

Värdering av tillgångar i arvs- och gåvobeskattningen

Skattestyrelsen
2.10.2009
uppdaterad
27.8.2010

Den uppdaterade versionen av anvisningen tillämpas fr.o.m. 1.9.2010, dock så att de värden i tabellerna för semesterfastigheternas genomsnittliga kvadratpriser på strandplanområden och glesbygden (från sidan 16), åker (från sidan 29) samt skog (från sidan 34) som anges med röd tillämpas först på de fall där skattskyldigheten börjar 1.1.2011 eller därefter. I tabellerna tillämpas den tidigare anvisningens värden som finns i parentes på de fall där skattskyldigheten börjar före 1.1.2011.

De ändrade ställena har röd text och de har antecknats med ett lodstreck till höger om den ändrade texten.

INNEHÅLL

1	UTGÅNGSPUNKTERNA FÖR FASTSTÄLLANDE AV VÄRDE	1
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>Försäljningsvärdeметоден</i>	<i>2</i>
1.2.3	<i>Avkastningsvärdeметоден</i>	<i>3</i>
1.2.4	<i>Kostnadsvärdeметоден.....</i>	<i>4</i>
1.3	SKATTEMYNDIGHETENS RÄTT ATT ERHÅLLA UPPGIFTER	5
2	LÖS EGENDOM.....	5
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>9</i>
2.8.3	<i>Utländska bostadslägenhetsaktier.....</i>	<i>9</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	11
2.10	HEMLÖSÖRE.....	12
2.11	ANDEL I ETT ANNAT DÖDSBO	12
2.12	IMMATERIELLA RÄTTIGHETER.....	12
2.13	LIVFÖRSÄKRINGAR MED FÖRMÖGENHETSVÄRDE I ARVSBESKATTNINGEN.....	13
3	FAST EGENDOM.....	13
3.1	FRÅN SEPARAT VÄRDE TILL HELA FASTIGHETENS VÄRDE	13
3.2	TOMTER OCH BYGGPLATSER I TÅTORT.....	13
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>Kostnadsvärdeметоден.....</i>	<i>19</i>
3.6.3	<i>Försäljningsvärde- och avkastningsvärdeметоден</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>
4	GÅRDSBRUKETS TILLGÅNGAR.....	22
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>25</i>
4.2.4	<i>Gårdsstöds- och produktionsrättigheter.....</i>	<i>25</i>

4.3	GÅRDSBRUKETS BOSTADSBYGGNAD.....	27
4.4	JORD- OCH SKOGSBRUKETS PRODUKTIONSBYGGNADER.....	27
4.5	JORDBRUKSJORD.....	28
4.6	SKOGSMARK.....	31
4.6.1	<i>Utgångspunkterna för fastställande av värdet.....</i>	31
4.6.2	<i>Lägenhetsvärderingen som informationskälla för värdering av skog.....</i>	32
4.6.3	<i>Skogsplanen som informationskälla för värdering av skog.....</i>	32
4.6.4	<i>Skogsvärdering som baserar sig på fastigheternas köpeskillingsstatistiker.....</i>	33
4.7	ANDEL I SAMFÄLLD SKOG.....	36
4.8	IMPEDIMENT.....	36
4.9	STORA STRANDOMRÅDEN OCH VATTENOMRÅDEN.....	36
4.9.1	<i>Stora strandområden.....</i>	36
4.9.2	<i>Vattenområden.....</i>	37
4.10	MARKTÄKTER.....	37
4.10.1	<i>Utgångspunkterna för fastställandet av värdet.....</i>	37
4.10.2	<i>Fastställande av värde för en grustäkt.....</i>	38
4.10.3	<i>Fastställande av värde på torvtäkt.....</i>	39
5	FÖRETAGSFÖRMÖGENHET.....	39
5.1	UTGÅNGSPUNKTERNA FÖR FASTSTÄLLANDE AV FÖRETAGETS VÄRDE.....	39
5.2	FÖRETAGETS SUBSTANSVÄRDE.....	40
5.2.1	<i>Tillgångar och skulder.....</i>	40
5.2.2	<i>Värdering av tillgångar och skulder.....</i>	41
5.2.3	<i>Immateriella förnödenheter.....</i>	41
5.2.4	<i>Fastigheter.....</i>	41
5.2.5	<i>Maskiner och inventarier.....</i>	41
5.2.6	<i>Övriga materiella förnödenheter, förskottsbetalningar och icke slutförda anskaffningar.....</i>	41
5.2.7	<i>Placeringar.....</i>	42
5.2.8	<i>Omsättningstillgångar.....</i>	42
5.2.9	<i>Fordringar.....</i>	42
5.2.10	<i>Finansiella värdepapper.....</i>	42
5.2.11	<i>Pengar och banktillgodohavanden.....</i>	42
5.2.12	<i>Obligatoriska reserveringar.....</i>	42
5.2.13	<i>Kalkylerade/latent skatteskulder.....</i>	42
5.2.14	<i>Främmande kapital.....</i>	43
5.3	FÖRETAGETS AVKASTNINGSVÄRDE.....	43
5.4	FÖRETAGETS GÄNGSE VÄRDE PÅ BASEN AV SUBSTANS- OCH AVKASTNINGSVÄRDET.....	44
5.5	GÄNGSE VÄRDE FÖR AKTIEBOLAGS AKTIE.....	45
5.6	GÄNGSE VÄRDE FÖR BOLAGSANDEL I KOMMANDIT- OCH ÖPPET BOLAG.....	45
6	SKULDER OCH FÖRPLIKTELSE.....	46
6.1	SKULDER, AVDRAG OCH SÄRSKILT S.K. LATENTA SKATTESKULDER.....	46
6.2	FÖRBEHÅLL OM AVKASTNINGSRÄTT.....	46

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.

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 Försäljningsvärdeметoden 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:

$A = T \times$ 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 influtit till och med döds- eller doneringsdagen minskad med eventuell källskatt.

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

Räntefri fordran som inte förfallit till betalning vid skattskyldighetens inträde värderas, avvikande från principen för gängse värde, 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)
- Finansministeriets förordning om fastställande av grundräntan (<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. Räntan som ska dras av beräknas både i fråga om källskattepliktig ränta och ränta som ska beskattas som kapitalinkomst enligt en räntesats om 28 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 (HFD 1992 B 536) har man avvikit från den ovan nämnda huvudregeln i en situation, där kvarlåtenskapen eller gåvan innehåller ett betydande antal aktier i ett visst bolag. Utgångspunkten är också då principen om gängse värde, men man har beaktat 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 dödstilltidpunkten eller om optionsrätten vid dödstilltidpunkten 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 gåvotidpunkten. 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/?language=SWE&domain=VERO_MAIN&path=5,40,90&article=4916&)
http://www.vero.fi/?language=SWE&domain=VERO_MAIN&path=5,40,90&article=4916&

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 %
	2 r + k	- 10 %
	3 r + 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
- www.tilastokeskus.fi
- www.ymparisto.fi
- www.etuovi.com
- www.oikotie.com
- <http://asuntojen.hintatiedot.fi>
- http://fi.wikipedia.org/wiki/Suomen_asuntojen_hinnat_2000-luvulla
- <http://www.ara.fi/default.asp?node=1248&lan=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 överlåtit 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 bostadslägenhetsaktier. I fråga om dessa har man i allmänhet inte representativa jämförelseöverlåtelser till förfogande.

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

På affärslokals 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 2.3.

Exempel:

Objektet är ett kontor, vars areal är 100 m². Den gängse räntenivån är 20 €/m²/månad, varvid bruttohyresinkomsten utgör 24.000 € per år. Då vårdkostnaderna (vederlaget) är 3,5 €/m²/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)
- marknadsöversikt och statistiska uppgifter som konsultföretag inom fastighetsbranschen eller andra aktörer inom fastighetsbranschen har publicerat (bl.a. Catella kiinteistökonultointi Oy; www.catella.fi)
- Kiinteistöalouden instituutti ry; (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
- www.oikotie.fi
- www.etuovi.com
- www.nettiauto.com
- 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/index.php?page=31&op=showcat&achoice=144>; (dvs. man kan i auktionsförteckningen se föremålet och i motsvarande prislestreckning det slutliga priset)
- <http://www.rasmussen.fi/jalometallit>

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 förnödenheter.

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 28 **procent** för sparsumman som ska beskattas som kapitalinkomst.

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 försäljningsvärdemetoden, måste värderingsavgörandet oftast göras så, att man efter fastställande av separata värden för tomt och byggnaden får ett värderingsavgörande som gäller för hela fastigheten. Byggnaden värderas då med kostnadsvärdemetoden, medan marken värderas med försäljningsvärdemetoden. 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 stadslignande 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 byggrätten (våningsyta eller tomtexploateringstal). Som våningsyta räknas de våningsytor som tjänar byggnadens huvudsakliga användningsändamål på byggnader som kan byggas på byggplatsen. Tomtexploateringstalet utvisar förhållandet mellan byggplatsens maximala byggrätt och byggplatsens areal. Byggplatsens byggrätt får man således genom att multiplicera tomtexploateringstalet (e) med byggplatsens areal.

Markens värde påverkas bland annat av följande faktorer.

- områdets storlek och byggrätt
- 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 tomtpriskartan 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 forskningscentral (VTT) tomtpriskartor och värderingsanvisningar
- 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 m²,

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 försäljningsvärdemetoden, 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 ² ;	100 %
3 000 5 000 m ² .	50 %
5 000 10 000 m ² .	25 %
över 10 000 m ²	10 %

Källor:

- Tomtpriskartor och värderingsanvisningar
- http://www.maanmittauslaitos.fi/Julkaisut_ja_asiakirjat/Tilastot/Kauppahintatila_stot/, Lantmäteriverkets köpeskillingsstatistik

3.4 Fritidsbyggnadsplatser

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

- byggnadsplatsens areal och bygggrätten
- 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 köpeskilling, **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 fritids-tomter som gränsar sig till strand** med medelpriser för en längre tidsperiod (medelvärdet 1.1.2007 – 31.12.2009). 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 m² stora strandbyggnadsplatser. 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** (I tabellerna tillämpas den tidigare anvisningens värden som finns i parentes på de fall där skattskyldigheten börjar före 1.1.2011):

Landskap	Medeltal	
	1.1.2007 - 31.12.2009	
Nyland	20,31	(19,27)
Egentliga Finland	14,56	(12,33)
Östra Nyland	13,32	(9,50)
Satakunda	11,36	(9,50)
Centrala Tavastland	15,20	(13,54)

Birkaland	14,04(11,53)	
Päijänne-Tavastland	20,20(16,95)	
Kymmenedalen	12,52(11,69)	
Södra Karelen	6,67(6,70)	
Södra Savolax	7,99(5,88)	
Norra Savolax	4,07(3,87)	
Norra Karelen	4,11(4,51)	
Mellersta Finland	6,21(5,29)	
Södra Österbotten	5,19(4,53)	
Österbotten	14,09(12,48)	
Mellersta Österbotten	13,96(13,50)	
Norra Österbotten	3,98(4,26)	
Kajanaland	3,54(3,52)	
Lappland	3,20(3,00)	
Åland	Inga uppgifter tillhands	

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

Landskap	Medeltal	
	1.1.2007 - 31.12.2009	
Nyland	17,70(15,92)	
Egentliga Finland	9,88(8,80)	
Östra Nyland	12,59(10,68)	
Satakunda	16,62(10,59)	
Centrala Tavastland	13,80(7,76)	
Birkaland	8,85(7,76)	
Päijänne-Tavastland	12,87(11,32)	
Kymmenedalen	8,57(8,13)	
Södra Karelen	7,48(6,69)	
Södra Savolax	6,30(5,56)	
Norra Savolax	3,97(3,80)	
Norra Karelen	3,35(3,08)	
Mellersta Finland	7,02(6,25)	

land		
Södra Österbotten	4,74(4,35)	
Österbotten	10,46(8,55)	
Mellersta Österbotten	7,67(6,92)	
Norra Österbotten	3,02(3,17)	
Kajanaland	3,47(3,34)	
Lappland	2,09(1,87)	
Åland	4,13(3,45)	

Länk:

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

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 köpeskillingsstatistiker 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 ² ;	100 %
3 000 5 000 m ² .	50 %
5 000 10 000 m ² .	25 %
över 10 000 m ²	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 förmögensvärde 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 Lantmätarverkets 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 2008 som lantmäteriverket har samlat)

byggnadsår	€/m ²
före år 1960	500
1960 – 1969	700

1970 – 1979	850
1980 – 1989	1000
1990 – 1999	1200
2000 –	1300

Motsvarande egnahemshus i huvudstadsregionen kan värderas på följande sätt:

byggnadsår	€/m ²
före år 1960	1000
1960 – 1969	1100
1970 – 1979	1200
1980 – 1989	1500
1990 – 1999	1750
2000 –	2000

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.vahingontorjunta.fi/www/page/fk_www_4862; /TURVAOHJEET/Rakennuksenhinnan arviointi, ohje 2009
- <http://www.rakentaja.fi/index.asp?s=suorakanava/pikakustannuslaskuri.asp>

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 fritidsbostad av sedvanlig storlek, ca 40 – 80 m² och med sedvanliga bekvämligheter.

Byggnadsår	€/m ²
------------	------------------

före år 1960	390
1960–1969	440
1970–1979	480
1980–1989	530
1990–1999	610
2000 –	790

Kvadratmeterpriset på en veranda som är större än normalt kan antas vara cirka 1/6 av värdet enligt tabellen. 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 Ekonomibygnader

Om objektets värde inte kan fastställas enligt den primära värderingsmetoden, bestäms ekonomibygnadens 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 1.3.3).

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 förmögenhetslag 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 förmögenhetslaget i fråga och värdena som fås på detta sätt räknas ihop (summvärdemetoden). Eftersom det gängse värdet på ett gårdbrukskomplex vanligtvis är litet lägre än summan av de gängse priserna på de delar som överläts var för sig, görs det i summvärdemetoden ofta en gårdbrukskomplexnedsättning.

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 inkomstbeskattnings behov.

Förmögenhetsslagen som hör till gårdsbruket blir i arvs- och gåvobeskattningen föremål för värdering i allmänhet i samband med ägobyte på gårdsbruksenheten eller på en bråkdel av den. Därför har värderingsprinciperna som presenteras nedan utarbetats utgående från den utgångspunkten att egendomen övergår som en del av 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 inkomstbeskattnings 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 VårdL, avviker väsentligt från gängse värde. De i VårdL avsedda värden utgör således inte utgångspunkt för fastställande av värden på dessa förmögenhetsslag.

4.2 Jord- och skogsbrukets lösegendom

4.2.1 Maskiner, inventarier och anordningar

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

Det är inte alltid nödvändigt att i detalj utreda värdet av maskinparken, som används för produktionsändamål. Maskinparken kan, såsom en del av gårdsbrukets tillgångar, i regel värderas utgående från utgiftsrestvärdet. I ett sådant fall 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.porssilehdet.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 i regel tillämpa värden enligt nedanstående tabell. Förteckningens värden grundar sig i huvudsak på de husdjurspris, som Pro Agria använder i samband med jordbrukets lönsamhetsberäkningar.

<i>Hästar</i>	
Hästar	1 500,00
Föl	1 000,00
Ponnyer	500,00
<i>Nötkreatur</i>	
Tjurar över 2 år	1 000,00
Tjurar 1 - 2 år	600,00
Kor och kvigor	600,00
Kalvar under 1 år gamla	170,00
<i>Svin</i>	
Galtar	540,00
Suggor	300,00
Övriga svin över 2 mån.	180,00
Gödsvin, över 2 mån.	80,00
Smågris, under 2 mån.	50,00
<i>Får och getter</i>	
Får	60,00
Getter	50,00
<i>Renar</i>	
Över 1 år gamla	170,00
Under 1 år gamla	70,00
<i>Fjäderfä</i>	
Vårphöns och övrig fjäderfä	2,50
Kycklingar	3,40
Broiler	0,70

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 vildsvin, bisonoxar, alpäckor och strutsar kan man stöda sig på deras anskaffningspriser.

Källor:

- http://www.matilda.fi/servlet/page?_pageid=115,193&_dad=portal30&_schema=PORTAL30

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

4.2.3 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

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, vars **årliga belopp** under åren 2007 – 2010 (Statsrådets förordning 887/2006 och 212/2007 och i förordningar om regionindelningen 604/2005 och 225/2006) är

- Inom region A 246,60 euro/ha
- Inom region B-C1 195,84 euro/ha
- Inom region C2-C4 152,67 euro/ha

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 den enhetliga delens andel större.

Det finns inga 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, kan värdet av rätten till gårdsstöd värderas till exempel utgående från avkastningsvärdet. **Grunden för beräkningen av avkastningsvärdet utgörs av nettoavkastningen. Som nettoavkastningens andel av gårdsstödet kan man**

uppskatta en andel som motsvaras av den andel som jordbrukets nettoavkastning utgör av jordbrukets bruttoavkastning. Denna andel varierar per lägenhet beroende på brukningsenhetens belägenhet, produktionsriktning och andra omständigheter. Som genomsnittlig uppgift kan man använda lönsamhetsbokföringsresultat som Ekonomidoktorn på MTT (Forskningscentralen för jordbruk och livsmedelsekonomi) presenterat. Enligt dem blir jordbrukets genomsnittliga nettoavkastning ungefär 19 % av bruttoavkastningen om man till bruttoavkastningen även räknar stöden och om man inte tar i beaktande de kalkylerade löne- och räntekraven som avdrag. Man kan således som gårdsstödsrättighetens årliga nettoavkastning betrakta ungefär 19 % av det årliga beloppet. Eftersom man inte vet om stödsystemet fortsätter ännu efter år 2015, kan man som den tid under vilken avkastning flyter in betrakta sex år. Kapitaliseringskoefficienten enligt kapitaliseringsräntesatsen om 5 % är då 5,0757 (se tabell 1 på s. 4). Avkastningsvärdet kan alltså räknas ut enligt följande:

Enhetlig del	Nettoavkastning 19 %	x 5,0757 = avkastningsvärde	Avrundning
Region A 246,60 €/ha	46,85 €/ha	237,82 €/ha	240 €/ha
Region B- C1 195,84 €/ha	37,21 €/ha	188,86 €/ha	200 €/ha
Region C2- C4 152,67 €/ha	29,01 €/ha	147,23 €/ha	150 €/ha

Vid arvs- och gåvoskatten kan man som gårdsstödsrättighetens gängse värde betrakta de avrundade värdena i den högra kolumnen.

Man kan avvika från dessa värden om den skattskyldige uppvisar en utredning om de överlåtna gårdsstödsrättigheternas belopp eller om gårdsstödsrättigheternas värde.

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 mjölk 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 TE-centralerna för statistik över. I tabellen nedan finns de genomsnittliga priserna för referensmängds försäljningar under år 2009.

De genomsnittliga marknadspriserna för mjölkkvotsförsäljningar mellan producenterna år 2009.

Områdets namn	Marknadspris €/l
Nyland	0,00
Egentliga–Finland	0,00
Satakunda	0,03
Tavastland	0,01
Birkaland	0,01
Sydöstra Finland	0,01
Södra Savolax	0,05
Norra Savolax	0,07
Norra Karelen	0,05
Mellersta Finland	0,06
Södra Österbotten	0,07
Österbotten	0,09
Norra Österbotten	0,07
Kajanaland	0,06
Lappland	0,07
Åland	0,04

Källor:

- TE - centraler <http://www2.te-keskus.fi/tekartat/default.htm>
- 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 gårdsbruksenhetens 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 10 000 € trots att utgiftsrestens värde är obetydligt.

Produktionsbyggnadernas byggnadsplats värderas i enlighet med kapitel 3 Fasta tillgångar

Källor:

- http://www.vahingontorjunta.fi/www/page/fk_www_4862;/TURVAOHJEET/Rakennuksen_hinnan_arviointi,_ohje_2009

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 anknytning till det jordbruk av vilket den utgör en del eller till vilket den ska fogas.

De flesta överlåtelsena av jordbruksmark sker i samband med generationsväxling. Prisnivån som används i samband med dessa överlåtelser 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 överlåtelser 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 määrittellä kohdassa 4.2.4.1 esitetyllä tavalla.

Åkerns värde fastställs i första hand på basen av uppgiften om köpeskilling eller jämförelseköp. Om nämnda uppgift inte finns till förfogande, kan värderingen göras på basen av landskapsbaserade värden enligt tabellen nedan. Arvot on johdettu Maanmittauslaitoksen maatalousmaan kauppahintatiedoista käyttäen yli 2 ha viljeltyä maata koskevien kiinteistökauppojen keskiarvohintoja vuosilta 2004–2009. 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.

