

# Uppdatering av Skatteförvaltningens anvisning Värdering av tillgångar i arvs- och gåvobeskattningen 22.11.2011

<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>Försäljningsvärdeметoden.....</i>	<i>2</i>
1.2.3	<i>Avkastningsvärdeметoden.....</i>	<i>3</i>
1.2.4	<i>Kostnadsvärdeметoden.....</i>	<i>4</i>
1.3	SKATTEMYNDIGHETENS RÄTT ATT ERHÅLLA UPPGIFTER .....	5
<b>2</b>	<b>LÖS EGENDOM.....</b>	<b>5</b>
2.1	PENGAR, DEPOSITIONER, FORDRINGAR .....	5
2.2	MASSKULDEBREVSLÅN SAMT ÖVRIGA SKULDFÖRBINDELSER.....	6
2.3	OFFENTLIGT NOTERADE AKTIER OCH ÖVRIGA VÄRDEPAPPER .....	6
2.4	ICKE BÖRSNOTERADE AKTIER.....	7
2.5	PLACERINGSFONDANDELAR .....	7
2.6	ANDELSLAGENS ANDELAR .....	7
2.7	ANSTÄLLNINGSOPTIONER.....	7
2.8	AKTIER I BOSTADS- OCH FASTIGHETSAKTIEBOLAG SAMT ÖVRIGA BOSTADSRÄTTER OCH - ANDELAR .....	8
2.8.1	<i>Bostadslägenhetsaktier.....</i>	<i>8</i>
2.8.2	<i>Garageaktier.....</i>	<i>10</i>
2.8.3	<i>Utländska bostadslägenhetsaktier.....</i>	<i>10</i>
2.8.4	<i>Delägarbostäder.....</i>	<i>10</i>
2.8.5	<i>Bostadsrättsbostäder .....</i>	<i>10</i>
2.8.6	<i>Affärslokaler.....</i>	<i>10</i>
2.9	FORTSKAFFNINGSMEDEL .....	12
2.10	HEMLÖSÖRE.....	12
2.11	ANDEL I ETT ANNAT DÖDSBO .....	12
2.12	IMMATERIELLA RÄTTIGHETER.....	13
2.13	LIVFÖRSÄKRINGAR MED FÖRMÖGENHETSVÄRDE I ARVSBESKATTNINGEN.....	13
<b>3</b>	<b>FAST EGENDOM.....</b>	<b>13</b>
3.1	FRÅN SEPARAT VÄRDE TILL HELA FASTIGHETENS VÄRDE .....	13
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.....	18
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>Försäljningsvärde- och avkastningsvärdeметoden.....</i>	<i>19</i>
3.6.4	<i>Värdering av egnahemshus och fritidsbyggnader i vissa fall.....</i>	<i>20</i>
3.6.5	<i>Affärs- och industribyggnader.....</i>	<i>22</i>
<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	<i>Maskiner, inventarier och anordningar .....</i>	<i>23</i>
4.2.2	<i>Husdjur.....</i>	<i>24</i>
4.2.3	<i>Lager.....</i>	<i>24</i>

4.2.4	Gårdsstöds- och produktionsrättigheter.....	24
4.3	GÅRDSBRUKETS BOSTADSBYGGNAD.....	26
4.4	JORD- OCH SKOGSBRUKETS PRODUKTIONSBYGGNADER.....	26
4.5	JORDBRUKSJORD.....	27
4.6	SKOGSMARK .....	28
4.6.1	Utgångspunkterna för fastställande av värdet .....	28
4.6.2	Lägenhetsvärderingen som informationskälla för värdering av skog .....	29
4.6.3	Skogsplanen som informationskälla för värdering av skog.....	30
4.6.4	Skogsvärdering som baserar sig på fastigheternas köpeskillingsstatistiker .....	31
4.7	ANDEL I SAMFÄLLD SKOG .....	31
4.8	IMPEDIMENT .....	32
4.9	STORA STRANDOMRÅDEN OCH VATTENOMRÅDEN.....	32
4.9.1	Stora strandområden.....	32
4.9.2	Vattenområden.....	33
4.10	MARKTÄKTER.....	33
4.10.1	Utgångspunkterna för fastställandet av värdet .....	33
4.10.2	Fastställande av värde för en grustäkt .....	33
4.10.3	Fastställande av värde på torvtäkt .....	34
<b>5</b>	<b>FÖRETAGSFÖRMÖGENHET .....</b>	<b>35</b>
5.1	UTGÅNGSPUNKTERNA FÖR FASTSTÄLLANDE AV FÖRETAGETS VÄRDE.....	35
5.2	FÖRETAGETS SUBSTANSVÄRDE .....	36
5.2.1	Tillgångar och skulder.....	36
5.2.2	Värdering av tillgångar och skulder.....	36
5.2.3	Immateriella förnödenheter .....	37
5.2.4	Fastigheter.....	37
5.2.5	Maskiner och inventarier.....	37
5.2.6	Övriga materiella förnödenheter, förskottsbetalningar och icke slutförda anskaffningar.....	37
5.2.7	Placeringar.....	37
5.2.8	Omsättningstillgångar .....	38
5.2.9	Fordringar.....	38
5.2.10	Finansiella värdepapper.....	38
5.2.11	Pengar och banktillgodohavanden .....	38
5.2.12	Obligatoriska reserveringar.....	38
5.2.13	Kalkylerade/latent skatteskulder .....	38
5.2.14	Främmande kapital.....	38
5.3	FÖRETAGETS AVKASTNINGSVÄRDE.....	39
5.4	FÖRETAGETS GÄNGSE VÄRDE PÅ BASEN AV SUBSTANS- OCH AVKASTNINGSVÄRDET .....	40
5.5	GÄNGSE VÄRDE FÖR AKTIEBOLAGS AKTIE.....	40
5.6	GÄNGSE VÄRDE FÖR BOLAGSANDEL I KOMMANDIT- OCH ÖPPET BOLAG .....	41
<b>6</b>	<b>SKULDER OCH FÖRPLIKTELSE.....</b>	<b>41</b>
6.1	SKULDER, AVDRAG OCH SÄRSKILT S.K. LATENTA SKATTESKULDER.....	41
6.2	FÖRBEHÅLL OM AVKASTNINGSRÄTT.....	42

## **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.

Kostnader för försäljning 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 kravet på likvärdig behandling av skattskyldiga: olika slag av förmögenhet försätts inte vid värderingen i sådan ställning som avviker från varandra, om man inte i lag separat fastställt 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 massaförfarande, vars mening inte är att fastställa gängse värde för en viss enskild egendom. Fastställandet av värdet vid arvs- och gåvobeskattningen görs i motsats till fastställandet av värdet enligt värderingslagen individuellt och är ett engångsfenomen. Värdet som fastställs enligt dessa lagar avviker därför ofta från varandra.

### **1.2 Metoder för fastställande av värde**

#### **1.2.1 Allmänt**

Ett objekts gängse värde fastställs alltid utgående från faktauppgifter som 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 basen 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 korrigera överlåtelsepriset med index. 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 uppgifter tillgängliga på överlåtelser som motsvarar objektet som ska värderas. (Försäljningsvärdemetoden)

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 kostnadsvärdeметoden 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 totala värde 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 metod - som leder till det gängse värdet.

### 1.2.2 Försäljningsvärdeметoden

I försäljningsvärdeметoden 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 överlåtelse-tidpunkten och tidpunkten för fastställandet av värdet kan bekräftas till exempel genom att priset i jämförelseöverlåtelsen korrigeras med index.
- jämförelseobjektet motsvarar objektet som värderas.

Motsvarigheten 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 korrigeringsmed hjälp av den allmänna prisutvecklingen)
- normal marknadssituation.

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

### 1.2.3 Avkastningsvärdemetoden

Avkastningsvärdemetoden 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 avkastningsvärdemetoden 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 av uppgifterna som utgör grunden för beskattningsavgörandet förutsätts att de måste kunna bekräftas, fastställs den årliga nettoavkastningen ofta i brist på annan utredning på basen 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, skall man dessutom beakta, att objektets totala avkastning kan bildas av flera delfaktorer. Till exempel den totala avkastningen av en lokalitetsaktie bildas av hyresinkomster, värdestegring och av fastighetens förädlingsmöjligheter. Om annat inte bestäms enligt lag, kan man som kapitaliseringsräntesats i brist på annan utredning använda:

- 5 % i fråga om fastigheter och aktielägenheter som används för bostads eller annat motsvarande ändamål,
- 8 % ifråga om fastigheter eller aktielägenheter som används för placeringsändamål (exempelvis uthyrnings, överlåtelsevinst-, marksubstans- eller annat motsvarande ändamål) liksom även i fråga om fastigheter och lokalitetsaktier som ägs av en företagare, som bedriver sitt företag i företagsform och hyr ut lokaliteterna till sitt företag.
- 8 % ifråga om likvida värdepapper
- 15 procent 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 avkastningsanskravet om fem procent)
- 5 % i fråga om annan förmögenhet av passiv natur

Då avkastningsvärdet beräknas tas även tidsfaktoren i beaktande, eftersom man enligt metoden diskonterar framtidens intäkter till nuvärdet. Om avkastningen anses

fortsätta en obegränsad tid (hyresinkomst av icke förslitning underkastad förmögenhet av placeringsnatur, ränteinkomst eller annan intäkt), ska den ovan nämnda formeln tillämpas som sådan. Om avkastning endast fås under en viss tid (t.ex. från en marktäkt), får formeln följande form:

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

T = den årliga avkastningen

kapitaliseringskoefficienten = koefficient enligt kapitaliseringsräntesatsen och antal år då avkastning fås

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

### Taulukko 1

Jälkeenpäin suoritettavien maksujen diskonttaustekijä, eli nykyarvon laskenta (vuosi

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

#### 1.2.4 Kostnadsvärdeметoden

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

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

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

Då kostnadsvärdet tillämpas som grund för värderingen skall 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. Objektens värden kan göras jämförbara med hjälp av olika statistiker 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 erhålla uppgifter

Skattskyldig ska i samband med verkställande av arvs- och gåvobeskattnings till skattemyndigheten lämna alla de uppgifter, utredningar och handlingar som behövs för utredning av arv eller gåva. Även 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 basen av den närmaste noteringen som ECB har publicerat.

Till depositionernas kapital läggs den kalkylerade räntan som inlöst 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, på basen av 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 såsom 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 ([www.finlandsbank.fi/valutakurser](http://www.finlandsbank.fi/valutakurser))
- (<http://www.finlandsbank.fi/se/tilastot/korot/index.htm>)

## 2.2 Masskuldebrevslån samt övriga skuldförbindelser

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

Då egendomens värde innehåller under arvlåtarens livstid eller under gåvogivarens ägotid upplupen skattepliktig ränta, subtraheras skatteskulden som hänför sig till räntan från egendomens värde. Skatten som ska dras av ska fr.o.m. 1.1.2012 beräknas både i fråga om källskattepliktig ränta och ränta som ska beskattas som kapitalinkomst enligt en räntesats om 30 procent. Då det gäller kapitalinkomster som överstiger 50 000 euro, ska den skatt som ska dras av beräknas enligt 32 procent.

Källor:

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

## 2.3 Offentligt noterade aktier och övriga värdepapper

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

Värdet på offentligt noterade värdepapper fastställs enligt notering av köp som gjorts på dödsdagen eller gåvodagen (den dag då värdeandelen har antecknats på mottagarens värdeandelskonto). Värderingen görs minst enligt lägsta värdet på under dagen gjorda köp. 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 lägga märke till att man inte schablonmässigt kan förfara så här, eftersom det finns situationer, då ett stort antal aktier proportionellt sett kan ha högre värde än ett mindre antal aktier.

Källor:

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

## 2.4 Icke börsnoterade aktier

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

## 2.5 Placeringsfondandelar

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

## 2.6 Andelslagens andelar

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

## 2.7 Anställningsoptioner

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

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

Offentligt noterade optioner värderas till döds- eller gåvotidpunkten.

Icke offentligt noterade optioner, som berättigar till offentligt noterade aktier, värderas utgående från börskursvärdet för respektive aktie vid döds- eller gåvotidpunkten. Icke noterade optioner, som berättigar till att teckna aktier som inte noterats på börsen, värderas utgående från gängse värde för respektive aktie vid döds- eller gåvotid-

punkten. Aktiens teckningspris, som enligt optionsvillkoren eventuellt ingår i optionerna, tas i beaktande såsom en värdeminskande faktor på optionen.

I samband med arv tas kalkylerad inkomstskatteskuld som hänför sig till optionen i beaktande då gängse värde fastställs. Om optionsrätten har använts efter det att optionsrättens mottagare avlidit, dock under dennes dödsår, betraktas förmånen som dödsboet fått som förvärvsinkomst. Såsom skattesats kan i brist på annan utredning användas 50 procent. Om dödsboet har utnyttjat anställningsoptionen efter dödsåret, utgör den erhållna inkomsten dödsboets kapitalinkomst och såsom skattesats används kapitalinkomstens skattesats (HFD 4.7.2005 T 1710). Om optionsrätt inte har utnyttjats då arvsbeskattningen verkställs och om användningstidsfristen sträcker sig ens delvis till året som följer efter dödsåret, används som avdragbar skattesats kapitalinkomstens skattesats.

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

Se. Skattestyrelsens anvisningar om beskattning av anställningsoptioner 18.9.2006 dnr 1259/31/2006, samt 20.6.2002 dnr 1614/31/2002 (punkt förmögenhetsbeskattning) se länken [http://www.vero.fi/sv-FI/Detailerade\\_skatteanvisningar/Internationella\\_situationer/Arbetstagare/Beskattning\\_av\\_anstallningsoptioner\(12541\)](http://www.vero.fi/sv-FI/Detailerade_skatteanvisningar/Internationella_situationer/Arbetstagare/Beskattning_av_anstallningsoptioner(12541));

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

### 2.8.1 Bostadslägenhetsaktier

Bostads- och fastighetsaktiebolagsaktier värderas med försäljningsvärdemetoden till värdet som motsvarar prisnivån som fastställs utgående från representativa jämförelseöverlåtelser (samma bolag eller samma område). Beroende på jämförelseöverlåtelsernas representativitet (jämförelseöverlåtelsernas antal, likhet, tidpunkt) kan den konstaterade prisnivån sänkas eller höjas med 10 – 20 procent.

Om storleken av jämförelseöverlåtelsernas 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 m2)	1 r + k	0 %
	2 r + k	+15 %
	3 r + k	+ 25 %
2 r + k (33-66 m2)	1 r + k	- 15 %
	2 r + k	0 %
	3 r + k	+ 10 %
3 r + k (67 m2 ->)	1 r + k	- 25 %

$2r + k$	– 10 %
$3r + k$	0 %

Ytorna i parentes är respektive lägenhetstypens ungefärliga ytor.

Om bostaden har skaffats i en normal marknadssituation under de närmaste åren före döds- eller gåvotiden, betraktas som utgångspunkt för värderingen köpesumman som erlagts 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 det med det ovan nämnda prisindexet korrigerade försäljningspriset som bostadens gängse värde.

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

Vid betraktande av jämförelseöverlåtelse skall 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 utvisar objektets värde för försäljaren.

Exempel:

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

Om den som äger bostadsaktien löser in bolagsskuldens andel 20.000 euro före överlåtelsen, blir bostadsaktiens 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),
- <http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=90&lan=sv>
- [www.etuovi.com](http://www.etuovi.com)
- [www.oikotie.com](http://www.oikotie.com)
- <http://asuntojen.hintatiedot.fi>
- [http://fi.wikipedia.org/wiki/Suomen\\_asuntojen\\_hinnat\\_2000-luvulla](http://fi.wikipedia.org/wiki/Suomen_asuntojen_hinnat_2000-luvulla)
- <http://www.ara.fi/default.asp?node=1248&lan=fi>

## 2.8.2 Garageaktier

Garageaktier värderas såsom bostadslägenhetsaktier.

## 2.8.3 Utländska bostadslägenhetsaktier

Som utgångspunkt för värdering av annan än i Finland befintlig bostadslägenhet, skall anskaffningspriset och anskaffningstidpunkten för arvlåtarens eller gåvogivarens bostadslägenhet utredas. På basen av den och övrig utredning om lägenheten och prisnivån, fastställs lägenhetens gängse värde vid döds- eller gåvotiden.

## 2.8.4 Delägarbostäder

Med delägarbostad avses hyreslägenhet som finansierats med räntestödslån för hyreshus och där kunden äger en minoritetsandel av aktierna som berättigar till besittning av lägenheten. Vidareöverlåtelser 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 erlagt samt värdet av renoveringar som utförts med majoritetsdelägarrens tillstånd. Uppgift om maximipriset fås vid behov från bostadsbolagets disponent.

Källor:

- <http://www.asuminen.fi/default.asp?language=ruotsi>

## 2.8.5 Bostadsrättsbostäder

Bostadsrätt grundar sig på bostadsrättsavtal mellan bostadsrättshusets ägare och bostadsrättens mottagare. Bostadsrättens mottagare erlägger 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 maximipriset som belägenhetskommunen har fastställt. I maximipriset inräknas det med byggnadskostnadsindex förhöjda beloppet av bostadsrättsavgiften samt det rimliga belopp av reparationer som bostadsrättens innehavare gjort i bostaden. Det av kommunen fastställda maximipriset kan anses utgöra bostadsrättens gängse värde om inte bostadsrättsbostäder på orten i allmänhet överlåtits till ett lägre pris.

Källor:

- <http://www.ara.fi/default.asp?node=672&lan=sv>
- <http://www.asuminen.fi/default.asp?language=ruotsi>

## 2.8.6 Affärslokaler

Aktier som berättigar till besittning av affärs-, butiks-, kontors- och andra motsvarande lokaler (affärslokaler) värderas i första hand på samma sätt som bostadslägen-

hetsaktier. 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 avkastningsvärdeometoden. En central faktor som påverkar affärslokalsvärdet är dess belägenhet. Belägenheten återspeglas å sin sida i allmänhet direkt till hyran som betalas för affärslokalen.

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

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

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

Exempel:

Objektet är ett kontor, vars areal är 100 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 nettohyresinkomsten 19.800 €/år. Då man såsom avkastningskrav använder 8 procent och då man i beräkningen utgår från att avkastningen löper under en obegränsad tid, får man värdet:

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

Avkastningsvärdet bestäms således stegvis på följande sätt:

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

Källor:

- Statistikcentralens hyresstatistik ([www.tilastokeskus.fi](http://www.tilastokeskus.fi))

- 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>

## 2.9 Fortskaffningsmedel

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

Källor:

- [www.autotalli.com](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)

## 2.10 Hemlösöre

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

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

Källor:

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

## 2.11 Andel i ett annat dödsbo

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

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

## 2.12 Immateriella rättigheter

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

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

Värdering av immateriella rättigheter som ansluter sig till företagsförmögenheten har behandlats i kapitel 5.2.3 Immateriella förmögenheter.

## 2.13 Livförsäkringar med förmögenhetsvärde i arvsbeskattningen

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 sparlivförsäkring, drar man som kalkylerad inkomstskatt av den på försäkringen ackumulerade avkastningen enligt kapitalinkomstskattesatsen. Är det frågan om en pensionsförsäkring, kan man i brist på annan utredning såsom kalkylerad inkomstskatt dra av 50 procent för sparsumman som beskattas som förvärvsinkomst och för sparsumman som ska beskattas som kapitalinkomst enligt kapitalinkomstskattesatsen för 2012, dvs. enligt 30 procent. I fråga om en sparsumma som överstiger 50 000 euro och som ska beskattas som kapitalinkomst är avdraget 32 procent.

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

## 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 är dock en fastighet vanligen i sin helhet föremål för värderingen, 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 försäljningsvärdeметoden, 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 kostnadsvärdeметoden, medan marken värderas med försäljningsvärdeметoden. I fråga om markens värderingsavgörande

kan man som utgångspunkt använda de informationskällor och förfaringssätt, som tillämpas vid fastställande av värdet för obebyggd mark.

### 3.2 Tomter och byggplatser i tätort

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

Med ett område i behov av planering avses enligt 16 § i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) ett område där det för att tillgodose behov i anslutning till användningen är skäl att vidta särskilda åtgärder, såsom att bygga vägar, vattenledningar eller avlopp eller att ordna friområden. Ett område i behov av planering motsvarar i stora drag begreppet tätbebyggelse i den tidigare byggnadslagen (370/1958). Kommunen kan 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 respektive område.

Värdet på ett obebyggt område i en tätort kan fastställas antingen på basen av arealen eller bygggrätten (våningsyta eller tomtexploateringsstal). Som våningsyta räknas de våningsytor som tjänar byggnadens huvudsakliga användningsändamål på byggnader som kan byggas på byggplatsen. Tomtexploateringsstalet utvisar förhållandet mellan byggplatsens maximala bygggrätt och byggplatsens areal. Byggplatsens bygggrätt får man således genom att multiplicera tomtexploateringsstalet (e) med byggplatsens areal.

Markens värde påverkas bland annat av följande faktorer.

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

Försäljningsvärdemetoden 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 tomtpri-



kartan som används i fastighetsbeskattningen. Detta förfarande gäller samtliga tomttyper. (bostads-, affärs- och industritomter). Formeln för sänkning av värdet enligt anvisningen för värdering av byggnadsmark (Skattestyrelsens anvisning 30.6.1993 dnr 6290/1/41/93) tas inte i beaktande.

Källor:

- Statens tekniska forskningscentrals (VTT) tomtpriskartor och värderingsanvisningar
- [http://www.maanmittauslaitos.fi/Julkaisut\\_ja\\_asiakirjat/Tilastot/Kauppahintatila\\_stot/](http://www.maanmittauslaitos.fi/Julkaisut_ja_asiakirjat/Tilastot/Kauppahintatila_stot/), 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
- belägenhetskommunens invånarantal
- belägenhet i förhållande till huvudsakliga boendecentrum
- belägenhet i riket
- 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 försäljningsvärdeometoden, kan man använda dem som sådana även som grund för värderingsavgörandet vid arvs- och gåvobeskattningen. Detta förfarande gäller samtliga tomttyper. På basen 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:

jordområdets areal	gradering av 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 %

Källor:

- Tomtpriskartor och värderingsanvisningar
- [http://www.maanmittauslaitos.fi/Julkaisut\\_ja\\_asiakirjat/Tilastot/Kauppahintatilastot/](http://www.maanmittauslaitos.fi/Julkaisut_ja_asiakirjat/Tilastot/Kauppahintatilastot/), Lantmäteriverkets köpeskillingsstatistik

### 3.4 Fritidsbyggnadsplatser

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

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

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

Värdet på fritidstomter och byggnadsplatser som gränsar till strand kan fastställas med användande av nedanstående genomsnittliga kvadratspriser per landskap. Nämnade värden har härletts från lantmäteriverkets köpeskillingsstatistik över fritidstomter som gränsar sig till strand med medelpriser för en längre tidsperiod (medelvärdet 1.1.2008 – 31.12.2010). Då dessa värden används skall man ta i beaktande grunderna för hur tabellens genomsnittliga kvadratpriser bildats, till exempel belägenheten vid olika vattendrag för tomter som på området överhuvudtaget varit föremål för försäljning. Arealen av objektet som värderas och objektets belägenhet i förhållande till områdets typiska vattendrag skall också beaktas.

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.

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.

Om värdet på en enskild byggnadsplats som värderats enligt tabellen underskrider det i fastighetsbeskattningen tillämpade värdet som beräknats enligt tomtpriskartan, ska man såsom byggnadsplatsens gängse värde anse värdet som beräknats enligt tomtpriskartan över området i fråga (100 %).

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

<b>Landskap</b>	<b>Medeltal i hela euro</b>
	<b>1.1.2008 - 31.12.2010</b>
	€
Nyland	23
Egentliga Finland	18
Satakunta	13
Egentliga Tavastland	15
Birkaland	18
Päijänne-Tavastland	23
Kymmenedalen	19
Södra Karelen	10
Södra Savolax	11
Norra Savolax	5
Norra Karelen	4
Mellersta Finland	8
Södra Österbotten	7
Österbotten	14
Mellersta Österbotten	17
Norra Österbotten	5
Kajanaland	4
Lappland	4
Åland	Inga uppgifter tillhands

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

<b>Landskap</b>	<b>Medeltal i hela euro</b>
	<b>1.1.2008 - 31.12.2010</b>
	€
Nyland	21
Egentliga Finland	11
Satakunta	19
Egentliga Tavastland	18
Birkaland	11
Päijänne-Tavastland	17
Kymmenedalen	10
Södra Karelen	9
Södra Savolax	7
Norra Savolax	5

Norra Karelen	4	
Mellersta Finland	8	
Södra Österbotten	6	
Österbotten	13	
Mellersta Österbotten	11	
Norra Österbotten	4	
Kajanaland	4	
Lappland	2	
Åland	5	

Länk:

[http://www.maanmittauslaitos.fi/Julkaisut\\_ja\\_asiakirjat/Tilastot/Kauppahintatilastot/](http://www.maanmittauslaitos.fi/Julkaisut_ja_asiakirjat/Tilastot/Kauppahintatilastot/)

- [http://www.stat.fi/meta/luokitukset/maakunta/001-2011/luokitusavain\\_kunta.html](http://www.stat.fi/meta/luokitukset/maakunta/001-2011/luokitusavain_kunta.html)

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

jordområdets 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 %

### 3.5 Byggnadsplatser som grundar sig på arrenderätt

Arrenderättens värde beror huvudsakligen 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 uppbärs 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 resterande arrendetiden.

## 3.6 Byggnader

### 3.6.1 Utgångspunkter för värdering av byggnader

I det följande redogörs för utgångspunkter 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 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 basen 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 värdeinsänkningarna 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.

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 belägenhet, 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 Försäljningsvärde- och avkastningsvärdeometoden

Även försäljningsvärde- och avkastningsvärdeometoden kan användas, då byggnaden värderas. Tillämpning av försäljningsvärdeometoden blir svårare på grund 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 försäljningsvärde - och avkastningsvärdemetoden vid värdering av byggnader försvåras dessutom av att försäljningsvärdet 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 avlägsna markens pris från statistikens prisuppgifter. Då värden har fastställts har man tagit i beaktande även inverkan av återanskaffningsvärdet som beräknats på sätt som Värderingslagen avser. Det sistnämnda värdet har använts speciellt i sådana situationer, där det av prisstatistiken inte gått att få en värderingsgrund som skulle kunna användas för byggnader, de normgivande värdena har då härletts från de återanskaffningsvärden som värderingslagen avser.

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

#### 3.6.4.2 Egnahemsbyggnader i bostadsanvändning

Egnahemshus i bostadsanvändning i landskapens centrala städer samt i deras omedelbara närhet inom samma ekonomiska region an värderas på följande sätt: Byggnadens värde beräknas på basen 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 uppdaterats på basis av fastigheternas köpeskillingsuppgifter för år 2010 som Lantmäteriverket och Statistikcentralen har samlat.

byggnadsår	€/m <sup>2</sup>
före år 1970	700
1970 – 1979	900

1980 – 1989	1100
1990 – 1999	1300
2000 – 2009	1400
2010 –	1600

Motsvarande egnahemshus i huvudstadsregionen kan värderas på följande sätt:

byggnadsår	€/m <sup>2</sup>
före år 1970	1100
1970 – 1979	1300
1980 – 1989	1600
1990 – 1999	1900
2000 – 2009	2200
2010 –	2400

Dessa värden kan höjas eller sänkas från fall till fall med högst 30 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 värde på basen av egenskaper och omständigheter från fall till fall kan höjas eller minskas med högst 30 procent.

Ur Lantmäteriverkets statistik kan man inte få eller härleda riksomfattande värderingsgrunder för bostadsbyggnader på glesbygden. Värdet på en byggnad på glesbygden kan på ett mera tillförlitligt sätt bestämmas med kostnadsvärdemetoden. I dessa fall skall värderingsgrunden härledas från återanskaffningsvärdet som VårdL avser. På glesbygden varierar bostadsbyggnadernas gängse värden betydligt, beroende på belägenhet, 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 minskas med högst 30 procent.

Källor:

- <http://www.fkl.fi/materiaalipankki/ohjeet/Dokumentit/Rakennuksen%20hinnan%20arviointi%20-ohje%202011.pdf>;
- <http://www.fkl.fi/materiaalipankki/ohjeet/Dokumentit/Rakennuksen%20hinnan%20arviointi%20-ohje%202011.pdf>;
- <http://www.rakentaja.fi/index.asp?s=/suorakanava/pikakustannuslaskuri.asp>
- <http://fi.wikipedia.org/wiki/P%C3%A4%C3%A4kaupunkiseutu>;

#### 3.6.4.3 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 år 1970	450
1970–1979	550
1980–1989	600
1990–1999	700
2000 – 2009	900
2010 –	1000

Dessa tabellvärden kan höjas eller minskas från fall till fall med högst 30 procent. Förhöjning är motiverad då det är frågan om en ny eller tämligen ny byggnad som har motsvarande bekvämligheter som ett egnahemshus. Om värdet minskas till exempel på den grunden att byggnaden inte har använts under en längre tidsperiod, värderas byggnaden likväl minst till beskattningsvärdet som fastställs med de i VärdeL nämnda grunderna.

#### 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 metoder för värderingen 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.

Byggnadens värde som beräknats på basis av återanskaffningsvärdet kan minskas eller höjas från fall till fall med högst 30 procent. En särskild grund för höjning av värdet i ett enskilt fall föreligger till exempel då byggnaden 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 förmögensslag 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 fåtts på detta sätt räknas ihop (summvärde-metoden). 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 summa-värde-metoden ofta en gårdsbrukskomplexnedsättning.

I arvs- och gåvobeskattningen görs gårdsbrukskomplexnedsättningen inte i det sammanlagda värdet på förmögenhetsslagen utan hörandet till gårdsbrukskomplexet 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 skall tjäna så bra som möjligt även inkomstbeskattningens behov.

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

Utgångspunkten är därför, att då ett enskilt förmögenhetsslag värderas, beaktar man som nedsättande faktor att det hör till en gårdsbruksenhet. Avsikten är, att värderingsavgörandet som gjorts på basen av anvisningen så bra som möjligt och som sådan skulle betjäna även inkomstbeskattningens behov. I det sistnämnda fallet gör man inte mera någon separat gårdsbruksenhetsnedsättning från förmögenhetsslagens sammanlagda värde.

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

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

## 4.2 Jord- och skogsbrukets löseegendom

### 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 skall värdet likväl korrigeras så, att till utgiftsrestvärdet tilläggs utjämningsreserveringarna, som har använts 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>
- <http://www.porssilahdet.fi/>

#### 4.2.2 Husdjur

Värdet av jordbrukets husdjur kan ofta fastställas på basen 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. Vid värderingen av djur då de utgör en del av gårdsbrukets tillgångar kan man då tillämpa de värden som fastställts genom jord- och skogsbruksministeriets förordning om de verkliga värden som tillämpas vid ersättning för skador på djur (791/2010); se bilagan till förordningen: <http://www.finlex.fi/sv/laki/alkup/2010/20100791>;

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

Vid fastställandet av gängse värde för andra än de i ovan nämnda förteckning nämnda husdjur, såsom bisonoxar och strutsar kan man stöda sig på deras anskaffningspriser.

Källor:

- Förteckningen - [Bilaga 1](#) till förordningen.

#### 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.matilda.fi/servlet/page?\\_pageid=549,193&\\_dad=portal30&\\_schema=PORTAL30&908\\_MATILDA\\_JULKAISUT\\_4484043.lk=249&952\\_MATILDA\\_JULKAISUT\\_4484043.cls=262](http://www.matilda.fi/servlet/page?_pageid=549,193&_dad=portal30&_schema=PORTAL30&908_MATILDA_JULKAISUT_4484043.lk=249&952_MATILDA_JULKAISUT_4484043.cls=262)

#### 4.2.4 Gårdsstöds- och produktionsrättigheter

Det ansluter sig olika slags stöd- och produktionsrättigheter till regleringen av jordbruksproduktionen och en del av dessa rättigheter kan överlåtas separat. Värdet av de överlåtbara rättigheterna tas i beaktande då gårdsbruksenhetens värde bestäms eller då rättigheter överlåts separat.

##### 4.2.4.1 Gårdsstödsrättighet

Gårdsstödsrättigheten är en överlåtbar rättighet. Den kan övergå i samband med överlåtelsen av brukningsenheten eller åker eller under vissa förutsättningar även separat. Stödrättigheten tillsammans med besittning av stödduglig jordbruksjord utgör från början av år 2007 förutsättning för erhållande av gårdsstöd.

Gårdsstödet huvudsakliga del utgörs av en enhetlig del. Utöver den enhetliga delen betalas även tilläggsdelar som är beroende av produktionsinriktningen. Systemet med samlat gårdsstöd är i kraft ända till utgången av 2015 i dess nuvarande form. Under åren 2011-2015 blir tilläggsdelarnas andel mindre och det enhetliga stödets andel större.

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

Då uppgifter om köpesummor saknas, har värdet av gårdsstödet utretts inom Skatteförvaltningen med hjälp av olika uträkningsmetoder som baserar sig på avkastningsvärdet. Med hjälp av dessa uträkningsmetoder har man i allmänhet kommit nära det årliga beloppet på det enhetliga stödet. Eftersom denna värderingsnivå nu kan anses redan vara etablerad, ska man betrakta det årliga beloppet på det egentliga stödet per hektar såsom det värde på gårdsstödet som ska användas i arvs- och gåvobeskattningen. Beloppet på det egentliga stödet per region fastställs årligen genom statsrådets förordning, som ges i januari. Beloppet framgår av jordbrukarens blankett 103A. Man kan använda beloppet på det egentliga stödet som tillämpats under det föregående året ända till den nya förordningen ges.

Beloppen på det egentliga stödet år 2011 är (Statsrådet förordning 49/2011):

Stödregioner	euro
A	248,60
B—C1	202,50
C2—C4	167,98

Vid transaktioner till gängse värde kan den andel som reflekterar gårdsstödsrättighetens värde avvika från värdet av den enhetliga delens årliga värde. Då måste avtalsparterna vara beredda för inkomstbeskattnings- eller överlåtelsebeskattningsändamål att uppvisa en utredning av köpeskillings fördelning. Det är inte tillåtet i någon situation att gårdsstödsrättighetens andel skulle överstiga en tredjedel av åkermarkens köpeskillning.

Källor:

- <http://www.finlex.fi/sv/laki/alkup/2011/20110049>

#### 4.2.4.2 Referenskvantitet för mejerimjolk

Produktionsrättigheter som kan överlåtas, såsom referensmängd för mejerimjolk (mjölkkvot) värderas vid beräkningen av nettoförmögenheten till det gängse värde, som var gällande vid utgången av året. Mjölkkvoten som fastställts för producenten och gårdsbruksenheten är en produktionsrättighet som kan överföras. Producenterna kan köpa, sälja och hyra kvoter enligt vissa regler. Referensmängden för mjolk höjer gårdsbruksenhetens värde, om den överförs samtidigt då gårdsbruksenheten överlåts.

Referensmängdens gängse värde kan fastställas så att såsom värde för referensmängd som kan överlåtas betraktas det sannolika marknadspris som betalas för den. Såsom gängse värde för referensmängden för mejerimjolk kan betraktas det genomsnittliga marknadspris

som de regionala TENTM-centralerna för statistik över. I tabellen nedan finns de genomsnittliga priserna för referensmängds försäljningar under år 2010.

#### De genomsnittliga marknadspriserna för mjölkkvotsförsäljningar mellan producenter- na på varje NTM-centrals område år 2010

NTM-centrals områdets namn	Marknadspris €/l
Nyland	0,01
Egentliga–Finland	0,00
Satakunta	0,02
Tavastland	0,00
Birkaland	0,01
Sydöstra Finland	0,01
Södra Savolax	0,04
Norra Savolax	0,05
Norra Karelen	0,04
Mellersta Finland	0,04
Södra Österbotten	0,06
Österbotten	0,06
Norra Österbotten	0,05
Kajanaland	0,05
Lappland	0,05
Åland	ingen uppgift, värdet år 2009 var 0,04

Källor:

- NTM-centraller: <http://www.ely-keskus.fi/swe/Sidor/default.aspx>
- Om mjölkkvoterna också: <http://fi.wikipedia.org/wiki/Maitokiinti%C3%B6>

### 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.

### 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 gårdsbrukenshetens mera betydande byggnader fastställs.

Om de ovan nämnda uppgifterna om byggnadernas egenskaper och byggnadskostnader inte står till förfogande då man skall fastställa gängse värde för produktionsbyggnader, kan man som värderingsgrund tillämpa värden för byggnadernas utgiftsrester. I sådana fall skall såsom höjande faktor vid värderingen av byggnader som byggts eller renoverats likväl beaktas utjämningsreserveringarna, som har använts under de tre senaste åren samt indirekt intäktsförda byggnadsbidrag och försäkringsersättningar. Även värdet av eget arbete som hänför sig till byggande eller renovering skall till ett rimligt belopp beaktas vid värderingen. Om byggnadsarbetet i huvud-sak utförts såsom eget arbete, kan utgiftsresten höjas med 40 procent så att värdet av det egna arbetet blir beaktat. 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, skall 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:

- <http://www.fkl.fi/materiaalipankki/ohjeet/Dokumentit/Rakennuksen%20hinnan%20arviointi%20-ohje%202011.pdf>;

## 4.5 Jordbruksjord

Vid fastställandet av jordbruksmarkens värde har åkerns regionala placering stor betydelse. På åkerns värde inverkar även faktorer för de enskilda åkrarna och åkerns anknäpning 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 överskrider betydligt priset på jordbruksmark som värderats som en del av en gårdsbruksenhet.

Metoden som vanligen tillämpas i samband med värdering av jordbruksmark är försäljningsvärdemetoden. Då metoden tillämpas, skall man ändå beakta, att representativa jämförbara överlåtelse och köpesummor som erlagts i samband med dem uttryckligen utgörs av köpesummor som erlagts för tilläggsmark. Om det finns uppgift om köpesumman som i en fri marknadssituation under de närmaste åren tillämpats i samband med försäljning av åkerarealen, som utgör föremål för värderingen, ska den 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. Då en gårdsbruksenhet värderas, skall 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 de genomsnittliga täckdikningskostnaderna tas som en grund för värderingen.

Såsom man i punkt 4.2.4 konstaterade, ingår det i åkerns värde i allmänhet även rätt till gårdsstöd. Detta beror på, att rätten till gårdsstödet tillsammans med besittning av jordbruksmarken utgör en förutsättning för att man skall få stödet. Tilatuen arvo voidaan myös tässä yhteydessä määritellä kohdassa 4.2.4.1 esitetystä tavalla.

Åkerns värde fastställs i första hand på basen av uppgiften om köpeskillning eller jämförelseköp. Om nämnda uppgift inte finns till förfogande, kan värderingen göras på basen av de genomsnittliga värdena per landskap landskapsbaserade värden enligt tabellen nedan. Man

har härlett värdena från Lantmäteriverkets uppgifter om köpesummor för jordbruksjord genom att använda de genomsnittliga priserna i sådana fastighetsköp åren 2006–2010 som gäller odlad åker på över 2 ha. Dessa värden kan höjas eller sänkas i enskilda fall, om detta är motiverat på grund av särskilda skäl.

Värdet på täckdiken ingår i tabellens hektarpriser till ett belopp om ca 500 €/ha. Såsom värdet på åkrar som inte odlats på över tio år, betesmark och äng betraktas 100 €/ha.

Landskap	euro/ha
Nyland	8100
Egentliga Finland	9100
Satakunta	8300
Åland	9400
Mellersta Finland	4000
Egentliga Tavastland	7600
Birkaland	6800
Päijänne-Tavastland	7000
Kymmenedalen	5400
Södra Karelen	4500
Södra Savolax	4000
Norra Karlen	2800
Norra Savolax	3900
Södra Österbotten	7800
Österbotten	7900
Mellersta Österbotten	5200
Norra Österbotten	5500
Kajanaland	3100
Lappland	1900

Källor:

- Lantmäteriverkets köpeskillingsstatistik <http://www.maanmittauslaitos.fi/sv>
- Kommunerna per landskap: [http://www.stat.fi/meta/luokitukset/maakunta/001-2011/luokitusavain\\_kunta.html](http://www.stat.fi/meta/luokitukset/maakunta/001-2011/luokitusavain_kunta.html)

## 4.6 Skogsmark

### 4.6.1 Utgångspunkterna för fastställande av värdet

Skogens värde påverkas bland annat av följande faktorer.

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

- markanvändningsbegränsningar

Vid värdering av skog kan försäljningsvärdemetoden 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 köpeskillingsstatistiker, 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 kostnadsvärdemetoderna, den s.k. summavärdemetoden, 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 in-exakthet som ansluter sig till värderingens olika delfaktorer, särdrag för skogen som värderas samt allmänna administrativa utgifter. Partirabatten utgör i allmänhet 30 procent, men kan av motiverade skäl även vara större eller mindre.

Källor:

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

#### 4.6.2 Lägenhetsvärderingen som informationskälla för värdering av skog

Såsom primär utredning över skogens värde kan man betrakta skogscentralernas eller skogsvårdsföreningarnas lägenhetsvärderingar och sekundärt skogsplanen.

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

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

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

#### 4.6.3 Skogsplanen som informationskälla för värdering av skog

Största delen av arealen av privata skogar har en gällande skogsplan. Planen utarbetas i allmänhet för en 10-årsperiod, likväl i Norra Finland för 20 år. Planer uppgörs i första hand av skogscentraler, men även av skogsvårdsföreningar. Ur planen framgår varje enskild skogsfigurs areal, bördighetsklass, huvudträslag, ålder, utvecklingsklass, rekommenderade skogsvårdsåtgärder och en värdering av virkesförråd, om fördelningen i olika virkeslag samt om beståndets avverkningsmöjligheter.

Om en skogsplan står till förfogande, kan skogens värde utredas på basen av de enskilda lägenheternas sammanfattningsuppgifter, som framgår ur planen, genom tillämpande av summavärdemetoden. Då utredningen av skogens värde grundar sig på en sådan gällande skogsplan, som inte har uppdaterats, ska förändringar som inverkat på skogens värde tas i beaktande. Virkesmängder som ingår i planen höjs uppskattningsvis enligt 4,5 % procent årliga tillväxt. Å andra sidan skall såsom en sänkande faktor på skogens värde beaktas de avverkningar som gjorts efter det att planen uppgjorts.

Värden i tabellen nedan kan användas då summavärden räknas ut. Ur den framgår markgrundens och plantbeståndens hektarvärden. Tabellens värden är medeltal av alla skogstyp- och virkeslagkombinationer inom landskapet i fråga.

landskap	markgrund €/ha	T1 under 1,3 m) €/ha	T2 över 1,3 m €/ha
Nyland, Östra Nyland, Åland	350	900	2200
Egentliga Finland, Kymmenedalen, Södra Karelen	450	1100	2300
Egentliga Tavastland, Päijänne-Tavastland	250	1200	2400
Satakunta, Södra Savolax, Birkaland	200	1100	2200
Mellersta Finland, Norra Karelen, Norra Savolax	200	1000	2000
Södra Österbotten, Mellersta Österbotten, Österbotten	150	800	1600
Kajanaland och Norra Österbotten	100	600	1300
Lappland	50	300	800

Markgrundens värde fås då tabellens värde per hektar (€/ha) multipliceras med den skogsmarks areal, som finns i planen.

I sammanfattningen över beståndsuppgifterna har arealerna upptagits per utvecklingsklasser. Värdet av plantbestånd fås då man med T1 utvecklingsklassens (små plantbestånd) areal multiplicerar tabellens motsvarande värde per hektar. Också värdet av större plantbestånd, dvs. utvecklingsklass T2 räknas på samma sätt.

Avverkningsvärdet för lägenhetens virkesbestånd fås då mängderna per virkeslag som man fått från planens sammanfattningsuppgifter multipliceras med gängse rotpriser. Uppgifter om rotpriser publiceras bland annat av Skogsforskningscentralen ([www.metla.fi/metinfo/mo](http://www.metla.fi/metinfo/mo)).

I det sammanräknade totala värdet av dessa delvärden görs till slut en korrigerigering av det totala värdet, dvs. med en partirabatt om högst 30 procent. Eftersom man i denna summavärde-beräkning inte alls har beaktat förväntningsvärdet för plantskogar, föreligger det sällan skäl till större partirabatt än 30 procent.



#### 4.6.4 Skogsvärdering som baserar sig på fastigheternas köpeskillingsstatistiker

Man har inte alltid till sitt förfogande lägenhetsvärdering eller gällande skogsbruksplan som grund för sin värdering. I en sådan situation kan skogens värde fastställas utgående från landskapsvisa hektarvärden och skogsmarkens areal enligt nedanstående tabell. Tabellens värden har härletts tagits från den statistik som Lantmäteriverket upprätthåller över fastigheters köpeskilling (medelpriset vid rena skogsmarksförsäljningar under åren 2008 - 2010).

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

Landskap	€/ha
Nyland	4300
Egentliga-Finland	4700
Satakunta	3700
Åland	2700
Mellersta Finland	2900
Centrala Egentliga Tavastland	4200
Birkaland	3600
Päijänne-Tavastland	4300
Kymmenedalen	3400
Södra Karelen	3800
Södra Savolax	3600
Norra Karelen	2500
Norra Savolax	2600
Södra Österbotten	2300
Österbotten	2500
Mellersta Österbotten	1900
Norra Österbotten	1600
Kajanaland	1400
Lappland	900

Källor:

- Lantmäteriverkets köpeskillingsstatistik <http://www.maanmittauslaitos.fi/sv>
- Kommunerna per landskap: [http://www.stat.fi/meta/luokitukset/maakunta/001-2011/luokitusavain\\_kunta.html](http://www.stat.fi/meta/luokitukset/maakunta/001-2011/luokitusavain_kunta.html);

#### 4.7 Andel i samfällid skog

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

## 4.8 Impediment

Då impediment värderas, beaktas de egendomsvärden som finns på området. I kapitel 4.10, Markttäkter, 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 skogsplanen används som grund. Då behöver man i allmänhet inte fastställa separat värde för impedimentets mark. Om man som grund för värdering av skogen har använt de ovan i punkt 4.6 nämnda värden per hektar, hänförs värden endast till skogsmarkens arealer. Impediment värderas då separat.

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

## 4.9 Stora strandområden och vattenområden

### 4.9.1 Stora strandområden

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

Då gårdsbruksenheten värderas till gängse värde i arvs- och gåvobeskattningen, skall man i värderingsavgörandet även beakta strandområdenas inverkan på gårdsbruksenhetens värde.

Byggnadsmark som hör till bruksenheten värderas i enlighet med 29.2 § i VårdL som tomtmark från och med att den nuvarande ägaren har inlett försäljning av byggnadsplatser från gårdsbruksenheten.

Då gårdsbruksenhetens värde i arvs- och gåvobeskattningen fastställs enligt principen om gängse värde, skall man vid fastställandet av gårdsbruksenhetens värde i arvs- och gåvobeskattningen beakta strandområdenas inverkan på lägenhetens värde, även om försäljningsverksamhet inte hade inletts. I avgörandet HFD 1993 B 539 ansågs, att man inte särskilt kunde fastställa ett "tilläggsvärde" för 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. Den omständigheten, om strandområdet har planerats, har ingen annan betydelse för värderingsavgörandet, än att förekomsten av strandplan redan i och för sig utvisar strandområdenas betydelse vid fastställandet av fastighetens totala värde. Om det för strandområdet genom planläggning eller på annat sätt fastställts särskilda begränsningar för användningen, skall också dessa faktorer beaktas från fall till fall.

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

Källor:

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

#### 4.9.2 Vattenområden

Värdet av ett vattenområde som hör till fastigheten tas i allmänhet i beaktande då fastighetens värde fastställs (på samma sätt som i samband med värdering av strandområden ovan). En separat värdering av vattenområdet kan komma i fråga om ägaren får särskild inkomst av det, såsom inkomst av uthyrning av undervattensgrustäkter eller fiskevatten. Byggda bassänger eller naturliga bassänger för fiskodling värderas separat såsom 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 jämförelseöverlåtelse. 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 basen 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 erlagt 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 marktäkstens avstånd från marksubstansens användare.

Då förmögenheten värderas i arvs- och gåvobeskattningen till ett sannolikt överlåtelsepris, skall marktäkten värderas såsom 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 marktäckens 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, skall man ta i beaktande, att man inte på basen av den upptagna marksubstansens försäljningspris (punkt 3) direkt kan räkna hela marktäktområdets 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 skall beaktas är 20 procent.

Exempel:

A har redan i flera års tid idkat upptagning av grus på sitt gårdsbruk. Det finns kvar 300 000 fm<sup>3</sup> på marktäkten vars areal är 30 ha. Från området tas årligen ca 50 000 fm<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 marktäktområdets gängse värde på följande sätt (numreringen ovan):

- 1) Marksubstansstillgångar 300 000 f-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> = 0,71 €/f-m<sup>3</sup> (koefficient 1,4)
- 4) den årliga avkastningen är 0,8 x 2 €/lös-m<sup>3</sup> x 70 000 f-m<sup>3</sup> = 112 000 €/år
- 5) räntesatsen 8 procent, varvid koefficienten för 6 år är 4,62
- 6) markgrundens värde efter upptagningstiden är enligt uppskattning 200 €/ha, dvs. 6 000 €.

Såsom avkastningsvärde fås således 4,62 x 112 000 € = 517 000 €, kun tulo pyöristetään täysiin tuhansiin euroihin. Tähän määrään lisätään 6 000 euroa, jolloin kokonaisarvoksi saadaan 523 000 euroa.

#### 4.10.3 Fastställande av värde på torvtäkt

Torvprodukternas huvudtyper är energitorv (fräsbrännatorv och torvbriketter) och växttorv. Torvmarkerna i Södra och Sydöstra 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 försäljningsvärdemetoden.

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

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

Den årliga genomsnittliga hyresinkomsten är 13 000 €/år (genomsnittlig hyresavkastning som uppskattats på basen 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 basen av prövning från fall till fall tilläggas områdets uppskattade värde efter det att upptagningen har upphört.

Vid fastställandet av värdet på torvmarker kan även försäljningsvärdemetoden användas. Torvmarkerna är, avvikande från grustäcker, i allmänhet regionalt tämligen jämförbara. Torvtäckernas köpeskilling har statistikförts separat i Lantmäteriverkets köpeskillingsstatistik. Dessa statistiker kan användas åtminstone såsom kontrollvärden då avkastningsvärdet räknas ut.

Källor:

- Tillstånd för upptagning av marksubstanser, torvmarkernas hyreskontrakt
- Lantmäteriverkets köpeskillingsstatistik

## 5 Företagsförmögenhet

### 5.1 Utgångspunkterna för fastställande av företagets värde

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

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

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

Användning av jämförelseöverlåtelse vid värdering av aktiens eller bolagsandelens gängse värde kräver förutom marknadsbetingelsen och den tidsmässiga närheten även att man beaktar andra omständigheter som inverkar på gängse värde. Till exempel utvisar en ovanligt stor köpesumma som har erlagts för aktier med större röstetal i avsikt att uppnå bestämmanderätt 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 kunnande och arbetsinsats och personen som avstår från ägandet inte blir kvar i företagets tjänst.

Om gängse värde inte kan fastställas enligt jämförelseöverlåtelse, fastställs gängse värde för aktier, andelar eller rörelseidkares och yrkesutövarens näringsverksamhet i arvs- och gåvobeskattningen i allmänhet på basen av företagets substansvärde och avkastningsvärde, vilket i allmänhet leder till en försiktig uppskattning av företagets gängse värde. Fastställande av gängse värde på basen 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 såsom 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 basen 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, betraktas såsom företagets substansvärde 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.

Balansräkningen som valts som grund korrigeras att motsvara förmögenhetssituationen vid skattskyldighetens början, om företagets egendom har förändrats väsentligt mellan bokslutstidpunkten och 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 basen av antingen balansvärdet eller annan tillgänglig uppgift. Såsom 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* företagens värde, kan de värderingsnivåer som använts här inte användas i samband med överlåtelse av en enskild förmögenhetspost.

### 5.2.3 Immateriella förnödenheter

Etablerings- och organiseringsutgifterna anses inte ha förmögenhetsvärde, de räknas således inte till tillgångarna. Forsknings- och utvecklingsutgifterna samt affärsvärdet (goodwill) värderas till balansvärdet såsom i regel även de immateriella rättigheterna. Likväl kan betydande rättigheter som medför inkomster värderas på basen 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 intresseföretag värderas till deras gängse värde på samma sätt som beskrivits i kapitel 2.3. Aktierna i ett icke noterat dotterbolag och ett betydande intresseföretag värderas till gängse värde på samma sätt som beskrivs i detta kapitel 5, i allmänhet på basen av substans- och avkastningsvärdet. Såsom värdet på dotterbolagets och intresseföretagets (både offentligt noterade och icke noterade) aktier betraktas likväl alltid minst deras balansvärde, då bolagets värde fastställs i en sådan situation där avsikten är att fortsätta dess verksamhet.

Andra än dotterbolagens och intresseföretagens offentligt noterade aktier och andra värdepapper värderas till gängse värde på samma sätt som avses i kapitel 2.3. Andelar i placeringsfonder värderas till gängse värde på samma sätt som i kapitel 2.5 och aktierna som berättigar till besittning av en aktielägenhet på samma sätt som framgår ur kapitel 2.8.

En betydande sammanslutningsandel (kommanditbolag och öppet bolag) värderas till gängse värde på samma sätt som beskrivits i detta kapitel 5. Även andra betydande andelar och placeringar kan värderas till ett gängse värde som är högre än balansvärdet.

### 5.2.8 Omsättningstillgångar

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

### 5.2.9 Fordringar

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

### 5.2.10 Finansiella värdepapper

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

### 5.2.11 Pengar och banktillgodohavanden

Pengar och banktillgodohavanden värderas till balansvärdet.

### 5.2.12 Obligatoriska reserveringar

Balansräkningens obligatoriska reserveringar avdras från tillgångarna.

### 5.2.13 Kalkylerade/latenta skatteskulder

Kalkylerade skatteskulder som ingår i balansräkningen eller som omnämns i dess bilagor enligt 5:18 § i bokföringslagen kan i allmänhet inte anses utgöra skulder, de skall 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. Såsom skuld betraktas i regel inte heller sådan kalkylerad skatteskuld, som förorsakas av att man i samband med beräkning av företagets substansvärde har använt ett gängse värde som är högre än förmögenhetspostens balansvärde (latent skatteskuld).

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

### 5.2.14 Främmande kapital

Främmande kapital värderas till balansvärdet. Från tillgångarna dras av även sådana till sitt värde väsentliga förpliktelser som uppstått efter utgången av den räkenskapsperiod som det



bokslut som valts såsom grund för värderingen gäller. En sådan post som skall tas i beaktande är exempelvis en dividendutdelningsskuld om beslutet om dividendutdelningen har fattats innan skattskyldigheten uppstått.

### 5.3 Företagets avkastningsvärde

Eftersom det av de uppgifter, som utgör grunden för ett beskattningsavgörande, krävs att de kan verifieras, måste företagets avkastningsvärde i beskattningen i regel fastställas på basen 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. Även ett resultat som bokslutet för en viss del av räkenskapsperioden utvisar kan användas då avkastningsvärdet beräknas om 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 avdras även företagarens kalkylerade lönekostnader, om företagaren arbetar i företaget men lön inte har utbetalts till honom. Såsom kalkylerad lön avdras det belopp, som för motsvarande arbete skulle betalas till en person med samma yrkeskunskaper. Avdraget kan göras inom alla företagsformer.

Inkomstskatterna beaktas i beräkningen enligt det korrigerade resultatet. Kalkylerade inkomstskatter kan även avdras från personbolags resultat, även om inkomstskatterna i verkligheten påförs bolagets delägare. Såsom inkomstskattesats används för annat företag än ett aktiebolag det mest sannolika skattebelopp som utgår enligt det korrigerade resultatet, i brist på annan utredning 35 procent.

Om företagets resultat har beräknats för en räkenskapsperiod som avviker från 12 månader, skall 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 % (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 1. året 40 000, under 2:a året -30 000 och under 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 basen av substans- och avkastningsvärdet

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

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

Exempel:

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

Då företagets värde fastställs, skall 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 basen av avkastningsvärdet i s.k. idéföretag, vars värde i huvudsak baserar sig på andra faktorer än de poster som syns i balansräkningen, såsom till exempel på yrkeskunnig personal, produkter, tjänster, immateriella rättigheter, kundnätverk, marknadsandelar eller andra motsvarande faktorer.

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

## 5.5 Gängse värde för aktiebolags aktie

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

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

Gängse värde av aktiebolagets tillgångar är 100 000 och skulderna är 150 000. Bolagets avkastningsvärde är 200 000 (genomsnittlig avkastning 30 000 under de tre senaste åren) och avsikten är att verksamheten ska fortsätta. Substans- och avkastningsvärdets medeltal är  $(0 + 200\,000)/2 = 100\,000$ , från vilket man avdrar 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 det, 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 skall det framgå, på vilket sätt aktiens sannolika överlåtelsepris fastställs i ifråga varande fall eller vilka inverkningar detta särdrag, som skall beaktas, har på det sannolika överlåtelsepriset.

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

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

Såsom 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 avdras beloppet av de tysta bolagsmännens kapitalinsatser och den resterande delen divideras med de ansvariga bolagsmännens förmögenhetsandelar. I ett öppet bolag räknas bolagsandelens gängse värde på motsvarande sätt genom att dividera bolagets gängse värde med bolagsmännens förmögenhetsandelar.

Exempel:

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

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

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

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

I arvsbeskattningen kan det förekomma situationer där dödsboet måste ansvara för skulder i ett överskuldssatt 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 skall ansvara för, beaktas i arvsbeskattningen den andel som överskrider beloppet av de tillgångar som hör till bolagsandelen, som tillfaller dödsboet.

## 6 Skulder och förpliktelser

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

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

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

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

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

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

## 6.2 Förbehåll om avkastningsrätt

Enligt 9 § 3 mom. i Arvsskattel får man från egendomens värde avdra värdet av olika förpliktelser. Även värdet på dem skall fastställas med tillämpande av principen om gängse värde. Såsom förpliktelsens värde tillämpas i första hand den verkliga avkastningen, såsom depositionens ränteintäkt, hyresinkomst av en utlyrd 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.

Exempelvis det årliga värdet på avkastningen av aktie räknas ut på grundval av förverkligade dividendutdelningar under de 3-5 föregående åren. En granskningsperiod om tre år kan användas då den årliga praxis för dividendutdelningar har varit etablerad redan en längre period och fem år i de fall där dividendbeloppet varierat avsevärt från år till år. Från granskningsperioden utelämnas ovanligt stora dividender om den exceptionella dividendbetalningen har möjliggjorts av en extraordinär post i räkenskapsperiodens vinst.

Om man inte vet förmånens verkliga årsavkastning, måste avkastningen uppskattas i beskattningen. Då kan man till exempel i fråga om bostadsrätt, som hänför sig till en aktielägenhet eller fastighet använda ortens gängse hyresnivå som grund. I fråga om jordbruksjord betraktas som avkastning den uppskattade arrendeinkomsten av åkermark.

Om avkastningen inte kan fastställas, uppskattas avkastningen till fem procent av förmögenhetens gängse värde (HFD 1987 B 624). Då är det frågan om kalkylerad intäkt. Fem procent tillämpas till exempel såsom den kalkylerade årliga avkastningen av skog samt av aktiebolags aktie. I fråga om aktier kan fem procents årlig avkastning antingen sänkas eller höjas på basen av de verkliga dividendutdelningarna under de senaste åren och dividendutdelningsutsikterna i framtiden.

Den årliga avkastningen kan uppskattas till ett lägre belopp än fem procent, om besittnings- eller bruksrätten har begränsats mera än vanligt eller om egendomens mottagare i verkligheten åtminstone i viss mån kan utnyttja egendomen. Vanligen har till exempel såsom årligt värde för besittningsrätt som förbehållits för fritidsbostad tillämpats tre procent.

I fråga om förbehåll under återstående livstid multipliceras den årliga avkastningen med koef-

gående från rättighetens giltighetstid, det genomsnittliga årliga värdet och åtta procents kapitaliseringsränta på sätt som bestäms i 10 § i Arvsskattel (se tabellen nedan).

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

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

Exempel:

A, som är 60 år gammal, ger aktierna som berättigar till besittning av lägenheten som han äger (3 r + k, 70 m<sup>3</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:

$12 \text{ mån.} \times 450 \text{ €/mån.} \times 9 = 48\,600 \text{ €}$  (avrundning enligt principen i 31.4 § i Arvsskattel).

Med hjälp av följande tabell kan man bestämma värdet av ett räntefritt tillgodohavande (med dubbelklick öppnas tabellen som Exceltabell, där du kan räkna värden av olika stora tillgodohavanden med olika räntesatser).

## VÄRDET AV RÄNTEFRI FORDRAN ELLER FORDRAN MOT UNDERRÄNTA

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

Nominella värdet **100**  
Anteckna procenten enligt följande: 1 % = 1,01, 2 % = 1,02 osv. **1,08**

Antalet år	Kapitalvärdet	Antalet år	Kapitalvärde	Antalet år	Kapitalvärde	Antalet år	Kapitalvärde
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