

Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa

Verohallitus
2.10.2009
päivitetty 27.8.2010

Päivitetty ohje tulee voimaan 1.9.2010 kuitenkin siten, että lomakiinteistöjen keskineliöhintoja ranta-asemakaava-alueella ja haja-asutusalueella koskevissa taulukoissa (alkaen sivulta 15), peltojen arvoja koskevassa taulukossa (alkaen sivulta 26) sekä metsän arvoa koskevassa taulukossa (alkaen sivulta 30) esitettyjä ja punaisella merkittyjä arvoja sovelletaan vasta niihin tapauksiin, joissa verovelvollisuus alkaa 1.1.2011 tai sen jälkeen. Sanotuissa taulukoissa suluissa punaisella esitettyjä arvoja sovelletaan edelleen vuoden 2010 loppuun.

Ohjeeseen muutetut kohdat on merkitty punaisella tekstillä ja sivun oikeaan reunaan muutettujen rivien kohdalle merkityllä pystyviivalla.

SISÄLTÖ

1	ARVON MÄÄRITTÄMISEN LÄHTÖKOHDAT	1
1.1	KÄYVÄN ARVON PERIAATE	1
1.2	ARVONMÄÄRITTÄMISMENETELMÄT	1
1.2.1	<i>Yleistä</i>	1
1.2.2	<i>Kauppa-arvomenetelmä</i>	2
1.2.3	<i>Tuottoarvomenetelmä</i>	2
1.2.4	<i>Kustannusarvomenetelmä</i>	4
1.3	VEROVIRANOMAISEN TIEDONSAANTIOIKEUS.....	5
2	IRTAIN VARALLISUUS	5
2.1	RAHAVARAT, TALLETUKSET, SAAMISET	5
2.2	JOUKKOVELKAKIRJALAINAT SEKÄ MUUT VELKASITOUUMUKSET	5
2.3	JULKISESTI NOTEERATUT OSAKKEET JA MUUT ARVOPAPERIT	6
2.4	PÖRSSISSÄ NOTEERAAMATTOMAT OSAKKEET	6
2.5	SIOITUSRAHASTO-OSUUDET	6
2.6	OSUUSKUNTIEN OSUUDET	6
2.7	TYÖSUHDEOPTIOT	6
2.8	ASUNTO- JA KIINTEISTÖSAKEYHTIÖIDEN OSAKKEET SEKÄ MUUT ASUNTO-OIKEUDET JA -OSUUDET	7
2.8.1	<i>Asuinhuoneisto-osakkeet</i>	7
2.8.2	<i>Autotalliosakkeet</i>	8
2.8.3	<i>Ulkomaiset asuinhuoneisto-osakkeet</i>	9
2.8.4	<i>Osaomistusasunnot</i>	9
2.8.5	<i>Asumisoikeusasunnot</i>	9
2.8.6	<i>Toimitilaosakkeet</i>	9
2.9	KULKUNEUVOT.....	10
2.10	ASUNTOIRTAIMISTO	11
2.11	OSUUS TOISEEN KUOLINPESÄÄN	11
2.12	IMMATERIAALIOIKEUDET	11
2.13	VARALLISUUSARVOISET HENKIVAKUUTUKSET PERINTÖVEROTUKSESSA.....	12
3	KIINTEÄ VARALLISUUS	12
3.1	ERILLISARVOSTA KOKO KIINTEISTÖN ARVOON.....	12
3.2	TAAJAMA-ALUEELLA SIJAITSEVAT TONTIT JA RAKENNUSPAIKAT	12
3.3	HAJA-ASUTUSALUEELLA SIJAITSEVAT RAKENNUSPAIKAT	13
3.4	VAPAA-AJAN JA RANTARAKENNUSPAIKAT	14
3.5	VUOKRAOIKEUTEEN PERUSTUVAT RAKENNUSPAIKAT.....	16
3.6	RAKENNUKSET	16
3.6.1	<i>Rakennusten arvostamisen lähtökohtia</i>	16
3.6.2	<i>Kustannusarvomenetelmä</i>	16
3.6.3	<i>Kauppa-arvo- ja tuottoarvomenetelmät</i>	17
3.6.4	<i>Omakoti- ja vapaa-ajanrakennusten arvostaminen eräissä tilanteissa</i>	17
3.6.4.1	<i>Yleistä</i>	17
3.6.4.2	<i>Asuinkäytössä olevat omakotirakennukset</i>	18
3.6.4.3	<i>Vapaa-ajan rakennukset</i>	19
3.6.4.4	<i>Talousrakennukset</i>	19
3.6.5	<i>Liike- ja teollisuusrakennukset</i>	19
4	MAATILAVARALLISUUS	20
4.1	ERILLISARVOSTA KOKO MAATILAN ARVOON.....	20
4.2	MAA- JA METSÄTALouden IRTAIMISTO	20

4.2.1	<i>Koneet, kalusto ja laitteet</i>	20
4.2.2	<i>Kotieläimet</i>	21
4.2.3	<i>Varastot</i>	22
4.2.4	<i>Tilatuki- ja tuotanto-oikeudet</i>	22
4.3	MAATILAN ASUINRAKENNUS	24
4.4	MAA- JA METSÄTALOUDEN TUOTANTORAKENNUKSET	24
4.5	MAATALOUSMAA	25
4.6	METSÄMAA	28
4.6.1	<i>Arvon määrittämisen lähtökohtia</i>	28
4.6.2	<i>Tila-arviosta metsän arvostamisen tietolähteenä</i>	29
4.6.2	<i>Metsäsuunnitelmasta metsän arvostamisen tietolähteenä</i>	29
4.6.3	<i>Kiinteistöjen kauppahintatilastointiin perustuvasta metsän arvostamisesta</i>	30
4.7	OSUUS YHTEISMETSÄÄN	32
4.8	JOUTOMAA	33
4.9	LAAJAT RANTA-ALUEET JA VESIALUEET	33
4.9.1	<i>Laajat ranta-alueet</i>	33
4.9.2	<i>Vesialueet</i>	34
4.10	MAA-AINESTEN OTTOALUEET	34
4.10.1	<i>Arvon määrittämisen lähtökohta</i>	34
4.10.2	<i>Soranottoalueen arvon määrittäminen</i>	34
4.10.3	<i>Turpeennostoalueen arvon määrittäminen</i>	35
5	YRITYSVARALLISUUS	36
5.1	YRITYKSEN ARVON MÄÄRITTÄMISEN LÄHTÖKOHDAT	36
5.2	YRITYKSEN SUBSTANSSIARVO	37
5.2.1	<i>Varat ja velat</i>	37
5.2.2	<i>Varojen ja velkojen arvostaminen</i>	37
5.2.3	<i>Aineettomat hyödykkeet</i>	37
5.2.4	<i>Kiinteistöt</i>	38
5.2.5	<i>Koneet ja kalusto</i>	38
5.2.6	<i>Muut aineelliset hyödykkeet, ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat</i>	38
5.2.7	<i>Sijoitukset</i>	38
5.2.8	<i>Vaihto-omaisuus</i>	38
5.2.9	<i>Saamiset</i>	38
5.2.10	<i>Rahoitusarvopaperit</i>	39
5.2.11	<i>Rahat ja pankkisaamiset</i>	39
5.2.12	<i>Pakolliset varaukset</i>	39
5.2.13	<i>Laskennalliset/piilevät verovelat</i>	39
5.2.14	<i>Vieras pääoma</i>	39
5.3	YRITYKSEN TUOTTOARVO	39
5.4	YRITYKSEN KÄYPÄ ARVO SUBSTANSSI- JA TUOTTOARVON PERUSTEELLA	40
5.5	OSKEYHTIÖN OSAKKEEN KÄYPÄ ARVO	41
5.6	KOMMANDIITTI- JA AVOIMEN YHTIÖN YHTIÖOSUUDEN KÄYPÄ ARVO	41
6	VELAT JA VELVOITTEET	42
6.1	VELAT, VÄHENNYKSET JA ERITYISESTI NS. PIILEVÄ VEROVELKA	42
6.2	TUOTTO-OIKEUDEN PIDÄTYS	42

1 Arvon määrittämisen lähtökohdat

1.1 Käyvän arvon periaate

Perintö- ja lahjaverolain (PerVL) 9.1 §:n mukaan omaisuus arvostetaan siihen käypään arvoon, mikä omaisuudella oli verovelvollisuuden alkaessa. Käyvällä arvolla tarkoitetaan omaisuuden todennäköistä luovutushintaa.

Varat arvostetaan siihen käypään arvoon, joka varallisuudella oli verovelvollisuuden alkamishetkellä omistajan hallussa ja sillä paikalla, missä omaisuus oli. Vastaavasti myös velkojen ja veloitteiden arvostaminen tapahtuu käyvän arvon periaatteen mukaisesti.

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

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

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

1.2 Arvonmäärittämismenetelmät

1.2.1 Yleistä

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

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

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

Verotuksessa käytettävän menetelmän tulee olla teoreettisesti perusteltu, ja sen on tuettava riittävästi tutkimustuloksiin markkinoiden käyttäytymisestä. Valitun menetelmän tulee

ottaa huomioon kohteen mahdolliset erityispiirteet. Vaatimus parhaiten soveltuvan menetelmän käyttämisestä voi joissakin tilanteissa edellyttää kohteen jakamista osiin, jolloin kohteen kokonaisarvo saadaan eri menetelmillä arvostettujen osien summasta.

1.2.2 Kauppa-arvomenetelmä

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

Vertailukelpoiselta luovutukselta edellytetään muun muassa seuraavia seikkoja:

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

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

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

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

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

1.2.3 Tuottoarvomenetelmä

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

Tuottoarvomenetelmää käytettäessä kohteen arvo lasketaan kaavasta:

$$A = T / i$$

A = tuottoarvo

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

i = pääomitus korkokanta (tuottovaatimus, esimerkiksi 8 prosenttia)

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

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

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

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

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

$T = \text{vuotuinen tuotto}$

$\text{pääomituskerroin} = \text{pääomituskorkokannan ja määrävuosien mukainen kerroin}$

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

Taulukko 1**Jälkeenpäin suoritettavien maksujen diskonttaustekijä, eli nykyarvon laskenta (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 Kustannusarvomenetelmä

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

Kustannusarvomenetelmää käytetään usein tilanteissa, joissa kauppa-arvomenetelmä tai tuottoarvomenetelmä ei tule kysymykseen, kuten silloin kun markkinoita tai tuottoa ei ole lainkaan osoitettavissa. Tällöin on ainoa tapa välttää lopputuloksen summittaisuus lähteä selvittämään kohteen valmistuskustannuksia. Koska maalla ei ole valmistuskustannuksia, sovelletaan kustannusarvomenetelmää yleensä rakennusten, rakenteiden tai kasvillisuuden (esimerkiksi metsässä taimikon perustamiskustannukset) arvostamiseen.

Esimerkiksi vakuutusarvioinnissa käytetään usein kustannusarvomenetelmää. Tällöin pyritään määrittämään, mitä tuhoutuneen rakennuksen korvaaminen uudella vastaavalla rakennuksella tulisi maksamaan.

Käytettäessä kustannusarvoa arvostamisratkaisun perusteena otetaan huomioon varallisuuden hankinta-ajankohdan tai kustannusten syntyajankohdan hintatason ja verovelvollisuuden alkuaikojen hintatason ero, sekä tällä välillä tapahtuneet muut muutokset varallisuudessa. Yhteismitallistaminen voi tapahtua erilaisten kauppahintatilastojen (esimerkiksi asunto-osakkeiden kauppahinnoista tehdyt tilastot) tai indeksisarjojen (esimerkiksi rakennuskustannusindeksi) avulla.

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

1.3 Veroviranomaisen tiedonsaantioikeus

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

2 Irtain varallisuus

2.1 Rahavarat, talletukset, saamiset

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

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

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

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

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

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

Tietolähteitä:

- EKP:n julkaisemat valuuttakurssit (www.suomenpankki.fi/valuuttakurssit)
- Valtiovarainministeriön asetus peruskoron vahvistamisesta (www.suomenpankki.fi/korot)

2.2 Joukkovelkakirjalainat sekä muut velkasitoumukset

Joukkovelkakirjalainat sekä muut velallisen sitoumuksesta annetut noteeratut arvopaperit arvostetaan pörssissä toteutuneen kaupan noteerauksen mukaiseen arvoon. Jos kauppvoja ei ole tapahtunut, arvostaminen tapahtuu ostokurssin arvoon tai lähimmän päivän kurssiin. Jos luotettavaa noteerausta ei ole saatavissa, arvostaminen tapahtuu nimellisarvoon tai hankintameno kertyneine korkoineen.

Kun omaisuuden arvoon sisältyy perinnönjättäjän elinaikana tai lahjanantajan omistusaikana kertynyt veronalainen korko, vähennetään korkoon kohdistuva verovelka omaisuuden arvosta. Vähennettävän veron määrä lasketaan sekä lähdeveronalaisen että pääomatulona verotettavan koron osalta 28 prosenttiin verokannan mukaan.

Tietolähteitä:

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

2.3 Julkisesti noteeratut osakkeet ja muut arvopaperit

Julkisesti noteeratuilla osakkeilla ja muilla arvopapereilla tarkoitetaan tässä julkisen kaupan-käynnin kohteena viranomaisen valvonnassa olevalla markkinalla Suomessa tai ulkomailla olevia osakkeita, merkintäoikeuksia, optio-oikeuksia, indeksiosuuksia, warrantteja ja muita rahoitusinstrumentteja.

Julkisesti noteerattavien arvopapereiden arvon määrittäminen tapahtuu kuolinpäivänä tai lahjoituksen täyttymispäivänä (päivänä, jona arvo-osuus on kirjattu vastaanottajan arvo-osuustilille) toteutuneen kaupan noteerauksen mukaiseen arvoon. Arvostus tapahtuu vähintään päivän kauppojen alimpaan arvoon. Jos arvopaperilla ei ole käyty kauppaa, arvostus tapahtuu ostonoteerauksen mukaiseen arvoon. Ellei arvopaperia ole noteerattu kuolin- tai lahjoituksen täyttymispäivänä, arvostus tapahtuu lähimmän noteerauksen mukaan.

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

Tietolähteitä:

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

2.4 Pörssissä noteeraamattomat osakkeet

Pörssissä noteeraamattomien osakkeiden arvostamista käsitellään luvussa 5 Yritysvaarallisuus.

2.5 Sijoitusrahasto-osuudet

Sijoitusrahasto-osuudet arvostetaan rahastoyhtiön laskemaan ja julkaisemaan rahasto-osuuden arvoon. Ellei rahasto-osuuden arvoa ole laskettu kuolin- tai lahjoituspäivälle, arvostus tapahtuu lähimmän päivän arvon mukaisesti.

2.6 Osuuskuntien osuudet

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

2.7 Työsuhdeoptiot

Työsuhdeoptiolla tarkoitetaan työsuhteeseen perustuvaa oikeutta saada tai hankkia yhteisön osakkeita tai osuuksia käypää alempaan hintaan. Optioehdoista riippuen optio-oikeus voi

siirtyä perintönä perillisille. Tällöin perilliset saavat edun optiosta samoilla ehdoilla kuin perinnönjättäjäkin olisi saanut. Optio-oikeus voi olla myös lahjoitettavissa.

Perintöverotuksessa työsuhdeoptiolla on varallisuusarvoa vain silloin, jos optio-oikeuden käyttöajanjakso on kuolinhetkellä meneillään tai jos optio-oikeus on kuolinhetkellä luovutettavissa kolmannelle. Kun optio-oikeus on lahjoitettu (ja se on siten luovutettavissa kolmannelle), optio-oikeudella on aina varallisuusarvoa.

Julkisesti noteeratut optiot arvostetaan kuolin- tai lahjoituspäivän kurssiin.

Julkisesti noteeraamattomat optiot, jotka oikeuttavat julkisesti noteerattuihin osakkeisiin, arvostetaan kohdeosakkeen kuolin- tai lahjoitushetken pörssikurssiarvon perusteella. Noteeraamattomat optiot, jotka oikeuttavat merkitsemään pörssissä noteeraamattomia osakkeita, arvostetaan kohdeosakkeen kuolin- tai lahjoitushetken käyvän arvon perusteella. Optioihin optioehtojen mukaan mahdollisesti liittyvä osakkeen merkintähinta otetaan option arvoa pienentävänä tekijänä huomioon.

Perintötilanteessa option kohdistuva laskennallinen tuloverovelka otetaan huomioon käypää arvoa vahvistettaessa. Jos optio-oikeutta on käytetty optio-oikeuden saajan kuoleman jälkeen tämän kuolinvuoden aikana, kuolinpesän saamaa etua pidetään ansiotulona. Verokantana voidaan tällöin muun selvityksen puuttuessa käyttää 50 prosenttia. Jos kuolinpesä on käyttänyt työsuhdeoptiota kuolinvuoden jälkeen, saatu tulo on kuolinpesän pääomatuloa ja verokantana käytetään pääomatulon verokantaa (KHO 4.7.2005 T 1710). Jos optio-oikeutta ei ole perintöverotuksen toimittamishetkellä käytetty ja jos käyttöajanjakso ulottuu osittain kuolinvuoden jälkeiselle vuodelle, vähennettävänä verokantana käytetään pääomatulon verokantaa.

Tilanteessa, jossa työsuhdeoptio on lahjoitettu, option käyttämisestä saatu etu verotetaan alkuperäisellä optio-oikeuden saajalla (lahjanantajalla). Lahjansaajaan kohdistuvassa lahjaverotuksessa ei siten oteta huomioon laskennallista verovelkaa.

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

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

2.8.1 Asuinhuoneisto-osakkeet

Asunto- ja kiinteistösaakeyhtiöiden osakkeet arvostetaan kaupp-arvomenetelmällä edustavien vertailuluovutusten (sama yhtiö tai sama alue) perusteella määritettävän hintatason mukaiseen arvoon. Vertailuluovutusten edustavuudesta (vertailuluovutusten lukumäärä, samuus, ajankohta) riippuen todettua hintatasoa voidaan tapauskohtaisen arvioinnin perusteella alentaa tai korottaa 10 - 20 prosentilla.

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

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

	2 h + k	0 %
	3 h + k	+ 10 %
3 h + k (67 m ² ->)	1 h + k	- 25 %
	2 h + k	- 10 %
	3 h + k	0 %

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

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

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

Omistusasunnon hankkimiseksi voi olla erilaisia rahoitusratkaisuja. Esimerkiksi vapaarahoitteisessa Entré-rahoitusmallissa asunnon saa omistukseensa maksamalla 15 tai 30 prosenttia asunnon velattomasta hinnasta. Esimerkin Entre-asunnon omistaminen vastaa luonteeltaan asunto-osakeomistusta. Vapaarahoitteiset osaomistusasunnot arvostetaan samalla tavoin kuin tavanomaiset asuinhuoneisto-osakkeet.

Vertailuluovutuksia tarkasteltaessa on otettava huomioon, että myyntihinta ja asunnon velaton myyntihinta voivat olla erisuuruiset. Velaton myyntihinta osoittaa asunnon käyvän arvon siinä tilanteessa, että asuntoon ei kohdistu osuutta taloyhtiön lainasta. Myyntihinta puolestaan kertoo sen, mikä on kohteen arvo sen myyjälle.

Esimerkki:

Asunto-osakkeen myyntihinta on 100.000 euroa ja velaton myyntihinta 120.000 euroa. Todennäköinen luovutushinta eli asunto-osakkeen käypä arvo luovutustilanteessa on 100.000.

Jos asunto-osakkeen omistaja lunastaa yhtiövelkaosuuden 20.000 euroa ennen luovutusta, tulee asunto-osakkeen käyväksi arvoksi 120.000 euroa.

Tietolähteitä:

- www.asuminen.fi
- www.tilastokeskus.fi
- www.ymparisto.fi
- www.etuovi.com
- www.oikotie.com
- <http://asuntojen.hintatiedot.fi>
- http://fi.wikipedia.org/wiki/Suomen_asuntojen_hinnat_2000-luvulla
- <http://www.ara.fi/default.asp?node=1248&lan=fi>

2.8.2 Autotalliosakkeet

Autotalliosakkeet arvostetaan kuten asuinhuoneisto-osakkeet.

2.8.3 Ulkomaiset asuinhuoneisto-osakkeet

Muun kuin Suomessa olevan asuinhuoneisto-osakkeen arvostuksen lähtökohdaksi selvitetään perinnönjättäjän tai lahjanantajan asuinhuoneiston hankintahinta ja hankinta-ajankohta. Tuon ja muun asiassa saadun huoneistoa ja hintatasoa koskevan selvityksen perusteella määritetään asuinhuoneiston kuolin- tai lahjoitushetken käypä arvo.

2.8.4 Osaomistusasunnot

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

Tietolähteitä

- <http://www.asuminen.fi/?action=search&searchstring=osaomistusasunnot&alphadir=true>;

2.8.5 Asumisoikeusasunnot

Asumisoikeus perustuu asumisoikeustalon omistajan ja asumisoikeuden saajan väliseen asumisoikeussopimukseen. Asumisoikeuden saaja suorittaa asumisoikeutta perustettaessa asumisoikeustalon omistajalle asumisoikeusmaksun. Asumisoikeuden haltijan kuoltua asumisoikeus kuuluu kuolinpesään. Asumisoikeus voidaan myös lahjoittaa.

Asumisoikeusasunnon haltija voi luovuttaa asumisoikeuden korkeintaan asunnon sijaintikunnan vahvistamalla enimmäishinnalla. Enimmäishintaan luetaan asumisoikeuden haltijan talon omistajalle suorittama asumisoikeusmaksu rakennuskustannusindeksillä korotettuna sekä asumisoikeuden haltijan huoneistoon tekemien parannusten kohtuullinen arvo. Kunnan vahvistamaa enimmäishintaa voidaan pitää asumisoikeuden käypänä arvona, ellei asumisoikeusasuntoja ole asunnon sijaintipaikalla yleisesti luovutettu tätä alemmalla hinnalla.

Tietolähteitä:

- <http://www.ara.fi/default.asp?node=1087&lan=fi>
- <http://www.asuminen.fi/default.asp?action=search&searchstring=asumisoikeusasunnot&alphadir=true>;

2.8.6 Toimitilaosakkeet

Liike-, myymälä-, toimisto- ja muiden vastaavien huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet (toimitilaosakkeet) arvostetaan ensisijaisesti samalla tavalla kuin asuinhuoneisto-osakkeetkin. Näiden osalta ei yleensä kuitenkaan ole käytettävissä edustavia vertailuluovutuksia.

Toimitilaosakkeiden (ja myös toimitilakiinteistöjen) arvostamisessa voidaan toissijaisesti käyttää apuna myös tuottoarvomenetelmää. Toimitilahuoneiston arvoa määrittävänä keskeisenä tekijänä on sen sijainti. Sijainti puolestaan heijastuu yleensä suoraan liikehuoneistosta maksettavan vuokran määrään.

Toimitilahuoneiston ja -kiinteistön arvoon (vuokratuottoon ja tuottovaatimukseen) vaikuttavat yleisesti mm. seuraavat seikat:

- taajaman suuruus ja alueen taloudellinen toimeliaisuus
- sijainti taajaman keskustaan nähden
- sijainti käytetyimpiin kulkuväyliin nähden
- paikoitustilojen läheisyys ja riittävyys
- alueen (ko. tontin) sisäinen liikennöitävyys
- kohteen koko, tilajakauma, muunneltavuus
- onko kysymyksessä koko kiinteistö vai yksittäinen huoneisto/osa kiinteistöstä
- huoneiston/rakennuksen kunto
- mahdolliset vuokrasopimukset
- tontin omistus (vuokra/omistustontti)
- kauppapaikkaimago

Todetun tai arvioidun vuokratason ja tuottovaatimuksen perusteella voidaan kohteen arvo määrittää tuottoarvona kohdassa 2.3 esitetyn mukaisesti.

Esimerkki:

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

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

Tuottoarvo määritetään siis vaiheittain seuraavasti:

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

Tietolähteitä:

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

2.9 Kulkuneuvot

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

Tietolähteitä:

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

2.10 Asuntoirtaimisto

Tavanomainen koti-irtaimisto on perintö- ja lahjaverotuksessa verosta vapaa siltä osin kuin sen arvo on enintään 4.000 euroa. Tämän vuoksi asuntoirtaimiston arvoksi hyväksytään yleensä perukirjaan tai lahjaveroilmoitukseen merkitty arvo.

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

Tietolähteitä:

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

2.11 Osuus toiseen kuolinpesään

Perinnönjättäjän tai lesken varoihin kuuluvan toisen kuolinpesän osuuden käypä arvo määräytyy kuolinhetkellä pesäosuuteen sisältyvien varallisuuserien käyvän arvon perusteella. Osuus kuolinpesästä voi olla myös lahjoituksen kohteena.

Toisen kuolinpesän osuuden arvostuksessa voidaan lähtökohdaksi ottaa sen osalta toimitettu perintöverotus, jos kuolinpesän varallisuusasemassa ei ole tapahtunut merkittävää muutosta ja jos se on muodostunut enintään kaksi vuotta ennen jälkimmäistä perintötapahtumaa tai lahjoitusta. Muussa tapauksessa kuolinpesäosuus on arvostettava uudelleen.

2.12 Immateriaalioikeudet

Immateriaalioikeuksia ovat tekijänoikeudet (oikeus kirjoitukseen, valokuvaan, nauhoitteeseen tai muuhun vastaavaan) sekä teollisoikeudet (patentti-, hyödyllisyysmalli-, malli-, tavaramerkki-, toiminimi-, integroidun piirin malli- ja kasvinjalostajan oikeus).

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisujen 1960 I 13 ja 2004:55, joista ensin mainittu koski oikeutta sävelteoksiin ja jälkimmäinen oikeutta kirjalliseen teokseen, mukaan mainitun kaltaisia tekijänoikeuksia ei pidetä sellaisena omaisuutena, josta olisi suoritettava perintöveroa. Tähän nähden niitä ei ole myöskään arvostettava perintö- ja lahjaverotuksessa.

Yritysvarallisuuteen liittyvien immateriaalioikeuksien arvostamista on käsitelty luvussa 5.2.3 Aineettomat hyödykkeet.

2.13 Varallisuusarvoiset henkivakuutukset perintöverotuksessa

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

Säästöhenkivakuutuksen kysymyksessä ollessa laskennallisena tuloverona vähennetään vakuutukseen kertyneen tuoton osalta pääomatuloverokannan mukainen vero. Jos kysymys on eläkevakuutuksesta, laskennallisena tuloveron määränä voidaan muun selvityksen puuttuessa vähentää ansiotulona verotettavan säästön osalta 50 prosenttia ja pääomatulona verotettavan säästön osalta 28 prosenttia.

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

3 Kiinteä varallisuus

3.1 Erillisarvosta koko kiinteistön arvoon

Kiinteistöjen arvostamista käsitellään erikseen maapohjan ja rakennuksen osalta. Käytännössä arvostamisen kohteena on kuitenkin yleensä kiinteistö kokonaisuudessaan eli rakennus ja tontti yhdessä. Tällöin myös arvostamisratkaisu perustuu pääsääntöisesti kiinteistökokonaisuuden arviointiin.

Jos kohteen arvoa ei voida määrittää ensisijaisen kauppaa-arvomenetelmän mukaan, arvostamisratkaisu joudutaan tekemään useimmiten siten, että rakennuksen ja tontin erillisten omaisuusosien arvon määrittämisen jälkeen päädytään koko kiinteistöä koskevaan arvostusratkaisuun. Rakennuksen arvostaminen tapahtuu tällöin kustannusarvomenetelmää käyttäen, kun taas maapohjan arvostaminen tapahtuu kauppaa-arvomenetelmällä. Maapohjan arvostamisratkaisua tehtäessä lähtökohtana voidaan käyttää niitä tietolähteitä ja menettelytapoja, joita käytetään rakentamattoman maan arvon määrittämisessä.

3.2 Taajama-alueella sijaitsevat tontit ja rakennuspaikat

Taajama-alueella tarkoitetaan tässä ohjeessa asemakaava-alueella, ranta-asemakaava-alueella sekä muulla suunnittelutarvealueella sijaitsevaa maata, jota käytetään tai tullaan todennäköisesti käyttämään kaupunkimaisen taajaman erilaisissa toiminnoissa, kuten asuin-, teollisuus- tai muussa sellaisessa tarkoituksessa kuntamuodosta (kaupunki / muu kunta) riippumatta. Muusta maa-alueesta käytetään tässä ohjeessa nimitystä haja-asutusalue.

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 16 §:n mukaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-ajan alueiden järjestämiseen. Suunnittelutarvealue vastaa pääpiirteittäin aikaisemman rakennuslain (370/1958) tarkoittamaa taaja-asutuksen käsitettä. Asemakaava-alueen, mukaan luettuna ranta-asemakaava-alueen, lisäksi kunta voi osoittaa alueita suunnittelutarvealueeksi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä. Tällainen määräys on voimassa enintään 10 vuotta. Rakennusluvan saamisen erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä.

Perintö- ja lahjaverotuksen arvostamistilanteissa käytetään hyväksi Verohallinnon kiinteistö-tietokannassa kustakin alueesta olevia tietoja.

Taajamassa olevan rakentamattoman kohteen arvo voidaan määrittää joko pinta-alan taikka rakennusoikeuden (kerrosala tai tonttitehokkuusluku) avulla. Kerrosalaan luetaan rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten ne kerrosalat, jotka palvelevat rakennuksen pääasiallista käyttötarkoitusta. Tonttitehokkuusluku osoittaa rakennuspaikan maksimirakennusoikeuden suhdetta rakennuspaikan pinta-alaan. Rakennuspaikan rakennusoikeus saadaan siis kertomalla tonttitehokkuusluku (e) rakennuspaikan pinta-alalla.

Maapohjan arvoon vaikuttavat muun muassa seuraavat tekijät:

- alueen koko ja rakennusoikeus
- alueen keskustaetäisyys ja liikenneyhteydet
- alueen kaavoitusvaihe
- alueen pinnan muodostus
- alueen käyttötarkoitus
- alueen kunnallistekniikka
- kunnan maapolitiikka

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

Jos kohteen arvoa ei voida määrittää ensisijaisen arvonmäärittämismenetelmän mukaan, tontti tai rakennuspaikka arvostetaan kiinteistöverotuksessa käytettävän tonttihintakartan mukaiseen aluehintaan (100 %). Näin menetellään kaikkien tonttityyppien kohdalla (asuin-, liike- ja teollisuustontit). Rakennusmaan arvostamisohjeen (Verohallituksen ohje 30.6.1993 dnro 6290/1/41/93) mukaista alennuskaavaa ei oteta huomioon.

Tietolähteitä:

- Valtion teknillisen tutkimuskeskuksen (VTT) laatimat tonttihintakartat ja arviointiohjeet
- http://www.maanmittauslaitos.fi/Julkaisut_ja_asiakirjat/Tilastot/Kauppahintatilastot/, Maanmittauslaitoksen kauppahintatilasto

3.3 Haja-asutusalueella sijaitsevat rakennuspaikat

Haja-asutusalueella tarkoitetaan tässä yhteydessä muuta kuin edellä selvitettyä suunnittelu- tarvealuetta. Kuntien rakennusjärjestyksissä on määräyksiä siitä, mikä on haja-asutusalueen rakennuspaikan vähimmäiskoko. Minimikoko on yleensä suurempi kuin 2 000 m².

Haja-asutusalueiden rakennuspaikkojen hintaan vaikuttavat muun muassa seuraavat tekijät:

- yleinen hintakehitys
- rakennuspaikan pinta-ala
- tiluslaji (pelto/metsä)
- etäisyys yleiseltä tieltä
- etäisyys oman kunnan taajamasta
- sijaintikunnan asukasmäärä
- sijainti pääkeskuksiin nähden
- valtakunnallinen sijainti
- kunnan maapolitiikka

Tonttihintakarttojen laadinnan yhteydessä on selvitetty myös haja-asutusalueiden rakennuspaikkojen hintatasoa. Kun nämä arvot perustuvat kauppa-arvomenetelmän käyttöön, niitä

voidaan sellaisenaan käyttää myös perintö- ja lahjaverotuksen arvostamisratkaisun perusteena. Näin menetellään kaikkien tonttityyppien kohdalla. Yksilöllisten tekijöiden perusteella, esimerkiksi rakennuspaikan sijaitessa vesistön rannalla, kysymyksessä olevaa arvoa voidaan kuitenkin tarkistaa joko ylös- tai alaspäin. **Rannalla sijaitsevan rakennuspaikan arvostuksessa vertailukohtana voidaan käyttää myös kappaleessa 3.4 esitettyjä rantaan rajoittuvien lomakiinteistöjen keskiarvohintoja.**

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

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

Tietolähteitä:

- Tonttihintakartat ja arviointiohjeet
- http://www.maanmittauslaitos.fi/Julkaisut_ja_asiakirjat/Tilastot/Kauppahintatilasto/, Maanmittauslaitoksen kauppahintatilasto

3.4 Vapaa-ajan rakennuspaikat

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

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

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

Rantaan rajoittuvien vapaa-ajan tonttien ja rakennuspaikkojen arvo voidaan määrittää käyttäen alla olevan taulukon maakuntakohtaisia neliöhintojen keskiarvoja. Sanotut arvot on johdettu maanmittauslaitoksen julkaisemista **rantaan rajoittuvien lomakiinteistöjen** kauppahintatilastoista käyttäen pitkän aikavälin keskiarvohintoja (keskiarvot 1.1.2007 – 31.12.2009). Arvoja käytettäessä on otettava huomioon taulukossa esitettyjen keskineliöhintojen muodostumisperusteet, kuten alueella ylipäänsä kauppojen kohteena olleiden tonttien sijainti eri vesistöjen rannalla, sekä arvostettavan kohteen pinta-ala ja kohteen sijainti suhteessa alueen tyypillisiin vesistöihin.

Taulukon keskimääräiset hinnat soveltuvat parhaiten tyypillisen kokosiin, noin 3 000 – 7 000 m²:n suuruisiin rantarakennuspaikkoihin. Jos yksittäisen rakennuspaikan arvo taulukon mukaan arvostettuna alittaa kiinteistöverotuksessa käytettävän tonttihintakartan mukaisesti las-

ketun arvon, rakennuspaikan käypänä arvona on kuitenkin pidettävä kyseisen alueen tontti-karttahinnan mukaisesti laskettua arvoa (100 %).

Rantaan rajoittuvien lomakiinteistöjen keskineliöhinnat **ranta-asemakaava-alueella** maakunnittain (suluissa olevia arvoja sovelletaan vuoden 2010 loppuun):

Maakunta	Keskiarvot 1.1.2007 - 31.12.2009
Uusimaa	20,31(19,27)
Varsinais-Suomi	14,56(12,33)
Itä-Uusimaa	13,32(9,50)
Satakunta	11,36(9,50)
Kanta-Häme	15,20(13,54)
Pirkanmaa	14,04(11,53)
Päijät-Häme	20,20(16,95)
Kymenlaakso	12,52(11,69)
Etelä-Karjala	6,67(6,70)
Etelä- Savo	7,99(5,88)
Pohjois-Savo	4,07(3,87)
Pohjois-Karjala	4,11(4,51)
Keski-Suomi	6,21(5,29)
Etelä-Pohjanmaa	5,19(4,53)
Pohjanmaa	14,09(12,48)
Keski-Pohjanmaa	13,96(13,50)
Pohjois-Pohjanmaa	3,98(4,26)
Kainuu	3,54(3,52)
Lappi	3,20(3,00)
Ahvenanmaa	tietoja ei saatavilla

Rantaan rajoittuvien lomakiinteistöjen keskineliöhinnat **haja-asutusalueella** maakunnittain (suluissa olevia arvoja sovelletaan vuoden 2010 loppuun):

Maakunta	Keskiarvot 1.1.2007 - 31.12.2009
Uusimaa	17,70(15,92)
Varsinais-Suomi	9,88(8,80)
Itä-Uusimaa	12,95(10,68)
Satakunta	16,62(10,59)
Kanta-Häme	13,80(9,91)
Pirkanmaa	8,85(7,76)
Päijät-Häme	12,87(11,32)
Kymenlaakso	8,57(8,13)
Etelä-Karjala	7,48(6,69)
Etelä- Savo	6,30(5,56)
Pohjois-Savo	3,97(3,80)
Pohjois-Karjala	3,35(3,08)
Keski-Suomi	7,02(6,25)

Etelä-Pohjanmaa	4,74(4,35)
Pohjanmaa	10,46(8,55)
Keski-Pohjanmaa	7,67(6,92)
Pohjois-Pohjanmaa	3,02(3,17)
Kainuu	3,47(3,34)
Lappi	2,09(1,87)
Ahvenanmaa	4,13(3,45)

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

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

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

3.5 Vuokraoikeuteen perustuvat rakennuspaikat

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

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

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

3.6 Rakennukset

3.6.1 Rakennusten arvostamisen lähtökohtia

Seuraavassa esitetään erilaisten rakennusten, kuten omakotitalojen, vapaa-ajanrakennusten sekä teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten arvostamisen lähtökohtia eri arvonmäärittämismenetelmien tarjoamien tietolähteiden kautta. Koska metodinen lähtökohta – kustannusarvomenetelmä – on kaikille rakennuksille sama, ei erilaisia rakennustyyppisiä ole tarpeen luokitella arvostamisen näkökulmasta.

3.6.2 Kustannusarvomenetelmä

Rakennukset arvostetaan useimmiten kustannusarvomenetelmällä. Tähän perustuu myös rakennusten arvostaminen kiinteistöverotuksen tarpeisiin.

Kustannusarvomenetelmän ensimmäisessä vaiheessa määritetään keskimääräisten rakennuskustannusten perusteella rakennuksen jälleenhankinta-arvo (ns. uudishinta). Tämä on rahamäärä, jonka uuden vastaavan rakennuksen tarkoituksenmukainen rakentaminen maksaisi nykyaikaisilla rakennusmateriaaleilla ja niillä nykyaikaisilla rakennusmenetelmillä, joiden käytöstä määrätään voimassa olevissa säännöksissä ja ohjeissa.

Seuraavassa vaiheessa määritetään rakennuksen iästä ja kulumisesta sekä ajanmukaisuudesta aiheutuva arvon aleneminen eli ikäalennus (poisto). Vähentämällä jälleenhankinta-arvosta poisto, saadaan rakennuksen tekninen nykyarvo. Rakennuksen nykyarvo on kustannusarvomenetelmällä määritetty rakennuksen arvo (ns. nykyhinta).

Käsitteitä uudishinta ja nykyhinta käytetään Finanssialan Keskusliiton, Maamittauslaitoksen ja Tiehallinnon yhteisessä vuosittain päivitetävässä julkaisussa Rakennuksen hinnan arviointi.

Rakennuksen nykyarvoa tarkistetaan käyttöyksikkökohtaisilla arvotekijöillä, jolloin päädytään rakennuksen omaisuusosa-arvoon. Tarkistamisessa on kysymys siitä, vastaako rakennuksen nykyarvo sitä arvoa, mikä rakennukselle kiinteistön kaupassa yleensä muodostuu eli mikä on rakennuksen arvon osuus koko kiinteistön arvosta. Tämä tarkistus on arvonmäärittämisen vaikein kohta, koska tässä vaiheessa tulee huomioon otettavaksi sijainti-, arvostus-, hintataso- ja muut sellaiset vaikeasti mitattavissa olevat tekijät. Omakotitalon arvo voi nousta rakennuksen teknistä nykyarvoa korkeammaksi voimakkaan kysynnän aikana arvostetulla, keskeisesti sijaitsevalla asuntoalueella. Vastaavasti syrjäisemmällä alueella arvo saattaa jäädä jonkin verran uudisrakennuksen nykyarvoa alhaisemmaksi.

3.6.3 Kauppa-arvo- ja tuottoarvomenetelmät

Myös kauppa-arvo- ja tuottoarvomenetelmää voidaan käyttää rakennuksen arvostamisessa. Kauppa-arvomenetelmän soveltamista vaikeuttaa se, että menetelmän edellyttämiä edustavia vertailuluovutuksia ei ole yleensä riittävästi käytettävissä.

Tuottoarvomenetelmän soveltamista vaikeuttaa tuoton määrittämiseen liittyvien epävarmuustekijöiden suuri määrä. Lähinnä kysymykseen voisi tulla vuokra-arvon käyttäminen tuottoarvon määrittämisen pohjana. Tuottoarvoa voidaan käyttää lähinnä toimitilakiinteistöjen arvostamisessa.

Sekä kauppa-arvo- että tuottoarvomenetelmän käyttämistä rakennusten arvostamisessa vaikeuttaa lisäksi se, että sekä kauppahintaan että vuokraan sisältyy usein myös maapohjan arvovaikutus.

3.6.4 Omakoti- ja vapaa-ajanrakennusten arvostaminen eräissä tilanteissa

3.6.4.1 Yleistä

Jos kohteen arvoa ei voida määrittää ensisijaisen arvonmäärittämismenetelmän mukaan, kiinteistöt arvostetaan pääsääntöisesti rakennuspaikkaa ja rakennusta koskevan yhteisarvon perusteella.

Seuraavassa esitetään omakotikäytössä oleville rakennuksille ohjeelliset neliömetriarvot, joita voidaan soveltaa, jos muuta selvitystä arvostamisen perusteeksi ei ole käytettävissä. Nämä arvot perustuvat pääasiassa maanmittauslaitoksen omakotikiinteistöjen kauppahintatilastoihin. Tilastojen hintatiedoista on pyritty poistamaan maapohjan hintaosuus. Arvoja

määritettäessä on otettu huomioon myös ArvL:n tarkoittamalla tavalla lasketun jälleenhankinta-arvon vaikutus. Viimeksi mainittua arvoa on käytetty erityisesti tilanteissa, joissa hintatilastoista ei ole ollut saatavissa rakennuksille käyttökelpoista arvostusperustetta, ja ohjearvot on tällöin johdettu ArvL:n tarkoittamista jälleenhankinta-arvoista.

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

3.6.4.2 Asuinkäytössä olevat omakotirakennukset

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

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

rakennusvuosi	euroa/m ²
ennen vuotta 1960	500
1960 – 1969	700
1970 – 1979	850
1980 – 1989	1000
1990 – 1999	1200
2000 –	1300

Pääkaupunkiseudulla sijaitsevat vastaavat omakotirakennukset voidaan arvostaa seuraavasti:

rakennusvuosi	euroa/m ²
ennen vuotta 1960	1000
1960 – 1969	1100
1970 – 1979	1200
1980 – 1989	1500
1990 – 1999	1750
2000 –	2000

Näitä arvoja voidaan tapauskohtaisesti korottaa tai alentaa enintään 30 prosenttia.

Jos taulukossa esitetty arvo ei sovellu kohteen arvostamisen perusteeksi, voidaan arvostamisessa käyttää ArvL:n mukaista jälleenhankinta-arvoa, jota myös voidaan tapauskohtaisten ominaisuuksien ja olosuhteiden perusteella korottaa tai alentaa enintään 30 prosentilla.

Maanmittauslaitoksen hintatilastoista ei ole saatavissa eikä johdettavissa koko maata koskevia arvostusperusteita haja-asutusalueiden asuinrakennuksille. Haja-asutusalueilla olevan rakennuksen arvo on luotettavimmin määritettävissä kustannusarvomenetelmällä. Näissä tilanteissa arvostusperuste on johdettava ArvL:n tarkoittamasta jälleenhankinta-arvosta. Haja-asutusalueella asuinrakennusten käyvät arvot vaihtelevat merkittävästi sijainnista, kunnosta, iästä, markkinatilanteesta ja muista vastaavista tekijöistä riippuen. **ArvL:n mukaista jälle-**

hankinta-arvoa voidaan siten yksittäistapaukseen liittyvät erityiset olosuhteet huomioon ottaen korottaa tai alentaa enintään 30 prosentilla .

Tietolähteitä:

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

3.6.4.3 Vapaa-ajan rakennukset

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

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

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

Vähäistä suuremman kuistin neliöarvona voidaan pitää noin 1/6 taulukon arvosta. Taulukossa olevia arvoja voidaan tapauskohtaisesti korottaa tai alentaa enintään 30 prosentilla. Korottaminen on perusteltua silloin, kun kysymys on uudesta tai uudehkosta ja varusteiltaan omakotitaloa vastaavasta rakennuksesta.

3.6.4.4 Talousrakennukset

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

3.6.5 Liike- ja teollisuusrakennukset

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

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

Jälleenhankinta-arvon perusteella laskettua rakennuksen arvoa voidaan tapauskohtaisesti alentaa tai korottaa enintään 30 prosentilla. Tapauskohtaisessa arvioinnissa erityinen peruste arvon korottamiseen on esimerkiksi silloin, kun rakennus sijaitsee keskeisellä liikepaikalla.

Vastaavasti alentaminen on perusteltua, jos rakennus on ollut pitkään tyhjillään tai se sijaitsee syrjässä haja-asutusalueella.

4 Maatilavarallisuus

4.1 Erillisarvosta koko maatilán arvoon

Maatilakokonaisuuden arvo määritetään yleensä siten, että maatilaan sisältyvän kunkin varallisuuslajin, kuten metsämaan, maatalousmaan, asuin- ja tuotantorakennusten, koneiden ja kaluston, kotieläimien, varastojen, arvopapereiden ja tuotanto-oikeuksien arvot määritetään erikseen käyttäen kysymyksessä olevaan varallisuuslajiin parhaiten soveltuvaa arvonmäärittämismenetelmää ja näin saadut arvot lasketaan yhteen (summa-arvomenetelmä). Kun maatilakokonaisuuden käypä hinta on tavallisesti jonkin verran alempi kuin erikseen luovutettavien osien käyvät hinnat yhteensä, tehdään summa-arvomenetelmässä usein tilakokonaisuusalennus.

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

Maatilaan kuuluvat varallisuuserät tulevat perintö- ja lahjaverotuksessa arvostuksen kohteeksi yleensä maatilán tai sen murto-osan omistuksen vaihdoksen yhteydessä. Tästä johtuen seuraavassa esitettävät maatalomaisuuden arvostusperusteet on laadittu siitä lähtökohdasta, että omaisuus siirtyy tilakokonaisuuteen osana. Vertailukauppoja käytettäessä on hintavertailussa otettava huomioon myös se, onko kysymys yksittäisen omaisuuserän vai maatilakokonaisuuden luovutuksesta.

Lähtökohtana seuraavassa metsä- ja maatalousmaata koskevassa esityksessä on varallisuuden käyttö maa- ja metsätaloudessa. Erietyiset maan arvoon vaikuttavat seikat, kuten etäisyys taajamaan, kaavoitus tai ranta-alueet tulee ottaa tapauskohtaisesti huomioon arvostamisratkaisua tehtäessä.

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

4.2 Maa- ja metsätalouden irtaimisto

4.2.1 Koneet, kalusto ja laitteet

Myös maa- tai metsätalouden tuotantokäytössä olevat koneet, kalusto ja laitteet arvostetaan käypään arvoon. Menojäännösarvo ei useimmissa tapauksissa vastaa käypää arvoa. Merkittävien koneiden, kuten traktoreiden ja leikkuupuimureiden, arvostaminen edellyttää yleensä niiden merkin, vuosimallin, tyylin ja hankintahinnan selvittämistä.

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

Tietolähteitä:

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

4.2.2 Kotieläimet

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

Aina ei ole tarkoituksenmukaista selvittää yksityiskohtaisesti kotieläinten arvoja. Osana maatilavarallisuutta eläinten arvostamisessa voidaan lähtökohtaisesti käyttää alla olevan luettelon mukaisia arvoja. Luettelon arvot perustuvat pääosin ProAgrian maatalouden kannattavuuslaskelmissa käytettäviin kotieläinten hintoihin:

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

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

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

Tietolähteitä:

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

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

Tietolähteitä:

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

4.2.4 Tilatuki- ja tuotanto-oikeudet

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

4.2.4.1 Tilatukioikeudet

Tilatukioikeus on siirtokelpoinen oikeus. Se voi siirtyä maatilán tai pellón luovutuksen yhteydessä tai tietyin rajoituksin myös erikseen. Tukioikeus yhdessä tukikelpoisen maatalousmaan hallinnan kanssa on vuoden 2007 alusta lähtien tilatuen saamisen edellytyksenä.

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

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

Tasatuen lisäksi maksetaan tuotantosuunnasta riippuen lisäosia. Tilatukijärjestelmä on tällä muodossa voimassa vuoden 2015 loppuun saakka. Vuosien 2011-2015 aikana lisäosien osuus pienenee ja tasatuen osuus kasvaa.

Tilatukioikeuden käyvästä arvosta ei ole saatavissa kauppoihin perustuvia tilastotietoja. Tilatukioikeus sisältyy yleensä pellón kauppahintatilastoissa pellón kauppahintaan.

Kauppahintatietojen puuttuessa voidaan tilatukioikeuden arvo määrittää esimerkiksi tuottoarvon perusteella. Tuottoarvon laskennan pohjana on nettotuotto. Nettotuoton osuudeksi tilatuksesta voidaan arvioida vastaava osuus kuin koko maatalouden nettotuotto on maatalouden bruttotuotosta. Tämä vaihtelee tilakohtaisesti tilan sijainnista, tuotantosunnasta ja monista muista seikoista riippuen. Keskimääräisenä tietona voidaan käyttää MTT (Maa- ja elintarviketalouden tutkimuskeskus) Taloustohtorin kannattavuuskirjanpitotuloksia. Niiden mukaan maatalouden keskimääräiseksi nettotuotoksi saadaan noin 19 % bruttotuotosta, jos bruttotuottoon luetaan myös tuet eikä vähennyksenä oteta huomioon laskennallisia palkka- eikä korkovaatimuksia. Tilatukioikeuden vuotuiseksi nettotuotoksi voidaan siten katsoa noin 19 % tuen vuotuisesta määrästä. Kun tukijärjestelmän jatkumisesta vuoden 2015 jälkeen ei ole tietoa, tuoton kertymisajaksi voidaan katsoa kuusi vuotta. Pääomituskerroin 5 % pääomituskorkokannan mukaan on silloin 5,0757 (ks. taulukko 1 sivulla 4). Tuottoarvo voidaan siten laskea seuraavasti:

Tasatuki	Nettotuotto 19 %	x 5,0757 = tuottoarvo	Pyöristys
A-alue 246,60 €/ha	46,85 €/ha	237,82 €/ha	240 €/ha
B-C1-alue 195,84 €/ha	37,21 €/ha	188,86 €/ha	200 €/ha
C2-C4-alue 152,67 €/ha	29,01 €/ha	147,23 €/ha	150 €/ha

Perintö- ja lahjaverotuksessa tilatukioikeuden käypänä arvona voidaan pitää oikeanpuoleisessa sarakkeessa olevia pyöristettyjä arvoja.

Näistä arvoista voidaan poiketa, mikäli verovelvollinen esittää selvityksen luovuttamiensa tilatukioikeuksien nettotuoton määrästä tai tilatukioikeuksien arvosta.

4.2.4.2 Meijerimaidon viitemäärä

Luovutettavissa olevat tuotanto-oikeudet, kuten meijerimaidon viitemäärä (maitokiintiö) arvostetaan nettovarallisuutta laskettaessa vuoden lopun käypään arvoon. Tilalle ja tuottajalle vahvistettu maitokiintiö on siirtokelpoinen tuotanto-oikeus. Tuottajat voivat ostaa, myydä ja vuokrata kiintiötä tiettyjen sääntöjen mukaan. Maidon viitemäärä nostaa maatalon arvoa, jos se siirretään maatalon luovutuksen yhteydessä.

Viitemäärän käypä arvo voidaan määrittellä siten, että luovutettavissa olevan viitemäärän arvoksi katsotaan siitä todennäköisesti maksettava markkinahinta. Meijerimaidon viitemäärän käypänä arvona voidaan pitää keskimääräistä markkinahintaa, josta tilastoa pitää TE-keskus. Oheisessa taulukossa ovat vuoden 2009 viitemääräkauppojen keskimääräiset hinnat.

Tuottajien välisen maidon kiintiökaupan keskimääräiset markkinahinnat 2009

Alueen nimi	Markkinahinta euroa/l
Uusimaa	0,00
Varsinais-Suomi	0,00
Satakunta	0,03
Häme	0,01
Pirkanmaa	0,01
Kaakkois-Suomi	0,01
Etelä-Savo	0,05
Pohjois-Savo	0,07

Pohjois-Karjala	0,05
Keski-Suomi	0,06
Etelä-Pohjanmaa	0,07
Pohjanmaa	0,09
Pohjois-Pohjanmaa	0,07
Kainuu	0,06
Lappi	0,07
Ahvenanmaa	0,04

Tietolähteitä:

- TE-keskukset: <http://www2.te-keskus.fi/tekartat/default.htm>
- Maitokiintiöstä myös: <http://fi.wikipedia.org/wiki/Maitokiinti%C3%B6>;

4.3 Maatilan asuinrakennus

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

4.4 Maa- ja metsätalouden tuotantorakennukset

Verohallinnossa ei ole käytettävissä maa- ja metsätalouden tuotantorakennusten ominaisuustietoja muiden rakennustyyppien tapaan. Yksilöllinen arvostaminen edellyttää merkittävimpien tuotantorakennusten ominaisuustietojen selvittämistä arvostamisratkaisun perusteeksi.

Uusien tai uudehkojen rakennusten osalta rakennuskustannukset muodostavat lähtökohdan arvostamisratkaisulle. Rakennuskustannuksia korjataan tarvittaessa siten kuin kohdassa 3.6 on esitetty.

Finanssialan Keskusliiton rakennusten arviointiohjetta voidaan myös käyttää apuna maatilan merkittävimpien rakennusten arvoa määriteltäessä.

Jos tuotantorakennusten käyvän arvon selvittämiseksi ei ole käytettävissä edellä mainittuja rakennusten ominaisuustietoja tai rakennuskustannuksia, arvostuksen perusteena voidaan käyttää rakennusten menojäännösarvoja. Tällöin on rakentamisen tai peruskorjauksen kohteena olleiden rakennusten arvoa korotettava tekijänä otettava huomioon niiden hankintamenon kattamiseen viimeisten kolmen vuoden aikana käytettyjen tasausvarausten sekä epäsuorasti tuloutettujen rakennusavustusten ja vakuutuskorvausten määrät. Myös rakentamiseen ja peruskorjaukseen kohdistuva oman työn arvo on kohtuullisen määräisenä otettava arvostuksessa huomioon. Jos rakennustyö on tapahtunut pääosin omana työnä, voidaan menojäännöstä korottaa oman työn arvon huomioon ottamiseksi 40 prosentilla. Edellä maini-

tuista rakennusten arvoa korottavista eristä on vähennettävä niihin kohdistuvat vuosittaiset laskennalliset poistot.

Maatiloilla, joilla harjoitetaan aktiivista tuotannollista toimintaa, rakennusten arvoksi tulee menojäännösarvon pienuudesta huolimatta katsoa yleensä vähintään 10.000 euroa.

Tuotantorakennusten rakennuspaikan arvostaminen suoritetaan luvun 3 Kiinteä varallisuus mukaisesti.

Tietolähteitä:

- [http://www.vahingontorjunta.fi/www/page/fk_www_4862:/TURVAOHJEET/Rakennuksen_hinnan arviointi, ohje 2009](http://www.vahingontorjunta.fi/www/page/fk_www_4862:/TURVAOHJEET/Rakennuksen_hinnan_arviointi_ohje_2009)

4.5 Maatalousmaa

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

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

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

Maanmittauslaitoksen kauppahintatilaston mukaisia kauppahintoja voidaan käyttää lähtökohdana maatilakokonaisuuteenkin kuuluvien peltojen arvostamisessa. Maatilaan koskevassa arvostamistilanteessa pellon arvoa pienentävänä tekijänä on otettava huomioon se, että pelto on osa tilakokonaisuutta. Salaojitetun pellon arvoa määritettäessä voidaan keskimääräisiä salaojituskustannuksia pitää yhtenä arvon määrittämisen lähtökohdana.

Kuten edellä kohdassa 4.2.4 todettiin, pellon hintaan sisältyy kauppahintatiloissa yleensä myös tilatukioikeus. Tämä johtuu siitä, että tilatukioikeus on yhdessä maatalousmaan hallinnan kanssa tuen saamisen edellytyksenä. **Tilatuen arvo voidaan myös tässä yhteydessä määrittellä kohdassa 4.2.4.1 esitetyllä tavalla.**

Pellon arvo määritetään ensisijaisesti kauppahintatiedon tai vertailukauppojen perusteella. Jos mainitunlaista tietoa ei ole käytettävissä, arvostus voidaan suorittaa seuraavassa taulukossa esitettyjen maakuntapohjaisten arvojen perusteella. Arvot on johdettu Maanmittauslaitoksen maatalousmaan kauppahintatiedoista **käyttäen yli 2 ha viljeltyä maata koskevien kiinteistökauppojen keskiarvohintoja vuosilta 2004–2009**. Näitä arvoja voidaan yksittäistapaüksissa korottaa tai alentaa, jos se tiedossa olevien erityisten seikkojen johdosta on perusteltua.

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

(suluissa olevia arvoja sovelletaan vuoden 2010 loppuun):

Maakunta	euroa/ha	Kunnat
Uusimaa	7500(6400)	Espoo, Hanko, Helsinki, Hyvinkää, Inkoo, Järvenpää, Karjalohja, Karkkila, Kauniainen, Kerava, Kirkkonummi, Lohja, Mäntsälä, Nummi-Pusula, Nurmijärvi, Pornainen, Raasepori, Siuntio, Tuusula, Vantaa, Vihti
Itä-Uusimaa	6600(5800)	Askola, Lapinjärvi, Loviisa, Myrskylä, Porvoo, Pukkila, Sipoo
Varsinais-Suomi	8200(7500)	Aura, Kaarina, Kemiönsaari, Koski, Kustavi, Laitila, Lieto, Loimaa, Länsi-Turunmaa, Marttila, Masku, Mynämäki, Naantali, Nousiainen, Oripää, Paimio, Pyhäranta, Pöytyä, Raisio, Rusko, Salo, Sauvo, Somero, Taivassalo, Tarvasjoki, Turku, Uusikaupunki, Vehmaa
Satakunta	7400(6900)	Eura, Eurajoki, Harjavalta, Honkajoki, Huittinen, Jämijärvi, Kankaanpää, Karvia, Kiikoinen, Kokemäki, Köyliö, Lavia, Luvia, Merikarvia, Nakkila, Pomarkku, Pori, Rauma, Siikainen, Säkylä, Ulvila
Ahvenanmaa	8500(5400)	Brändö, Eckerö, Finström, Föglö, Geta, Hammarland, Jomala, Kumlinge, Kökar, Lemland, Lumparland, Mariehamn, Saltvik, Sottunga, Sund, Vårdö
Keski-Suomi	3600(3400)	Hankasalmi, Joutsa, Jyväskylä, Jämsä, Kannonkoski, Karstula, Keuruu, Kinnula, Kivijärvi, Konnevesi, Kuhmoinen, Kyyjärvi, Laukaa, Luhanka, Multia, Muurame, Petäjävesi, Pihtipudas, Saarijärvi, Toivakka, Uurainen, Viitasaari, Äänekoski
Kanta-Häme	6800(6300)	Forssa, Hattula, Hausjärvi, Humppila, Hämeenlinna, Janakkala, Jokioinen, Loppi, Riihimäki, Tammele, Ypäjä
Pirkanmaa	7100(5400)	Akaa, Juupajoki, Kuhmalampi, Kylmäkoski, Lemppälä, Nokia, Orivesi, Pirkkala, Punkalaidun, Pälkäne, Sastamala, Tampere, Urjala, Valkeakoski, Vesilahti, Ylöjärvi
	5000(4400)	Hämeenkyrö, Kangasala, Kihniö, Kuru, Mänttä-Vilppula, Parkano, Virrat
	3200(2500)	Ikaalinen, Ruovesi

Päijät-Häme	6100(5600)	Artjärvi, Asikkala, Hartola, Heinola, Hollola, Hämeenkoski, Kärkölä, Lahti, Nastola, Orimattila, Padasjoki, Sysmä
Kymenlaakso	5000(4500)	Hamina, Iitti, Kotka, Kouvola, Miehikkälä, Pyhtää, Virolahti
Etelä-Karjala	4000(3200)	Imatra, Lappeenranta, Lemi, Luumäki, Parikkala, Rautjärvi, Ruokolahti, Savitaipale, Suomenniemi, Taipalsaari
Etelä-Savo	3600(2700)	Enonkoski, Heinävesi, Hirvensalmi, Joroinen, Juva, Kangasniemi, Kerimäki, Mikkeli, Mäntyharju, Pertunmaa, Pieksämäki, Punkaharju, Puumala, Rantasalmi, Ristiina, Savonlinna, Sulkava
Pohjois-Karjala	2400(2000)	Ilomantsi, Joensuu, Juuka, Kesälahti, Kitee, Kontiolahti, Lieksa, Liperi, Nurmes, Outokumpu, Polvijärvi, Rääkkylä, Tohmajärvi, Valtimo
Pohjois-Savo	3600(3100)	Iisalmi, Juankoski, Kaavi, Karttula , Kiuruvesi, Kuopio, Lapinlahti, Leppävirta, Maaninka, Nilsiä, Pielavesi, Siilinjärvi, Sonkajärvi, Tuusniemi, Varpaisjärvi, Vieremä
	2300(2700)	Keitele, Rautalampi, Rautavaara, Suonenjoki, Tervo, Varkaus, Vesanto
Etelä-Pohjanmaa	7300(6100)	Alavus, Ilmajoki, Jalasjärvi, Karijoki, Kauhajoki, Kauhava, Kurikka, Lapua, Seinäjoki, Teuva,
	4500(4800)	Alajärvi, Kuortane, Lappajärvi, Töysä, Vimpeli
	3700(3500)	Evijärvi, Isojoki, Soini, Ähtäri
Pohjanmaa	7000(6000)	Isokyrö, Kaskinen, Kristiinankaupunki, Laihia, Luoto, Maalahti, Mustasaari, Närpiö, Oravainen, Pedersöre, Pietarsaari, Uusikaarlepyy, Vaasa, Vähäkyrö, Vöyri-Maksamaa (Vöyrin alue)
	4400(4800)	Korsnäs, Kruunupyy,
	3600(3600)	Vöyri Maksamaa (Maksamaan alue)
Keski-Pohjanmaa	4600(4300)	Halsua, Kannus, Kaustinen, Kokkola, Lestijärvi, Perho, Toholampi, Veteli

Pohjois-Pohjanmaa	4700(4400)	Alavieska, Haapajärvi, Haapavesi, Hailuoto, Haukipudas, Kalajoki, Kempele, Kiiminki, Muhos, Nivala, Oulainen, Oulu, Oulunsalo, Reisjärvi, Sievi, Siikajoki, Tyrnävä, Ylivieska
	3500(3200)	Liminka, Lumijoki, Merijärvi, Pyhäjoki, Siikalatva, Utajärvi, Vihanti, Yli-Ii
	1600(2000)	Ii, Kuusamo, Kärsämäki, Pudasjärvi, Pyhäjärvi, Pyhäntä, Raahelä, Taivalkoski
Kainuu	2600(2000)	Hyrnsalmi, Kajaani, Kuhmo, Paltamo, Puolanka, Ristijärvi, Sotkamo, Suomussalmi, Vaala
Lappi	1500(1400)	Enontekiö, Inari, Kemi, Kemijärvi, Keminmaa, Kittilä, Kolari, Muonio, Pelkosenniemi, Pello, Posio, Ranua, Rovaniemi, Salla, Savukoski, Simo, Sodankylä, Tervola, Tornio, Utsjoki, Ylitornio

Tietolähteitä:

- Maanmittauslaitoksen kauppahintatilasto

4.6 Metsämaa

4.6.1 Arvon määrittämisen lähtökohtia

Metsän arvoon vaikuttavat muun muassa seuraavat tekijät:

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

Metsän arvostamisessa kauppahintamenetelmä ei yleensä voi olla lähtökohtana. Tämä johtuu siitä, että sellaisia edustavia vertailuluovutuksia, joista puustotiedot tunnettaisiin kohteittain, ei yleensä ole käytettävissä. Tämän vuoksi esimerkiksi kauppahintatilastoista ilmenevät keskimääräiset metsän hehtaarihinnat voivat olla arvostusratkaisun pohjana vain silloin, kun mitään muuta selvitystä ei ole käytettävissä.

Metsän arvon määrittämisessä käytetään yleensä yksityismetsissä tuotto- ja kustannusarvomenetelmien yhdistelmää, niin sanottua summa-arvomenetelmää, jossa lasketaan yhteen metsän omaisuusosat:

- laskennalliseen tuottoon perustuva maapohjan arvo
- taimikon kustannusarvo

- puuston hakkuuarvo
- mahdollinen odotusarvovä

Näin laskettua kohteen yhteisarvoa korjataan kokonaisarvon korjauksella eli ns. tukkualennuksella. Tukkualennuksella otetaan huomioon vähennyksenä arvioinnin eri osatekijöihin liittyvä epätarkkuus, arvioitavan metsän erityispiirteet sekä yleiset hallintomenot. Tukkualennuksen suuruus on yleensä 30 prosenttia, mutta voi perustelluista syistä olla suurempi tai pienempikin.

Tietolähteitä:

- Linkistä: www.metla.fi/metinfo/mo; löytyy ajan tasalla olevat kantohinnat, metsäkauppatilastot ja muuta metsän arvostamisessa hyödyllistä tietoa.
- Maanmittauslaitoksen kauppahintatilasto

4.6.2 Tila-arviosta metsän arvostamisen tietolähteenä

Ensisijaisena selvityksenä metsän arvosta voidaan pitää metsäkeskusten tai metsänhoitoyhdistysten antamia tila-arvioita ja toissijaisesti metsäsuunnitelmaa.

Metsäkeskusten ja metsänhoitoyhdistysten tai muiden vastaavien asiantuntijatahojen laatimia asianmukaisia tila-arvioita voidaan pitää sellaisenaan arvostusratkaisun perusteena. Tila-arviossa tulee olla eriteltynä kaikki metsän arvon laskennan osatekijät laskennassa käytettyine yksikköhintoineen.

Tietojen hankkiminen ei ole kuitenkaan yleensä tarpeen vähäisistä 15 hehtaaria pienemmistä metsäalueista. Oulun läänin alueella vähäisenä metsäalueena voidaan tässä yhteydessä pitää 30 hehtaaria ja Lapin läänin alueella 60 hehtaaria.

Käytännössä metsätalouden asiantuntijoiden laatimat tila-arviot vastaavat usein lähinnä metsätalouden nykyarvoa. Arvostusratkaisua tehtäessä on tila-arvion ohella yleensä otettava erikseen huomioon metsämaan arvoa korottavat erityiset tekijät kuten ranta-alueet ja laajenevan taajaman läheisyys.

4.6.2 Metsäsuunnitelmasta metsän arvostamisen tietolähteenä

Voimassa oleva metsäsuunnitelma on suurimmalla osalla yksityismetsien pinta-alasta. Suunnitelma laaditaan yleensä tulevalle 10-vuotiskaudelle, kuitenkin Pohjois-Suomessa 20 vuodelle. Suunnitelmia tekevät ennen muuta metsäkeskukset mutta myös metsänhoitoyhdistykset. Suunnitelmasta käyvät selville kunkin yksittäisen metsikkökuvion pinta-ala, viljavuusluokka, pääpuulaji, ikä, kehitysluokka, metsänhoidollinen toimenpidesuositus ja arvio puuston määrästä, rakenteesta eri puutavaralajeihin sekä puuston hakkuumahdollisuudesta.

Jos metsäsuunnitelma on käytettävissä, voidaan metsän arvo selvittää suunnitelmassa esitettyjen tilakohtaisten yhteenvetotietojen perusteella summa-arvomenetelmää käyttäen. Metsän arvon selvittämisen perustuessa sellaiseen voimassa olevaan metsäsuunnitelmaan, jota ei ole pidetty ajan tasalla, metsän arvoon vaikuttaneet muutokset on otettava huomioon. Suunnitelmassa olevia puustomääriä korotetaan arviolta 4,5 prosentin vuotuisen kasvun mukaisesti. Toisaalta metsän arvoa vähentävänä tekijänä otetaan huomioon suunnitelman laatimisen jälkeen suoritettut hakkuut.

Alla olevan taulukon arvoja voidaan käyttää summa-arvon laskennassa. Siitä selviävät tarvittavat hehtaarikohtaiset maapohjan arvot ja taimikon arvot. Taulukon arvot ovat kaikkien metsätyyppi- ja puulajiyhdistelmien keskiarvoja kyseisen maakunnan alueella.

maakunta	maapohja euroa/ha	T1 (alle 1,3 m) euroa/ha	T2 (yli 1,3 m) euroa/ha
Uusimaa, Itä-Uusimaa, Ahvenanmaa	350	900	2200
Varsinais-Suomi, Kymenlaakso, Etelä-Karjala	450	1100	2300
Kanta-Häme, Päijät-Häme	250	1200	2400
Satakunta, Etelä-Savo, Pirkanmaa	200	1100	2200
Keski-Suomi, Pohjois-Karjala, Pohjois-Savo	200	1000	2000
Etelä-Pohjanmaa, Keski-Pohjanmaa, Pohjanmaa	150	800	1600
Kainuu ja Pohjois-Pohjanmaa	100	600	1300
Lappi	50	300	800

Maapohjan arvo saadaan, kun suunnitelmasta löytyvällä metsämaan pinta-aratiedolla kerrotaan taulukossa esitetty hehtaarikohtainen arvo (euroa/ha).

Suunnitelman puustotietojen yhteenvedossa on pinta-alat esitetty kehitysluokittain. Taimikoiden arvo saadaan, kun kehitysluokan T1 (pienet taimikot) pinta-alalla kerrotaan taulukossa esitetty vastaava hehtaarikohtainen arvo. Samoin lasketaan suurempien taimikoiden eli kehitysluokan T2 arvo.

Tilan puuston hakkuuarvo saadaan kun suunnitelman yhteenvetotiedoista saadut puutavaralajeittaiset määrät kerrotaan käyväällä kantohinnoilla. Tietoja kantohinnoista julkaisee muun muassa Metsäntutkimuslaitos (www.metla.fi/metinfo/mo).

Lopuksi näistä osa-arvoista yhteenlaskettuun kokonaisarvoon tehdään kokonaisarvon korjaus eli tukkualennus yleensä 30 **prosentin** suuruisena. Koska tässä summa-arvolaskennassa ei ole otettu huomioon lainkaan kasvatusmetsien odotusarvoisää, on yli 30 **prosentin** menevään tukkualennukseen harvoin aihetta.

4.6.3 Kiinteistöjen kauppahintatilastointiin perustuvasta metsän arvostamisesta

Arvostamisen perustaksi ei aina ole käytettävissä tila-arviota tai voimassa olevaa metsätaloussuunnitelmaa. Tässä tilanteessa metsän arvo voidaan määrittellä alla olevassa taulukossa esitettyjen maakuntakohtaisten hehtaariarvojen ja metsämaan pinta-alan perusteella. Taulukossa olevat arvot on johdettu Maanmittauslaitoksen ylläpitämän kiinteistöjen kauppahintarekisterin metsäkiinteistöjen kauppahintatiedoista (vuosien 2007–2009 puhtaisten metsämaakauppojen keskiarvohinnat).

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

(suluissa olevia arvoja sovelletaan vuoden 2010 loppuun):

Maakunta	euroa/ha	Kunnat
Uusimaa	4900(5000)	Espoo, Hanko, Helsinki, Hyvinkää, Inkoo, Järvenpää, Karjalohja, Karkkila, Kauniainen, Kerava, Kirkkonummi, Lohja, Mäntsälä, Nummi-Pusula, Nurmijärvi, Pornainen, Raasepori, Siuntio, Tuusula, Vantaa, Vihti
Itä-Uusimaa	4400(4300)	Askola, Lapinjärvi, Loviisa, Myrskylä, Porvoo, Pukkila, Sipoo
Varsinais-	4400(4200)	Aura, Kaarina, Kemiönsaari, Koski, Kustavi, Laitila, Lieto,

Suomi		Loimaa, Länsi-Turunmaa, Marttila, Masku, Mynämäki, Naantali, Nousiainen, Oripää, Paimio, Pyhäranta, Pöytyä, Raisio, Rusko, Salo, Sauvo, Somero, Taivassalo, Tarvasjoki, Turku, Uusikaupunki, Vehmaa
Satakunta	3600(3600)	Eura, Eurajoki, Harjavalta, Huittinen, Kiikoinen, Kokemäki, Köyliö, Lavia, Luvia, Nakkila, Pomarkku, Pori, Rauma, Säskylä, Ulvila
	2800(2400)	Honkajoki, Jämijärvi, Kankaanpää, Karvia, Merikarvia, Siikainen
Ahvenanmaa	3700(2500)	Brändö, Eckerö, Finström, Föglö, Geta, Hammarland, Jomala, Kumlinge, Kökar, Lemland, Lumparland, Mariehamn, Saltvik, Sottunga, Sund, Vårdö
Keski-Suomi	3300(3300)	Hankasalmi, Joutsa, Jyväskylä, Jämsä, Konnevesi, Kuhmoinen, Laukaa, Luhanka, Muurame, Toivakka, Uurainen, Äänekoski
	2400(2200)	Kannonkoski, Karstula, Keuruu, Kinnula, Kivijärvi, Kyyjärvi, Multia, Petäjävesi, Pihtipudas, Saarijärvi, Viitasaari
Kanta-Häme	4100(4200)	Forssa, Hattula, Hausjärvi, Humppila, Hämeenlinna, Janakkala, Jokioinen, Loppi, Riihimäki, Tammela, Ypäjä
Pirkanmaa	3500(3500)	Akaa, Hämeenkyrö, Ikaalinen, Juupajoki, Kangasala, Kuhmalampi, Kuru, Kylmäkoski, Lempäälä, Nokia, Orivesi, Pirkkala, Punkalaidun, Pälkäne, Ruovesi, Sastamala, Tampere, Urjala, Valkeakoski, Vesilahti, Ylöjärvi
	2500(2400)	Kihniö, Mänttä-Vilppula, Parkano, Virrat
Päijät-Häme	4300(3900)	Artjärvi, Asikkala, Hartola, Heinola, Hollola, Hämeenkoski, Kärkölä, Lahti, Nastola, Orimattila, Padasjoki, Sysmä
Kymenlaakso	3500(3300)	Hamina, Iitti, Kotka, Kouvola, Miehikkälä, Pyhtää, Virolahti
Etelä-Karjala	3600(3500)	Imatra, Lappeenranta, Lemi, Luumäki, Parikkala, Rautjärvi, Ruokolahti, Savitaipale, Suomenniemi, Taipalsaari
Etelä-Savo	3400(3400)	Enonkoski, Heinävesi, Hirvensalmi, Joroinen, Juva, Kangasniemi, Kerimäki, Mikkeli, Mäntyharju, Pertunmaa, Piekämäki, Punkaharju, Puumala, Rantasalmi, Ristiina, Savonlinna, Sulkava
Pohjois-Karjala	2400(2300)	Joensuu, Juuka, Kesälahti, Kitee, Kontiolahti, Liperi, Outokumpu, Polvijärvi, Rääkkylä, Tohmajärvi

	1900(1800)	Ilomantsi, Lieksa, Nurmes, Valtimo
Pohjois-Savo	2500(2300)	Iisalmi, Juankoski, Kaavi, Karttula, Keitele, Kuopio, Lapinlahti, Leppävirta, Maaninka, Nilsjä, Pielavesi, Rautalampi, Siilinjärvi, Suonenjoki, Tervo, Tuusniemi, Varkaus, Vesanto
	1900(1800)	Kiuruvesi, Rautavaara, Sonkajärvi, Varpaisjärvi, Vieremä
Etelä-Pohjanmaa	2100(2100)	Alajärvi, Alavus, Evijärvi, Ilmajoki, Isojoki, Jalasjärvi, Karjoki, Kauhajoki, Kauhava, Kuortane, Kurikka, Lappajärvi, Lappua, Seinäjoki, Soini, Teuva, Töysä, Vimpeli, Ähtäri
Pohjanmaa	2300(2300)	Isokyrö, Kaskinen, Korsnäs, Kristiinankaupunki, Kruunupyy, Laihia, Luoto, Maalahti, Mustasaari, Närpiö, Oravainen, Pedersöre, Pietarsaari, Uusikaarlepyy, Vaasa, Vähäkyrö, Vöyri-Maksamaa
Keski-Pohjanmaa	1900(1700)	Halsua, Kannus, Kaustinen, Kokkola, Lestijärvi, Perho, Toholampi, Veteli
Pohjois-Pohjanmaa	1500(1500)	Alavieska, Haapajärvi, Haapavesi, Hailuoto, Haukipudas, Kalajoki, Kempele, Kiiminki, Kärsämäki, Liminka, Lumijoki, Merijärvi, Muhos, Nivala, Oulainen, Oulu, Oulunsalo, Pyhäjoki, Pyhäjärvi, Pyhäntä, Raahe, Reisjärvi, Sievi, Siikajoki, Siikalatva, Tyrnävä, Utajärvi, Vihanti, Ylivieska
	1200(1200)	Ii, Kuusamo, Pudasjärvi, Taivalkoski, Yli-Ii
Kainuu	1400(1400)	Hyrnsalmi, Kajaani, Kuhmo, Paltamo, Puolanka, Ristijärvi, Sotkamo, Suomussalmi, Vaala
Lappi	900(900)	Enontekiö, Inari, Kemi, Kemijärvi, Keminmaa, Kittilä, Kolari, Muonio, Pelkosenniemi, Pello, Posio, Ranua, Rovaniemi, Salla, Savukoski, Simo, Sodankylä, Tervola, Tornio, Utsjoki, Ylitornio

4.7 Osuus yhteismetsään

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

4.8 Joutomaa

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

Verotuksessa joutomaan käsite kattaa metsäsuunnitelmien joutomaat sekä myös kitumaat. Joutomaalla mahdollisesti oleva puusto tulee arvostettua tila-arviota tai metsäsuunnitelmaa arvostamisen pohjana käytettäessä osana kokonaispuuston hakkuuarvoa. Tällöin ei joutomaan maapohjalle yleensä ole tarvetta vahvistaa erillistä arvoa. Jos metsän arvostuksen perusteena on käytetty edellä kohdassa 4.6 mainittuja hehtaariarvoja, arvot kohdistuvat vain metsämaan pinta-alalle. Tällöin joutomaa arvostetaan erikseen.

Käytännössä tilanne on yleensä se, että jouto- ja kitumaan arvostamiseen vaikuttavista tekijöistä ei ole olemassa minkäänlaista tietoa. Tällaisessa tilanteessa alueen arvoksi voidaan katsoa 50 euroa hehtaarilta.

4.9 Laajat ranta-alueet ja vesialueet

4.9.1 Laajat ranta-alueet

Laajalla ranta-alueella tarkoitetaan tässä normaalia rakennuspaikkaa merkittävästi suurempia rantaan rajoittuvia maa-alueita, joita voidaan käyttää myös vapaa-ajan rakennusmaana.

Kun maatila perintö- ja lahjaverotuksessa arvostetaan käypään arvoon, tulee arvostamisratkaisua tehtäessä ottaa huomioon myös ranta-alueiden vaikutus tilan arvoon.

ArVL 29.2 §:n mukaisesti maatilaan kuuluva rakennusmaa arvostetaan tonttimaana siitä lähtien, kun rakennuspaikkojen myynti maatilalla on alkanut nykyisen omistajan toimesta (ks. tarkemmin VH:n kirje 19.1.1993 Dnro 7304/1/40/92).

Kun perintö- ja lahjaverotuksessa maatilan arvo määritetään käyvän arvon periaatteen mukaisesti, maatilan arvoa perintö- ja lahjaverotuksessa määritettäessä tulee ottaa huomioon ranta-alueiden vaikutus tilan arvoon, vaikka myyntitoimintaa ei olisikaan aloitettu. Ratkaisussa KHO 1993 B 539 katsottiin, että maatilan ranta-alueille ei voitu, kun kaavaa ei ollut eikä myyntitoimintaa ollut aloitettu, määrittää erityistä erillistä rantarakennuspaikan "lisäarvoa", mutta että ranta-alueet sinänsä tulee ottaa huomioon kiinteistön arvoa määritettäessä.

Laajat ranta-alueet otetaan tapauskohtaisesti huomioon kiinteistön arvoa määritettäessä. Silmä seikalla, onko ranta-alue kaavoitettu, ei ole merkitystä arvostamisratkaisussa muutoin kuin siten, että ranta-asetmakaavan olemassaolo jo sellaisenaan osoittaa ranta-alueiden merkityksen kiinteistön kokonaisarvoa määritettäessä. Jos ranta-alueen käytölle on kaavoituksella tai muutoin vahvistettu erityisiä käyttörajoituksia, tulee nämä seikat myös ottaa tapauskohtaisesti huomioon.

Laajojen ranta-alueiden arvoa korottavan vaikutuksen määrittelyä varten tulisi arvioida, kuinka monta rantatonttia kiinteistölle olisi periaatteessa muodostettavissa. Kiinteistön arvoa voidaan tällöin korottaa määrällä, joka vastaa noin 40 prosenttia erillisten rantatonttien arvojen yhteismäärästä.

Tietolähteitä:

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

4.9.2 Vesialueet

Kiinteistöön kuuluvan vesialueen arvo tulee yleensä otetuksi huomioon määritettäessä kiinteistön arvoa (kuten edellä ranta-alueen arvon määrittämisen yhteydessä). Vesialueen arvostaminen erikseen voi tulla kyseeseen silloin, jos omistaja saa siitä erityistä tuloa kuten tuloa vedenalaisten soraesiintymien tai kalavesien vuokraamisesta. Kalankasvatukseen käytettävät rakennetut altaat tai luonnonaltaat arvostetaan erikseen rakennelmina tai osana yritysvarallisuutta.

Perintö- ja lahjaverotuksessa vesialueiden erillinen arvostaminen on yleensä tarpeen vain laajojen yli 10 hehtaarin suuruisten erillisten vesitilojen osalta. Arvostaminen suoritetaan tapauskohtaisesti alueen ominaisuuksien perusteella. Arvon määrittäminen voinee käytännössä vain poikkeuksellisesti tapahtua todellisen kaupan tai vertailuluovutusten hintatietojen perusteella. Jos muuta perustetta ei ole käytettävissä, vesialueen käyväksi arvoksi voidaan katsoa 80 euroa hehtaarilta. Yksittäistapauksessa arvoa voidaan korottaa tai alentaa alueen erityisten ominaisuuksien perusteella (soranottoalue, luonnonsuojelualue, puolustusvoimien käyttämä alue).

4.10 Maa-ainesten ottoalueet

4.10.1 Arvon määrittämisen lähtökohta

Maa-aineksella tarkoitetaan tässä soraa, kiviainesta, kalliota, savea, turvetta ja multaa. Maa-aineksen käyttäjän maksama hinta koostuu aineskustannuksesta sekä usein olennaiselta osaltaan jalostus- ja kuljetuskustannuksista.

Maa-ainesten ottoalueen arvon määrittämistä varallisuus- ja kiinteistöverotuksessa sekä substanssipoiston määrittämistä tuloverotuksessa on selvitetty VH:n kirjeissä 30.6.1993 Dnro 6240/1/41/93 ja 8.8.1988 Dnro 7567/43/88 (ks. myös KHO 27.6.1994 Dnro 3007 (ATK-B)).

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

Kun perintö- ja lahjaverotuksessa varallisuus arvostetaan todennäköiseen luovutushintaan, tulee maa-aineksen ottoalue arvostaa maa-ainosalueena, vaikka varsinaista ottotoimintaa ei olisi aloitettukaan. Esimerkiksi, jos maa-aineksen ottolupa on olemassa, tulee ottoalue arvostaa ainesalueena, vaikka otto-toimintaa ei olisi aloitettu.

Määriteltäessä maa-aineksen ottoalueen arvoa perintö- ja lahjaverotuksessa ei olla sidottuja sen enempää luovuttajan kuin luovutuksensaajan tulo- tai kiinteistöverokseen ja siellä käytettyihin arvoihin. Maa-ainosalue arvostetaan perinnön tai lahjan saamishetken käypään arvoon riippumatta siitä, miten maa-ainosaluetta muissa verolajeissa käsitellään.

4.10.2 Soranottoalueen arvon määrittäminen

Soranottoalueen, kuten yleensä muidenkin maa-ainesten ottoalueiden, käypä arvo määritetään luotettavimmin tuottoarvomenetelmällä. Perintö- ja lahjaverotuksessa tuottoarvon määrittäminen tapahtuu seuraavasti:

- 1) alueen ainesvarojen määrittäminen luovutushetkellä

- 2) ainesvarojen ottoajan ja vuosittaisen käyttömäärän määrittäminen
- 3) maa-aineksen käypä myyntihinta tai vuokratuotto luovutushetkellä
- 4) maa-aineksen vuotuisen tuoton määrittäminen luovutushetkellä
- 5) laskentakorkokantana voidaan käyttää 8 prosenttia
- 6) maa-ainosalueen arvon määrittäminen ottotoiminnan päätyttyä

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

Esimerkki:

A on harjoittanut vuosia soranottoa omistamallaan maatilalla. Soraa on jäljellä 300.000 m³ ottoalueella, jonka pinta-ala on 30 ha. Vuosittain alueelta otetaan noin 50.000 m³ soraa, jolloin todennäköinen jäljellä oleva ottoaika on 6 vuotta. A kuolee ja perinnön saa yksin B. Soran käypä myyntihinta perintösaannon hetkellä on 2 euroa/irtom³. Perintöverotuksessa ainesalueen käypä arvo lasketaan seuraavasti (edellä esitetty numerointi):

- 1) ainesvarat 300.000 m³ = 420 000 irtom³ (kerroin 1,4)
- 2) jäljellä oleva ottoaika on 6 vuotta ja vuotuinen ottomäärä 70.000 irtom³
- 3) irrotetun soran käypä myyntihinta on 2 euroa/irtom³
- 4) vuotuinen tuotto on 0,8 x 2 euroa/ irtom³ x 70.000 m³ = 112 000 euroa/v
- 5) 8 prosentin korkokanta, jolloin 6 vuoden kerroin on 4,62
- 6) raakamaan arvo otto-toiminnan jälkeen arviolta 200 euroa/ha eli 6 000 euroa.

Tuottoarvoksi saadaan siis 4,62 x 112 000 euroa = 517 000 euroa, kun tulo pyöristetään täysiin tuhansiin euroihin. Tähän määrään lisätään 6 000 euroa, jolloin kokonaisarvoksi saadaan 523 000 euroa.

4.10.3 Turpeennostoalueen arvon määrittäminen

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

Turpeennostoalueiden arvon määrittäminen tapahtuu useimmiten tuottoarvomenetelmällä. Alueen tuottoarvo perustuu suon vuokraamisesta tai turpeen nostosta saatavaan tuottoon. Myös kauppa-arvomenetelmän käyttäminen on mahdollista.

Turvealueen tuottoarvon määrittäminen tapahtuu periaatteessa samalla tavalla kuin sora-alueenkin. Turpeen nosto ei edellytä maa-ainelain (555/1981) tarkoittamaa lupaa. Valtaosa turvealueista on vuokrattu, joten vuokrasopimus on arvon määrittämisen tärkein tietolähde. Vuokran määrän ja vuosittaisen ottomäärän perusteella saadaan tuottoarvo laskettua.

Esimerkki jyrsinpolttoturvetuotannossa olevasta turvesuoalueen tuottoarvon määrittämisestä:

Vuotuinen keskimääräinen vuokratuotto on 13 000 euroa/vuodessa (tuloveroilmoitustietojen perusteella arvioitu keskimääräinen vuokratuotto). Kyse on noin 130 hehtaarin suuruisesta turvealueesta. Arvioitu turpeennosto-aika on 12 vuotta. Korkokantana käytetään 8 prosenttia.

