

Varallisuuden arvostaminen perintö- ja lahja- verotuksessa

LAB-ammattikorkeakoulu

Tradenomi (AMK)

2023

Siiri Mattila

Tiivistelmä

Tekijä(t) Siiri Mattila	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK Sivumäärä 46	Valmistumisaika 2023
Työn nimi Varallisuuden arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa		
Tutkinto ja koulutusala Tradenomi (AMK), yritys juridiikka		
Tiivistelmä <p>Opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia, miten varallisuutta ja erityisesti sijoitusvarallisuutta arvostetaan perintö- ja lahjaverotuksessa sekä millaisia ongelmia sijoitusvarallisuuden arvostamiseen mahdollisesti liittyy. Lisäksi työssä tutkittiin, millaisia muutoksia varallisuuden arvostamiskäytännössä on yleisesti tapahtunut vuosien aikana.</p> <p>Opinnäytetyö toteutettiin oikeusdogmaattisella eli lainopillisella tutkimusmenetelmällä. Lainopillisessa tutkimuksessa tutkimuskohteena on voimassa oleva oikeus. Lainoppi tutkii myös millainen merkitys eri oikeuslähteistä ilmenevällä tiedolla, kuten korkeimman oikeuden ratkaisuilla on. Opinnäytetyössä tutkittiin esimerkiksi varallisuuden arvostamista koskevaa lainsäädäntöä sekä miten lainsäädäntöä on käytännössä sovellettu ja tulkittu oikeuskäytännössä.</p> <p>Tutkimuksessa selvisi, että varallisuuden arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa perustuu pääsääntöisesti Verohallinnon arvostusohjeeseen. Ohjeistuksesta huolimatta arvostamiseen liittyy kuitenkin edelleen haasteita niin yleisellä tasolla kuin esimerkiksi yksittäisten sijoitustuotteidenkin osalta. Arvostuskäytäntö on myös vuosien aikana ollut hyvin epätasaista ja arvostuskäytännön yhtenäistäminen on ollut pitkään verotuksen ongelmana.</p>		
Asiasanat perintö- ja lahjaverotus, käypä arvo, arvostaminen, sijoitusvarallisuus, arvostamisongelma, arvostuskäytännön muutokset		

Abstract

Author(s) Siiri Mattila	Type of Publication Thesis, UAS	Published 2023
	Number of Pages 46	
Title of Publication Valuating of assets in inheritance and gift taxation		
Degree, Field of Study Bachelor of Business Administration, Business Law		
Abstract <p>The objective of this thesis was to examine how assets and especially investment assets are valued in inheritance and gift taxation and what kind of problems might be related to valuating investment assets. Additionally, this thesis investigated how has the valuating of assets changed over the years.</p> <p>The thesis was carried out using a legal research method. In a legal research study, the object of research is the law in force. A legal research study also examines what is the importance of information from different legal sources, for example the importance of the Supreme court's rulings. The thesis examined, for example, the legislation relating to valuating assets and how the legislation has been interpreted and implemented in case law.</p> <p>The study found that asset valuating in inheritance and gift taxation is generally based on the Tax Administration's valuating guidelines. The study showed that despite the Tax administration's guidelines, there are still challenges in valuating on a general level and for example, regarding an individual investment. The valuating of assets has been inconsistent and for example, standardising the valuating of assets has been a problem for a long time.</p>		
Keywords inheritance and gift taxation, the fair market value, valuating, investment assets, valuation problem, changes in valuation practice		

Sisällys

1	Johdanto.....	1
2	Perintö- ja lahjaveron peruste ja määrä	4
2.1	Perintö ja testamentti	4
2.2	Perintövero	4
2.3	Lahjan verotus	4
2.4	Veroluokat ja veroasteikot.....	5
2.5	Verovapaat saannot.....	8
3	Arvostamisen yleiset periaatteet	12
3.1	Käyvän arvon käsite	12
3.2	Verovelvollisuuden syntyhetki arvostamisen perusta	12
3.3	Perukirja ja kuolinpesä.....	14
3.3.1	Uskotut miehet ja pesänilmoittaja	14
3.3.2	Tiedonantovelvollisuus Verohallinnolle	15
3.4	Ennakkoratkaisu	15
4	Yleiset arvonmäärittämismenetelmät	17
4.1	Käyvän arvon määrittäminen	17
4.2	Markkinaperusteinen arvonmäärittäminen	17
4.3	Tuottoarvomenetelmä.....	18
4.4	Kustannusarvomenetelmä	19
4.5	Omistusoikeutta rajoittavan veloitteen arvostaminen.....	20
5	Sijoitusvarallisuuden arvostaminen.....	22
5.1	Sijoitustuotteet perintö- ja lahjaverotuksessa	22
5.2	Osakkeiden arvostaminen	22
5.3	Sijoitusrahasto-osuudet sekä osuuskuntien osuudet.....	25
5.4	Henkivakuutus sopimukset ja kapitalisaatiosopimukset	26
5.5	Virtuaalivaluutat	28
5.6	Asunto-osakkeet.....	29
5.7	Sijoitusmetsät	30
6	Muutokset varallisuuden arvostamiskäytännössä	34
6.1	Vuoden 1919 perintö- ja lahjaverotus.....	34
6.2	Vuoden 1940 perintö- ja lahjaverolaki (378/1940).....	34
6.3	Vuoden 2005 muutokset perintö- ja lahjaverolakiin (378/1940).....	36
6.4	Verohallinnon arvostusohje.....	36
7	Yhteenveto ja pohdinta	37

Lähteet	41
---------------	----

1 Johdanto

Perintö- ja lahjaverotuksessa veron perusteena on perintönä tai lahjana saadun varallisuuden käypä arvo sijaintipaikallaan verovelvollisuuden alkaessa (Vero 2022a). Varallisuuden käyvän arvon lisäksi, veron määrään vaikuttaa muun muassa perinnönjättäjän ja perinnönsaajan tai lahjanantajan ja lahjansaajan välinen sukulaisuussuhde, jonka perusteella määrittyvät veroluokka sekä veroasteikko.

Verohallinto käsittelee vuosittain jopa kymmeniätuhansia lahjaveroilmoituksia sekä perukirjoja, joiden perusteella perintöverotus tai lahjaverotus toimitetaan (Vero 2022a). Jotta perintöverotus tai lahjaverotus voidaan kuitenkin toimittaa, tulee omaisuudelle aina määrittää käypä arvo. Käypä arvo voidaan määrittää samoja arvostusmenetelmiä käyttäen, oli kyseessä sitten esimerkiksi perunkirjoituksessa uskottujen miesten toimesta tapahtuva vainajan jäämistön arvostaminen taikka lahjana saadun varallisuuden arvostaminen lahjaveroilmoitusta varten.

Yhä useampi omistaa nykypäivänä erilaisia sijoitustuotteita, kuten osakkeita, sijoitusrahasto-osuuksia tai virtuaalivaluuttoja ja kiinnostus sijoitustuotteiden hankkimiseen on viime vuosina ollut kovassa kasvussa. Esimerkiksi julkisesti noteerattujen osakeyhtiöiden osakkeita sekä erilaisia sijoitusrahasto-osuuksia omisti Suomessa vuoden 2022 lopussa jopa 1,89 miljoonaa henkilöä (Tilastokeskus 2023). Koska sijoitustuotteita omistetaan yhä enemmässä määrin, myös esimerkiksi kuolinpesiin tulee kuulumaan tulevaisuudessa vielä nykyistä enemmän erilaisia arvopapereita, joille tulee määrittää käypä arvo perintöverotuksen toimittamista varten. Sijoitustuotteet ovat nykypäivänä myös suosittuja lahjoja, jolloin tulee huomioida myös mahdollinen lahjavero.

Koska varallisuuden arvostaminen on keskeisessä osassa perintö- ja lahjaverotusta, Verohallinto on antanut ohjeistuksen koskien varallisuuden arvostamista perintö- ja lahjaverotuksessa. Arvostusohjeessa määritellään esimerkiksi miten eri omaisuuslajeihin kuuluva varallisuus, kuten sijoitusvarallisuus tai yritysvarallisuus tulee arvostaa sekä yleiset arvostusmenetelmät, joita arvostamisessa voidaan käyttää käyvän arvon määrittämiseksi. Verohallinnon ohjeistus on keskeinen ohje varallisuuden arvostamiseen, sillä pääsääntöisesti Verohallinto käyttää käyvän arvon määrittämiseen ohjeistuksessa esitettyjä menetelmiä, mikäli arvostettavan omaisuuden arvosta ei ole käytettävissä muuta selvitystä (Vero 2022a).

Tavoite, rajaukset sekä tutkimuskysymykset

Tämä opinnäytetyö käsittelee varallisuuden arvostamisen yleisiä periaatteita, kuten eri arvonmäärittämenetelmiä sekä erityisesti sijoitusvarallisuuden arvostamista ja siihen liittyviä arvostusongelmia. Lisäksi työssä tarkastellaan, miten arvostuskäytäntö on vuosien aikana muuttunut. Opinnäytetyössä käsitellään myös yleisesti perintö- ja lahjaverotusta, kuten verovelvollisuutta, veroasteikkoja sekä veroluokkia, jotka yhdessä käyvän arvon kanssa määrittävät perintöveron tai lahjaveron määrän.

Aihetta on rajattu siten, että arvostamisen yleisten periaatteiden lisäksi opinnäytetyössä syvennytään sellaisten sijoitustuotteiden arvostamiskäytäntöihin, joita useimmat yksityiset sijoittajat omistavat. Tällaisia sijoitustuotteita ovat esimerkiksi osakkeet, sijoitusrahasto-osuudet sekä metsät.

Työn tavoitteena on siis selvittää, miten varallisuutta ja erityisesti sijoitusvarallisuutta arvostetaan perintö- ja lahjaverotuksessa sekä millaisia ongelmia sijoitusvarallisuuden arvostamiseen liittyy. Lisäksi opinnäytetyössä on tarkoitus selvittää, miten varallisuuden arvostamiskäytäntö on muuttunut vuosien aikana.

Päätutkimuskysymykset opinnäytetyössä ovat:

- Miten varallisuutta ja erityisesti sijoitusvarallisuutta arvostetaan perintö- ja lahjaverotuksessa?
- Millaisia ongelmia sijoitusvarallisuuden arvostamiseen liittyy?

Alatutkimuskysymys opinnäytetyössä on:

- Millaisia muutoksia arvostamiskäytännössä on yleisesti tapahtunut vuosien aikana?

Tutkimusmenetelmä ja työn rakenne

Tutkimusmenetelmänä opinnäytetyössä on oikeusdogmaattinen tutkimus eli lainoppi. Lainoppi tutkii, mikä on voimassa olevaa oikeutta sekä sitä, millainen merkitys laista ja muista oikeuslähteistä, kuten korkeimman oikeuden päätösteksteistä tai lainvalmisteluasiakirjoista ilmenevällä tiedolla on. (Hirvonen 2011 21, 23.) Lainopin tavoite on muodostaa muun muassa johdonmukaista, objektiivista sekä perusteltua tietoa lainsoveltamisen tarpeisiin systematisoimalla ja tulkitsemalla oikeussäännöksiä (Andström 2003).

Tulkinta on lainopin keskeinen menetelmä. Tulkinnalla lainoppi pyrkii esimerkiksi täsmentämään, selvittämään sekä ilmaisemaan oikeusnormilauseen antamaa tietoa oikeusnormin ajatussisällöstä. (Hirvonen 2011, 36–37.) Lainopilliset tulkintakannanotot perustellaan voimassa olevasta tulkintateoriasta sekä oikeuslähdeopista johdetuilla perusteilla (Andström

2003). Kannanottojen perusteleminen oikeusyhteisön hyväksymän oikeuslähdeopin mukaisesti on keskeinen osa lainoppia. Perusteluissa olennaista on missä tarkoituksessa, milloin ja miten oikeuslähteitä käytetään osana argumentaatiota, sillä lainopissa erilaisilla oikeuslähteillä on erilainen oikeuslähdearvo. (Kolehmainen 2015, 7–8.)

Systematisoinnissa puolestaan on kyse siitä, että lainoppi järjestää oikeudenaloittain lainsäätäjän tuottaman oikeusnormeista muodostuvan materiaalin ja materiaalin perusteella rakentaa johdonmukaista ja yhtenevää oikeusjärjestelmää. Eri oikeudenalojen oikeusperiaatteiden, teoreettisten rakennelmien sekä käsitteiden tutkiminen sekä jäsentäminen ovat tärkeä osa systematisointia. (Hirvonen 2011, 25.)

Käytännössä oikeusdogmaattisen tutkimuksen tarkoitus on esittää tulkintakannanottoja sekä tuottaa johdonmukaisia järjestelmiä yksittäisistä säännöksistä. Lopullisena tavoitteena on tiedon tuottaminen jo voimassa olevasta oikeudesta ristiriidattomana ja järjestyneenä oikeusnormien kokonaisuutena. (Andström 2003.) Opinnäytetyössä käsitellään esimerkiksi perintö- ja lahjaverotusta koskevaa lainsäädäntöä sekä varallisuuden arvostamista koskevaa lainsäädäntöä ja tuodaan esille, miten lainsäädäntöä on esimerkiksi oikeuskäytännössä sovellettu ja tulkittu. Oikeustapausten perusteella pyritään myös muodostamaan tietoa valitsevasta oikeuskäytännöstä.

Opinnäytetyö koostuu johdannosta, teoriaosuudesta sekä tutkimusosuudesta. Luvussa 2 käsitellään yleisesti perintö- ja lahjaverotusta sekä veron määräytymistä. Luvuissa 3 ja 4 käsitellään varallisuuden arvostamista, kuten käyvän arvon käsitettä sekä arvonmäärittämismenetelmiä. Luvussa 5 keskitytään tutkimaan sijoitusvarallisuuden arvostamista sekä siihen liittyviä ongelmia ja luvussa 6 tutkitaan yleisesti varallisuuden arvostamiskäytännössä tapahtuneita muutoksia. Tutkimustulokset ja johtopäätökset käsitellään luvussa 7.

2 Perintö- ja lahjaveron peruste ja määrä

2.1 Perintö ja testamentti

Perintö- ja lahjaverolain (378/1940) 1. §:n mukaan jokainen, joka testamentilla, lahjana taikka perintönä saa omaisuutta, on siitä velvollinen suorittamaan veroa valtiolle. Perinnöllä tarkoitetaan kuoleman jälkeistä omistajanvaihdosta, jossa perijä saa lain nojalla ilman vastiketta varallisuutta, joka kuului vainajalle eli perinnönjättäjälle tämän kuolinhetkenä (Puronen 2015, 16). Perintönä saatu varallisuus voi olla esimerkiksi rahaa, erilaisia arvopapereita, kuten osakkeita tai muuta vainajalle kuulunutta omaisuutta. Perintöä voi saada esimerkiksi lakiin perustuen perintökaaren perusteella tai vainajan tekemän testamentin perusteella.

Testamentti puolestaan on kuoleman varalle tehtävä yksipuolinen ja vastikkeeton oikeustoimi, joka ilmaisee testamentin tekijän tahtoa koskien hänen jäämistönsä jakamista kuolemansa jälkeen (Kangas 2012, 439). Testamenttia koskevat ankarat muotovaatimukset, joista säädetään perintökaaren (40/1965) 10. luvussa. Testamentti tulee esimerkiksi tehdä kirjallisesti kahden todistajan ollessa yhtäaikaaisesti läsnä (Perintökaari 40/1965, 10:1 §).

2.2 Perintövero

Perintöveroa tulee suorittaa sellaisesta omaisuudesta, joka on saatu joko testamentilla tai perintönä, mikäli perillinen, perinnönjättäjä tai testamentinsaaja kuolinhetkellä asui Suomessa. Perintöveroa tulee myös maksaa Suomessa sijaitsevasta kiinteästä omaisuudesta, joka on saatu joko testamentilla tai perintönä ja sellaisen yhteisön osuuksista tai osakkeista, jonka varoista yli 50 prosenttia muodostuu Suomessa sijaitsevasta kiinteästä omaisuudesta. (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940, 4 §.)

Jos perintö on annettu testamentilla, tulee ennen verotuksen toimittamista esittää kirjallinen testamentti tai todistus siitä, että suullinen testamentti on saatettu perillisten tietoon tai, että perilliset ovat kyseisen testamentin hyväksyneet. Tällöin testamentissa tai todistuksessa mainitusta omaisuudesta verovelvollinen on testamentinsaaja. Vastaavasti perilliset ovat verovelvollisia siitä omaisuudesta, josta testamenttia tai todistusta ei ole esitetty ennen verotuksen toimittamista. (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940, 6 §.)

2.3 Lahjan verotus

Lahjaveroa tulee suorittaa, kun omaisuus siirtyy lahjana vastaanottajalle silloin, kun lahjansaaja tai lahjanantaja lahjoitushetkellä asui Suomessa sekä Suomessa sijaitsevasta kiinteästä omaisuudesta. Lisäksi lahjaveroa tulee suorittaa sellaisen yhteisön osuuksista tai

osakkeista, jonka varoista yli 50 prosenttia muodostuu kiinteästä Suomessa sijaitsevasta omaisuudesta. (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940, 18 §.) Lahjaveron tarkoituksena on alun perin ollut estää perintöveron kiertäminen, sillä lahjaveron myötä myös elinaikana tehdyistä vastikkeettomista luovutuksista tulee maksaa lahjaveroa (Puronen 2015, 25).

Laissa ei ole erikseen määritelty lahjan käsitettä, vaan käsite on määräytynyt oikeuskäytännön ja oikeuskirjallisuuden perusteella. Koska lahja on lähtökohtaisesti yksityisoikeudellinen oikeustoimi, voidaan sitä pitää samankaltaisena vero-oikeudessa kuin mitä se on yksityisoikeudessa. Käytännössä lahja voi esimerkiksi olla rahaa, arvopapereita tai muuta kiinteää tai irtainta omaisuutta. Lahjan perustunnusmerkkeinä pidetään siviilioikeudessa varallisuuden vastikkeetonta siirtymistä lahjanantajan ja vastaanottajan välillä, luovutuksen perustamista vapaaehtoisuuteen sekä sitä, että luovutukseen sisältyy myös lahjoittamistahto. Lisäksi lahjan tunnusmerkkinä on pidetty sitä, että luovutuksen seurauksena antajan varallisuus vähenee ja vastaanottajan varallisuus puolestaan kasvaa. (Puronen 2015, 26–27.)

Lahjaluonteinen kauppa

Lahjana pidetään myös kauppa- tai vaihtosopimuksessa käypää arvoa alempana sovitun vastikkeen ja käyvän arvon erotusta, jos vastike on enintään $\frac{3}{4}$ käyvästä hinnasta. Käyvän arvon ja sovitun vastikkeen erotuksesta tulee siis yhtä lailla maksaa lahjaveroa (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940, 18 §). Jos esimerkiksi kaupan kohteena olevan talon käypä arvo on 100 000 euroa, mutta talo myydään 75 000 eurolla, tulkitaan käyvän arvon ja kauppahinnan välisen erotuksen eli 25 000 euron olevan lahja, josta lahjansaajan eli talon ostajan tulee suorittaa lahjaveroa. Kauppahinnan tulee siis olla yli $\frac{3}{4}$ asunnon käyvästä hinnasta eli tässä tapauksessa kauppahinnan tulisi olla yli 75 000 euroa, jotta kaupassa ei katsota muodostuvan lahjaverovelvollisuutta.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa KHO: 2016:76 A oli hakenut ennakkoratkaisua koskien A:n ja tämän pojan B:n yhdessä omistaman yhtiön sukupolvenvaihdosta. Yhtiön osakeomistus oli tarkoitus siirtää kokonaan B:lle siten, että yhtiö lunastaisi A:lta kaikki osakkeet kauppahinnalla, joka vastaisi 75,1 prosenttia kyseisten osakkeiden käyvästä arvosta. Koska yhtiön maksama hinta ylitti $\frac{3}{4}$ osakkeiden käyvästä arvosta, korkein hallinto-oikeus katsoi, ettei tilanteessa muodostu B:lle lahjaverovelvollisuutta. Oikeuskäytännössä ratkaisevana tekijänä on hyvin tarkasti pidetty sitä, ylittääkö vastike $\frac{3}{4}$ osaa varallisuuden käyvästä arvosta.

2.4 Veroluokat ja veroasteikot

Perintö- ja lahjaverotuksessa lahjansaajat, perilliset sekä testamentinsaajat ovat jaettu kahteen veroluokkaan. Ensimmäiseen veroluokkaan kuuluvat perinnönjättäjän aviopuoliso

sekä perilliset suoraan ylenevässä tai alenevassa polvessa. Lisäksi ensimmäiseen veroluokkaan kuuluvat myös perinnönjättäjän kihlakumppani sekä aviopuolisoiden yhteistalouden purkamisesta annetussa laissa tarkoitettu avopuoliso saamansa perintökaaren (40/1965) 8:2. §:ssä tarkoitetun avustuksen määrään asti. Toiseen veroluokkaan kuuluvat puolestaan muut sukulaiset sekä vieraat. (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940, 11 §.)

Perintö- ja lahjaverolain (378/1940) 14. §:ssä ja 19. a §:ssä säädetään asteikot, jotka määrittävät maksettavan perintöveron tai lahjaveron määrän kummankin veroluokan kohdalla. Taulukoissa on verotettavan osuuden arvo euroina, maksettava veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla sekä ylimenevästä osasta maksettava veroprosentti. Esimerkiksi ensimmäiseen veroluokkaan kuuluva perillinen maksaa 50 000 euron perinnöstä osuuden alarajan kohdalla 1500 euroa ja alarajan ylimenevästä osasta veroa 10 prosenttia, kun taas toiseen perintöluokkaan kuuluva perillinen maksaa samansuuruisesta perinnöstä veroa osuuden alarajan kohdalla 3900 euroa ja ylimenevästä osasta 25 prosenttia (Taulukko 1).

Verotettavan osuuden arvo euroina	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla euroina	Veroprosentti ylimenevästä osasta
I veroluokka		
20 000–40 000	100	7
40 000–60 000	1500	10
60 000–200 000	3 500	13
200 000–1 000 000	21 700	16
1 000 000–	149 700	19
II veroluokka		
20 000–40 000	100	19
40 000–60 000	3 900	25
60 000–200 000	8 900	29
200 000–1 000 000	49 500	31
1 000 000–	297 500	33

Taulukko 1. Perintöveroasteikot (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940, 14 §)

Vastaavasti 50 000 euron arvoisesta lahjasta ensimmäiseen veroluokkaan kuuluva lahjan vastaanottaja maksaa veroa alarajan kohdalla 1700 euroa ja ylimenevästä osasta veroprosentti on 10 prosenttia. Toiseen veroluokkaan kuuluva lahjansaaja maksaa saman arvoisesta lahjasta veroa alarajan kohdalla 3900 euroa ja ylimenevästä osasta veroprosentti on 25 prosenttia. (Taulukko 2.) Ensimmäiseen veroluokkaan kuuluvat maksavat siis toiseen veroluokkaan kuuluvia vähemmän sekä perintöveroa että lahjaveroa. Huomattavaa on myös se, että lahjaverotus on tiukempaa kuin perintöverotus, mikä perustuu todennäköisesti lahjaverotuksen säätämisen alkuperäisiin tavoitteisiin, joilla pyrittiin estämään perintöverotuksen välttäminen lahjoittamalla varallisuutta jo ennen kuolemaa.

Verotettavan osuuden arvo euroina	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla euroina	Veroprosentti ylimenevästä osasta
I veroluokka		
5 000–25 000	100	8
25 000–55 000	1 700	10
55 000–200 000	4 700	12
200 000–1 000 000	22 100	15
1 000 000–	142 100	17
II veroluokka		
5 000–25 000	100	19
25 000–55 000	3 900	25
55 000–200 000	11 400	29
200 000–1 000 000	53 450	31
1 000 000–	301 450	33

Taulukko 2. Lahjaveroasteikot (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940, 19 a §)

2.5 Verovapaat saannot

Velvollisuus perintöveron maksamiseen alkaa 20 000 eurosta. Jos perillisen tai testamentinsaajan osuus perinnöstä on alle 20 000 euroa ei perintöverovelvollisuutta muodostu. Vastaavasti lahjaveroa ei tarvitse suorittaa lahjoista, joiden arvo on alle 5000 euroa. Lisäksi perintö- ja lahjaverolaissa (378/1940) on erikseen säädetty verovapaiksi tietyt perintönä, testamentilla tai lahjana saadut varat.

Perintönä tai lahjana saatu koti-irtaimisto

Perintöveroa ei esimerkiksi tule maksaa tavanomaisesta koti-irtaimistosta, joka oli perinnönjättäjän perheen käytössä tai hänen omassa käytössään, jos irtaimiston arvo on enintään 4000: ta euroa (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940, 7 b §). Jos kuitenkin irtaimiston arvo on perukirjaan merkitty suuremmaksi kuin 4000 euroa, tulee veroa maksaa vain 4000 euron yli menevästä osasta. Tavanomaisella koti-irtaimistolla tarkoitetaan muun muassa

huonekaluja, kodinkoneita, vaatteita sekä taloustavaroita. Verovapauden ulkopuolelle jäävät esimerkiksi tavanomaista arvokkaammat taideteokset, kuten taulut. Taulujen kohdalla esimerkiksi tavanomaista arvokkaampana ei ole pidetty vielä 3000 euron arvoista taulua. Myöskään kulkuvälineet, kuten autot eivät kuulu koti-irtaimistoon. Tavanomaisuutta tutkitaan kuitenkin aina tapauskohtaisesti. (Puronen 2015, 162–163, 367.)

Vastaavasti lahjaveroa ei tarvitse suorittaa lahjansaajan tai hänen perheensä henkilökohtaiseen käyttöön tarkoitettuun tavanomaisesta koti-irtaimistosta, jos kyseisen irtaimiston arvo ei ole 4000 euroa suurempi (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940, 19 §). Tavanomaisuuden ja irtaimiston arvon lisäksi ratkaisevaa verovapauden kannalta on myös lain sanamuodon mukaisesti se, että kyseinen koti-irtaimisto annetaan nimenomaan lahjansaajan tai hänen perheensä käyttöön, jolloin esimerkiksi henkilökohtaiseen käyttöön annettujen korujen ei katsota kuuluvan koti-irtaimistoon (Puronen 2015, 367).

Valtionperintö, yleishyödyllinen yhteisö ja julkisyhteisö

Perintö- ja lahjaverolain 2. §:ssä säädetään verovapaaksi kruununperintö eli valtion perintö, jolla tarkoitetaan nimensä mukaisesti sellaista perintöä, jonka saajana on valtio. Valtioperintö on säädetty verovapaaksi, koska perintö- ja lahjaveroa suoritetaan nimenomaan valtiolle eikä valtio voi olla verovelvollinen itseään kohtaan (Puronen 2015, 71).

Veroa ei myöskään tarvitse maksaa varallisuudesta, jonka esimerkiksi valtio, valtion laitos, kunta, seurakunta tai hyvinvointialue on lahjana tai testamentilla saanut. Edellä mainittu verovapaus koskee myös sellaista varallisuutta, joka annetaan aatteelliselle yhdistykselle tai muulle yhteisölle, säätiölle tai laitokselle, joka toiminnallaan tuottaa taloudellista etua jäsenilleen ja jolla on esimerkiksi taiteellinen, tieteellinen tai muu yleishyödyllinen tai kotimaista elinkeinoelämää edistävä tarkoitus. Lisäksi verovapaata on myös omaisuus, joka yhdistyksen lopetettua toimintansa on siirtynyt yhdistyksen sääntöjen mukaisesti toiselle yhdistykselle. (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940, 2 §.)

Toistuvan edun lahjoittaminen ja testamenttaaminen

Perintö- ja lahjaverolain (378/1940) 2. §:n mukaan veroa ei tarvitse myöskään maksaa lahjana tai testamentilla saadusta eläkkeestä, elinkautisesta nautintaoikeudesta eikä myöskään muusta määrävuosiksi taikka elinkaudeksi testamentilla tai lahjana toiselle annetusta etuudesta. Toistuvat edut on siis katsottu perintö- ja lahjaverolaissa verovapaiksi, mutta ne verotetaan kuitenkin edunsaajan tuloverotuksessa. Toistuvia etuja ovat yleensä esimerkiksi käyttöoikeus, hallintaoikeus, asumisoikeus sekä tuotto-oikeus. (Ossa 2022.)

Tuotto-oikeuden testamenttaaminen ilmenee esimerkiksi tilanteessa, jossa A on saanut sedältään perintönä asuinhuoneiston, joka on kuitenkin vuokrattu ulkopuoliselle.

Testamenttiin perustuen sedän leskellä on oikeus huoneiston vuokratuloon omistusoikeuden ollessa A:lla. Leskellä on siis tuotto-oikeus asuinhuoneiston vuokratuloon, jolloin vuokratulo verotetaan hänen pääomatulonaan tuloverotuksessa. (Ossa 2022.) Nautinta-oikeudella tarkoitetaan puolestaan sitä, että kyseisen oikeudensaaja saa laajan käyttöoikeuden toisen omistuksessa olevaan varallisuuteen (Laki24).

Kun etu annetaan määrävuosiksi, voidaan verovapautta soveltaa vain, jos ajan katsotaan olevan riittävän pitkä eikä kyse ole esimerkiksi siitä, että perintö- tai lahjavero voitaisiin välttää jakamalla lahjana tai testamentilla annettava etuus useampaan erään. Lähtökohtaisesti edun tulee olla voimassa pidempään kuin pari kolme vuotta, jotta se voitaisiin katsoa perintö- ja lahjaverolain (378/1940) 2. §:n mukaiseksi verovapaaksi etuudeksi. (Ossa 2022.)

Lesken hallintaoikeus

Perintö- ja lahjaverolaissa (378/1940) on myös säädetty, että aviopuolisoiden tehdessä testamentin niin, ettei eloonjäänyt puoliso saa omistusoikeutta ensin kuolleen puolison pesäsuuteen tai muuhun yksityiseen omaisuuteen, ei lesken tule suorittaa perintöveroa testamentilla saamastaan etuudesta (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940, 8 §). Jos siis leski saa ensin kuolleelta puolisolta hallintaoikeustestamentilla hallintaoikeuden vainajan omaisuuteen, ei hänen tarvitse maksaa veroa saamastaan hallintaoikeudesta (Puronen 2015, 164). Leski ei myöskään ole perintöverovelvollinen perintökaaren (40/1965) 3:1 a §:n mukaisesta oikeudestaan pitää hallinnassaan jakamattomana ensin kuolleen puolison jäämistöä (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940, 8 §).

Vakuutuskorvaus tai muu taloudellinen etuus

Kuolinpesä tai edunsaaja voi myös saada perittävän kuoleman myötä henkilövakuutuksen nojalla vakuutuskorvausta tai muuta vakuutuskorvaukseen verrattavissa olevaa taloudellista tukea esimerkiksi valtiolta tai muulta julkisoikeudelliselta yhteisöltä. Kyseinen vakuutuskorvaus tai tuki on verovapaata perintöverotuksessa siltä osin, kuin se katsotaan tuloverotuksessa veronalaiseksi tuloksi. (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940, 7 a §.)

Kasvatusta, koulutusta ja elatusta varten annetut lahjat

Lisäksi verovapaiksi on säädetty myös sellaiset lahjat, jotka on tarkoitettu lahjansaajan koulutusta, kasvatusta tai elatusta varten (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940, 19 §). Kyseistä säännöstä sovelletaan käytännössä vain sellaisiin tapauksiin, jotka eivät kuulu lakimääräiseen huoltovelvollisuuteen, sillä vanhempien lakiin perustuvien velvollisuuksien täyttämistä ei pidetä lahjan antamisena oikeudellisesta näkökulmasta katsoen. Eli lähtökohtaisesti siis oman lapsen elatukseen, koulutukseen sekä kasvatukseen käytetyt varat eivät muodosta

verovelvollisuutta. Laissa ei myöskään ole asetettu verovapaudelle ikävaatimusta, joten lahja voi olla verovapaa, vaikka lahjansaaja olisi esimerkiksi täysi-ikäinen lapsi.

Poikkeuksen tulkintaan saattaa aiheuttaa tapaukset, joissa edellä mainitun kaltaisen edun saa lapsi, joka ei enää asu vanhempiensa kanssa yhteistaloudessa sillä, kun kyseessä on vastikkeeton suoritus, jota ei ole vielä käytetty, tulee lahja antaa sellaisessa muodossa, että sitä ei voida käyttää muuhun tarkoitukseen kuin lahjansaajan koulutukseen, kasvatukseen tai elatukseen. Oikeuskäytännössä verovapaudelle on asetettu hyvin tarkat vaatimukset ja lahjan verovapauden tulkinnassa on painotettu muun muassa sitä, ettei lahjansaajalla pitä olla mahdollisuutta käyttää lahjana saamiaan varoja muuhun kuin nimenomaan elatukseensa, kasvatukseensa taikka koulutukseensa. (Puronen 2015, 367–368.)

Muut lahjat sekä kumulointi

Myös muut alle 5000 euron arvoiset lahjat ovat lähtökohtaisesti verovapaita, mutta niihin voidaan tietyissä tilanteissa soveltaa lahjojen yhteenlaskusääntöä eli kumulointia, jolloin myös alle 5000 euron arvoiset lahjat voivat tulla veronalaisiksi (Ossa 2022). Perintö- ja lahjaverolain (378/1940) 20. §:n mukaan samalta lahjanantajalta kolmen vuoden kuluessa ennen verovelvollisuuden alkamista saadut veronalaiset lahjat tulee ottaa huomioon lahjaveroa määrättäessä. Mahdollisesti aiemmin maksettu lahjavero vähennetään kuitenkin lopullisesta lahjaverosta. Kumulointisäännöksen tarkoituksena on estää sellaisten huomattavien taloudellisten etujen saavuttaminen, jotka voitaisiin saada, kun lahjoittaja jakaa lahjat useampaan eri osaan lahjaverotuksen välttämiseksi. Vastaavasti perinnönjättäjä voisi ennen kuolemaansa antaa perinnönsaajalle lahjoja, joiden myötä kuoleman jälkeistä perintöveroa pystyttäisiin alentamaan tai jopa kokonaan välttämään. (Puronen 2015, 371.)

3 Arvostamisen yleiset periaatteet

3.1 Käyvän arvon käsite

Perintö- ja lahjaverotuksessa vero-objektina on lahjan- tai perinnönsaajan saama varallisuuden lisäys (Vero 2022a). Lahjana tai perintönä saatu varallisuus arvostetaan perintö- ja lahjaverolain (378/1940) 9. §:n mukaan siihen käypään arvoon, joka lahjana tai perintönä saadulla omaisuudella oli verovelvollisuuden alkaessa.

Arvonmäärityksessä arvo ymmärretään taloudellisena arvona, joka voi perustua joko omistajanarvoon tai vaihtoarvoon. Omistajanarvo tai vaihtoarvo ovat lähtökohtana jokaisessa arvostustilanteessa. Näin ollen myös käypä arvo voidaan siis käsittää joko omistajanarvona, jolloin sillä tarkoitetaan omistajalleen tuottamaa hyötyä tai vaihtoarvona, jolla puolestaan tarkoitetaan sitä todennäköistä hintaa, joka kyseisestä omaisuudesta vaihdossa maksettaisiin. Vaihtoarvossa arvostettavan varallisuuden arvo määräytyy objektiivisesti omistajasta riippumatta, kun taas omistajanarvo perustuu aina omistajan näkökulmaan ja on siten subjektiivinen arvo. Lainsäädännössä, kuten perintö- ja lahjaverolaissa (378/1940) sekä muissa oikeuslähteissä, käypä arvo tarkoittaa usein todennäköistä luovutus- tai markkinahintaa, jolloin se pohjautuu nimenomaan objektiiviseen vaihtoarvoon. (Savolainen 2014a, 4–5.)

On myös huomattava, että käyvän arvon määritelmä vaihtelee arvonmäärityksen luonteen mukaan. Esimerkiksi verolainsäädännössä käypä arvo tarkoittaa todennäköistä luovutus hintaa ja se on suoraan johdettu esimerkiksi perintö- ja lahjaverolain (378/1940) 9. §:stä. IFRS-tilinpäätösstandardissa puolestaan käyvän arvon on määritelty tarkoittavan sitä hintaa, joka markkinoilla toimijoiden välillä maksettaisiin velan siirtämisestä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liiketoimessa tai joka olisi saatu kyseisen omaisuuserän myymisestä. (Savolainen 2014b, 10.)

3.2 Verovelvollisuuden syntyhetki arvostamisen perusta

Varallisuuden arvostamisen kannalta on keskeistä se hetki, jolloin verovelvollisuus alkaa, sillä pääsääntöisesti perintöverotuksessa varallisuus arvostetaan kuolinpäivän arvoon eikä kuolinpäivän jälkeen tapahtuneita muutoksia varallisuuden arvossa lähtökohtaisesti voida huomioida perintöveroa määrättäessä. Pääsääntöisesti verovelvollisuus perintöveron suorittamiseen syntyy perinnönjättäjän kuolinhetkellä, kun perinnönjättäjän omistuksessa ollut omaisuus siirtyy testamentinsaajalle tai perilliselle. Kuolinpäivän eli verovelvollisuuden alkamispäivän määrittelemisessä ei yleensä ole ongelmia ja tapauksissa, joissa henkilö

julistetaan kuolleeksi, katsotaan kuolinpäiväksi se päivä, jonka tuomioistuin on päätöksessään kuolinpäiväksi määrittänyt. (Puronen 2015, 179, 100.)

Lahjaverovelvollisuus puolestaan syntyy lähtökohtaisesti sinä hetkenä, jolloin lahjansaaja saa lahjan haltuunsa (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940, 20 §). Lahjoituksen katsotaan täyttyneen, kun lahja on lahjansaajan hallussa ja se muodostaa oikeusvaikutukset suhteessa kolmanteen, kuten esimerkiksi velkoihin (Ossa 2022). Ratkaisevaa lahjaverovelvollisuuden kannalta on siis lahjan haltuunottoajankohta eli hetki, jolloin lahjansaaja saa lahjan konkreettisesti haltuunsa.

Poikkeukset perintöverovelvollisuuden alkamisessa

Perintö- ja lahjaverolain (378/1940) 7. §:ssä on kuitenkin mainittu poikkeuksia perintöverovelvollisuuden syntyhetkestä. Esimerkiksi sellaisen varallisuuden kohdalla, mikä siirtyy testamentinsaajalle tai perilliselle vasta ennalta määrättyjen ehtojen täytyessä, verovelvollisuus alkaa vasta, kun testamentinsaaja tai perijä saa kyseisen varallisuuden haltuunsa. Testamentissa voi esimerkiksi olla lykkäävä ehto, jonka mukaan testamentinsaaja esimerkiksi saa testamentilla hänelle määrätyn omaisuuden vasta, kun hän on täysi-ikäinen. Perillinen tai testamentinsaaja voi myös muun syyn takia saada varallisuuden vasta myöhemmin kuin perittävän kuoltua. Tällaisissa tapauksissa tulee jonkin asiallisen perusteen olla tosiasiallisesti estänyt kyseisen varallisuuden siirtymisen perinnönjättäjän kuoltua, jotta perintö- ja lahjaverolain (378/1940) 7. §:ää voidaan soveltaa. (Puronen 2015, 138, 153.)

Lisäksi velvollisuus suorittaa perintöveroa voi alkaa kuolinhetkeä myöhemmin esimerkiksi sellaisissa tapauksissa, joissa kuolinpesä luovutetaan konkurssiin, jolloin perillisten verovelvollisuus alkaa vasta konkurssipesän luovuttaessa heille omaisuuden. Myös, jos testamentilla on perintökaaren (40/1965) 12:2. §:n mukaisesti määrätty jollekin henkilölle käyttöoikeus esimerkiksi koko jäämistöön ja toinen henkilö saa kyseiseen jäämistöön omistusoikeuden testamentintekijän kuollessa tai vasta myöhemmin, myös verovelvollisuus syntyy myöhemmin. (Puronen 2015, 140.) Edellä mainittujen lisäksi on olemassa vielä muitakin tilanteita, joissa verovelvollisuus voi alkaa myöhemmin kuin perittävän kuollessa. Tällaisia tilanteita ovat esimerkiksi puolisoiden välinen omistusoikeustestamentti ja lesken perintöoikeus.

Verohallinto on myös ottanut kantaa verovelvollisuuden alkamishetkestä tilanteessa, jossa vainajalla ei ole ollut perillisiä ja perintö on mennyt kokonaisuudessaan valtiolle, mutta myöhemmin valtiokonttori päättää hakemuksesta luovuttaa omaisuuden joko kokonaan tai osittain perintöverovelvolliselle, kuten perittävän läheiselle tai kunnalle. Verohallinnon kannanoton mukaan verovelvollisuus alkaa edellä mainitussa tilanteessa siitä päivästä, kun valtiokonttori on antanut päätöksen kyseisen omaisuuden luovuttamisesta. (Vero 2013.)

Poikkeukset lahjaverovelvollisuuden alkamisessa

Perintöverotuksen tavoin, myös lahjaverovelvollisuuden syntyhetkeä koskee joitakin poikkeuksia. Esimerkiksi vanhempien lahjoittaessa alaikäiselle lapselleen veronalaisen lahjan, verovelvollisuus alkaa lahjoituksen tekohetkestä, kuten esimerkiksi lahjakirjan allekirjoittamisesta eikä lahjan todellisella haltuunottohetkellä ole merkitystä. Lisäksi esimerkiksi kiinteää omaisuutta luovutettaessa lahjansaajan verovelvollisuus alkaa heti omistusoikeuden siirtyessä, vaikka kiinteän omaisuuden hallintaoikeus ei vielä siirtyisikään lahjansaajalle. (Ossa 2022.)

3.3 Perukirja ja kuolinpesä

Keskeinen osa perintöveron toimittamista on perukirja, sillä perintöverotus toimitetaan lähtökohtaisesti perukirjaan merkittyjen tietojen perusteella (Aarnio & Kangas 2010, 311). Perintökaaren (40/1965) 20. luvussa säädetään perunkirjoituksesta. Perukirja tulee laatia jokaisen vainajan jälkeen eli myös silloin, kun kuolinpesä on täysin varaton (Norri 2010, 327). Perukirjaan merkitään kuolinpesän velat ja varat sellaisina kuin ne kuolinpäivänä olivat sekä varallisuuden arvo (Perintökaari 40/1965, 20:4 §). Perukirjaan merkittyä käypää arvoa pidetään varallisuuden lähtöarvona. Mikäli veroviranomainen kokee tarpeelliseksi poiketa perukirjaan merkitystä arvosta, veroviranomaisen tulee esittää luotettava selvitys varallisuuden oikeammasta käyvästä arvosta. Vastaavasti verovelvollinen voi myös itse esittää vastanäyttöä varallisuuden käyvästä arvosta. (Minilex a.)

Perintökaaren (40/1965) 20:2. §:n mukaan velvollisuus toimittaa perunkirjoitus on lähtökohtaisesti sillä kuolinpesän osakkaalla, joka hoitaa pesän jäämistöä eli jolla on hallussaan kuolinpesän omaisuus. Kuolinpesän osakkaita ovat vainajan perilliset sekä yleistestamentinsaaja, mikäli vainajalla oli testamentti. Myös vainajan eloonjäänyt puoliso eli leski on yleensä kuolinpesän osakas, ellei esimerkiksi avioliiton päättymisen jälkeen ole toimitettu ositusta tai vainajalla ja leskellä on ollut avioehto, jonka perusteella leskellä ei ole oikeutta vainajalta jääneeseen omaisuuteen (Perintökaari 40/1965, 18:1 §). Jos kuolinpesälle on määrätty pesänselvittäjä, hänellä on velvollisuus toimittaa perunkirjoitus. Perinnönjättäjä on myös saattanut erikseen nimetä tietyn henkilön, joka vastaa testamentin toimeenpanosta ja on siten vastuussa myös perunkirjoituksen toimittamisesta. (Ossa. 2020, 51.)

3.3.1 Uskotut miehet ja pesänilmoittaja

Perunkirjoitukseen tulee aina valita kaksi uskottua miestä toimittamaan perunkirjoitus. Uskotut miehet valitsee se pesän osakas, joka hoitaa pesän jäämistöä, testamentin

toimeenpanija tai pesänselvittäjä (Perintökaari 40/1965, 20:2 §). Uskottujen miesten tärkein tehtävä perunkirjoituksen toimittamisen lisäksi on arvioida pesän varat ja velat.

Käytännössä pesänilmoittaja ilmoittaa vainajan jäämistöön kuuluvat varat ja velat ja uskotut miehet arvioivat ilmoitetulle varallisuudelle niiden käyvän arvon (Aarnio & Kangas 2018, 354). Uskottujen miesten tulee myös kirjata perukirjaan todistus, että he ovat arvioineet vainajan varat parhaan ymmärryksensä mukaan ja merkinneet kaiken perukirjaan oikein (Perintökaari 40/1965, 20:6.3 §). Jos vainajalla on ollut varallisuutta usealla eri paikkakunnalla, voidaan jokaisella paikkakunnalla toimittaa perunkirjoitus, mutta yhteen perukirjoista tulee kuitenkin laskea yhteen kaikki vainajan varat ja velat ja huomioida esimerkiksi vainajan elinaikanaan antama ennakkoperintö (Perintökaari 40/1965, 20:7 §).

3.3.2 Tiedonantovelvollisuus Verohallinnolle

Verovelvollisella on velvollisuus antaa verottajalle kaikki tarvittavat tiedot verotuksen toimitamista varten. Verotusmenettelylaissa (1558/1995) säädetään esimerkiksi verovelvollisen ilmoittamisvelvollisuudesta sekä sivullisen tiedonantovelvollisuudesta. Verovelvollisen tulee ilmoittaa Verohallinnolle kaikki veronalaiset tulonsa ja niistä tehtävät vähennykset. Verohallinnolle tulee myös antaa tiedot varoista ja veloista sekä muut mahdolliset verotukseen vaikuttavat tiedot. (Laki verotusmenettelystä 1558/1995, 7 §.)

Veroilmoituksessa kuolinpesän ja luonnollisen henkilön tulee antaa tiedot esimerkiksi omistamistaan osakeyhtiön osakkeista sekä muista arvopapereista ja arvo-osuuksista (Laki verotusmenettelystä 1558/1995, 10 §). Lisäksi perintö- ja lahjaverolain (378/1940) 32. §:ssä säädetään esimerkiksi kuolinpesän osakkaan, eloonjääneen puolison sekä testamentinsaajan samoin kuin lahjansaajan ja lahjanantajan velvollisuudesta antaa lahjaa tai kuolinpesää koskevat selvitykset ja tiedot, mikäli Verohallinto sitä pyytää. Jos perukirjasta esimerkiksi jätetään tietoisesti ilmoittamatta kuolinpesälle kuuluvaa varallisuutta, voi kyseessä olla jopa veropetos, jolloin esimerkiksi uskotut miehet voidaan tuomita avunannosta veropetokseen (Ossa 2020, 55).

3.4 Ennakkoratkaisu

Jotta verovelvollinen voi etukäteen saada tietoa siitä, miten esimerkiksi hänen samaansa lahja tai perintö tullaan verottamaan, perintö- ja lahjaverotukseen voi hakea Verohallinnolta ennakkoratkaisua. Perintöveroa koskevaa ennakkoratkaisua voi hakea vainajan kuoltua kuolinpesän osakas, eloonjäänyt puoliso vaikka hän ei olisi kuolinpesän osakas sekä erityisjälkisaädöksen saaja. Lahjaveroa koskevaa ennakkoratkaisua voi puolestaan hakea niin lahjanantaja kuin lahjansaajakin. (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940, 39 a §.)

Ennakkoratkaisua voidaan esimerkiksi hakea erilaisiin lahjan tai perinnön arvostamista koskeviin kysymyksiin. Ennakkoratkaisuhakemuksessa esitetty kysymys tulee kuitenkin olla tarpeeksi yksilöity. Esimerkiksi pelkkä kysymys varallisuuden käyvästä arvosta ei ole edellä tarkoitettu yksilöity kysymys, vaan ennakkoratkaisuhakemuksessa tulee tarkasti yksilöidä verotusasia ja yhteys, jonka kannalta käyvällä arvolla on vaikutusta ennakkoratkaisua hakeneen verovelvollisen verotukseen. Jos ennakkoratkaisua haetaan koskien varallisuuden arvostamista, tulee hakijan esittää esimerkiksi luotettavat arvostuslausunnot ja vertailutiedot koskien arvostettavaa varallisuutta, jotta ennakkoratkaisuhakemuksessa varallisuudelle esitetyn käyvän arvon voitaisiin katsoa vastaavan omaisuuden todellista käypää arvoa myös verotuksessa. (Vero 2023a.)

4 Yleiset arvonmäärittämismenetelmät

4.1 Käyvän arvon määrittäminen

Perintöverotusta tai lahjaverotusta varten varallisuudelle tulee siis aina määrittää käypä arvo eli todennäköinen luovutushinta. Arvonmäärityksen perusteella saatu arvo on aina sidoksissa siihen, minkälaista tarkoitusta varten arvoa ollaan määrittämässä. Näin ollen saman omaisuuden arvo voi olla täysin eri riippuen arvonmäärityksen kohteesta. Tämän takia arvoa määritettäessä on käytössä arvokäsitteet, jotka kuvaavat sitä, millainen arvo yksittäisessä arvonmääritystilanteessa halutaan saavuttaa. Arvokäsitteiden avulla voidaan myös valita parhaiten tilanteeseen sopiva arvonmääritysmenetelmä sekä tarvittaessa kiinnittää huomiota esimerkiksi mahdollisiin erityispiirteisiin, jotka tulisi huomioida arvonmäärityksessä. Käypä arvo on yksi yleisimmin käytetyistä arvokäsitteistä. (Savolainen 2014b, 8, 10.)

Verohallinnon varallisuuden arvostamista perintö- ja lahjaverotuksessa koskevassa ohjeistuksessa määritellään arvonmääritysmenetelmät, joita Verohallinto käyttää perintöverotuksen sekä lahjaverotuksen toimitamisessa, mikäli muuta selvitystä käyvästä arvosta ei ole käytettävissä. Käyvän arvon määrittäminen tehdään arvostettavana olevasta omaisuudesta saatavien ja saatujen tosiasiatietojen perusteella. Arvon määrittelemiseen käytetään aina tapauskohtaisesti juuri kyseiseen tilanteeseen parhaiten soveltuvaa arvonmäärittämismenetelmää. Verotuksessa käytettäväksi valittu arvonmäärittämismenetelmä tulee pystyä perustelemaan ja sen on huomioitava myös arvostettavan omaisuuden erityispiirteet. Halutessaan verovelvollinen voi myös antaa luotettavan selvityksen siitä, mitä menetelmää käyttäen käypä arvo voidaan luotettavammin selvittää. Selvitykseen tulee kirjata perustelut kyseisen menetelmän käyttämiseen sekä kyseistä menetelmää käyttäen saatu käypä arvo. On myös mahdollista, että omaisuuden arvostamiseen käytetään useampaa eri menetelmää arvon määrittämiseksi. (Vero 2022a.)

4.2 Markkinaperusteinen arvonmäärittäminen

Markkinaperusteisissa arvonmääritysmenetelmissä käypä arvo määritetään jo aikaisemmin toteutuneiden kauppojen perusteella tai vertailumenetelmiä käyttäen (Savolainen. 2014a). Verotuksessa käypä arvo tarkoittaa omaisuuden todennäköistä luovutushintaa, minkä takia käyvän arvon määrittämisessä tulee pääsääntöisesti käyttää arvostettavaa kohdetta koskevia kauppahintatietoja (Vero 2022a).

Kun omaisuuden käypää arvoa ei pystytä määrittämään luovutushinnan perusteella, arvo määritellään käyttäen kauppa-arvomenetelmää. Siinä käypä arvo saadaan vertailuluovutuksista saatujen kauppahintojen perusteella. Jotta luovutus on vertailukelpoinen, tulee sen

ensinäkin vastata arvostamisen kohdetta, mutta luovutuksen on tullut myös tapahtua toisistaan riippumattomien osapuolten välillä vapaassa markkinatilanteessa eli hinnan määräytyessä vapaasti kysynnän ja tarjonnan perusteella. Arvostamis- ja vertailukohteen vertailukelpoisuutta arvioidaan kuitenkin aina tapauskohtaisesti. Esimerkiksi osakkeita arvostettaessa, vertailukelpoisia ovat lähtökohtaisesti vain saman yhtiön osakeluovutukset. Asunto-osakkeiden kohdalla vertailukelpoisia puolestaan ovat samassa asunto-osakeyhtiössä tapahtuneet luovutukset, mutta vertailukelpoisia voivat olla myös esimerkiksi samalla asuinalueella sijaitsevien huoneistojen luovutushinnat. (Vero 2022a.)

Oikaisu erät

Vaikka varallisuus arvostetaan siihen käypään arvoon, joka sillä on verovelvollisuuden alkaessa, tulee kuitenkin perintö- ja lahjaverotuksessa ottaa huomioon arvostettavan varallisuuden mahdolliset arvonmuutokset arvostamishetken ja myöhemmän tai aikaisemman luovutuksen välillä. Esimerkiksi perintönä saadun metsän arvo on voinut muuttua puukauppojen seurauksena tai osakkeiden arvo on voinut muuttua merkittävästi, koska yhtiö on jakanut varoja osakkeen omistajille. Aiemmin käytettyyn luovutushintaan tehdään oikaisuja, jos aiemman luovutuksen ja arviointihetken välillä on tapahtunut arvostettavan kohteen arvoon vaikuttavia muutoksia. Jos muutos on seurausta esimerkiksi yleisen hintatason noususta tai laskusta, tulee luovutushintaa tarvittaessa korjata indeksillä. (Vero 2022a.)

4.3 Tuottoarvomenetelmä

Tuottoarvomenetelmät perustuvat nimensä mukaisesti arvostuksen kohteesta saatavaan tuottoon ja se eroaa markkina-arvoon perustuvasta arvonmäärityksestä siten, että tuottoarvon laskenta perustuu ennustettuihin tulevaisuuden tuottoihin, kun taas markkina-arvoon perustuvassa arvonmäärityksessä arvo määritetään markkinoilla toteutuneiden kauppojen perusteella. Tuottoarvomenetelmää käytetään usein arvonmääritystilanteissa, joissa ei ole käytettävissä tarpeeksi tarkkaa tietoa markkinaperusteisen markkina-arvon määrittämiseksi. (Savolainen. 2014a).

Tuottoarvon laskemiseksi on kehitelty monia erilaisia laskumenetelmiä (Savolainen 2014a). Verohallinnon (Vero 2022a) varallisuuden arvostamista perintö- ja lahjaverotuksessa koskevassa ohjeistuksessa tuottoarvomenetelmässä kohteena oleva varallisuus arvostetaan kyseisen kohteen käyttöaikana tulevaisuudessa siitä todennäköisesti saatavien vuosituottojen pääomitettuna nykyarvona. Kohteen tuottoarvo saadaan laskettua ohjeistuksen mukaan kaavan 1 osoittamalla tavalla:

$$A = \frac{T}{i} \quad (1)$$

jossa A tarkoittaa tuottoarvoa, T on joko vuotuinen nettotuotto, keskiarvo nettotuotoille tai jokin muu vastaava arvioitu nettotuotto ja i on kohteen pääomitus korkokanta eli tuottovaatimus sijoitetulle pääomalle.

Pääomitus korkokannan tulee kuvastaa sellaisen vaihtoehdoisen sijoituskohteen tuottoa, joka omaa samanlaisen riskin, kuin arvostettava kohde. Lisäksi pääomitus korkokantaa valittaessa tulee huomioida, että kokonaistuotto voi muodostua monesta eri tekijästä ja esimerkiksi eri sijoitustuotteiden riskien välillä voi olla suuriakin eroja, jolloin myös niiden tuottovaatimukset ovat erisuuruisia. Lähtökohtaisesti siis suuren riskin sisältävillä sijoituskohteilla on suurempi tuottovaatimus kuin pienemmän riskin omaavilla sijoituskohteilla. Verohallinto on myös määritellyt valmiit pääomitus korkokannat, joita voidaan tarvittaessa käyttää arvostamisessa. Esimerkiksi likvidien arvopapereiden arvostamisessa korkokanta on 8 prosenttia, asumiskäytössä olevien osakehuoneistojen korkokanta on 5 prosenttia ja osakeyhtiön osakkeen 15 prosenttia. (Vero 2022a.)

Arvostettavan kohteen vuotuinen nettotuotto puolestaan määritetään yleensä historiatietoihin peruen. Koska tuottoarvomenetelmää käytettäessä tulevaisuuden tuotot diskontataan eli ne lasketaan nykyarvoon, tulee tuottoarvon laskennassa huomioida myös aikatekijät. Näin ollen, jos arvostettavana oleva varallisuus kerryttää tuottoa vain määrääjän, muutetaan kaavaa muotoon (kaava 2):

$$A = T \times \text{pääomituskerroin} \quad (2)$$

jossa T tarkoittaa vuotuista tuottoa ja pääomituskerroin on pääomitus korkokannan ja määrävuosien mukainen kerroin. (Vero 2022a.)

4.4 Kustannusarvomenetelmä

Jos arvostamisessa ei voida käyttää tuottoarvomenetelmää eikä kauppavarvomenetelmää esimerkiksi siksi, ettei tuottoa voida mitenkään osoittaa, käytetään yleensä kustannusarvomenetelmää. Siinä arvostettavan kohteen arvon määrittäminen perustuu sen todennäköisiin tai todellisiin sekä tarkoituksenmukaisiin rakennuskustannuksiin tai muihin tuotantokustannuksiin. Tuotantokustannuksia kutsutaan myös jälleenhankinta-arvoksi, uudisarvoksi tai päivänarvoksi. Kustannusarvomenetelmässä arvostamiseen vaikuttaa myös kohteen käytettävyys. Kun arvostamisessa käytetään kustannusarvomenetelmää, huomioidaan arvostamisessa myös kustannusten syntymishetken hintatason tai hankinta-ajankohdan ja verovelvollisuuden alkamishetken välinen ero hintatasossa ja muut mahdolliset muutokset arvostuksen kohteena olevassa varallisuudessa. Yhteismitallistaminen tehdään esimerkiksi erilaisten käytettävissä olevien indeksisarjojen tai kauppahintatilastojen perusteella. Mikäli tuotantokustannus vastaa uuden kohteen kustannusarvoa, tehdään päivänarvoon

kulumisesta, käytettävyyden vähenemisestä sekä iästä johtuva arvonalennus eli poisto, joka voidaan tehdä esimerkiksi tasapoistona, alenevana poistona tai kohoavana poistona. (Vero 2022a.)

Kustannusarvomenetelmää käytetään hyvin usein esimerkiksi vakuutusarvioinnissa, jotta pystytään määrittelemään kustannukset, joita tuhoutuneen rakennuksen tilalle rakennettava uusi vastaava rakennus tulee aiheuttamaan. Kiinteistöjä arvioitaessa kustannusarvomenetelmää voidaan käyttää vain rakenteiden, rakennusten sekä kasvillisuuden arvostamisessa, mutta ei maapohjan arvostamiseen, sillä maapohjalla ei ole valmistuskustannuksia. (Vero 2022a.)

4.5 Omistusoikeutta rajoittavan velvoitteen arvostaminen

Verovelvollinen voi vähentää omaisuuden arvosta sellaisen hänen omistusoikeuttaan rajoittavan velvoitteen arvon, johon perustuen verovelvollisen tulee suorittaa toiselle rahanarvoisen suoritus tai antaa toisen esimerkiksi käyttää vastikkeetta hyväkseen verovelvollisen omaisuutta (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940, 9.3 §). Yleensä velvoitteet tulee arvostettaviksi silloin, kun lahjanantaja pidättää lahjan kohteeseen hallintaoikeuden, tuotto-oikeuden tai käyttöoikeuden joko itselleen tai kolmannelle taholle. Myös esimerkiksi testamentin tekijä voi pidättää hallintaoikeuden kolmannelle taholle. (Ossa 2020, 133.)

Käytännössä esimerkiksi hallintaoikeuden haltijalla on siis oikeus käyttää hallintaoikeuden kohteena olevaa omaisuutta, mutta haltija ei lähtökohtaisesti voi esimerkiksi luovuttaa hallinnassaan olevaa omaisuutta ilman omistajan lupaa. Käyttö- ja hallintaoikeus ovat oikeuskirjallisuudessa usein toistensa synonyymejä, eikä niillä katsota olevan oikeudellisesti juurikaan merkityseroa. Usein myös nautintaoikeus rinnastetaan näiden kanssa. Sen sijaan tuotto-oikeuden haltijalla on oikeus vain esimerkiksi omaisuudesta kertyvään korko- tai muuhun tuottoon omaisuuden omistus- ja hallintaoikeuden ollessa toisella. (Vero 2022b.)

Pääomituskerroin ja vuotuinen tuotto

Jotta edellä mainitut velvoitteet voidaan vähentää verotuksessa, tulee velvoite pääomittaa. (Ossa 2020, 133). Velvoitteiden pääomittamiselle on lakiin perustuvat kaavamaiset pääomituskerroimet, joiden avulla arvo määritetään. Pidätetyn oikeuden arvo, eli esimerkiksi hallintaoikeuden arvo saadaan, kun kerrotaan oikeuden keskimääräinen vuotuinen tuotto oikeuden pääomituskerroimella. (Vero 2022a). Sellaiset oikeudet, jotka ovat pidätetty elinajaksi, arvostetaan perintö- ja lahjaverolain (378/1940) 10. §:ssä määriteltujen ikäkertoimien mukaisesti. Oikeudesta saatava vuotuinen tuotto kerrotaan edunsaajan iän perusteella määräytyvällä kertoimella. Jos oikeus on pidätetty määrävuosiksi, arvostetaan se siten, että oikeuden pääoma-arvo verovelvollisuuden alkaessa kerrotaan 8 prosentin

korkokannan sekä oikeuden voimassaoloajasta jäljellä olevien täysien vuosien perusteella. (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940, 10 §.)

Vuotuisena tuottona pidetään lähtökohtaisesti oikeuden todellista nettotuottoa, kuten osakehuoneistosta saatavaa vuokratuloa tai vakiintuneen osingonjakokäytännön mukaisesti maksettavaa osinkoa. Verotuksessa voidaan myös arvioida vuotuinen tuotto, mikäli todellista määrää ei tiedetä, jolloin esimerkiksi osakehuoneiston kohdalla arvio perustuu yleensä kyseisen osakehuoneiston sijaintikunnan käypään vuokratasoon. Jos tuottoa ei saada näinkään määriteltä, tulee se arvioida laskennallisesti, jolloin tuoton katsotaan olevan 5 prosenttia kyseisen varallisuuden käyvästä arvosta. (Vero 2022a.)

5 Sijoitusvarallisuuden arvostaminen

5.1 Sijoitustuotteet perintö- ja lahjaverotuksessa

Muun varallisuuden tavoin, myös sijoitusvarallisuudelle tulee aina määrittää käypä arvo perintöverotuksen tai lahjaverotuksen toimittamiseksi. Verotuksen kohteena voi esimerkiksi olla lahjana saadut osakeyhtiön osakkeet tai perintönä saatu metsätila.

Tässä opinnäytetyössä tutkitaan sijoitusvarallisuuden arvostamista perintö- ja lahjaverotuksessa sellaisten sijoitustuotteiden osalta, joihin useimmat yksityishenkilöt varojaan sijoittavat. Tällaisia sijoitustuotteita ovat muun muassa osakkeet, sijoitusrahastot sekä metsät. Myös yksityishenkilöiden virtuaalivaluuttaomistukset ovat yleistyneet viime vuosina, minkä vuoksi opinnäytetyössä käsitellään myös virtuaalivaluuttojen arvostamista.

5.2 Osakkeiden arvostaminen

Osakkeille määritetään käypä arvo hieman eri tavoilla riippuen, onko arvonmäärityksen kohteena julkisesti noteeratun vai julkisesti noteeraamattoman osakeyhtiön osakkeet. Julkisesti noteeratulla osakkeella tarkoitetaan sellaista osakeyhtiön osaketta, joka on julkisen kaupankäynnin kohteena esimerkiksi pörssissä. Julkisesti noteeratut osakkeet arvostetaan lahjaverotusta varten lahjoituksen täyttymispäivänä tapahtuneiden kauppojen noteerauksen mukaiseen arvoon. Lahjoituksen täyttymispäivällä tarkoitetaan päivää, jolloin vastaanottajan arvo-osuustilille kirjataan kyseinen arvo-osuus. Perintöverotuksessa julkisesti noteeratut osakkeet arvostetaan puolestaan vainajan kuolinpäivänä tapahtuneiden osakekauppajen noteerauksen mukaiseen arvoon. Osakkeille määritetty arvo, tulee kuitenkin olla aina vähintään kuolinpäivänä tai lahjoituksen täyttymispäivänä toteutuneiden kauppojen alin arvo. Jos osakkeilla ei ole käyty kyseisenä päivänä kauppaa, tulee osakkeet arvostaa Verohallinnon arvostusohjeen mukaan ostonoteerauksen mukaiseen arvoon. Jos osakkeita ei myöskään ole noteerattu kyseisenä päivänä, arvostetaan osakkeet lahjoituksen täyttymis- tai kuolinpäivää lähimpänä tapahtuneen noteerauksen mukaisesti. (Vero 2022c.)

Pörssissä noteeraamattomat osakkeet

Osakeyhtiöiden osakkeille määritetään käypä arvo ensisijaisesti vertailuluovutusten eli saman yhtiön osakkeista maksettujen kauppahintojen perusteella. Myös osakkeiden kohdalla luovutusten tulee olla vertailukelpoisia eli niiden tulee olla tapahtunut vapaassa markkinatilanteessa toisistaan riippumattomien osapuolten välillä. Lisäksi vertailuluovutuksen on täytynyt tapahtua tarpeeksi lähellä verovelvollisuuden syntyhetkeä. Luovutus ei ole vertailukelpoinen, jos yrityksen toimintaympäristössä tai yrityksen toiminnassa on tapahtunut oleellisia muutoksia luovutuksen jälkeen. (Vero 2022d.)

Yksityisten osakeyhtiöiden osakkeet eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena, minkä vuoksi niiden arvostaminen voi olla hankalaa. Arvostamisen kannalta haasteellista on etenkin esimerkiksi pienten perheyhtiöiden osakkeiden arvonmääritys, koska vertailuluovutuksia ei yleensä ole käytettävissä (Puronen 2015, 194–195.) Tällaisissa tilanteissa osakkeen arvo määritetään Verohallinnon arvostusohjeen mukaan yleensä joko yrityksen substanssiarvoon tai tuottoarvoon perustuen. Käytännössä osakkeelle saadaan määritettyä sen käypä arvo, kun yritykselle määritetty käypä arvo jaetaan niiden osakkeiden lukumäärällä, jotka yhtiöstä ovat ulkona verovelvollisuuden alkaessa. (Vero 2022d.)

Substanssiarvo ja tuottoarvo

Substanssiarvo tarkoittaa yrityksen varojen ja velkojen erotusta (Ossa 2020, 189). Substanssiarvoa laskettaessa otetaan yrityksen varat ja velat huomioon ensisijaisesti verovelvollisuuden alkamisajankohtaa lähimmän päättyneen tilikauden taseen perusteella. Jos verovelvollisuuden alkamishetken ja tilinpäätösajankohdan välillä yrityksen varallisuus on merkittävästi muuttunut, tasetta voidaan tarvittaessa oikaista, jotta se vastaisi mahdollisimman hyvin sitä varallisuustilannetta, joka yrityksellä on verovelvollisuuden alkaessa. Substanssiarvon perusteella laskettua yrityksen arvoa pidetään verotuksessa minimiarvona riippumatta arvonmäärityksessä käytetystä menetelmästä. (Vero 2022d.)

Toiminnassa olevien yritysten osakkeen arvostamisessa käytetyin menetelmä on tuottoarvomenetelmä (Ossa 2020, 189). Tuottoarvo perustuu yleensä yrityksen historiatietoihin ja sen laskennassa käytetään pääsääntöisesti kirjanpitolain (1336/1997) mukaisesti laadittuja kolmen viimeisimmän tilikauden tuloslaskelmia. Tuloksista oikaistaan esimerkiksi tilinpäätössiirrot sekä satunnaiset erät. (Vero 2022d.)

Julkisesti noteeraamattoman osakeyhtiön osakkeen arvo voidaan kuitenkin tuottoarvon sekä substanssiarvon lisäksi määrittää myös muita menetelmiä käyttäen. Käytetyn menetelmän valinta on aina tapauskohtaista. Arvonmääritysmenetelmän valintaan sekä arvonmääritysmenetelmän perusteella määritettyyn yrityksen arvoon vaikuttavat esimerkiksi yrityksen toimiala, taloudellinen tilanne, osakkeiden jakautuminen sekä rahoitusrakenne. (Ossa 2020, 188.) Tuottoarvon ja substanssiarvon perusteella määritetty arvo ei ota huomioon esimerkiksi yrityksen toimintaympäristöön liittyviä erikoispiirteitä, jolloin muita arvonmääritysmenetelmiä käyttämällä saatu arvo voi olla lähempänä yrityksen todellista arvoa (Vero 2022d). Substanssiarvon ja tuottoarvon lisäksi muita menetelmiä ovat esimerkiksi vapaa kassavirta malli, jossa tarkastellaan oman pääoman ja vieraan pääoman sijoittajien saamaa kassavirtaa sekä osinkoperusteinen malli, jonka lähtökohtana on ajatus siitä, että yrityksen osakkeen arvo on sen tulevaisuudessa jaettavien osinkojen nykyhetken arvo (Ossa 2020, 189–190).

Osakesäästötili

Yksityinen henkilö on vuodesta 2020 alkaen voinut avata Suomessa osakesäästötilin. Osakesäästötilille voi tallettaa rahaa enintään 50 000 euroa, mutta tilin arvon nousulle ei ole ylärajaa ja tilillä voi olla samanaikaisesti sekä osakkeita että rahaa. (Osakesijoittaja.fi.) Osakesäästötilin sisällä voi ostaa- ja myydä kotimaisia osakkeita sekä ulkomaisia osakkeita. Osakesäästötilille maksetuista osingoista tai myyntivoitoista ei makseta veroa heti, vaan pääomatulovero tulee maksettavaksi vasta, kun osakesäästötililtä nostetaan varoja. (Sijoittaja.fi 2020.) Jos vainajalla on eläessään ollut hallinnassa osakesäästötili, kuuluvat osakesäästötilin varat vainajan kuoleman jälkeen kuolinpesälle ja ne arvostetaan perintöverotuksessa kuolinpäivän käypään arvoon (Nordnet).

Erilajisten osakkeiden arvostaminen

Osakkeiden kohdalla haasteita on ollut myös erilajisten osakkeiden arvostamisessa. Osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan esimerkiksi päättää, että yhtiön osakkeet ovat keskenään erilaisia tai erilajisia. Osakkeet voivat tuottaa omistajalleen muun muassa eri äänimäärän yhtiökokouksessa tai erilaisen oikeuden yhtiön jakamaan osinkoon. (Minilex b.) Jos yhtiössä on esimerkiksi A-sarjan osakkeita sekä B-sarjan osakkeita, joista vain A-sarjan osakkeenomistajilla on äänioikeus yhtiökokouksessa, voidaan A-sarjan osakkeita pitää lähtökohtaisesti arvokkaampina kuin B-sarjan osakkeita, joiden omistajilla ei juurikaan ole valtaa päättää yhtiön asioista yhtiökokouksessa.

Edellä mainitun perusteella voisi olettaa, että osakkeiden erilajisuus otettaisiin automaattisesti huomioon osakkeita arvostettaessa, mutta näin ei kuitenkaan ole. Verohallinnon (Vero 2022d) mukaan osakkeita arvostettaessa lähtökohtaisesti ei oteta huomioon osakkeen käypään arvoon vaikuttavana tekijänä esimerkiksi osakkeiden erilajisuutta tai muita erityispiirteitä, kuten esimerkiksi osakkeeseen liittyvää lunastusoikeutta. Ohjeistuksesta voidaan kuitenkin poiketa, mikäli kyseisellä erityispiirteellä saattaa olla merkitystä arvostettavan osakkeen käyvän arvon muodostumiseen. Tällaisessa tapauksessa verovelvollisen tulee itse esittää perusteltu ja luotettava selvitys siitä, että osakkeen erityispiirre tai esimerkiksi osakkeeseen liittyvä lunastuslauseke vaikuttaa merkittävästi osakkeen arvoon. (Vero 2022d.)

Oikeuskäytännössä kuitenkin osakkeiden eriarvoisuus on otettu huomioon, mikäli yhtiön erilajisten osakkeiden erilainen arvo on voitu selvästi todeta (Puronen 2015, 196). Hämeenlinnan hallinto-oikeuden ratkaisussa 16/0493/1 oli kysymys yhtiön eriarvoisten osakkeiden arvostamisesta. X Oy:n osakekanta muodostui yhteensä 200 osakkeesta, joista 100 oli A-sarjan osakkeita ja 100 B-sarjan osakkeita. Osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan A-sarjan osakkeet tuottivat B-sarjan osakkeisiin verrattuna 20-kertaisen oikeuden yhtiön verojen jakoon. Hallinto-oikeus katsoi osakkeiden erilajisuuden vaikuttavan niiden käypään

arvoon, minkä takia osakkeille määritettiin niiden käypä arvo vastaavassa suhteessa kuin osakkeet oikeuttivat yhtiön varojen jakoon eli 20:1.

Yhtiöjärjestyksen mukainen lunastushinta lahjaverotuksen perusteena

Vaikka Verohallinnon (Vero 2022d) mukaan myöskään osakkeeseen liittyvää lunastuslauseketta ei lähtökohtaisesti huomioida osakkeen käyvän arvon määrittämisessä, voi lunastuslausekkeella kuitenkin olla vaikutusta osakkeen käyvän arvon määrittämiseen tilanteessa, jossa osakekaupan estämiseksi luodaan lunastuslausekkeella toimiva lunastusuhka. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisua KHO: 2018:129 on pidetty merkittävänä perintö- ja lahjaverotuskäytäntöä muuttavana ratkaisuna tapauksissa, joissa osakkeelle on määritetty lunastushinta yhtiöjärjestyksessä. (PwC 2018).

Kyseisessä tapauksessa A lahjoitti tyttärelleen X- konsernin emoyhtiön osakkeita. Osakkeenomistajilla oli yhtiöjärjestyksen mukaan ensisijainen oikeus lunastaa sellainen osake, joka siirtyisi uudelle ulkopuoliselle omistajalle ja yhtiöllä puolestaan toissijainen oikeus lunastaa kyseinen osake. Lunastuslauseketta oli kuitenkin rajattu siten, että se ei koskenut osakkeen luovuttamista suoraan alenevassa polvessa olevalle osakkeenomistajan jälkeläiselle. Osakkeen lunastushinnaksi tuli se hinta, jonka luovuttaja ja saaja olivat sopineet, mutta enintään kuitenkin osakkeen matemaattinen arvo. (KHO: 2018:129.)

Lahjoitetuille osakkeille oli lahjaverotusta toimittaessa määritetty käypä arvo 843,24 euroa substanssiarvona, joka perustui konsernitilipäätökseen. Matemaattinen arvo osakkeille oli tuolloin 377,21 euroa. Kyseisillä osakkeilla ei ollut ennestään käyty kauppaa siten, että osakkeista olisi maksettu sellainen hinta, joka olisi ylittänyt yhtiöjärjestyksen mukaisen lunastushinnan. Korkeimman hallinto-oikeuden mukaan lunastuslausekkeen myötä oli muodostunut toimiva ja tehokas osakekaupan estämiseksi tarkoitettu lunastusuhka. Lahjansaaajan sekä hänen lähipiirinsä omistamien osakkeiden yhteismäärän oli niin pieni, ettei heillä katsottu olevan yhtiössä sellaista vaikutusvaltaa, jonka seurauksena lunastuslausekkeen muodostama lunastusuhka olisi ollut vältettävissä tai lunastuslauseke mahdollista kokonaan poistaa. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen mukaan kyseisten osakkeiden perintö- ja lahjaverolain (378/1940) 9. §:n mukaiseksi käyväksi arvoksi oli katsottava osakkeiden matemaattinen arvo. (KHO: 2018:129.) Päätöksen perusteella osakkeiden käypä arvo lahjaverotuksessa määräytyi siis osakkeisiin kohdistuneen lunastuslausekkeen perusteella (PwC 2018).

5.3 Sijoitusrahasto-osuudet sekä osuuskuntien osuudet

Rahastoyhtiöt laskevat ja julkaisevat rahasto-osuuksille arvon ja perintö- ja lahjaverotuksessa sijoitusrahasto-osuudet arvostetaan rahastoyhtiön laskeman arvon mukaisesti. Jos

kuitenkaan sille päivälle, kun lahjoitus tapahtuu tai perittävä kuolee, ei ole laskettu sijoitusrahaston arvoa, arvostetaan osuuden arvo sen päivän arvon mukaisesti, joka on lähimpänä lahjoituspäivää tai kuolinpäivää. (Vero 2022c.)

Vaihdannan kohteena olevien osuuskuntien osuuksia arvostettaessa, osuuksien käypä arvo määräytyy lahjoituspäivän tai kuolinpäivän vertailukauppojen perusteella. Muutoin osuuskunnan osuuden käyvän arvon katsotaan olevan osuusmaksun määrä. (Vero 2022c.)

5.4 Henkivakuutussopimukset ja kapitalisaatiosopimukset

Henkivakuutus on tarkoitettu vakuutetun elämän tai kuoleman varalle. Henkivakuutukset jaetaan riskivakuutuksiin ja säästövakuutuksiin, mutta henkivakuutus voi olla myös niiden yhdistelmä. Säästöhenkivakuutus otetaan elämän varalle ja vakuutuksen säästösumma maksetaan edunsaajalle sopimuksen mukaisesti. Riskihenkivakuutuksessa puolestaan vakuutuksen kohteena oleva riski on nimenomaan vakuutetun henkilön kuolema. Kun vakuutettu kuolee, ennalta määritetylle edunsaajalle maksetaan riskihenkivakuutuksen perusteella vakuutuskorvaus. (Vero 2020a.)

Perintö- ja lahjaverolain 7. a §:n mukaan perittävän kuoleman myötä henkilövakuutuksen perusteella kuolinpesälle tai edunsaajalle maksettava vakuutuskorvaus on perintöverosta vapaa siltä osin kuin kyseinen vakuutuskorvaus on veronalaista tuloa tuloverotuksessa. Tuloverotuksessa veronalaista tuloa eivät ole vakuutetun kuolemanjohdosta kertakorvauksena vakuutetun kuolinpesälle tai vakuutuksenottajan puolisolle tai suoraan ylenevässä tai alenevassa polvessa olevalle perilliselle maksettava vakuutussuoritus. Tuloverosta veropaata ovat myös vakuutuksenottajan puolison lapselle, ottolapselle tai ottolapsen perilliselle tai kasvattilapselle maksettava vakuutussuoritus. (Tuloverolaki 1535/1992, 36 §). Näin ollen kyseisissä tilanteissa vakuutussuoritteet ovat perintöverotuksessa veronalaisia.

Kuoleman perusteella maksettavien vakuutuskorvausten kohdalla keskeistä on korvauksensaaja. Saaja voi olla joko ennalta määrätty edunsaaja tai kuolinpesä. Myös suoritettuna vakuutuskorvauksen määrä tulee merkitä perukirjaan. Jos korvauksensaaja on kuolinpesä, tulee korvaus merkitä perukirjaan vainajan varallisuutena. Kun kyseessä on kuolinpesälle maksettava vakuutuskorvaus, korvauksen määrä merkitään perukirjaan, oli se sitten veronalaista tuloa perintöverotuksessa tai tuloverotuksessa. Vakuutuskorvausta ei merkitä vainajan varoihin perukirjaan, jos vakuutuskorvauksen saajana on ennalta määrätty edunsaaja. Tällöin korvaus eritellään perukirjassa erilliseen vakuutuskorvauksia koskevaan osioon. (Vero 2018.)

Vainajan lesken varallisuudeksi katsotaan hänen ottamiensa säästöhenkivakuutusten sekä vapaaehtoisten eläkevakuutusten säästösummat, joista on vähennetty kyseisiin

vakuutuksiin kohdistuva laskennallinen tulovero. Edellä mainitulla vakuutuksella on esimerkiksi jäämistöosituksessa varallisuusarvoa lesken varallisuutena, mikäli kertynyt säästösumma on takaisinnostettavissa perinnönjättäjän kuolinhetkellä. Lesken säästöhenkivakuutuksen kohdalla vakuutuksen perusteella kertyneestä tuotosta vähennetään arvostettaessa laskennallisena tuloverona pääomatulon veroprosentin mukainen vero. Eläkevakuutuksen kohdalla vähennettävän laskennallisen tuloveron määrä voidaan tarvittaessa vähentää pääomatulona verotettavan säästön osalta pääomatulon tuloveroprosentin mukaisesti ja ansiotulona verotettavan säästön kohdalta 50 prosenttia, mikäli muuta selvitystä ei ole. (Vero 2022c.)

Kapitalisaatiosopimukset

Kapitalisaatiosopimuksella tarkoitetaan eräänlaista säästämissopimusta tai sijoitussopimusta, joka tehdään vakuutusyhtiön kanssa (Vero 2021). Kapitalisaatiosopimuksessa ei kuitenkaan ole henkilöä vakuutettuna toisin kuin henkivakuutussopimuksissa (Ossa 2013). Käytännössä asiakas sijoittaa vakuutusyhtiöön joko kertasuorituksena tai useammassa erässä rahaa, ja maksuista kertyneet varat vakuutusyhtiö sijoittaa kapitalisaatiosopimuksen ehtojen mukaisesti muihin sijoituskohteisiin. Kapitalisaatiosopimuksen säästö eli käytännössä sopimuksen kerryttämä tuotto maksetaan yleensä kertasuorituksena sijoittajalle sopimuksen eräännyttyä. Säästö voidaan maksaa myös osasuorituksina. (Vero 2021.)

Kapitalisaatiosopimukseen perustuen ei makseta kuolemantapauskorvausta eikä sopimusta pidetä henkivakuutuksena verotuksessa, minkä takia perintö- ja lahjaverolain 7. a §:ää ei sovelleta niihin (Vero 2018). Testamentilla tai perintönä saaduista kapitalisaatiosopimukseen perustuvista oikeuksista tulee suorittaa perintöveroa (Vero 2021). Sopimuksen käypä arvo tulee muun varallisuuden tavoin merkitä perukirjaan (Vero 2018).

Verohallinnon (Vero 2022c) mukaan kapitalisaatiosopimuksen käypä arvo perintöverotuksessa on kyseisen sopimuksen takaisinnostoarvo perinnönjättäjän kuolinhetkellä. Takaisinnostoarvosta ei korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun KHO:2017:195 perusteella saa vähentää kapitalisaatiosopimuksen tuottoihin kohdistuvaa mahdollista tuloverovelkaa. Kyseisessä korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa A:n jäämistöön kuului sijoitussidonnainen kapitalisaatiosopimus, jonka takaisinnostoarvo oli kuolinpäivänä 2098276,88 euroa. A oli maksanut eläessään kapitalisaatiosopimukseen perustuvia vakuutusmaksuja 1 488323,57 euroa ja sopimukseen perustuvien sijoitusten tuotto oli A:n kuolinpäivänä 609 953,31 euroa. Kuolinpesä oli hakenut Verohallinnolta ennakkoratkaisua muun muassa siitä, miten kyseinen kapitalisaatiosopimus tulee perintöverotuksessa arvostaa. (KHO: 2017:195.)

Korkein hallinto-oikeus perusteli päätöstään esimerkiksi sillä, että perintö- ja lahjaverolain (378/1940) 9. §:n mukaan omaisuus arvostetaan siihen käypään arvoon, joka kyseisellä

varallisuudella oli verovelvollisuuden alkaessa eli tässä tapauksessa kuolinpäivänä. Vaikka omaisuuden arvosta voidaan vähentää perintö- ja lahjaverolain (378/1940) 9. §:n mukaan velat, joihin kuuluu esimerkiksi sellaiset verot, jotka kohdistuivat perinnönjättäjään tämän eläessä, korkein hallinto-oikeus katsoi, että kapitalisaatiosopimukseen sijoitettuihin varoihin kohdistuvaa tuloveroa ei voitu pitää nimenomaan perinnönjättäjän elinaikaan kohdistuvana. Kyseisen tuoton verotus lykkääntyy perinnönjättäjän kuolinhetken jälkeiseen aikaan ja kapitalisaatiosopimukseen perustuvan veronalaisen tuoton määrä määräytyy vasta takaisinosto ajankohdan tai sopimuksen erääntymisen perusteella. (KHO: 2017:195.)

Myös vastikkeetta saadut kapitalisaatiosopimukseen perustuvat oikeudet katsotaan veronalaisiksi lahjoiksi, jolloin niistä on suoritettava lahjaveroa. Perintöverotuksen tavoin sopimuksen käypänä arvona pidetään myös lahjaverotuksessa korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen KHO: 2017:195 perusteella sopimuksen takaisinnostoarvoa luovutushetkellä. (Vero 2021.)

5.5 Virtuaalivaluutat

Virtuaalivaluutan tarjoajista annetun lain (572/2019) 2. §:n mukaan virtuaalivaluutalla tarkoitetaan digitaalisessa muodossa olevaa arvoa, joka ei ole laillinen maksuväline eikä keskuspankin tai muun viranomaisen liikkeelle laskema, ja jota voidaan käyttää maksuvälineenä. Lisäksi virtuaalivaluutaa voidaan vaihtaa, siirtää sekä tallettaa sähköisesti. Myös Verohallinto luokittelee virtuaalivaluutoiksi kaikki ne virtuaalivaluutat, jotka täyttävät virtuaalivaluutan tarjoajista annetun lain (572/2019) 2. §:n mukaisen määritelmän sekä kaikki muut virtuaalivaluutat, joilla ei ole virallisen valuutan asemaa (Vero 2020b). Virtuaalivaluuttoja koskevaa sääntelyä on toistaiseksi hyvin vähän Suomen lainsäädännössä.

Virtuaalivaluuttoja voidaan muiden sijoitustuotteiden tavoin esimerkiksi lahjoittaa tai testamentata, jolloin niille tulee myös määritellä käypä arvo. Esimerkiksi perukirjassa virtuaalivaluutalle tulee olla määriteltynä sen käypä arvo euromääräisenä. Virtuaalivaluuttoja arvostettaessa on huomioitava, että virtuaalivaluuttojen arvo määräytyy kysynnän ja tarjonnan mukaan markkinoilla, minkä takia niiden arvo voi vaihdella paljon riippuen esimerkiksi kaupan ajankohdasta sekä kauppapaikasta. Siksi Verohallinto on ohjeistanut, että virtuaalivaluuttoja arvostettaessa tulee käyttää markkinahintaindeksiä, joka määritellään useamman eri vaihtokurssin perusteella. Eri virtuaalivaluutoille löytyy internetistä markkinahintaindeksijä, joiden avulla perintönä tai lahjana saatu virtuaalivaluutta voidaan arvostaa. (Vero 2022c.)

Virtuaalivaluuttojen arvostamisongelmat

Virtuaalivaluuttoihin liittyy myös paljon ongelmia verotuksessa, sillä virtuaalivaluutat ovat sijoitustuotteina suhteellisen uusia, ja niitä koskeva lainsäädäntö on vielä vähäistä. Keskeinen ongelma on verottajan tiedonsaanti verovelvollisen omistamista virtuaalivaluutoista. Vaikka verovelvollisella on velvollisuus ilmoittaa tulonsa verotuksessa, aina se ei kuitenkaan toteudu. Verohallinnon mukaan arviolta jopa 70 prosenttia suomalaisista, jotka ovat ulkomaisten virtuaalivaluuttapörssien asiakkaita, jättivät vuonna 2022 ilmoittamatta verotukseen virtuaalivaluutoista saadut tulot. Näin ollen niistä ei myöskään ole maksettu veroja. (Vero 2023b.) Virtuaalivaluuttojen ongelmat koskevat siten myös perintö- ja lahjaverotusta, sillä vainajalla voi esimerkiksi olla virtuaalivaluuttoja tai niistä saatuja tuloja, joista verottaja ei ole tietoinen, jolloin ne saattavat jäädä jopa kokonaan perintöverotuksen ulkopuolelle.

Ongelman ratkaisemiseksi verohallinto on pyrkinyt parantamaan esimerkiksi kansainvälistä tiedonvaihtoa eri maiden viranomaisten kesken, jotta Suomessa verovelvollisten ulkomaisista virtuaalivaluuttatuloista saataisiin tietoa verovalvonnan suorittamista varten. Verohallinto on myös edistänyt hanketta, jonka tavoitteena on luoda järjestelmä, jolla verottaja saisi automaattisesti tiedon verovelvollisen virtuaalivaluuttatuloista. (Vero 2023b.)

Verottajan tiedonsaannin lisäksi virtuaalivaluuttojen käypää arvoa määrittäessä haastavaa voi olla myös esimerkiksi löytää juuri arvostuksen kohteena olevalle virtuaalivaluutalle markkinahintaindeksi, jonka perusteella käypä arvo voitaisiin määrittää. Virtuaalivaluuttoja on olemassa lukuisia erilaisia ja niitä luodaan jatkuvasti uusia, jolloin kaikille virtuaalivaluutoille ei välttämättä löydy julkista markkinahintaindeksiä. Virtuaalivaluutat ovat myös hyvin alltiita suurille arvon vaihteluille, jolloin niiden arvo saattaa vaihdella jopa muutamassa päivässä merkittävästi. Tämän takia virtuaalivaluutoille voi olla hyvin haastavaa määritellä käypä arvo, joka kuvastaisi kyseisen virtuaalivaluutan todellista arvoa.

5.6 Asunto-osakkeet

Asunto-osakeyhtiöiden ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet arvostetaan kauppaa-arvomenetelmää käyttäen, jossa käypä arvo saadaan vertailuluovutusten perusteella. Kuten edellä todettiin, ollakseen vertailukelpoinen, luovutuksen tulee vastata arvostamisen kohdetta, mutta sen on myös täytynyt tapahtua toisistaan riippumattomien osapuolten välillä vapaassa markkinatilanteessa. Lähtökohtaisesti asunto-osakkeiden kohdalla vertailukelpoisia ovat luovutukset, jotka ovat tapahtuneet samassa asunto-osakeyhtiössä, mutta vertailukelpoisina voidaan pitää myös esimerkiksi samalla asuinalueella sijaitsevien huoneistojen luovutushintoja. (Vero 2022e.)

Koska huoneistojen arvoon vaikuttavat esimerkiksi huoneiston koko, kunto sekä myös ajan-kohta, jolloin asunto myydään, ei vertailuluovutusten perusteella laskettua hintaa perintö- ja lahjaverotuksessa useinkaan käytetä sellaisenaan (Puronen 2015,197). Vertailuluovutus-ten mukaisesta hintatasoa voidaan verottajan tapauskohtaisen harkinnan mukaan, joko korottaa tai alentaa 10–20 prosentilla. Vertailuluovutuksien kohdalla tulee kuitenkin huomioida se, että asunnon velaton myyntihinta ja myyntihinta voivat olla erisuuruiset. Jos asuntoon ei kohdistu taloyhtiön lainaa, käypänä arvona pidetään velatonta myyntihintaa. (Vero 2022e.)

Normaalissa markkinatilanteessa lahjoituspäivän tai kuolinpäivän lähivuosina hankitun asuinhuoneiston käyvän arvon perusteena pidetään kyseisestä asunnosta maksettua kaup-pahintaa. Jos kuitenkin esimerkiksi hintatasossa on tapahtunut muutoksia, huomioidaan ne tilastokeskuksen asuntojen hintoja koskevan hintaindeksin mukaisesti. Sellaisissa tapauk-sissa, joissa perintönä tai lahjana saatu asunto myydään muutaman vuoden kuluessa pe-rinnön tai lahjan saamisesta, saatetaan jo aiemmin toimitettua perintö- ja lahjaverotusta joutua muuttamaan. Muutosverotuksen yhteydessä asunnon käypänä arvona pidetään pääsääntöisesti myyntihintaa, jossa on huomioitu tilastokeskuksen asuntohintaindeksin mukainen hintatason muutos. (Vero 2022e.)

5.7 Sijoitusmetsät

Metsäsijoittaminen on viime vuosien aikana ollut suosittu sijoitusmuoto. Metsäsijoittamista pidetään suhteellisen vakaana sijoituskohteena, koska metsän tuotto ei ole esimerkiksi suo-raan sidoksissa yleiseen taloustilanteeseen toisin kuin monien osakkeiden kohdalla. Met-säsijoittaminen on luonut myös turvaa inflaatiolle, sillä puun hinta on kehittynyt viime vuo-sina samaa vauhtia inflaation kanssa. (Huuskonen 2020.) Esimerkiksi vuonna 2022 puun-kysyntä ja hinta ovat olleet hyvällä tasolla, vaikka inflaatio on ollut ajoittain korkea (Sijoi-taja.fi 2023). Metsäsijoitukset voivat tarkoittaa esimerkiksi yhteismetsäosuuksien tai suo-raan metsätilojen hankkimista taikka metsiin sijoittavien rahasto-osuuksien merkitsemistä (Metsänhoitoyhdistys a). Yhteismetsät ovat siihen liitettyjen kiinteistöjen yhteisiä alueita, joi-den tarkoitus on harjoittaa kestävä metsätaloutta osakkaidensa hyväksi. Osakkaita ovat yhteismetsään liitettyjen kiinteistöjen omistajat, jotka saavat yhteismetsästä tuloa sen jaka-essa ylijäämää tuloksestaan. (Metsänhoitoyhdistys b.)

Metsärahastot puolestaan ovat rahastoja, jotka sijoittavat nimensä mukaisesti metsiin ja saavat tuottoa esimerkiksi puun myynnistä, metsäkiinteistöjen jalostuksesta sekä hyödyn-tämällä kiinteistöjen maa-aineksia (Osuuspankki). Viime vuosina erityisesti metsärahastot ovat kasvattaneet metsänomistuksia Suomessa ja esimerkiksi vuonna 2021 rahastot ostivat enemmän metsiä kuin yksityishenkilöt (Luonnonvarakeskus 2023).

Vainaja voi esimerkiksi kuollessaan omistaa metsätilan tai metsärahasto-osuuksia, jolloin niille tulee määrittellä käypä arvo perintöverotuksen toimittamista varten. Yhtä lailla esimerkiksi yhteismetsän osakas voi lahjoittaa osuutensa yhteismetsästä, jolloin lahjoituksen kohteena olevalle yhteismetsän osuudelle pitää määrittää mahdollista lahjaverotusta varten osuuden käypä arvo. Metsärahastot arvostetaan perintö- ja lahjaverotuksessa niin kuin muutkin rahastot, eli kuolinpäivänä tai lahjoituspäivänä laskettuun rahasto-osuuden arvoon. Sen sijaan esimerkiksi yhteismetsäosuuden käypä arvo määritetään osuusluvun mukaisen osan perusteella koko yhteismetsään kuuluvan alueen arvosta sekä myös muusta yhteismetsän mahdollisesti omistamasta varallisuudesta. (Ossa 2020, 184). Näin ollen koko yhteismetsälle tulee ensin määrittää käypä arvo, jonka perusteella voidaan laskea yksittäisen osakkaan omistuksen arvo.

Tila-arvio

Metsätilan arvonmääritys voi perustua lähtökohtaisesti kolmeen eri tapaan: ammattilaisen laatimaan tila-arvioon, Verohallinnon vuosittain määritettäviin laskennallisiin ja maakunta-kohtaisiin arvoihin sekä esimerkiksi eri pankkien ja metsäyhtiöiden keräämiin numeerisiin tietoihin perustuviin automaatiosovelluksiin (Metsäkeskus). Ensisijainen arvonmääritysmenetelmä on asiantuntijan laatima tila-arvio. Tila-arviossa on eriteltynä kaikki osatekijät, joita on käytetty metsän arvon laskennassa yksikköhintoineen. Tila-arviota laadittaessa tulee arvioon soveltaa vastaavanlaisia laskentaperusteita kuin muihinkin käyttötarkoituksiin määriteltäessä metsän käypää arvoa. Tila-arvion hankkimista ei kuitenkaan pidetä yleensä tarpeellisena esimerkiksi alle 15 hehtaarin metsistä. Vähäisenä pidetään myös Kainuussa ja pohjois-Pohjanmaalla alle 30 hehtaarin metsiä ja Lapissa alle 60 hehtaarin metsiä. (Vero 2022f.)

Yksityisten metsien arvo määritetään summa-arvomenetelmällä, joka on kustannus- ja tuottoarvomenetelmien yhdistelmä. Summa-arvomenetelmässä lasketaan yhteen metsän omaisuusosat, joita ovat puuston hakkuuarvo, taimikon kustannusarvo, maapohjan arvo, joka perustuu laskennalliseen tuottoon sekä mahdollinen odotusarvolisä. Summa-arvomenetelmää käyttäen saatua yhteisarvoa voidaan myös korjata tarvittaessa kokonaisarvon korjauksella. Kokonaisarvon korjauksella otetaan huomioon arvostettavaan metsään liittyvät erityispiirteet ja yleiset hallintomenot sekä eri osatekijöihin liittyvät epätarkkuudet. Suurien metsäalueiden arvostamisessa käytetään usein myös tuottoarvomenetelmää. (Vero 2022f.)

Automaattisovellukset ja Verohallinnon maakuntakohtaiset hehtaariarvot arvostamisen perusteena

Tila-arvioiden lisäksi metsän arvostus voi tapahtua esimerkiksi Suomen metsäkeskuksen tai Luonnonvarakeskuksen keräämiin numeerisiin metsävaratietoihin perustuen (Vero 2022f). Metsäyhtiöiden ja pankkien kehittämät automaattilaskurit tuottavat metsävaratietoihin perustuvan karkean tila-arvolaskelman arvostettavasta metsästä (Metsäkeskus). Nämä automaattisovellukset määrittävät metsän käyvän arvon samoilla perusteilla kuin tila-arviot ja automaattisovelluksella määritelty käypä arvo voidaan rinnastaa perinteiseen tila-arvioon (Vero 2022f). Jos arvostamisessa käytetään automaattisovelluksia, on kuitenkin hyvä ottaa huomioon, onko arvostamisessa käytetty metsävaratieto ajan tasalla esimerkiksi metsässä mahdollisesti tehtyjen hakkuiden osalta (Metsäkeskus).

Jos käypää arvoa ei voida määrittää tila-arvion tai vastaavan laskelman perusteella, voidaan arvo määrittää maakuntakohtaisten hehtaariarvojen sekä metsän pinta-alan perusteella. Esimerkiksi Maanmittauslaitos ylläpitää kiinteistöjen kauppahintarekisteriä, josta löytyy tiedot myös metsäkiinteistöjen kauppahinnoista. Jos käypä arvo määritetään hehtaariarvon perusteella, voidaan harkinnan mukaan arvostettavana olevan metsän arvoa alentaa tai korottaa, mikäli siihen on erityisten perusteiden vuoksi tarvetta. Esimerkiksi kauppavomenetelmää ei lähtökohtaisesti voida käyttää metsän arvon määrittämisessä, sillä käytävissä ei yleensä ole tarpeeksi edustavia vertailuluovutuksia, joissa puustoon liittyvät tiedot tunnettaisiin kohteittain. Kauppahintatilastojen mukaisia metsien keskimääräisiä hehtaarihintoja käytetäänkin metsien arvostamisessa vain silloin, kun käytävissä ei ole muuta selvitystä. (Vero 2022f.)

Metsän arvostamisen epätasaisuus

Koska metsän arvo voidaan määrittää usealla eri tavalla, voi metsälle määritelty käypä arvo vaihdella hyvinkin paljon riippuen käytetystä arvonmäärittämismenetelmästä. Tällöin verotus ei välttämättä ole yhdenvertaista ja saattaa asettaa verovelvolliset jopa eri eriarvoiseen asemaan. Finér (2023) nostaa esille kuinka samanlaiselle metsähehtaarille määritetty arvo voi olla jopa nelinkertainen riippuen onko metsän arvo määritelty kaavamaisesti Verohallinnon keskimääräisiin metsäkiinteistöjen myyntihintoihin perustuvien hehtaarihintojen perusteella vai ammattilaisen laatiman tila-arvion perusteella. Tila-arviossa otetaan huomioon esimerkiksi arvostettavan metsän puuston todellinen laatu, kun taas kaavamainen arvostaminen perustuu samalla alueella myytyjen metsäkiinteistöjen keskimääräisiin myyntihintoihin, jolloin esimerkiksi puuston erityispiirteet jäävät huomioimatta arvostamisessa. Verovelvollisen ei myöskään ole pakko hankkia maksullista tila-arviota pelkästään verotuksen toimittamista varten, jolloin arvostaminen yleensä tapahtuu Verohallinnon toimesta kaavamaisesti

keskimääräisiin metsäkiinteistöjen myyntihintoihin perustuvien hehtaarihintojen perusteella. (Finér 2023.)

Tila-arvioita voidaan tehdä myös eri laajuisina ja eri menetelmiä käyttäen. Lisäksi tila-arvioita tekevät useat eri toimijat, minkä vuoksi niiden taso voi vaihdella hyvinkin paljon. Tila-arvioon ja sen luotettavuuteen vaikuttaa esimerkiksi paljon käykö tila-arviota tekevä ammattilainen paikan päällä maastossa arvioimassa puuston. Niin kutsutuissa kevytarvioissa esimerkiksi tila-arvio laaditaan ainoastaan kiinteistötunnuksen perusteella, jolloin arvostettavan tilan puustotiedot haetaan metsäkeskuksen metsään.fi-palvelusta. Kyseiset puustotiedot voivat olla esimerkiksi vanhentuneita, jolloin niiden perusteella muodostettu tila-arvio voi erota jopa 50 prosenttia luotettavasti tehdyn tila-arvion mukaisesta arvosta. (Pusa 2022.)

6 Muutokset varallisuuden arvostamiskäytännössä

6.1 Vuoden 1919 perintö- ja lahjaverotus

Jo vuoden 1919 perintö- ja lahjaverosta annetun lain (85/1919) esitöistä (HE 38/1918, 4) käy ilmi, että varallisuuden arvostamista on pidetty keskeisessä osassa perintöverotusta sekä lahjaverotusta, koska arvostamisella on keskeinen merkitys veron tuottoon nähden. Hallituksen esityksen (HE 38/1918, 6–7) mukaan varallisuuden arvo tuli lähtökohtaisesti määrittää sen hinnan perusteella, joka varallisuudesta voitaisiin todennäköisesti myytäessä saada eli arvon määrittäminen perusteena oli tuolloin käypä arvo. Esityksessä myös annettiin säännökset koskien varallisuuden arvostamista, kuten esimerkiksi miten osakkeet ja elinkautiset eläkkeet, nautintaoikeudet sekä muut elinkautiset etuudet tuli arvostaa perintöverotuksessa.

Vuoden 1919 perintö- ja lahjaverosta annettu laki (85/1919) alkoi kuitenkin nopeasti saamaan kritiikkiä. Erityisesti arvostuksen oikeellisuuden puutteellista tarkistamista kritisointiin. (Henttula 2014, 33.) Hallituksen esityksen (HE 46/1921, 1) mukaan perunkirjoituksessa varallisuuden arvo oli usein merkitty varallisuuden todellista käypää arvoa alhaisemmaksi, kun perunkirjoituksen toimittivat vainajan perillisten tai eloonjääneen puolison valitsevat uskotut miehet. Valtiolla ei ollut useinkaan resursseja tarkistaa varallisuuden arvostamisen oikeellisuutta, minkä takia arvostaminen oli hyvin vaihtelevaa ja omaisuuden arvo liian alhainen.

Hallitus antoi pian esityksen uudesta perintö- ja lahjaverolaista HE 46/1921 valtiopäiville vuonna 1921. Hallituksen esityksen (HE 46/1921, 1–2) tavoitteena oli yhtenäistää perintöverotus vuonna 1920 säädetyn omaisuusverotuksen kanssa, josta säädettiin tulo- ja omaisuusverosta annetussa laissa (207/1920). Esitykseen perustuen varallisuus tuli jatkossa arvostaa samojen perusteiden mukaisesti, jotka olivat voimassa tulo- ja omaisuusverotuksessa koskien varallisuuden arvostamista. Arvostuskäytännön perustuminen samoihin arvostusperiaatteisiin kuin omaisuusverotuksessa tarkoitti asiallisesti sitä, että käyvän arvon periaatteesta arvostamisen perustana luovuttiin (Henttula 2014, 36).

6.2 Vuoden 1940 perintö- ja lahjaverolaki (378/1940)

Vuoden 1940 perintö- ja lahjaverolaki (378/1940) on edelleen voimassa olevaa oikeutta, mutta sitä on vuosien saatossa paljon muutettu. Vuonna 1940 voimaan tulleessa perintö- ja lahjaverolaissa (378/1940) varallisuuden arvostamista koskevat säännökset perustuivat edelleen vuoden 1921 perintö- ja lahjaverolain (292/1921) säädöksiin. (Henttula 2006, 491.) Vuoden 1940 perintö- ja lahjaverolain (378/1940) 10 §:n 1. momentin mukaan omaisuus tuli

yhä arvostaa niiden perusteiden mukaan, jotka olivat voimassa tuloverotuksessa ja omaisuusverotuksessa.

Perintö- ja lahjaverolain (378/1940) 10. § viittasi varallisuusverolakiin (1537/1992), jossa säänneltiin arvostamisen perusteet varallisuusverotuksessa (Henttula 2006, 493). Arvostaminen ei siis käytännössä suoraan perustunut esimerkiksi varallisuusverolain (1537/1922) mukaiseen varojen arvostamiseen, vaan arvostusratkaisuille haettiin ennemminkin tukea lain säännöksistä (Puronen 2015, 180).

Varallisuusverolain (1537/1992) 5. luvussa säädettiin yleiset perusteet varallisuuden arvostamiselle sekä arvostamisperusteet eri omaisuuslajien arvostamiseen. Varallisuus tuli arvostaa siihen käypään arvoon, joka varallisuudella oli omistajan hallussa ja sillä paikalla, missä kyseinen omaisuus oli verovuoden päättyessä. Käyvällä arvolla tarkoitettiin myös varallisuusverolaissa (537/1992) arvostettavan varallisuuden todennäköistä luovutushintaa. (Varallisuusverolaki 1537/1992, 11 §.) Varallisuusverolaissa (1537/1922) arvostaminen koski varallisuuden verotusarvon määrittämistä. Esimerkiksi varallisuusverolain (1537/1922) 26. §:n mukaan julkisesti noteeratun arvopaperin verotusarvoksi katsottiin 70 prosenttia sen käyvästä arvosta. Metsän verotusarvo puolestaan määritettiin varallisuusverolain (1537/1922) 14. §:n mukaan kertomalla metsän puhdas tuotto luvulla 10.

Perintö- ja lahjaverolain (378/1940) 10 §:n 1. momentin sanamuodon mukainen tulkinta katsottiin tarkoittavan sitä, ettei perintöverotuksessa varallisuuden arvostamisperuste ollut sen enempää varallisuuden käypä arvo kuin varallisuuden verotusarvokaan, vaan arvostamisperusteena pidettiin lain sanamuodon mukaisen tulkinnan perusteella verotusarvoperusteiden mukaista arvoa. Lain sanamuodonmukaisesta tulkinnasta huolimatta oikeuskäytännössä kuitenkin arvostamisen lähtökohtana alettiin pitämään käyvän arvon periaatetta. Jos käypä arvo oli luotettavasti ja konkreettisesti todennettavissa, sovellettiin oikeuskäytännössä nimenomaan käyvän arvon periaatetta, vaikka se saattoi erota huomattavasti niistä perusteista, joiden mukaan varallisuus tuli tulo- ja omaisuusverotuksessa arvostaa. Käyvän arvon periaatteen katsottiin hiljalleen vakiintuneen ja vuonna 1994 Verohallitus antoi yhteinäistämishjeen koskien varallisuuden arvostamista perintöverotuksessa, jossa arvostaminen perustui nimenomaan käyvän arvon periaatteelle. (Henttula. 2006, 491–492.)

Luovutusvoittojen veronalaisuus

Vuodesta 1986 alkaen veronalaisiksi tulivat myös kaikki luovutusvoitot, mikä vaikutti varallisuuden arvostamiseen perintöverotuksessa sekä lahjaverotuksessa. Aikaisemmin perintönä tai lahjana saadulle varallisuudelle oli kannattavaa määritellä mahdollisimman alhainen arvo, sillä kyseisen varallisuuden pystyi jälkeenpäin realisoimaan verovapaasti, jolloin perintönä tai lahjana saadusta varallisuudesta maksettavaksi tuli ainoastaan perintö- tai

lahjavero. Luovutusvoittojen tultua veronalaisiksi, varallisuus on ollut puolestaan kannattavaa arvostaa mahdollisimman lähelle sen todellista käypää arvoa, jolloin omaisuutta realisoitaessa ei muodostuisi veronalaista luovutusvoittoa. (Kangas 2012, 363–364.) Luovutusvoittoa laskettaessa esimerkiksi perintönä saadun kiinteistön hankintamenona pidetään sitä käypää arvoa, joka sille on perintöverotuksessa vahvistettu (Puronen 2015, 181).

6.3 Vuoden 2005 muutokset perintö- ja lahjaverolakiin (378/1940)

Varallisuuden arvostamista koskevia muutoksia perintö- ja lahjaverolakiin (378/1940) on tehty viimeksi vuonna 2005, jolloin varallisuuden arvostamista koskevia säännöksiä muutettiin siten, että laista poistettiin kokonaan kohta, jonka mukaan omaisuus tuli arvioida samojen perusteiden mukaisesti kuin mitä tulo- ja omaisuusverotuksessa oli annettu koskien omaisuuden arvioimista. Muutokseen oli syynä muun muassa varallisuusverolain (1537/1992) poistuminen (Henttula 2014, 41). Myös lain sanamuodon haluttiin vastaavan paremmin oikeuskäytäntöä, sillä varallisuuden arvostaminen oli oikeuskäytännössä jo pitkään perustunut vakiintuneesti käyvän arvon periaatteelle (HE 144/2005).

Lisäksi perintö- ja lahjaverolain (378/1940) 9. §:ään lisättiin määritelmä käyvälle arvolle. Määritelmän mukaan käyvällä arvolla tarkoitetaan arvostettavana olevan varallisuuden todennäköistä luovutushintaa (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940, 9 §). Käyvästä arvosta tuli lakimuutoksen myötä virallisesti perintöveron sekä lahjaveron peruste.

6.4 Verohallinnon arvostusohje

Verohallinto antoi vuonna 2009 uuden ohjeistuksen koskien varallisuuden arvostamista perintö- ja lahjaverotuksessa. Ohjeistus korvasi aiemman ohjeistuksen vuodelta 1994. (Puronen 2015, 178.) Varallisuuden arvostamista koskeva lainsäädäntö ei kuitenkaan muuttunut ohjeistuksen myötä (Iivonen 2011, 35). Uuden arvostusohjeen tavoitteena oli yhtenäistää arvostuskäytäntöä verovirastojen välillä ja ohjeistus kumosi samalla kaikki yksittäiset verovirastokohtaiset arvostamista koskevat ohjeistukset, sillä arvostuskäytäntöjen tuli olla yhtenäisiä yhden viranomaisen sisällä. (Puronen 2015, 178.) Arvostamiskäytäntö oli ollut hyvin epätasaista maan eri osissa, jonka takia arvostettava varallisuus saatettiin arvostaa ja verottaa täysin eri tavoin riippuen siitä, missä ja minkä veroviraston toimesta arvostaminen tapahtui (Iivonen 2011, 35). Verohallinto päivittää ja täydentää uutta arvostusohjetta lähes vuosittain ja nykyinen ohjeistus on ollut voimassa 1.1.2023 alkaen.

7 Yhteenveto ja pohdinta

Tämän opinnäytetyön keskeisin tavoite oli tutkia miten varallisuutta ja erityisesti sijoitusvarallisuutta arvostetaan perintö- ja lahjaverotuksessa sekä millaisia ongelmia sijoitusvarallisuuden arvostamiseen liittyy. Lisäksi työssä tutkittiin, miten varallisuuden arvostamiskäytäntö on vuosien aikana muuttunut. Tutkimuksessa käsiteltiin esimerkiksi perintö- ja lahjaverolaisissa (378/1940) tapahtuneita muutoksia, jotka ovat vaikuttaneet myös varallisuuden arvostamiseen.

Tutkimuksen perusteella voidaan todeta, että käyvän arvon määrittämiseen vaikuttavat monet eri tekijät, kuten esimerkiksi arvostamiseen käytetty arvonmäärittäminen menetelmä sekä verovelvollisen mahdollisesti esittämät selvitykset arvostettavan varallisuuden käyvästä arvosta, minkä vuoksi arvonmäärittäminen perusteella määritetty arvo voi vaihdella hyvin paljon. Verohallinnon varallisuuden arvostamista perintö- ja lahjaverotuksessa koskeva ohjeistus on kuitenkin keskeinen ohje varallisuuden arvostamisessa perintö- ja lahjaverolain (378/1940) 9. §:n mukaiseen käypään arvoon. Arvostusohjeessa määritellään esimerkiksi eri arvonmäärittäminen menetelmät, joita varallisuuden arvostamisessa voidaan käyttää. Arvostusohjeen mukainen arvonmäärittäminen on lähtökohtana jokaisessa arvonmäärittämisessä, mikäli verovelvollinen ei esitä muuta selvitystä varallisuuden käyvästä arvosta (Vero 2022a).

Tutkimuksessa havaittiin, että Verohallinnon arvostusohjeesta huolimatta käyvän arvon määrittäminen ei ole ongelmaton. Arvostamiseen liittyy haasteita niin yleisellä tasolla kuin esimerkiksi yksittäisten sijoitustuotteidenkin arvostamisen osalta. Arvostusohje määrittelee vain pääperiaatteet, joiden mukaan varallisuus tulee arvostaa, mutta ohjeistus jättää osittain tilaa myös tapauskohtaiselle tulkinnalle ja harkinnalle, minkä vuoksi arvostuskäytäntö on myös hyvin vaikea täysin yhtenäistää.

Verohallinnon (Vero 2022a) mukaan verovelvollinen voi itse vaikuttaa siihen miten käypä arvo varallisuudelle määritetään ja mikä kyseisellä arvonmäärittäminen menetelmällä saatu arvo on antamalla asiasta luotettavan selvityksen. Myös esimerkiksi arvostettaessa osakeyhtiön erilaisia osakkeita, verovelvollisella itsellään on velvollisuus näyttää perusteltu ja luotettava selvitys siitä, että osakkeisiin kohdistuva lunastuslauseke tai muu erityispiirre vaikuttaa merkittävästi osakkeen käypään arvoon, jolloin eriarvoisuus voidaan huomioida käyvän arvon määrittämisessä. Arvostusohjeessa ei kuitenkaan määritellä tarkemmin, mitä luotettavalla selvityksellä tarkoitetaan. Selvityksen luotettavuutta tulkitaan oletettavasti tapauskohtaisesti eikä siihen mitä voidaan pitää tarpeeksi pätevänä selvityksenä ole yhtenäistä vastausta. Voiko tulkinnanvaraisuus johtaa tällaisessa tilanteessa esimerkiksi verotuksen epätasaisuuteen, jos toisessa tapauksessa verovelvollisen omaa selvitystä arvostettavasta

metsästä on pidetty luotettavana ja käypä arvo määritelty kyseisen selvityksen perusteella, vaikka yleisiä arvonmäärittämenetelmiä käyttäen käypä arvo olisi ollut huomattavasti suurempi, kun taas toisessa tapauksessa verovelvollisen antama selvitys metsän käyvästä arvosta ei pidetä riittävän pätevänä ja perusteltuna, jonka vuoksi käypä arvo on määritetty yleisiä arvonmäärittämenetelmiä käyttäen. Puronen (2015, 181–182) nostaa myös esille, että käyvästä arvosta esitetyn näytön arvioi tosiasiallisesti veroviranomainen itse, jolloin asiensaisten voidaan katsoa olevan jokseenkin eriarvoisessa asemassa näytön pätevyyden arvioinnissa.

Tutkimus keskittyi yleisten arvostamisperusteiden lisäksi erityisesti sijoitusvarallisuuden arvostamiseen, jonka osalta tutkimuksessa tuotiin esille myös erilaisten sijoitustuotteiden arvostamiseen liittyviä ongelmia. Myös sijoitustuotteiden arvostaminen perustuu lähtökohtaisesti Verohallinnon arvostusohjeeseen, mutta kuten aiemmin todettiin, Verohallinnon ohjeistus määrittelee arvostamiselle pääperiaatteet, eikä ohjeistus ole täysin tyhjentävä myöskään sijoitusvarallisuuden arvostamisen osalta. Verohallinnon arvostusohjeen mukaan esimerkiksi julkisesti noteerattujen osakkeiden käyvän arvon määrittäminen on lähtökohtaisesti yksinkertaista, sillä osakkeen arvo määritetään kuolinpäivän tai lahjoituspäivän mukaiseen arvoon. Metsän arvostamisessa puolestaan voidaan arvostusohjeen mukaan käyttää useaa eri menetelmää käyvän arvon määrittämiseksi ja eri menetelmiä käyttäen määritelty lopullinen käypä arvo voi vaihdella huomattavasti riippuen käytetystä arvonmäärittämenetelmästä.

Tutkimuksen perusteella voidaankin todeta, että sijoitusvarallisuuden arvostamiseen liittyy pitkälti samat haasteet kuin varallisuuden arvostamiseen yleisestikin eli esimerkiksi tapauskohtainen tulkinta ja harkinta vaikeuttavat myös sijoitustuotteiden arvostamista. Lisäksi erityyppisten sijoitustuotteiden arvostamisessa ilmenee myös yksittäisiä ongelmia. Esimerkiksi virtuaalivaluuttojen osalta keskeinen ongelma on verottajan tiedonsaanti vainajalle kuuluneista virtuaalivaluutoista. Usein virtuaalivaluutta omistukset saattavat olla ulkomailla, jolloin Verohallinto ei suoraan saa tietoa omistuksista. Myöskään kuolinpesän osakkaat eivät välttämättä edes tiedä vainajan omistaneen virtuaalivaluutta. Koska virtuaalivaluuttojen arvostaminen perustuu internetistä löytyviin markkinahintaindekseihin ja uusia virtuaalivaluuttoja luodaan jatkuvasti, voi ongelmana olla myös se, ettei arvostettavalle virtuaalivaluutalle välttämättä löydy markkinahintaindeksiä, jonka keskiarvoa käyttää arvostamisen perusteena.

Osakkeiden arvostamisessa puolestaan haasteita tuo esimerkiksi edellä mainittu erilajisten osakkeiden arvostaminen, jossa keskeisessä osassa käyvän arvon määrittämisestä on verovelvollisen antama selvitys osakkeen erityispiirteiden vaikutuksesta osakkeen käypään

arvoon. Osakkeiden arvostamisessa haasteena on myös julkisesti noteeraamattomien osakkeiden osakkeiden kohdalla vertailuluovutusten puuttuminen, minkä vuoksi arvon määrittäminen voi olla hyvin vaikeaa. Usein yksityisten osakkeiden kohdalla joudutaan esimerkiksi käyttämään substanssiarvoa arvonmäärityksen perustana, jolloin arvostaminen on usein kaavamaista eikä näin saatu käypä arvo todellisuudessa vastaa osakkeen todellista käypää arvoa, sillä se ei esimerkiksi ota huomioon yrityksen toimintaympäristön erityispiirteitä, joilla voi olla vaikutusta käypään arvoon.

Tutkimuksen perusteella voidaan myös todeta, että varallisuuden arvostaminen on vuosien aikana ollut kaikilta osin hyvin kirjavaa. Pelkästään arvostamista koskeva lainsäädäntö oli pitkään ristiriidassa oikeuskäytännön kanssa, sillä perintö- ja lahjaverolain (378/1940) 10 §:n 1. momentin mukaan varallisuus tuli arvostaa samojen periaatteiden mukaan, jotka olivat voimassa tulo- ja omaisuusverotuksessa koskien varallisuuden arvioimista. Oikeuskäytännössä kuitenkin arvostamisen lähtökohtana pidettiin lain sanamuodosta huolimatta varallisuuden käypää arvoa (Henttula 2006, 491).

Lain sanamuotokin jätti tulkinnanvaraa arvostamiseen, sillä arvostaminen tuli suorittaa samojen perusteiden mukaan, jotka tulo- ja omaisuusverotuksessa oli säädetty varallisuuden arvioimisesta. Laissa ei kuitenkaan tarkemmin määritelty, mitä käytännössä tarkoitetaan sillä, että varallisuus tulee arvostaa samojen perusteiden mukaisesti. Lainsäädännön epäselvyydestä ja tulkinnanvaraisuudesta johtuen myös arvostuskäytäntö oli hyvin epätasaista. Arvostuskäytännössä saattoi esimerkiksi olla huomattaviakin eroja pelkästään eri alueiden verovirastojen kesken.

Verohallinnon vuoden 2009 arvostusohje on ollut merkittävä arvostuskäytäntöä yhtenäistävä tekijä, sillä ohjeistuksen myötä esimerkiksi eri verovirastoilla on ollut käytössä yhtenäinen arvostusohje, minkä ansiosta arvostaminen on vähitellen ainakin osittain yhtenäistynyt. Arvostuskäytännön yhtenäistymisen kannalta merkittävää on ollut myös varallisuusverolain (1537/1922) poistuminen vuonna 2005, jonka seurauksena perintö- ja lahjaverolakia (378/1940) muutettiin arvostamisen osalta vastaamaan oikeuskäytännössä jo vakiintunutta käyvän arvon periaatetta. Lakimuutoksella ei kuitenkaan käytännössä ollut suurta vaikutusta varallisuuden arvostamiseen, sillä käypää arvoa oli pidetty arvostamisen perusteena todellisuudessa hyvinkin pitkään, vaikka se ei varsinaisesti ollut perintö- ja lahjaverolain (378/1940) mukaan varallisuuden arvostamisperuste ennen vuoden 2005 lakimuutosta.

Varallisuuden arvostaminen ei siis ole aina yksinkertaista. Arvostamisen ongelmakohtien ratkaisemiseksi ja arvostamiskäytännön yhtenäistämiseksi olisi tarpeellista kehitellä enemmän konkreettisia ratkaisuja ja mahdollisesti jopa uusia menetelmiä eri omaisuuslajien arvostamiseen. Finér (2023) esimerkiksi ehdottaa, että Verohallinto voisi yhtenäistää metsien

arvostamista siten, että arvostaminen perustuisi aina puolueettoman toimijan arvioon metsästä. Verohallinto voisi esimerkiksi hankkia arvostettavana olevasta metsästä tila-arvion pätevältä viranomaiselta valtion kustannuksella, jolloin jokaisessa arvostamistilanteessa arvostaminen ja arvostamisen perusteella saatu metsän käypä arvo perustuisi ammattilaisen laatimaan tila-arvioon (Finér 2023). Tämä voisi yhtenäistää metsien arvostamista huomattavasti. Arvostamista todennäköisesti yhtenäistäisi myös esimerkiksi tila-arvioiden tekemisen keskittäminen vain tietyille toimijalle, joka käyttäisi metsien arvostamiseen pääsääntöisesti yhteneväisiä menetelmiä. Tällä hetkellä tila-arvioita laativat useat eri tahot, jolloin niiden pohjalta määritelty metsän käypä arvo voi vaihdella paljon riippuen esimerkiksi laatijan käyttämistä välineistä sekä menetelmistä, mikä lisää metsien arvostamisen epätasaisuutta.

Varallisuuden arvostamiseen tulee myös tulevaisuudessa todennäköisesti uusia haasteita uusien sijoitustuotteiden myötä. Sijoitusalan kansainvälistyminen sekä nopea tuotekehitys luovat uudenlaisia sijoitustuotteita, joiden myötä yhä useampi saattaa omistaa hyvin erilaisia sijoitustuotteita (Isotalo 2022). Verohallinnon tulee siis jatkuvasti pystyä kehittämään arvostuskäytäntöä sekä luomaan tarvittaessa uusia arvostamisratkaisuja esimerkiksi uusien sijoitustuotteiden arvostamiseksi.

Lähteet

Aarnio, A. & Kangas, U. 2010. Perhevarallisuusosoikeus. Helsinki: Talentum.

Andström, K. 2003. Perusasioita oikeustieteestä. Helsingin yliopiston avoin yliopisto. viitattu 7.11.2023. Saatavissa

<https://www.avoin.helsinki.fi/oppimateriaalit/oikeustiede/materiaali/osa1.html>

Finér, L. 2023. Ihana kamala perintövero. Kalevi Sorsa -säätiö. Viitattu 11.10.2023.

Saatavissa <https://sorsafoundation.fi/ihana-kamala-perintovero/>

Hallituksen esitys eduskunnalle perintö- ja lahjaverosta 39/1918. Viitattu 26.11.2023.

Saatavissa rajoitetusti https://suomenlaki-almatalent-fi.ezproxy.uef.fi:2443/TimePub/DatabasImage.ashx?DBId=SL--000-032026&img=he19180038_vp1_enc.pdf&c=UxGgw2Lu2wg

Hallituksen esitys eduskunnalle perintö- ja lahjaveroa koskevasta lainsäädännöstä

46/1921. Viitattu 26.11.2023. Saatavissa rajoitetusti https://suomenlaki-almatalent-fi.ezproxy.uef.fi:2443/TimePub/DatabasImage.ashx?DBId=SL--000-032167&img=he19210046_enc.pdf&c=ECrHuGLu2wg

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi varallisuusverolain kumoamisesta ja laiksi varojen arvostamisesta verotuksessa sekä eräiksi niihin liittyviksi laeiksi 144/2005. Viitattu

25.7.2023. Saatavissa <https://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2005/20050144>

Henttula, J. 2006. Perintöverotuksen arvostamisperuste lainsäädäntöratkaisuna.

Teoksessa Kultalahti, J. & Penttilä, S. (toim.) Oikeus- ja vakuutustiedettä. Tampereen yliopisto, Oikeustieteiden laitos, 489–516. Viitattu 25.7.2023. Saatavissa rajoitetusti

<https://www-edilex-fi.ezproxy.saimia.fi/artikkelit/4555.pdf>

Henttula, J. 2014. Verolainsäädännön valmistelusta erityisesti perintöverotuksen

arvostamisperusteen yhteydessä. Teoksessa Nykänen, P. & Urpilainen, M. (toim.) Yritys, omistaja ja verotus. Edita Publishing Oy, 29–41. Viitattu 19.7.2023. Saatavissa rajoitetusti

<https://www-edilex-fi.ezproxy.saimia.fi/artikkelit/13152.pdf>

Hirvonen, A. 2011. Mitkä metodit? Opas oikeustieteen metodologiaan. Yleisen

oikeustieteen julkaisuja 17. Helsinki: Helsingin yliopisto. Viitattu 7.11.2023. Saatavissa:

<https://helda.helsinki.fi/bitstreams/20149471-38b2-4cc8-94b7-2f6b3feed81d/download>

Huuskonen, H. 2020. Metsä sijoituskohteena. Sijoittaja.fi. Viitattu 10.7.2023. Saatavissa

<https://www.sijoittaja.fi/26571/metsa-sijoituskohteena/>

Hämeenlinnan HAO 23.9.2016 16/0493/1. Saatavissa

https://www.finlex.fi/fi/oikeus/hao/2016/hameenlinnan_hao20160493?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=k%C3%A4yp%C3%A4%20arvo

livonen, S. 2011. Verohallinnon muuttuva norminanto. Vaasan yliopisto. Väitöskirja.

Viitattu 5.11.2023. Saatavissa https://www.uwasa.fi/materiaali/pdf/isbn_978-952-476-364-6.pdf

Isotalo, K. 2022. APV sijoitus tutkinnot: FINE-ratkaisut ja sijoitusneuvonnan käytäntö.

Viitattu 14.10.2023. Saatavissa https://www.aaltoee.fi/media/aalto-ee-documents/apv-tutkinnot/fine_ratkaisut_apv_02112022.pdf

Kangas, U. 2012. Perhe- ja perintöoikeuden alkeet. 2. uudistettu painos. Helsinki: Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta.

KHO: 2016:76. Saatavissa

<https://www.finlex.fi/fi/oikeus/kho/vuosikirjat/2016/201602238?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=lahjavero>

KHO: 2017:195. Saatavissa

<https://www.kho.fi/fi/index/paatokset/vuosikirjapaatokset/1513253124307.html>

KHO: 2018:129. Saatavissa

<https://www.kho.fi/fi/index/paatokset/vuosikirjapaatokset/1536746585106.html>

Kolehmainen, A. 2015. Tutkimusongelma ja metodi lainopillisessa työssä. Edilex Referee-artikkeli. Viitattu 7.11.2023. Saatavissa rajoitetusti <https://www-edilex-fi.ezproxy.saimia.fi/artikkelit/15461.pdf>

Laki verotusmenettelystä 1558/1995. Saatavissa

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19951558>

Laki virtuaalivaluutan tarjoajista 572/2019. Saatavissa

<https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2019/20190572>

Laki24. Elinikäinen nautintaoikeus. Viitattu 10.7.2023. Saatavissa

<https://laki24.fi/elinikainen-nautintaoikeus/>

Luonnonvarakeskus. 2023. Metsärahastojen ja sijoittajien metsätulot voivat jäädä Suomessa kokonaan verottamatta – veropohjan aukkoihin tulee puuttua. Viitattu

10.7.2023. Saatavissa <https://www.luke.fi/fi/uutiset/metsarahastojen-ja-sijoittajien-metsatulot-voivat-jaada-suomessa-kokonaan-verottamatta-veropohjan-aukkoihin-tulee-puuttua>

Metsäkeskus. Metsätilan arvon määrittäminen. Viitattu 2.9.2023. Saatavissa <https://www.metsakeskus.fi/fi/metsan-kaytto-ja-omistus/metsatilan-omistajanvaihdos/metsatilan-arvon-maarittaminen>

Metsänhoitoyhdistys a. Metsä sijoituksena. Viitattu 9.8.2023. Saatavissa <https://www.mhy.fi/metsatietoa/metsa-sijoituksena>

Metsänhoitoyhdistys b. Yhteismetsä. Viitattu 9.8.2023. Saatavissa <https://www.mhy.fi/yhteismetsa>

Minilex a. Käypä arvo perinnönjaossa. Viitattu 28.10.2023. Saatavissa <https://www.minilex.fi/a/k%C3%A4yp%C3%A4-arvo-perinn%C3%B6njaossa>

Minilex b. Osakkeen määritelmä. Viitattu 3.9.2023. Saatavissa <https://www.minilex.fi/a/osakkeen-m%C3%A4%C3%A4ritelm%C3%A4>

Nordnet. Osakesäästötilin haltijan kuolema – osakesäästötili ja kuolinpesä. Viitattu 10.10.2023. Saatavissa <https://www.nordnet.fi/faq/3229-osakesaestoetilin-haltijan-kuolema-osakesaestoetili-ja-kuolinpesae>

Norri, M. 2010. Perintö ja testamentti: käytännön käsikirja. 6. uudistettu painos. Helsinki: Talentum.

Osakesijoittaja.fi. Osakesäästötili 2023 – Pitkäaikaisen sijoittajan hyvä kaveri! Viitattu 10.10.2023. Saatavissa <https://osakesijoittaja.fi/osakesaastotili/>

Ossa, J. 2013. Selkeä ja toimiva kapitalisaatiosopimus. Tilisanomat. Viitattu 19.11.2023. Saatavissa <https://tilisanomat.fi/verotus/selkea-ja-toimiva-kapitalisaatiosopimus>

Ossa, J. 2020. Perintö- ja lahjaverotuskäytännössä. Helsinki. Alma Talent.

Ossa, J. 2022. Perintö- ja lahjaverotus. E-kirja. Helsinki: Talentum Media.

Osuuspankki. OP- Metsänomistaja. Viitattu 10.7.2023. Saatavissa <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/saastot-ja-sijoitukset/rahastot/kaikki-rahastot/op-metsanomistaja>

Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940. Saatavissa <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1940/19400378>

Perintökaari 40/1965. Saatavissa <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1965/19650040>

Puronen, P. 2015. Perintö- ja lahjaverotus. 11. uudistettu painos. Helsinki: Talentum Pro.

- Pusa, J. 2022. Vain arviointiammattilaisen maastossa tekemä arvio on metsäarvio. Metsätilat.fi. Viitattu 27.9.2023. Saatavissa <https://www.metsatilat.fi/blogi/vain-arviointiammattilaisen-maastossa-tekema-arvio-on-metsaarvio>
- PwC. 2018. Lunastuslausekkeen vaikutus lahjaverotukseen. Viitattu 16.9.2023. Saatavissa <https://uutishuone.pwc.fi/lunastuslausekkeen-vaikutus-lahjaverotukseen>
- Savolainen, H. 2014a. Pienyrityksen arvonmääritys oikeudellisena ongelmana, osa II: Arvon määrittämisessä käytettävistä menetelmistä. Edilex Referee-artikkeli. Viitattu 2.8.2023. Saatavissa rajoitetusti <https://www-edilex-fi.ezproxy.saimia.fi/artikkelit/14471.pdf>
- Savolainen, H. 2014b. Pienyrityksen arvonmääritys oikeudellisena ongelmana, osa I: Arvokäsitteiden merkityksestä. Edilex Referee-artikkeli. Viitattu 30.7.2023. Saatavissa rajoitetusti <https://www-edilex-fi.ezproxy.saimia.fi/artikkelit/14031.pdf>
- Sijoittaja.fi. 2020. Osakesäästötilin hyvät ja huonot puolet. Viitattu 10.10.2023. Saatavissa <https://www.sijoittaja.fi/105775/osakesaastotilin-hyvät-ja-huonot-puolet/>
- Sijoittaja.fi. 2023. Metsäsijoittaminen tarjoaa tasaista tuottoa suhdanteista riippumatta. Viitattu 16.7.2023. Saatavissa <https://www.sijoittaja.fi/380393/metsasijoittaminen-tarjoaa-tasaista-tuottoa-suhdanteista-riippumatta/>
- Tilastokeskus. 2023. Pörssiosakkeita tai sijoitusrahastoja omisti 1,89 miljoonaa henkilöä vuonna 2022. Viitattu 11.10.2023. Saatavissa <https://www.stat.fi/julkaisu/cl8jw7ihr99y00dut4aa1c0dw>
- Tuloverolaki 1535/1992. Saatavissa <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535>
- Varallisuusverolaki 1537/1992. Saatavissa <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1992/19921537>
- Vero. 2013. Perintöverovelvollisuuden alkamishetki valtiokonttorin päätöksen antopäivästä lukien. Verohallinto. Viitattu 24.9.2023. Saatavissa https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/kannanotot/47671/perintoverovelvollisuuden_alkamishetki/
- Vero. 2018. Vakuutuskorvausten ilmoittaminen perintöverotukseen. Viitattu 24.11.2023. Saatavissa <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/64052/vakuutuskorvausten-ilmoittaminen-perintoverotukseen/>
- Vero. 2020a. Henkivakuutusten verotus. Verohallinto. Viitattu 19.4.2023. Saatavissa <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48901/henkivakuutuksen-verotus/>

Vero. 2020b. Virtuaalivaluuttojen verotus. Verohallinto. Viitattu 20.4.2023. Saatavissa <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48411/virtuaalivaluuttojen-verotus3/>

Vero. 2021. Kapitalisaatiosopimuksen verotus. Viitattu 19.4.2023. Saatavissa <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48548/kapitalisaatiosopimuksen-verotus4/>

Vero. 2022a. Varojen arvostamisen yleiset periaatteet perintö- ja lahjaverotuksessa. Verohallinto. Viitattu 30.5.2023. Saatavissa <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/152990/varojen-arvostamisen-yleiset-periaatteet-perinto--ja-lahjaverotuksessa/>

Vero. 2022b. Hallintaoikeusvähennys perintöverotuksessa. Viitattu 9.9.2023. Saatavissa <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/106296/hallintaoikeusv%c3%a4hennys-perint%c3%b6verotuksessa/>

Vero. 2022c. Sijoitustuotteiden arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa. Verohallinto. Viitattu 4.7.2023. Saatavissa <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/152988/sijoitustuotteiden-arvostaminen-perinto--ja-lahjaverotuksessa/>

Vero. 2022d. Yritysvarallisuuden arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa. Verohallinto. Viitattu 4.7.2023. Saatavissa <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/152995/yritysvarallisuuden-arvostaminen-perinto--ja-lahjaverotuksessa/>

Vero. 2022e. Kiinteistö- ja asuntovarallisuuden arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa. Verohallinto. Viitattu 25.11.2023. Saatavissa <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/152978/kiinteisto--ja-asuntovarallisuuden-arvostaminen-perinto--ja-lahjaverotuksessa/#5.1-asuinhuoneisto-osakkeet>

Vero. 2022f. Maatilan arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa. Verohallinto. Viitattu 5.7.2023. Saatavissa <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/152986/maatilan-arvostaminen-perinto--ja-lahjaverotuksessa/>

Vero. 2023a. Ennakkoratkaisuhakemuksen tekeminen ja siihen annettava päätös. Viitattu 19.10.2023. Saatavissa <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47819/ennakkoratkaisuhakemuksen-tekeminen-ja-siihen-annettava-paatos3/>

Vero. 2023b. Virtuaalivaluuttatuloja ilmoitettiin verotukseen selvästi viime vuotta vähemmän – yhtenä syynä laskeneet kurssit. Viitattu 11.7.2023. Saatavissa <https://www.vero.fi/tietoa->

[verohallinnosta/uutishuone/lehdist%C3%B6tiedotteet/2023/virtuaalivaluuttatuloja-ilmoitettiin-verotukseen-selvasti-viime-vuotta-vahemman--yhtena-syyna-laskeneet-kurssit/](#)