunkten för A:s frånfälle.

Högsta förvaltningsdomstolen yttrade som nytt förhandsavgörande för inkomstbeskattningen att vid beräkningen av den skattepliktiga avkastningen skulle som kapital som den skattskyldiga placerat betraktas det vid arvsbeskattningen fastställda gängse värdet av det placeringsbundna kapitaliseringsavtalet, om dödsboet eller en arvinge återköpte kapitaliseringsavtalet. Den del av det med stöd av avtalet utbetalda beloppet som översteg detta värde skulle betraktas som annan skattepliktig kapitalinkomst för den skattskyldiga. Förhandsavgörande för skatteåret 2015.

9 § i lagen om skatt på arv och gåva  
32 § och 51 § i inkomstskattelagen (1246/2013)

Se även Skatteförvaltningens anvisning [Beskattning av kapitaliseringsavtal](#).

## 3 Fast egendom

### 3.1 Från separat värde till hela fastighetens värde

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

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

### 3.2 Tomter och byggplatser i tätort

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

Med ett område i behov av planering avses enligt 16 § i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) ett område där det för att tillgodose behov i anslutning till användningen är skäl att vidta särskilda åtgärder, såsom att bygga vägar, vattenledningar eller avlopp eller att ordna

frimråden. Ett område i behov av planering motsvarar i stora drag begreppet tätbebyggelse i den tidigare byggnadslagen (370/1958). Utöver ett detaljplaneområde, inklusive strandplaneområde kan kommunen i en generalplan med rättsverkningar eller i byggnadsordningen såsom ett område i behov av planering anvisa även ett område som kräver planering. En sådan anvisning gäller högst 10 år åt gången. Bestämmelser om särskilda förutsättningar för bygglov på ett sådant område ingår i 137 § markanvändnings- och bygglagen.

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

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

Markens värde påverkas bland annat av följande faktorer.

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

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

Om objektets värde inte kan fastställas enligt det primära sättet för fastställande av värde, värderas tomten eller byggplatsen till områdespriset (100 %) enligt tomtpriskartan som används i fastighetsbeskattningen. Detta förfarande gäller samtliga tomttyper. (bostads-, affärs- och industritomter). Formeln för sänkning av värdet enligt anvisningen Värdering av fastigheter i fastighetsbeskattningen (29.12.2015, Dnr A120/200/2015) tas inte i beaktande.

Källor:

- Statens tekniska forskningscentral (VTT) tomtpriskartor och värderingsanvisningar
- <http://www.maanmittauslaitos.fi/sv/kopeskillingsstatistik>
- Lantmäteriverkets köpeskillingsstatistik.

### 3.3 Byggplatser på glesbygden

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

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

- allmän prisutveckling
- byggnadsplatsens areal
- markens slag (åker/skog)

- avstånd från allmän väg
- avstånd från tätbebyggelsen i den egna kommunen
- invånarantal i den kommun byggnadsplatsen är belägen
- läge i förhållande till huvudsakliga boendecentrum
- läge inom landet
- kommunens markpolitik

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

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

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

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

Källor:

- Tomtpriskartor och värderingsanvisningar
- <http://www.maanmittauslaitos.fi/sv/kopeskillingsstatistik>

### 3.4 Fritidsbyggnadsplatser

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

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

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

Värdet på fritidstomter och byggnadsplatser som gränsar till strand kan fastställas genom att använda nedanstående genomsnittliga kvadratspriser per landskap. Nämnda värden har härletts från lantmäteriverkets köpeskillingsstatistik över fritidstomter som gränsar sig till strand med medelpriser från en längre tidsperiod (medelvärden 1.1.2014 – 31.12.2016). Då dessa värden används ska man ta i beaktande grunderna för hur tabellens genomsnittliga kvadratspriser bildats, till exempel de tomters läge vid olika vattendrag som på området överhuvudtaget varit föremål för försäljning. Arealen av objektet som värderas och objektets läge i förhållande till områdets typiska vattendrag ska också beaktas. De genomsnittliga priserna kan höjas eller sänkas med högst 30 procent på grundval av läget, storleken eller andra egenskaper av det objekt som värderas. Här kan man använda sig av de lokala jämförelsepriserna.

Tabellens genomsnittliga priser lämpar sig bäst för typiska, cirka 3 000 – 7 000 m<sup>2</sup> stora strandbyggnadsplatser. Värdet på en tomt som är större än detta kan vara lägre om den bildar endast en strandbyggnadsplats, eller högre om det finns flera strandbyggnadsplatser på tomten. Storleken av en tomt som omfattar en strandbyggnadsplats tas i beaktande genom att gradera priset i brist på annan utredning enligt följande:

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

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

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

<b>Landskap</b>	<b>Medeltal i hela euro</b>
	<b>1.1.2014 - 31.12.2016</b>
	€
Nyland	<b>23</b>
Egentliga Finland	<b>14</b>
Satakunta	15
Egentliga Tavastland	<b>21</b>
Birkaland	<b>17</b>
Päijänne-Tavastland	<b>19</b>
Kymmenedalen	<b>13</b>
Södra Karelen	<b>10</b>
Södra Savolax	<b>9</b>
Norra Savolax	<b>6</b>
Norra Karelen	<b>5</b>
Mellersta Finland	<b>8</b>
Södra Österbotten	<b>10</b>
Österbotten	<b>14</b>
Mellersta Österbotten	<b>10</b>
Norra Österbotten	<b>6</b>

Kajanaland	6
Lappland	6
Åland	Inga uppgifter tillhands

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

Landskap	Medeltal i hela euro 1.1.2014 - 31.12.2016
	€
Nyland	21
Egentliga Finland	11
Satakunta	7
Egentliga Tavastland	15
Birkaland	15
Päijänne-Tavastland	11
Kymmenedalen	8
Södra Karelen	21
Södra Savolax	8
Norra Savolax	4
Norra Karelen	5
Mellersta Finland	13
Södra Österbotten	10
Österbotten	18
Mellersta och Norra Österbotten	6
Kajanaland	4
Lappland	4
Åland	7

Länk: <http://www.maanmittauslaitos.fi/sv/information-om-lantmateriverket/organisation/statistik>

[http://www.stat.fi/meta/luokitukset/maakunta/001-2016/index\\_sv.html](http://www.stat.fi/meta/luokitukset/maakunta/001-2016/index_sv.html)

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

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

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

### 3.5 Byggnadsplatser som grundar sig på arrenderätt

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

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

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

### 3.6 Byggnader

#### 3.6.1 Utgångspunkter för värdering av byggnader

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

#### 3.6.2 Kostnadsvärdeometoden

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

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

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

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

Byggnadens nuvärde justeras med värdefaktorer per användningsenhet, för att komma till byggnadens egendomsandelsvärde. I justeringen är det frågan om huruvida byggnadens

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

### 3.6.3 Marknadsvärde- och avkastningsvärdemetoden

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

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

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

### 3.6.4 Värdering av egnahemshus och fritidsbyggnader i vissa fall

#### 3.6.4.1 Allmänt

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

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

Om det värdet som tagits som grund för värderingen minskas därför att byggnaden inte har använts under en längre tidsperiod och om denna omständighet inverkat på byggnadens värde, värderas byggnaden likväl minst till det beskattningsvärde som bestäms med de i värderingslagen nämnda grunderna.

#### 3.6.4.2 Egnahemsbyggnader i bostadsanvändning

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

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

byggnadsår	€/m <sup>2</sup>
före 1980	1000
1980 – 1989	1200
1990 – 1999	1400
2000 – 2009	1500
2010 –	1800

Motsvarande egnahemshus i huvudstadsregionen kan värderas på följande sätt:

byggnadsår	€/m <sup>2</sup>
före 1980	1400
1980 – 1989	1700
1990 – 1999	2000
2000 – 2009	2300
2010 –	2600

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

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

Ur Lantmäteriverkets statistik kan man inte få eller härleda riksomfattande värderingsgrunder för bostadsbyggnader i andra tätorter och på glesbygden. Värdet på en byggnad i andra tätorter och på glesbygden kan på ett mera tillförlitligt sätt bestämmas med kostnadsvärdemetoden. I dessa fall ska värderingsgrunden härledas från det återanskaffningsvärde som avses i VårdL. I andra tätorter och på glesbygden varierar bostadsbyggnadernas gängse värden betydligt, beroende på läge, kondition, ålder, marknadssituation och andra motsvarande faktorer. Återanskaffningsvärdet enligt VårdL kan således, med beaktande av de speciella faktorerna i anslutning till enskilda fall, höjas eller sänkas med högst 40 procent.

Källor:

- se Värdering av byggnadens värde 2016: <https://www.hahtela.fi/fi/julkaisut/kaikki>,
- <http://www.rakentaja.fi/index.asp?s=suorakanava/pikakustannuslaskuri.asp>
- <http://fi.wikipedia.org/wiki/P%C3%A4%C3%A4kaupunkiseutu>

### 3.6.4.3 Fritidsbyggnader

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



Om objektets värde inte kan fastställas enligt den primära värderingsmetoden, kan värdet på en fritidsbyggnad bestämmas enligt följande tabell. Tabellen kan tillämpas vid värderingen av en fritidbostad av sedvanlig storlek, ca 40 – 80 m<sup>2</sup> och med sedvanliga bekvämligheter.

byggnadsår	€m <sup>2</sup>
före 1980	550
1980–1989	600
1990–1999	700
2000 – 2009	900
2010 –	1000

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

#### 3.6.4.4 Ekonomibyggnader

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

#### 3.6.5 Affärs- och industribyggnader

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

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

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

## 4 Gårdsbrukets tillgångar

### 4.1 Från separata värden till hela gårdsbrukets värde

Värdet av ett gårdbrukskomplex bestäms i allmänhet så att värden av varje förmögenhetsslag som ingår i brukningsenheten, alltså värdet för skogsmark, jordbruksjord, bostads- och produktionsbyggnader, maskiner och redskap, husdjur, lager, värdepapper och produktionsrättigheter, bestäms separat med användande av den värderingsmetod som bäst lämpar sig för förmögenhetsslaget i fråga och värdena som fås på detta sätt räknas ihop (summovärdeme-

toden). Eftersom det gängse värdet på ett gårdsbrukskomplex vanligtvis är litet lägre än summan av de gängse priserna på de delar som överlåts var för sig, görs det i summavärdemetoden ofta en gårdsbrukskomplexnedsättning.

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

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

Förmögenhetsslagen som hör till gårdsbruket blir i arvs- och gåvobeskattningen föremål för värdering i allmänhet i samband med ägobyte på gårdsbruksenheten eller på en bråkdel av den. Därför har värderingsprinciperna som presenteras nedan utarbetats utgående från den utgångspunkten att egendomen övergår som en del av ett sådant enhetligt gårdsbrukskomplex vars verksamhet fortsätter.

Då man utnyttjar jämförelseköp ska man i prisjämförelsen även beakta om det är fråga om överlåtelse av en enskild förmögenhetspost eller av ett gårdsbrukskomplex. Då egendomsposter som hör till jordbrukstillgångarna värderas som en del av en sådan gårdsbrukshelhet vars verksamhet ska fortsättas, används pris utan moms. De motsvarar egendomens sannolika överlåtelsepris i en momspiktig rörelse där mervärdesskatten endast är en genomgångs-post.

Då gårdsbruksenheten eller en del av den hör till egendom som ärvs, övergår gårdsbruksenheten inte nödvändigtvis till arvingarna som ett på samma sätt enhetligt gårdsbrukskomplex som är typiskt i fråga om gåvor och köp. I avsnitt 4.11 behandlas de särdrag i anknytning till värdering som ska tas i beaktande vid värdering av en gårdsbruksenhet som fåtts i arv.

## 4.2 Jord- och skogsbrukets lösegendom

### 4.2.1 Maskiner, inventarier och anordningar

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

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

Källor:

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

#### 4.2.2 Husdjur

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

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

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

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

#### 4.2.3 Lager

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

Källor:

- [http://www.maataloustilastot.fi/sv/priser-och-konsumtion\\_sv](http://www.maataloustilastot.fi/sv/priser-och-konsumtion_sv);

#### 4.2.4 Stöd- och produktionsrättigheter

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

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

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

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

Det årliga beloppet på det enhetliga stödet och förgröningsstödet per hektar i hela euro ska betraktas som det värde på stödet som ska användas i arvs- och gåvobeskattningen. Eurobeloppen av enhetligt stöd och förgröningsstöd per hektar fastställs i statsrådets förordning om grundstöd, förgröningsstöd och stöd till unga jordbrukare ([234/2015](#)) jämte senare ändringar. Efter den senaste ändringen (841/2017) före publiceringen av denna anvisning är beloppen följande:

	2017	2018	2019
<b>stödområde AB</b> enhetligt stöd	121,56	123,70	125,70
förgröningsstöd	74,70		inte känt ännu
<b>sammanlagt i hela euro</b>	<b>196,00</b>		
<b>stödområde C</b> enhetligt stöd	107,90	110,60	111,30
förgröningsstöd	65,20		inte känt ännu
<b>sammanlagt i hela euro</b>	<b>173,00</b>		

Beloppet av stödrättigheter framgår av blankett 103A för jordbrukare.

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

Källor:

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

### 4.3 Gårdsbrukets bostadsbyggnad

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

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

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

## 4.4 Jord- och skogsbrukets produktionsbyggnader

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

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

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

Om de ovan nämnda uppgifterna om byggnadernas egenskaper och byggnadskostnader inte står till förfogande då man ska fastställa gängse värde för produktionsbyggnader, kan man som värderingsgrund tillämpa värdena för byggnadernas utgiftsrester. Då ska man såsom faktor som höjer värdet av byggnader som varit föremål för byggande eller renovering ta i beaktande beloppet av utjämningsreserveringar som under tre senaste år använts för täckande av anskaffningsutgiften samt beloppet av byggnadssunderstöd och försäkringsersättningar som beaktats indirekt som intäkt. Även värdet av eget arbete som hänför sig till byggande eller renovering ska till ett rimligt belopp beaktas vid värderingen. Om byggnadsarbetet i huvudsak utförts såsom eget arbete, kan värdet av det egna arbetet beaktas genom att utgiftsresten höjs med 40 procent. Från de ovan nämnda posterna som höjer byggnadens värde ska man avdra de årliga kalkylerade avskrivningar som hänför sig till dem.

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

Produktionsbyggnadernas byggnadsplats värderas i enlighet med kapitel 3 Fasta tillgångar

Källor:

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

## 4.5 Jordbruksmark

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

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

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

De köpesummor som finns i Lantmäteriverkets köpeskillingsstatistik kan tas som grund även i samband med värdering av åkrar som hör till en gårdsbruksenhet. I köpeskillingsstatistiken ingår det i åkerns värde i allmänhet även stödrättighet. Då en gårdsbruksenhet värderas, ska man såsom en faktor som minskar åkerns värde ta i beaktande det, att åkern utgör en del av en gårdsbruksenhet. Vid värdering av täckdikad åker kan täckdikningskostnaderna tas som grund för värderingen.

Åkerns värde fastställs i första hand på basis av uppgiften om köpeskilling eller jämförelseköp. Om nämnda uppgifter inte finns till förfogande, kan värderingen göras på basis av de genomsnittliga värdena per landskap enligt tabellen nedan. Värdena har härletts från Lantmäteriverkets uppgifter om köpesummor för jordbruksjord genom att använda de genomsnittliga priserna för odlad åker på över 2 ha under åren 2012–2016. Dessa värden kan höjas eller sänkas i enskilda fall, om detta är motiverat på grund av särskilda skäl.

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

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

Landskap	euro/ha
Nyland	9600
Egentliga Finland	10900
Satakunta	9200
Åland	15600
Mellersta Finland	4000
Egentliga Tavastland	8700
Birkaland	7800
Päijänne-Tavastland	8000
Kymmenedalen	6900
Södra Karelen	5200
Södra Savolax	4800
Norra Karelen	3700
Norra Savolax	5000
Södra Österbotten	8700
Österbotten	10400
Mellersta Österbotten	6600
Norra Österbotten	5700
Kajanaland	1700
Lappland	2100

Källor:

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

- Kommunerna per landskap: <http://www.stat.fi/meta/luokitukset/maakunta/001-2016/luokitusavain.html>

## 4.6 Skogsmark

### 4.6.1 Utgångspunkterna för fastställande av värdet

Skogens värde påverkas bland annat av följande faktorer.

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

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

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

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

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

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

Källor:

- I länken: <http://stat.luke.fi/sv/metsa> finns de aktuella rotpriserna och annan information som kan utnyttjas vid värdering av skogen.
- Lantmäteriverkets köpeskillingsstatistik.

### 4.6.2 Lägenhetsvärderingen som informationskälla för värdering av skog

Såsom primär utredning över skogens värde kan man betrakta lägenhetsvärderingar som experter inom skogsbruk har utarbetat.

Behöriga lägenhetsvärderingar som experter inom skogsbruk har utarbetat kan såsom sådana tas som grund för värderingsavgörandet. I lägenhetsvärderingen ska alla delfaktorer vara specificerade jämte de enhetspriser vilka använts vid beräkning av skogens värde, och i värderingen ska tillämpas motsvarande beräkningsgrunder som för andra användningsändamål när skogens gängse värde utreds.

Automatprogram för att fastställa värdet av en skog vilka program grundar sig på numeriska skogsresursuppgifter som Naturresursinstitutet och Finlands skogscentral har samlat in innehåller motsvarande beräkningsgrunder som traditionella lägenhetsvärderingar. De värden av skog producerade av dessa program som exempelvis banker och skogsbolag erbjuder sina kunder kan jämföras med lägenhetsvärderingarna.

Det är ändå i allmänhet inte nödvändigt att skaffa en lägenhetsvärdering eller motsvarande kalkyl av obetydliga skogsområden som är mindre än 15 hektar. I Norra Österbotten och i Kajana kan i detta sammanhang 30 hektar betraktas som ett mindre skogsområde och i Lappland 60 hektar.

De lägenhetsvärderingar eller motsvarande kalkyler som experter utarbetar motsvarar i praktiken ofta närmast nuvärdet av skogslägenhetens skogshushållningsvärde. Särskilda faktorer som höjer skogsmarkens värde, såsom värde av strandområden och närheten till en tätort som håller på att utvidga sig ska då läggas till skogshushållningsvärdet.

#### 4.6.3 Skogsvärdering som baserar sig på fastigheternas köpeskillingsstatistik

Det finns inte alltid en lägenhetsvärdering eller motsvarande kalkyl att ta som grund för sin värderingen. I en sådan situation kan skogens värde fastställas utgående från landskapsvisa hektarvärden och skogsmarkens areal enligt nedanstående tabell. Tabellens värden har tagits från den statistik som Lantmäteriverket upprätthåller över fastigheters köpeskillning (medelpriset vid rena skogsmarksförsäljningar under åren 2014 - 2016).

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

Landskap	euro/ha
Nyland	5100
Egentliga Finland	5100
Satakunta	4500
Åland	4100
Mellersta Finland	3500
Egentliga Tavastland	4800
Birkaland	4500
Päijänne-Tavastland	4700
Kymmenedalen	3900
Södra Karelen	4100
Södra Savolax	3900
Norra Karelen	2800
Norra Savolax	3100
Södra Österbotten	2800
Österbotten	3000



<b>Mellersta Österbotten</b>	2700
<b>Norra Österbotten</b>	1900
<b>Kajanaland</b>	1700
<b>Lappland</b>	1300

Källor:

- Lantmäteriverkets köpeskillingsstatistik <http://www.maanmittauslaitos.fi/sv>
- Kommunerna per landskap: <http://www.stat.fi/meta/luokitukset/maakunta/001-2016/luokitusavain.html>

## 4.7 Andel i samfälld skog

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

## 4.8 Impediment

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

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

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

## 4.9 Semesterstugor, strandområden och vattenområden

### 4.9.1 Semesterstugor på gårdsbruksenheten

Värden av en fritidsbostad och uthyrningsstugor på gårdsbruksenheten fastställs enligt punkt 3.6.4.3 (Fritidsbyggnader). Värde av tomtmark runt dem fastställs på sätt som beskrivs i punkt 3.4 (Fritidsbyggnadsplatser). Tillhörande i ett gårdsbrukskomplex beaktas som värdenedsättande faktor separat för varje enskilt fall.

### 4.9.2 Obebyggda fritidsbyggplatser

Också värdet av obebyggda fritidsbyggnadsplatser som hör till gårdsbruksenheten definieras på ett sätt som beskrivits i 3.4 om byggrätt har fastställts för dem i stranddetaljplanen eller på

annat sätt. Tillhörandet i ett gårdsbrukskomplex beaktas separat för varje enskilt fall. När det gäller ett gängse värde saknar det betydelse om byggplatser redan har börjat säljas. Fastställande av gängse värde avviker därför från den värdering enligt VärdeL 29.2 § för fastighetsbeskattning där den byggnadsmark som hör till gårdsbruksenheten betraktas som fastighetsbeskattningsbar tomtmark från och med att den nuvarande ägaren har inlett försäljning av byggplatser på gårdsbruksenheten.

#### 4.9.3 Stora strandområden

Med ett stort strandområde avses här markområden som är betydligt större än normala byggplatser och som begränsar sig till stranden och som även kan användas som fritidsbyggnadsmark men för vilken ännu inte har fastställts någon byggrätt. Också sådana områden påverkar gårdsbruksenhetens gängse värde.

I avgörandet HFD 1993 B 539 ansågs, att man inte särskilt kunde fastställa ett "tilläggsvärde" för gårdsbruksenhetens strandområden, då området inte hade planerats och försäljningsverksamhet ej inletts, men att strandområdena i och för sig skulle beaktas då fastighetens värde fastställdes.

Stora strandområden tas i beaktande från fall till fall då fastighetens värde fastställs. Om det för strandområdet genom planläggning eller på annat sätt fastställts särskilda begränsningar för användningen, ska också dessa faktorer beaktas från fall till fall.

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

Källor:

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

#### 4.9.4 Vattenområden

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

I arvs- och gåvobeskattningen behöver vattenområden värderas separat i allmänhet endast i fråga om omfattande över 10 hektar stora separata vattenlägenheter. Värderingen fastställs från fall till fall utgående från områdets egenskaper. Värdet torde i praktiken endast undantagsvis kunna fastställas utgående från prisuppgifter från ett verkligt köp eller från jämförelseöverlåtelser. Om annan grund inte står till förfogande, kan man som vattenområdets gängse värde anse 80 euro per hektar. I enskilda fall kan värdet höjas eller sänkas på basis av områdets särdrag (grustäkt, naturskyddsområde, försvarsmaktens område).

## 4.10 Marktäkter

### 4.10.1 Utgångspunkterna för fastställandet av värdet

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

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

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

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

### 4.10.2 Fastställande av värde för en grustäkt

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

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

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

Exempel:

A har redan i flera års tid idkat upptagning av grus på sitt gårdsbruk. Det finns kvar 300 000 m<sup>3</sup> på marktäkten vars areal är 30 ha. Från området tas årligen ca 50 000 m<sup>3</sup> grus, varvid den sannolika resterande upptagningstiden är 6 år. A avlider och B är ensam arvinge. Grusets gängse försäljningspris vid mottagande av arvet är 2 €/lös m<sup>3</sup>. I arvsbeskattningen beräknas marktäktens värde på följande sätt (numreringen ovan):

- 1) marksubstansstillgångar 300 000 m<sup>3</sup> = 420 000 lös-m<sup>3</sup> (koefficient 1,4)
- 2) resterande upptagningstid är 6 år och den årliga upptagningsmängden 70 000 lös-m<sup>3</sup>

- 3) gängse pris på upptagen grus är 2 €/lös-m<sup>3</sup>
- 4) den årliga avkastningen är  $0,8 \times 2 \text{ €/lös-m}^3 \times 70\,000 \text{ m}^3 = 112\,000 \text{ €/år}$
- 5) räntesatsen 8 procent, varvid koefficienten för 6 år är 4,62
- 6) markgrundens värde efter upptagningstiden är enligt uppskattning 200 €/ha, dvs. 6 000 €

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

#### 4.10.3 Fastställande av värde på torvtäkt

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

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

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

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

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

Avkastningsvärde:

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

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

Källor:

- Tillstånd för upptagning av marks substanser, torvmarkernas hyreskontrakt
- Lantmäteriverkets köpeskillingsstatistik.

#### 4.11 Särdrag vid fastställande av arvsbeskattningsvärde för gårdsbrukstillgångar

Värde av tillgångar som bevaras som gårdsbrukskomplex fastställs även i arvsbeskattningen på ett ovan beskrivet sätt. Som hjälp kan man exempelvis använda värderingsutlåtanden som

skaffats för arvskifte om de visar egendomens gängse värde vid dödstillpunkten noggrannare än förfaranden som beskrivits i detta kapitel.

Verksamheten av en gårdsbruksenhet som fått i arv kan dock ändras väsentligt efter döden. Jord- och skogsbruksidkande kan antingen upphöra helt eller inskränka sig väsentligt jämfört med den verksamhet som ärvs. När man exempelvis på grund av döden ändrar produktionsinriktning eller arrenderar ut åkrar kan en del av jordbrukets inventarier och andra jordbrukstillgångar säljas eller tas bort från jordbruksanvändning.

Om ändringarna i verksamheten redogörs för i bouppteckningsinstrumentet eller på annat sätt i samband med arvsbeskattningen, kan man vid värdering av egendom beakta till vilka delar gårdsbruksenheten bevaras som helhet. Egendomsposter som åtskiljs från gårdsbrukskomplexet efter döden värderas i arvsbeskattningen så att de motsvarar det sannolika överlåtelsepriset för enskilda egendomsposter. Som värde av sådana enskilda egendomsposter kan man betrakta priser inklusive moms och den moms som medföljer realiseringen beaktas separat på ett sätt som beskrivs senare.

Fastställande av värde kan ofta grunda sig på de sannolika överlåtelsepriserna på egendom. Värderingen för bouppteckningsinstrumentet måste ibland göras innan egendomen realiserar och de blivande försäljningspriserna måste uppskattas. Om de realiserade försäljningspriserna avviker från uppskattningen kan de realiserade försäljningspriserna lämnas i form av tilläggsutredning och uppskattningar i bouppteckningsinstrumentet kan rättas vid verkställande av arvsbeskattning.

Om man i bouppteckningsinstrumentet eller annars i samband med arvsbeskattningen redogör för att jordbruket läggs ned med anledning av arvsåtarens död kan de skatter som oundvikligen realiserar i samband med nedläggningen beaktas i arvsbeskattningen. Då jordbrukets tillgångar har värderats till sannolika eller realiserade överlåtelsepriser kan man vid arvsbeskattningen dra av de inkomst-, mervärdes- och andra skatter som orsakas av nedläggningen och som enligt redogörelsen uppstår på grund av försäljning av jordbrukets tillgångar eller av att tillgångar tagits upp till privat bruk antingen omedelbart eller snart efter döden.

## 5 Företagsförmögenhet

### 5.1 Utgångspunkterna för fastställande av företagets värde

I detta kapitel behandlas fastställande av gängse värde för aktier i bolag som inte noterats offentligt, bolagsandel i en näringsammanslutning samt rörelseidkares och yrkesutövares näringsverksamhet när företagsverksamheten fortsätter. Såsom gängse värde betraktas det sannolika överlåtelsepriset för aktier, andelar eller rörelseidkares och yrkesutövares näringsverksamhet som överläts.

I detta kapitel behandlas inte fastställande av värde för företagsförmögenhet i sådana situationer där överlåtelsens objekt består av enskilda förmögenhetsposter (se kapitel 2, Lös egendom och 3 Fast egendom). Då företaget eller en del av det hör till egendom som ärvs, övergår företaget inte nödvändigtvis till arvingarna som ett på samma sätt enhetligt komplex som är typiskt i fråga om gåvor och köp. I avsnitt 5.8 behandlas de särdrag av värdering som ska beaktas vid värdering av företag som fått i arv.

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

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

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

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

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

Källor:

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

## 5.2 Företagets substansvärde

### 5.2.1 Tillgångar och skulder

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

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

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

### 5.2.2 Värdering av tillgångar och skulder

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

I det följande behandlas principerna för värdering av enskilda poster som ingår i företagsförmögenheten, då företagets substansvärde fastställs. Eftersom avsikten med substansvärdet är att bestämma *hela* företagets värde, kan de värderingsnivåer som använts här inte användas i samband med överlåtelse av en enskild förmögenhetspost. I ett företag som fortsätter verksamheten innehåller värden ingen moms eftersom momsen i den momspliktiga rörelsen är bara en genomgångspost.

### 5.2.3 Immateriella förnödenheter

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

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

### 5.2.4 Fastigheter

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

### 5.2.5 Maskiner och inventarier

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

### 5.2.6 Övriga materiella förnödenheter, förskottsbetalningar och icke slutförda anskaffningar

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

### 5.2.7 Placeringar

Aktierna i ett offentligt noterat dotterbolag och i ett delägarskapsföretag värderas till deras gängse värde på sätt som beskrivits i kapitel 2.4. Om substans- och avkastningsvärdet inte fastställs på basis av koncernbokslutet (se punkt 5.5), värderas aktierna i ett icke noterat dotterbolag och i ett betydande delägarskapsföretag till det gängse värdet på ett sätt som beskrivs i detta kapitel 5, i allmänhet på basis av substans- och avkastningsvärdet. Såsom värdet på dotterbolagets och delägarskapsföretagets (både offentligt noterade och icke noterade) aktier betraktas likväl alltid minst deras balansvärde, då bolagets värde bestäms i en sådan situation där avsikten är att fortsätta dess verksamhet.

Andra än dotterbolagens och delägarskapsföretagens offentligt noterade aktier och andra värdepapper värderas också till det gängse värdet på ett sätt som anges i kapitel 2.4. Andelar i placeringsfonder värderas till det gängse värdet på samma sätt som i kapitel 2.6 och aktierna som berättigar till besittning av en aktielägenhet på samma sätt som framgår ur kapitel 2.9. Även andra betydande andelar eller placeringar kan värderas till ett gängse värde som är högre än balansvärdet.

### 5.2.8 Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångarna värderas till balansvärdet bortsett från de värdepapper och placeringsfondandelar, som värderas till gängse värde på det sätt som presenteras i kapitel 2.

### 5.2.9 Fordringar

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

### 5.2.10 Finansiella värdepapper

Offentligt noterade värdepapper och andelar i placeringsfonder, som ingår i finansieringstillgångarna, värderas till gängse värde på samma sätt som beskrivs i kapitel 2.

### 5.2.11 Pengar och banktillgodohavanden

Pengar och banktillgodohavanden värderas till balansvärdet.

### 5.2.12 Obligatoriska reserveringar

Balansräkningens obligatoriska reserveringar avdras från tillgångarna.

### 5.2.13 Kalkylerade/latenta skatteskulder

Kalkylerade skatteskulder som ingår i balansräkningen eller som omnämns i dess bilagor enligt 5:18 § i bokföringslagen kan i allmänhet inte anses utgöra skulder, de ska således inte i regel tas i beaktande såsom en faktor som minskar substansvärdet. I bokföringslagen avsedda



kalkylerade skatteskulder kan förorsakas av bokslutsöverföringar, såsom frivilliga reserveringar och av avskrivningsdifferensen samt av värdeförhöjningar. Som skuld betraktas i regel inte heller sådan kalkylerad skatteskuld, som förorsakas av att man i samband med beräkning av företagets substansvärde har använt ett gängse värde som är högre än förmögenhetspostens balansvärde (latent skatteskuld).

Kalkylerad (latent) skatteskuld kan likväl avdras från tillgångarna, då den skattskyldige utreder, att ifråga varande belopp kommer att realiseras under den närmaste framtiden. Till exempel latent inkomstskatteskuld i anknytning till värdering av en fastighet beaktas då den skattskyldige har bevisat att fastigheten i fråga överläts inom kort efter det fång som föranlett arvs- eller gåvoskattskyldigheten. En latent inkomstskatteskuld räknas hos aktiebolaget genom att multiplicera differensen mellan det gängse värdet och balansvärdet med samfundets gällande inkomstskattesats. I fråga om annat företag använder man som inkomstskattesats i brist på annan utredning 35 procent.

### 5.2.14 Främmande kapital

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

## 5.3 Företagets avkastningsvärde

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

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

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

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

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

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

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

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

Exempel på avkastningsvärde:

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

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

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

## 5.4 Företagets gängse värde på basis av substans- och avkastningsvärdet

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

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

Till exempel:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5.6 Gängse värde för aktiebolags aktie**

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

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

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

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

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

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

## 5.7 Gängse värde för bolagsandel i kommandit- och öppet bolag

Fastställandet av bolagsandelens gängse värde grundar sig på de rättigheter som mottagaren av bolagsandelen enligt bolagsavtalet och överlåtelsehandlingen har till bolagets tillgångar. Kommanditbolagets tysta bolagsmän har i allmänhet rätt till bolagets tillgångar endast upp till den kapitalinsats, som de placerat i bolaget och de ansvariga bolagsmännens rättigheter bestäms såsom proportionella andelar av den resterande delen av företagets nettotillgångar. De ansvariga bolagsmännens andelar påverkas också av saldon på deras privata konton och vad man kommer överens om dem i samband med överlåtelsen.

Som gängse värde på tyst bolagsmans bolagsandel betraktas i regel beloppet av kapitalinsatsen, som personen i fråga har placerat. Värdet av den ansvariga bolagsmannens bolagsandel fås då från hela bolagets gängse värde dras av beloppet av de tysta bolagsmännens kapitalinsatser och den resterande delen divideras med de ansvariga bolagsmännens förmögenhetsandelar. I ett öppet bolag räknas bolagsandelens gängse värde på motsvarande sätt genom att dividera bolagets gängse värde med bolagsmännens förmögenhetsandelar.

Till exempel:

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

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

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

Om A hade tagit ut 10 000 euro mindre från sina vinstandelar än B och saldot på A:s privata konto skulle således vara 10 000 euro större, skulle de ha olika rättigheter till bolagets tillgångar. Då skulle A:s bolagsandel vara 10 000 euro värdefullare än B:s bolagsandel. Värdet av A:s bolagsandel skulle vara 40 000 euro och värdet av B:s bolagsandel skulle vara 20 000 euro.

Hur det gängse värdet för bolagsandel i öppet bolag och kommanditbolag ska fastställas behandlas närmare i punkt 7.2. i Skatteförvaltningens anvisning [Överlåtelse av bolagsandel vid inkomstbeskattningen och gåvobeskattningen](#) och i anvisningen [Generationsväxling i personbolagen och enskilda rörelser i beskattningen](#).

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

## 5.8 Särdrag vid fastställande av arvsbeskattningsvärde för företagsförmögenhet

Om företaget efter döden bevaras som en helhet och företagsverksamheten fortsätter fastställs företagets värde även i arvsbeskattningen på ett sätt som beskrivits ovan i detta kapitel. Som hjälp kan man exempelvis använda värderingsutlåtanden som skaffats för arvskifte om de visar egendomens gängse värde vid dödstillfället noggrannare än förfaranden som beskrivits i detta kapitel.

Verksamheten av ett företag som fås i arv kan dock ändras väsentligt efter döden. Företaget kan eventuellt läggas ned helt eller företagsverksamheten kan inskränkas väsentligt jämfört med företagsverksamheten under arvlåtarens livstid.

Om ändringarna i verksamheten redogörs för i bouppteckningsinstrumentet eller på annat sätt i samband med arvsbeskattningen, kan man vid värdering av egendom beakta till vilka delar företaget bevaras som helhet. Egendomsposter som åtskiljs från gårdsbrukskomplexet efter döden värderas i arvsbeskattningen så att de motsvarar det sannolika överlåtelsepriset för enskilda egendomsposter. Till den delen det inte är fråga om ett företag som fortsätter verksamheten kan man som värde av sådan egendom som säljs eller överförs till privat bruk betrakta priser inklusive moms och den moms som medföljer realiseringen beaktas separat på ett sätt som beskrivs senare.

Om företaget läggs ned på grund av att ägaren avlidit ska endast företagets tillgångar dvs. substansvärde värderas. Om företagets tillgångar säljs snart efter döden kan fastställande av

substansvärdet av egendomen ofta grunda sig på de sannolika överlåtelsepriserna på egendom. Värderingen för bouppteckningsinstrumentet måste ibland göras innan egendomen realiseras och de blivande försäljningspriserna måste uppskattas. Om de realiserade försäljningspriserna avviker från uppskattningen kan de realiserade försäljningspriserna lämnas i form av tilläggsutredning och uppskattningar i bouppteckningsinstrumentet kan rättas vid verkställande av arvsbeskattning.

Om man i bouppteckningsinstrumentet eller annars i samband med arvsbeskattningen redogör för att företagsverksamheten läggs ned med anledning av arvlåtarens död, kan de skatter som oundvikligen realiserar i samband med nedläggningen beaktas vid fastställande av substansvärdet. Detta gäller såväl inkomst-, mervärdes- och andra eventuella skattepåföljder som orsakas av nedläggningen av verksamheten (exempelvis debiteringar av bils katt som följer av nedläggningen av verksamheten). Mervärdesskatten dras dock inte av om egendomens värde redan har värderats med moms fria priser.

I aktie- och personbolaget är det i allmänhet bolaget som får dessa skattepåföljder. Om det redogörs för att egendomen realiserar snart efter döden kan tillförlitligt redogjorda skattepåföljder som orsakas av försäljningar beaktas när substansvärdet av aktierna eller personbolagsandelen fastställs.

Då verksamheten som läggs ned efter döden är en privat rörelse är det fråga om förmögenhetsposter som dödsboet äger direkt och skattepåföljder på grund av nedläggningen kommer direkt till dödsboet. Föremålet för värdering är de substansstillgångar som hör direkt till företaget. Då företagets substansvärde har räknats enligt de sannolika eller realiserade överlåtelsepriserna kan man från detta värde dra av de inkomst-, mervärdes- och andra skatter som orsakas av nedläggningen och som enligt redogörelsen uppstår på grund av försäljning av privatrörelsens tillgångar eller av att tillgångar tagits upp till privat bruk.

## 6 Skulder och förpliktelser

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

Skulderna värderas till gängse värde med iakttagande av samma principer som i fråga om värdering av fordringar i kapitel 2.1.

I samband med värderingen av tillgångarna måste man ofta avgöra, hur man ska beakta den icke realiserade skatteskulden som ansluter sig till förmögenheten. Utgångspunkten är, att den här skatteskulden inte beaktas då tillgångarnas värde bestäms om den inte hänför sig till arvlåtarens livstid eller ska inte nödvändigtvis realiserar hos dödsboet exempelvis på grund av att företagsverksamheten har upphört.

En skatteskuld som hänför sig till arvlåtarens ägotid beaktas då egendomen värderas. Som ett exempel på en skatteskuld, som ska beaktas som skuld kan man nämna källskatten på ränteinkomst, som hänför sig till sådan ränteinkomst som uppkommit under arvlåtarens livstid och som ska räknas till arvlåtarens förmögenhet. Det finns Skatteförvaltningens ställningstagande om bils katt som beaktas som skuld [Bils kattens avdragbarhet vid arvsbeskattningen](#).

Vid gåvan hör skatteskulder vanligtvis till gåvogivaren och påverkar således inte gåvans värde. Om gåvan innehåller avkastning som flutit in under den tid då gåvogivaren ägt gåvan och skatten på ska betalas av gåvotagaren, dras skatten av på ett sätt som angetts ovan i kapitel 2.

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

## 6.2 Förbehåll om avkastningsrätt

### 6.2.1 Värde på förbehållen rätt

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

### 6.2.2 Kapitaliseringskoefficient

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

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

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

### 6.2.3 Årlig avkastning

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

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

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

Om man inte vet förmånens verkliga årsavkastning, måste avkastningen uppskattas i beskattningen. Då kan man till exempel i fråga om besittnings- eller bostadsrätt som hänförs till en

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

Om avkastningen inte kan fastställas, uppskattas avkastningen kalkylmässigt till fem procent av förmögenhetens gängse värde (HFD 1987 B 624). Fem procent tillämpas till exempel som den kalkylerade årliga avkastningen av skog, aktiebolags aktie och bostad. Som kalkylerat årligt värde för besittningsrätt som förbehållits för fritidsbostad tillämpas vedertaget tre procent.

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

#### 6.2.4 Rättens värde vid avstående från den

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

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

#### 6.2.5 Konstgjorda arrangemang

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

#### 6.2.6 Exempel på bestämning av värde på förbehållen rätt:

A, som är 60 år gammal, ger aktierna som berättigar till besittning av lägenheten som han äger ( $3r + k$ , 70 m<sup>2</sup>) som gåva till B och förbehåller sig besittningsrätten till lägenheten under återstående livstid. Aktiernas gängse värde är 100 000 €. Gängse hyra på orten är cirka 800 €/mån. och nettohyran minskat med vederlaget 450 €/mån.

Såsom värde för boenderätten fås således:



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

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

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

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

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

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	<b>100</b>
						Merkitse prosentti seuraavasti: 1 % = 1,01, 2 % = 1,02 jne	<b>1,08</b>
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