

In memoriam
Kari S. Tikka
1944–2006

SUOMALAINEN LAKIMIESYHDISTYS
SUOMEN LAKIMIESLIITTO
HELSINGIN YLIOPISTON OIKEUSTIETEELLINEN
TIEDEKUNTA
HELSINKI

Toimituskunta / Editorial Board

Edward Andersson

Kai Kalima

Timo Viherkenttä

Pekka Vihervuori

Tilausosoite / Orders

Suomalainen Lakimiesyhdistys / Finnish Lawyers' Association

Kasarmikatu 23 A 17

00130 Helsinki, Finland

tel. +358 (0)9 6120 300

fax + 358 (0)9 604 668

sly@lakimies.org

www.lakimies.org

© Suomalainen Lakimiesyhdistys ja kirjoittajat

Kannen ja taiton suunnittelu: Heikki Kalliomaa

Kari S. Tikan valokuva s. V Jakke Nikkarinen

Taitto: Keski-Suomen Painotuote Oy

ISSN 0356-7222

ISBN 978-951-855-266-9

Gummerus Kirjapaino Oy, Jyväskylä 2007

Pauli K. Mattila

Varojen arvostamista koskevan verolainsäädännön uudistaminen

Tausta uudelle laille

Pääministeri *Matti Vanhasen* hallitus päätti yllättäen tulopoliittisen kokonaisratkaisun yhteydessä marraskuussa 2004, että Suomi luopuu varallisuusverosta vuonna 2006. Luopuminen merkitsi sitä, että varallisuusverolaki (VVL) kumottiin kokonaisuudessaan. Kumoaamista koskeva hallituksen esitys (144/2005) annettiin eduskunnalle 7.10.2005, ja laki tuli voimaan 1.1.2006 (lakipaketti säädöskokoelmat nrot 1141–1154/2005). VVL:n kumoamisella oli laajat heijastusvaikutukset muihin veromuotoihin. VVL oli sisältänyt verotuksessa yleisesti käytössä olleet varojen ja velkojen arvostamista koskevat säännökset. Muut veromuodot olivat pääosin lainanneet arvostamista koskevat periaatteensa laajasti juuri VVL:sta. Tämä perustui joko suoraan viittausnormiin tai vuosien mittaan vakiintuneeseen käytäntöön.

VVL:n arvostamista koskevat periaatteet olivat olleet suoraan voimassa *kiinteistöverotuksessa*. Samanlainen kytkentä oli vallinnut *tuloverotuksessa* jaettaessa yritystulo ja osinkotulo pääoma- ja ansiotulo-osuuksiin. Pohjana oli käytetty yrityksen nettovarallisuutta sellaisena kuin se oli laskettu VVL:n ja sen nojalla annettujen alemmanasteisten normistojen perusteella. *Perintö- ja lahjaverotuksen* sukupolvenvaihdoksen verohuojennuksen laskenta oli niin ikään perustunut välittömästi VVL:n normiston käyttöön.

Käytännössä VVL:n mukaiset arvot oli jouduttu usein muulloinkin ottamaan verotuksen pohjaksi, vaikka tähän nimenomaan velvoittavaa normia ei ollut olemassa. Varallisuusverotusarvo oli saatettu katsoa muun selvityksen puuttuessa käyväksi arvoksi. Varallisuusverotuksessa kertyneillä tiedoilla oli käyttöä varallisuusverotuksen ulkopuolella kontrollitiedostona. Varallisuutta koskevilla tiedoilla oli myös laajaa yhteiskunnallista mielenkiintoa.

VVL:n kumoamisen yhteydessä oli täytettävä lainsäädännöllinen aukko, joka syntyi edellä mainituista syistä. Aukko täytettiin *lailla varojen arvostamisesta verotuksessa* (ArvL, 22.12.2005/1142). Muutoksia tehtiin myös perintö- ja lahjaverolakiin (PerVL), tuloverolakiin (TVL) sekä lukuisiin muihin lakeihin.

VVL oli ollut laki, johon oli sisältynyt kattavasti erilaisten varojen ja velkojen arvostamista koskevat säännökset. Uusi arvostamislaki ei ole tässä suhteessa yhtä täydellinen. Siihen otettiin säännökset vain sellaisten varojen ja velkojen arvostamisesta, joilla on selvä konkreettinen yhtymäkohta tiettyyn nimettyyn verotukseen. Uudessa arvostamislaisissa säädelläänkin vain tilanteet, joissa on kysymys:

1. yrityksen ja maatalouden nettovarallisuudesta tuloverotuksessa
2. kiinteistöjen verotusarvoista kiinteistöverotuksessa
3. sukupolvenvaihdoksen verotuksesta.

VVL:iin ja valtiovarainministeriön liikeosakkeen verotusarvon perusteista antamaan asetukseen (25.1.2001/52) sisältyvät säännökset otettiin *pääasiallisesti sellaisinaan* uuteen lakiin, eikä arvostamisperusteisiin tullut periaatteellisia muutoksia. Joissakin yksityiskohdissa varojen arvostaminen muuttui kuitenkin tavalla, joka voi kiristää osingon ja yritystulon verotusta. TVL:iin sisältyvät nettovarallisuuden määrittämistä koskevat säännökset siirrettiin niin ikään tarpeellisilta osin arvostamislakiin. TVL:iin jäivät säännökset, jotka koskevat vain tiettyjä yrityksen omistajia (osakastaholla tehtävät vähennykset). Perintö- ja lahjaverolakiin otettiin omat itsenäiset arvostamissäännökset ja tarkistettiin sukupolvenvaihdoshuojennusta koskeva viittaussäännös koskemaan arvostamislakia.

Arvostamislaki tuli voimaan 1.1.2006. Lain soveltamisesta tuloverotuksessa (nettovarallisuus), kiinteistöverotuksessa sekä perintö- ja lahjaverotuksessa säädettiin erikseen näiden muutoslakien voimaantulosäännöksissä. Uutta lakia jouduttiin tarkistamaan jo vuoden 2006 lopulla säädetyllä muutoslailla (HE 117/2006 ja L 966/2006). Tarkistamisen kohteena olivat yhtiöitetyt kiinteistöt yritysten nettovarallisuutta määritettäessä.

Arvostamislaisissa on 6 lukua ja 33 pykälää. Luvut ovat:

- 1 luku: Yleiset säännökset (1 §)
- 2 luku: Osakeyhtiön nettovarallisuus ja osakkeen matemaattinen arvo (2–14 §)
- 3 luku: Muun yrityksen elinkeinotoiminnan nettovarallisuus ja sen arvo (15–18 §)
- 4 luku: Muun yrityksen maatalouden nettovarallisuus ja sen arvo (19–27 §)
- 5 luku: Kiinteistön verotusarvo (28–32 §)
- 6 luku: Voimaantulo (33 §).

Osakeyhtiön nettovarallisuus ja osakkeen matemaattinen arvo

Osakeyhtiön nettovarallisuus ja siihen perustuva osakkeen matemaattinen arvo on tarpeen noteeraamattoman yhtiön osakkeelle jaetun osingon verottamisessa (TVL 33b §). Verovapaa osinko on 9 prosenttia osakkeen matemaattisesta arvosta, kuitenkin osakaskohtaisesti enintään 90 000 euroa vuodessa. Tällöin on laskettu yhteen osingot kaikista noteeraamattomista yhtiöistä. Jos verovelvollisella on osinkotuloja vain yhdestä yhtiöstä, 90 000 euron raja tulee vastaan osakkeiden yhteenlasketun matemaattisen arvon ylittäessä miljoona euroa. Nettovarallisuudella on kuitenkin merkitystä myös näissä tilanteissa, koska rajan ylittävä osinko säilyy 9 prosentin säännön sisällä pääomatulona (70 %). Ansiotulona verottava osinko (70 %) koskee tilanteita, joissa on ylitetty 9 prosentin raja. Täten myös uusi osinkoverojärjestelmä kannustaa yhtiöitä lisäämään nettovarallisuutta.

Säännökset matemaattisen arvon laskennasta sisältyvät arvostamislain 2 lukuun. Noteeraamattoman yhtiön osakkeen matemaattinen arvo lasketaan vanhaan tapaan yhtiön *verovuotta*

edeltävän vuoden tilinpäätöksen mukaisen tarkistetun nettovarallisuuden perusteella. Varojen ja velkojen määrittely tapahtuu uuden lain mukaan jokseenkin samalla tavalla kuin VVL:n aikaan.

Velkana pidetään ArvL 2.3 §:n mukaan taseen vastattaviin vieraaseen pääoman merkittyjä eriä. Erikseen on vielä selvennetty, että velkana pidetään myös pääomalainaa silloin, kun se on taloudelliselta luonteeltaan vierasta pääomaa. ArvL 2.4 §:n mukaan velkana ei pidetä kirjanpitolain (KPL) 5 luvun 18 §:n mukaisia laskennallisia verovelkoja. Vastaavasti varoina ei pidetä saman lainkohdan mukaisia laskennallisia verosaamisia. Sen sijaan velkana ja varoina pidetään suoriteperiaatetta vastaavalla tavalla kirjattuja veroja ja verosaamisia. Velat arvostetaan ArvL 8 §:n mukaan pääsääntöisesti niiden nimellisarvoon. Ulkomaanrahan määräiset velat arvostetaan KPL 5 luvun 3 §:ssä tarkoitetulla tavalla (tilinpäätöspäivän kurssi).

Varoina pidetään ArvL 2.2 §:n mukaan yhtiön käyttö-, vaihto-, sijoitus- ja rahoitusomaisuutta sekä muuta sellaista omaisuutta ja sellaisia pitkävaikutteisia menoja, joilla on varallisuusarvoa. Muulla sellaisella omaisuudella tarkoitetaan varallisuuseriä, jotka kuuluvat muuhun kuin elinkeinotoiminnan (EVL) tulolähteeseen. Oikeus- ja verotuskäytäntö ei ole täysin yksiselitteinen sen suhteen, milloin pitkävaikutteisilla aktivoiduilla menoilla on varallisuusarvoa ja milloin ei. Merkitystä voi olla sillä, onko kyseinen erä erikseen luovutettavissa tai koskeeko sitä aktivointipakko tai vain mahdollisuus aktivointiin.

Nettovarallisuus on varojen ja velkojen erotus. Laissa on aikaisempaan tapaan arvostamista koskevat yksityiskohtaiset säännökset eri liikevarallisuuserille (rahoitus-, vaihto-, sijoitus- ja käyttöomaisuus).

Rahoitusomaisuuteen (EVL 9 §) kuuluvan saamisen arvoksi katsotaan nimellisarvo ja muun rahoitusomaisuuden arvoksi hankintameno, joista molemmista on tehty EVL 17 §:ssä tarkoitettut arvonalentumisvähennykset (ArvL 3.1 §). Ulkomaanrahan arvoksi katsotaan kuitenkin KPL 5 luvun 3 §:n mukainen arvo (tilinpäätöspäivän kurssi).

Vaihto-omaisuuden (EVL 10 §) arvoksi katsotaan hankintameno, josta on vähennetty EVL 28.1 §:ssä tarkoitettu arvonalentumisvähennys (ArvL 3.2 §). *Sijoitusomaisuutta* (EVL 11 §) ei käytännössä ole niillä osakeyhtiöillä, joiden osakkeelle on tarpeen vahvistaa matemaattinen arvo, koska tähän ryhmään kuuluvaa liikevarallisuutta on vain raha-, vakuutus- ja eläkelaitoksilla.

Käyttöomaisuuden (EVL 12 §) ja varallisuusarvoa omaavien pitkävaikutteisten menojen arvoksi katsotaan verovuoden päättyessä tuloverotuksessa poistamatta oleva arvo (ArvL 3.4 §). Kuitenkin muuhun kuin vaihto- tai sijoitusomaisuuteen (siis myös TVL-tulolähteeseen) kuuluva kiinteistö, rakennus ja rakennelma arvostetaan verovuotta edeltävän vuoden *vertailuarvoon*, jos se on poistamatonta hankintamenoa suurempi (ArvL 3.5 §). Vertailuarvo on yleensä kiinteistön verotusarvo, joka uudessa laissa määritetään kiinteistöverotusta varten. Verotusarvo määrätään kuitenkin vain sellaisille kiinteistöille, jotka ovat kiinteistöveron piirissä. Tämän vuoksi laissa on jouduttu erikseen säätämään, miten vertailuarvo määritetään kiinteistöille, joille ei vahvisteta verotusarvoa (esim. ArvL 7 §:n mukaan metsän vertailuarvo on 10 kertaa keskimääräinen puhdas tuotto ja maatalousmaan arvo saman lain 20 §:n mukaan keskimääräinen vuotuinen tuotto kerrottuna luvulla seitsemän).

Muuhun kuin vaihto- tai sijoitusomaisuuteen kuuluvat julkisesti noteeratut arvopaperit ja sijoitusrahasto-osuudet sekä noteeraamattoman yhtiön osakkeet arvostetaan niiden *yhteenlaskettuun* verovuotta edeltävän vuoden *vertailuarvoon*, jos se on niiden yhteenlaskettua poistamatonta hankintamenoa suurempi (ArvL 3.6 §). Vertailu koskee tämän mukaisesti käyttö-, rahoitus- ja TVL-varallisuutta. Julkisesti noteerattujen arvopapereiden vertailuarvoksi on erikseen säädetty 70 prosenttia tilinpäätöspäivän mukaisesta päätöskurssista (vrt. ennen pohjana oli verotusarvo). Myös sijoitusrahasto-osuuksien vertailuarvo on 70 prosenttia käyvästä arvosta (ArvL 4 §).

Noteeraamattoman yhtiön osakkeen vertailuarvo määritetään samaan tapaan kuin verotusarvo aikaisemmin (ArvL 5 §). Lain alkuperäisen sanamuodon mukainen huomattava muutos olisi ollut se, että arvovertailu ei olisi koskenut enää asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeita (ns. *huoneisto-osakkeet*). Tämä syntymässä oleva epäkohta korjattiin pikavauhtia hallituksen esityksen 117/2006 mukaisesti siten, että osalle näitäkin osakkeita lasketaan edelleen vertailuarvo, mutta hieman muista osakkeista poikkeavalla tavalla (ArvL 5a §). Ennen 1.1.2006 hankituille osakkeille vertailuarvon muodostaa osakkeille viimeksi vahvistettu verotusarvo eli verotusarvo vuodelta 2005. Tämä arvo säilyy muuttumattomana myöhempinä vuosina. Vuoden 2006 aikana tai sen jälkeen hankittujen kiinteistöyhtiön osakkeiden arvona pidetään hallituksen esityksen mukaan aina osakkeiden verotuksessa poistamatta olevaa hankintamenoa lisättynä niiden hankintamenosta mahdollisesti vähennetyllä jälleenhankintavaruuden määrällä. Todettakoon myös, että huoneisto-osakkeet kuuluvat samaan laskentaryhmään kuin muutkin ArvL 5.6 §:ssä tarkoitetut varallisuuserät, kun tehdään vertailu tuloverotuksessa poistamattoman yhteismäärän ja vertailuarvojen yhteismäärän välillä. Tämän vuoksi yksittäisen huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden poistamatonta hankintamenoa suurempi vertailuarvo ei aina johda nettovarallisuuden lisäykseen.

Edellä mainitut muutokset tulivat voimaan siten, että niitä voidaan soveltaa jo vuodelta 2006 toimitettavassa verotuksessa. Käytännössä tämä merkitsi sitä, että muutoksella ehdittiin korjata virhe ennen kuin se ehti vaikuttaa nettovarallisuuden määrään. Arvostamislain mukaiset arvot tulevat sovellettaviksi ensimmäisen kerran verotettaessa osinkoja vasta vuoden 2007 verotuksessa. Vertailuarvon käytön laajennus merkitsi samalla sitä, että sukupolvenvaihdon verotus saattaa kiristyä.

Arvovertailua ei tehdä osakeyhtiön omistamien osuuskunnan osuuksien arvostamisessa, mikä merkitsee sitä, että niiden arvona käytetään tuloverotuksessa poistamatta olevaa hankintamenoa. Näin on todettu *Tuula Hakolan* ja *Ilkka Lahden* yhteisartikkelissa ”Uusi laki varojen arvostamisesta – nettovarallisuus ja perintöverotus ennallaan”.¹

Muuhun kuin elinkeinotoimintaan kuuluvat varat arvostetaan ArvL 3.7 §:n mukaan soveltuvin osin lain 3 §:n osoittamalla tavalla eli edellä kuvattujen perusteiden mukaan. Tämä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi osakeyhtiön TVL-tulolähteen varoihin voidaan soveltaa samoja

¹ Tuula Hakola – Ilkka Lahti: Uusi laki varojen arvostamisesta – nettovarallisuus ja perintöverotus ennallaan, s. 133, Verotus 2/2006.

arvostamisperiaatteita kuin EVL-tulolähteen varoihin. Erilliset kiinteistöt ja arvopaperit jäävät helposti TVL-tulolähteen helmoihin. Osakkeen matemaattista arvoa ei ositeta eri tulolähteiden varojen ja velkojen suhteessa. Osingon verotuksessa ei ole merkitystä, onko voittoa jakavalla yhtiöllä yksi tai useampia tulolähteitä ja minkä tulolähteen voittoa kulloinkin on jaettu.

Osakkeen matemaattinen arvo saadaan jakamalla yhtiön tarkistettu nettovarallisuus ulkona olevien osakkeiden lukumäärällä (ArVL 9 §). Edellä käsitelty muun kuin julkisesti noteeratun yhtiön *osakkeen vertailuarvo* lasketaan noudattaen matemaattisen arvon laskentasäännöksiä, joihin kuitenkin tehdään kaksi tarkistusta (ArVL 5 §): nettovaroista vähennetään tilikaudelta *jaettavaksi päätetty osinko* ja vertailuarvo saa nousta vuodessa *enintään 50 prosenttia* (leikkurisäännös). Jaetun osingon vähentämisellä estetään saman varallisuuserän joutuminen kahdesti laskentaperusteeseen. Leikkurisäännös voi olla edullinen konsernimuotoisen yhtiöryppään sukupolvenvaihdon verotuksessa (PerVL 55.2 §), mutta erittäin epäedullinen nettovarallisuuden laskennassa ajatellen verovapaan tai pääomatulona verotettavan osingon kertymistä.

Uuden yhtiön osakkeen arvostamisen, toimintamuodon muutoksen, osakepääoman muutoksen, sulautumisen ja jakautumisen vaikutukset otetaan huomioon entisellä tavalla, ja näitä koskevat säännökset siirrettiin sellaisinaan valtiovarainministeriön asetuksesta (25.1.2001/52) arvostamislakiin (ks. ArVL 10–13 §). Esimerkiksi uuden osakeyhtiön, jota ei voida katsoa perustetun jatkamaan vanhan yrityksen toimintaa, osakkeen matemaattiseksi arvoksi katsotaan osakkeen nimellisarvo tai osakkaan niin vaatiessa sitä korkeampi osakkeen merkintähinta. Näin edellyttäen, että ensimmäinen tilikausi ei ole päättynyt ennen verovuoden alkua (jos on päättynyt, esillä on normaalitilanne). Yritysmuodon muutoksen yhteydessä nettovarar lasketaan siirtyneestä toiminnasta laaditun, verovuotta edeltävän viimeisen tilinpäätöksen perusteella. Jos yritysmuotoa muutettaessa vain osa varoista ja veloista on siirtynyt osakeyhtiölle, mikä on varsin yleistä, vain siirtyneet varat ja velat otetaan huomioon yhtiön nettovarallisuutta laskettaessa.

Osakkeen matemaattisen arvon laskenta perustuu verovuotta edeltävän vuoden tilinpäätöksen mukaiseen tarkistettuun nettovarallisuuteen. Tämän vuoksi verovuonna 2006 saatujen osinkojen verotuksessa oli vielä voimassa vanhat VVL:n mukaiset laskentaperiaatteet. Verovuonna 2007 matemaattinen arvo lasketaan arvostamislain mukaisesti, jos yhtiön tilikausi on päättynyt vuoden 2006 alun jälkeen.

Vaikka arvostamislaki on varsin tuore, se on jo vanhentunut. Laki on kirjoitettu pitäen silmällä vanhaa osakeyhtiölakia. Uusi osakeyhtiölaki on hengeltään, tekniikaltaan ja sanonnoiltaan muuttunut tavalla, joka vaatisi arvostamislain tarkistamista.

Muun yrityksen arvo

Muun yrityksen arvosta säädetään arvostamislain 3 luvussa. Muulla yrityksellä tarkoitetaan liikettä ja ammattia sekä elinkeinoyhtymää (avoin yhtiö ja kommandiittiyhtiö, TVL 4 §). Näidenkin osalta arvostaminen määräytyy *pääsääntöisesti entiseen tapaan*. Nettovarallisuus on

keskeinen tekijä, joka määrittää yrityksestä saadun tulon jakautumisen pääoma- ja ansiotulo-osuuksiin. Jaettavasta yritystulosta (liike- ja ammatti-) on pääomatulua 20 prosentin (vaadittaessa vain 10 %) vuotuinen tuotto yrityksen nettovarallisuudelle verovuotta edeltäneen verovuoden päättyessä (TVL 38.1 §). Toimintaa aloitettaessa laskenta perustuu kuitenkin verovuoden päättyessä olleeseen nettovarallisuuteen. Elinkeinoyhtymän osakkaan tulosta on pääomatulua vastaavasti 20 prosentin vuotuinen tuotto EVL-tulolähteen (ja maatalouden) nettovarallisuudelle (TVL 40.1 §). TVL-tulolähteen tulo on nettovarallisuuden määrästä riippumatta kokonaan pääomatulua (TVL 40.5 §).

Muun yrityksen arvo on jäännös, joka saadaan, kun yrityksen elinkeinotoiminnan varoista vähennetään velat (ArvL 15.1 §). Yksityisen elinkeinonharjoittajan varoina ei pidetä korkotulon lähdeverolain (1341/1990) alaisia *talletuksia ja joukkovelkakirjalainoja* eikä niitä vastaavia ETA-alueella olevia talletuksia ja joukkovelkakirjalainoja. Elinkeinoyhtymän *saamista yhtiömieheltä* ei lueta yhtymän elinkeinotoiminnan varoihin (ArvL 15.2 §).

Yksittäisten varojen ja velkojen arvostamissäännösten osalta laissa viitataan suoraan osakeyhtiön varoja ja velkoja koskeviin arvostamissäännöksiin (ArvL 16 §). Yhtiötettyjä kiinteistöjä (ns. huoneisto-osakkeet) koskeva erityissääntely (vertailuarvon laskenta) koskee myös näiden yritysten nettovarallisuuden määrää.

Lain 18 §:ssä on säännös, joka koskee arvostamista tilanteissa, joissa ei ole erikseen muuta säädetty. Tällainen yrityksen varoihin kuuluva omaisuus arvostetaan siihen käypään arvoon, joka sillä oli verovuoden päättyessä omistajan hallussa ja sillä paikalla, missä omaisuus oli. Käyvällä arvolla tarkoitetaan omaisuuden todennäköistä luovutushintaa. Määrittely vastaa VVL 11 §:ää. Säännöksen merkitys jäänee käytännössä vähäiseksi.

Maatalouden nettovarallisuus ja sen arvo

Arvostamislain 4 luvussa ovat säännökset maatalouden nettovarallisuuden määrittämisestä. Luvun otsikosta (muun yrityksen maatalouden nettovarallisuus) ja lain 19 §:n sanamuodosta voidaan ensinnäkin päätellä, että tämän luvun säännöksiä ei sovelleta osakeyhtiömuotoisen yrityksen nettovarallisuuden määrittämiseen. Menemättä sen tarkemmin yksityiskohtiin voidaan todeta joukko keskeisimpiä maatalouden nettovarallisuuteen vaikuttavia seikkoja, jotka poikkeavat muunlaisen varallisuuden vastaavasta sääntelystä. Maatalouden nettovaroihin ei lueta esimerkiksi seuraavia eriä (ArvL 19.2 §):

- rahavaroja ja saamisia
- maataloustuotantoa varten pidettyjä kotieläimiä
- maataloudesta saatuja tuotteita
- siemeniä, lannoitteita, väkirehuja eikä muita vastaavanlaisia tarvikkeita.

Edellä mainittujen erien poisjättäminen nettovarallisuudesta johtunee ainakin osin maatalouden verotuksessa käytössä olevasta kassaperiaatteesta. Toinen syy on maatalouden erityinen

luonne ja kirjanpitovelvollisuuden puuttuminen. Kolmas selittävä historiallinen tekijä lienee se, että edellä mainitut varallisuuserät olivat aikaisemmin varallisuusverotuksessa verovapaita eriä ja nettovarallisuuteen kuuluivat tuolloin vain veronalaiset varat. Näiden erien jääminen nettovarallisuuskäsitteen ulkopuolelle saattaa yksittäistapauksissa (esimerkiksi karjatila) merkitä tuntuvaa pääomatulo-osuuden romahdusta.

Maatalousmaan arvoksi katsotaan keskimääräinen vuotuinen tuotto kerrottuna luvulla seitsemän (ArvL 20 §). Verohallitus vahvistaa vuosittain pellon keskimääräisen tuoton hehtaarilta kunnittain. Muutos vastaa kuluttajahintaindeksin vuosittaista muutosta.

Maatalouden tuotantorakennuksen arvoksi katsotaan tuloverotuksessa verovuoden päättyessä poistamatta oleva hankintamenon osa (ArvL 23 §). Käytössä ei ole yritysten nettovarallisuuden laskennassa sovellettua vertailuarvoa, joka voisi nostaa nettovarallisuuden määrää.

Koneet ja laitteet arvostetaan tuloverotuksessa poistamattomaan hankintamenon osaan (ArvL 25 §), ei kuitenkaan käypää arvoa korkeampaan määrään.

Maatalouteen kuuluvien osakkeiden arvostamisessa viitataan arvostamislain 4–6 §:ssä tarkoitettuun vertailuarvoon (ArvL 26.1 §). Osuuskunnan osuuden arvo lasketaan osuusmaksun suuruutta vastaavaksi, tai eräissä tapauksissa arvo voidaan vahvistaa osakkeen matemaattisen arvon laskennassa voimassa olevien periaatteiden mukaisesti (ArvL 26.2 §).

Kiinteistön verotusarvo

Aluksi on paikallaan todeta, että vanha VVL:n aikainen peruskäsite ”verotusarvo” esiintyy uudessa laissa vain kiinteistöjen yhteydessä. Esimerkiksi osakkeille ei enää vahvisteta verotusarvoa. Niiden osalta verotusarvoa vastaava käsite on osakkeen matemaattinen arvo. ArvL 26.2 §:ssä vii-
lahtava verotusarvon käsite osuuskunnan osuuden yhteydessä lienee puhdas lipsahdus.

Kiinteistön verotusarvo määrätään aikaisempaan tapaan erikseen *maapohjan ja rakennusten* osalta (ArvL 28 §). Kiinteistöjen verotusarvoilla on käyttöä paitsi kiinteistöveroä määrättäessä myös yritysten nettovarallisuutta laskettaessa (ns. vertailuarvo). Korkeasta verotusarvosta on verovelvolliselle täten sekä haittaa että mahdollisesti hyötyä. Haittapuolelle on laskettava vielä myös se, että korkea verotusarvo saattaa kiristää sukupolvenvaihdon verotusta (vertailuarvon soveltamistilanne).

Verohallitus vahvistaa vuosittain verotusta varten kunkin kunnan osalta tarkemmat laskentaperusteet, joiden mukaan rakennusmaan verotusarvo lasketaan (ArvL 29.4 §). Huomioon otetaan muun muassa kiinteistön käyttötarkoitus, rakennusoikeus, sijainti, liikenneyhteydet, sopivuus rakennustarkoituksiin, kunnallisteknisten töiden valmiusaste sekä laadultaan ja sijainniltaan vastaavista kiinteistöistä paikkakunnalla vapaassa kaupassa normaaleissa oloissa maksettujen hintojen perusteella todettu kohtuullinen hintataso. Viimeksi mainittu viitearvo osoittaa, että kysymys on ainakin osin markkinahintapohjaisesta arvostamisjärjestelmästä. Useiden kiinteistöjen verotusarvot ovatkin tästä syystä nousemassa reippaasti etenkin pääkaupunkiseudulla.

Rakennusten verotusarvo määritetään aikaisempaan tapaan pitäen lähtökohtana rakennuksen jälleenhankinta-arvoa, josta tehdään vuotuiset laissa rakennustyypeittäin säädettyt ikäalennukset (ArVL 30 §). Jälleenhankinta-arvon tarkemmasta laskennasta on säädetty vuosittain valtiovarainministeriön asetuksella. Käytössä olevan rakennuksen verotusarvo on ikäalennusten määrästä riippumatta kuitenkin aina vähintään 20 prosenttia rakennuksen jälleenhankinta-arvosta.

Arvostamislain säännökset ovat kiinteistöveron määrittämisen pohjana ensimmäisen kerran vuoden 2007 kiinteistöverotuksessa, koska kiinteistön arvo lasketaan edellisenä vuonna voimassa olleiden perusteiden mukaan ja arvostamislaki tuli voimaan vuoden 2006 alusta.

Arvostamislaki ja sen merkitys perintö- ja lahjaverotuksessa

PerVL ei ole sisältänyt aikaisemmin varsinaisia arvostamissäännöksiä. Lain 10.1 §:ssä oli todettu, että ”omaisuus arvioidaan niiden perusteiden mukaan, jotka ovat voimassa omaisuuden arvioimisesta tulo- ja omaisuusverotuksessa”. Nyt tämä verotus- ja oikeuskäytännössä jo vuosia sitten syrjäytetty säännös on vihdoinkin kumottu ja korvattu uudella 9.1 §:n säännöksellä. Varojen arvostamisen perusteeksi tuli tämän mukaan *käypä arvo*, jolla tarkoitetaan omaisuuden todennäköistä luovutushintaa. Vaikka siis laki muuttui perin pohjin, käytäntö ei muuttunut miltään osin.

Arvostamislain mukaiset arvot nettovarallisuuden laskennassa ovat niin sanottuja substanssiarvoja. Tuottoarvolla ei ole niissä sijaa. Arvostamislakiin ei sisälly säännöksiä korottoman saamisen, nautintaoikeuden eikä määrävuotisen edun arvosta, koska niitä ei tarvita nettovarallisuuden laskennassa eikä kiinteistöverotuksessa. VVL:ssä nämä säännökset olivat 31–33 §:ssä. Vastaavat pykälät siirrettiin asiallisesti sellaisinaan uudeksi PerVL 10 §:ksi. Koroton saaminen lasketaan arvoon, joka sillä oli verovelvollisuuden alkaessa laskettuna kahdeksan prosentin korkokannan mukaan ja ottaen lukuun vain täydet vuodet. Elinikäisen nautintaoikeuden arvo lasketaan edunsaajan iän perusteella määräytyvän kertoimen (2–12) ja etuuden vuositulon pohjalta. Määrävuotinen etuus arvostetaan siihen pääoma-arvoon, joka sillä oli verovelvollisuuden alkaessa laskettuna etuuden voimassaoloajasta jäljellä olevien täysien vuosien luvun ja kahdeksan prosentin korkokannan mukaan.

Samassa yhteydessä oli muutettava sukupolvenvaihdoshuojennusta koskevaa PerVL 55 §:ää, koska siinä oli aiemmin viitattu varallisuusverotuksessa noudatettuihin perusteisiin ja varallisuusverotuksesta luovuttiin. Varallisuusverotukseen kohdistuva viittaus korvattiin viittauksella arvostamislakiin. Huojennuksen rakenne säilyi entisellään, ja veron laskennan pohjaksi otetaan aikaisempaan tapaan 40 prosenttia omaisuuden ”verotusarvopohjaisesta” arvosta.

Lainkohdan tarkistamisen yhteydessä käytetty viittaustekniikka on ongelmia synnyttävä. Tulkintaongelman ydin on siinä, että muutetussa PerVL 55.2 §:ssä todetaan, että osakeyhtiön *yritysvarallisuus* arvostetaan 40 prosenttiin arvostamislain 4 ja 5 §:n mukaisten perusteiden mukaan lasketusta arvosta. Viittaussäännös on vähintäänkin hämmentävä, koska

mainitun lain 4 § koskee yhtiön varoihin kuuluvan noteeratun arvopaperin vertailuarvoa (70 % tilinpäätöspäivän mukaisesta päätöskurssista) ja 5 § yhtiön varoihin kuuluvan muun yhtiön (siis noteeraamaton) osakkeen vertailuarvoa. Viimeksi mainitun lainkohdan mukaan tosin selviää, että vertailuarvo poikkeaa osakkeen matemaattisen arvon laskennasta kahdessa kohdassa; nettovarallisuudesta vähennetään tilikaudelta jaettavaksi päätetty osinko ja vertailuarvo saa olla enintään 50 % edellisen vuoden vertailuarvoa korkeampi (ns. leikkurisäännös). Lisäksi huomioon otetaan osakepääoman ja osakkeiden lukumäärän muutokset. Tulokintavaikkeitä syntyy PerVL 55.2 §:n sanamuodon mukaan kahtaalla; säännöksessä arvostamisen kohteena on yhtiön substanssi eikä itse osake ja substanssistakin mainitaan vain yritysvarallisuus.

Etenkin valtiovarainvaliokunnan mietinnössä (VaVM 44/2005) korostuu näkökulma, että edellä mainittu ”muutos on tekninen, eikä sillä ole tarkoitettu muuttaa nykyistä arvostamistapaa”. Lain säätämisen yhteydessä oli tuotu esille huoli siitä, että lain sanamuodon muutos sisälsi myös asiallisen tarkistuksen osakkeiden arvostamisen osalta tilanteessa, jossa yhtiöllä on muutakin kuin EVL-tulolähteen varallisuutta. Valtiovarainvaliokunta torjuu jyrkästi tämän suuntaisen ajattelun ja pitää suotavana, että Verohallitus tarkistaa asiaa koskevan ohjeistuksensa (*Verohallituksen ohje*; Yrityksen sukupolvenvaihdos verotuksessa, 24.6.2004 dro 535/345/2004). Toistaiseksi tällaista tarkistamista ei ole tehty. Korkein hallinto-oikeus on katsonut, että PerVL 55.2 §:n mukainen huojennus on kohdistettava myös erillisenä tulolähteenä verotetun vuokraustoiminnan varoihin.²

Arvostamislain mukaan osa varoista jää nettovarallisuuden ulkopuolelle. Tällaisia varoja ovat muun yrityksen kuin osakeyhtiön verovapaat lähdeveron alaiset joukkovelkakirjalainat ja talletukset sekä saamiset henkilöyhtiön osakkailta. Näiden arvoksi vahvistetaan sukupolvenvaihdon yhteydessä PerVL 55.3 §:n mukaisesti 40 prosenttia käyvästä arvosta.

Sukupolvenvaihdon muuttuneita säännöksiä sovelletaan niihin sukupolvenvaihdoksiin, joissa verovelvollisuus on alkanut 1.1.2007 tai sen jälkeen.

Varallisuustietojen ilmoittaminen verotuksessa

Vaikka varallisuusverotuksesta luovuttiin kokonaan, verovelvollisten on ilmoitettava varojaan ja velkojaan koskevia tietoja. Varallisuutta koskevia tietoja tarvitaan yrityksen nettovarallisuuden laskentaan, kiinteistöverotukseen ja verovalvontaan. Ilmoittamisvelvollisuuden peruste on säädetty verotusmenettelystä annetun lain (VML) 7.1 §:ssä ja velvollisuuden laajuudesta saman lain 10.2 §:ssä. Ilmoittamisvelvollisuuden piiriin kuuluvat mm. kiinteistöt, osakkeet ja muut arvopaperit, avoimen yhtiön ja kommandiittiyhtiön osuudet sekä liike- ja ammattitoiminnan varat. Ilmoittamisvelvollisuuden tarkemmasta sisällöstä päättää Verohallitus.³ Velka-

² Ks. esimerkiksi KHO 27.12.2006 taltio 3565 (julkaisematon).

³ Ks. Verohallituksen päätös ilmoittamisvelvollisuudesta ja muistiinpanoista, 22.12.2006 dnro 1856.

tietojen osalta on ilmoitettava mm. luotto- ja rahalaitokselta otetut velat sekä sellaiset velat, joiden korko on vähennyskelpoinen.

Varallisuustietojen julkisuuteen liittyvät kysymykset on tarkoitus arvioida erikseen käynnistettävässä jatkovalmistelussa. Tällä hetkellä varallisuutta koskevat tiedot ovat salassa pidettäviä.

Yhteenveto

Uuden arvostamislain mukaiset arvot ovat edellä ilmenneen mukaisesti joko täysin tai lähes samat kuin kumotun varallisuusverolain mukaan määrätyt arvot. Tämä merkitsee sitä, että yritysten omistajien verotus yrityksestä saatujen voitonjakoerien osalta säilyi jokseenkin entisellään. Tapa, jolla luonnollisten henkilöiden saamaa osinkotuloa listaamattomasta yhtiöstä verotetaan, kannustaa nettovarallisuuden kasvattamiseen. Varallisuusverosta luopumisen jälkeen verovelvollisen ei tarvitse pelätä varallisuusveron kasvua yrityksen nettovarallisuuden noustessa. Nettovarallisuuden kasvattaminen on omistajan tuloverotuksessa edullista myös muissa yritysmuodoissa kuin osakeyhtiöissä lukuun ottamatta tilanteita, joissa yrityksen omistajalla on hyvin pienet tulot. Pääomatuloihin sovellettava 28 prosentin kiinteä verokanta on pienissä tuloissa ankarampi kuin ansiotulon verokanta vastaavalla tulotasolla.

Pääsääntöisesti nettovarallisuuden kasvattaminen on verovelvollisen edun mukaista. Nettovarallisuutta voidaan lisätä jättämällä voitto osin tai kokonaan jakamatta. Sama vaikutus on lisäsijoituksilla yrityksiin. Uusi osakeyhtiölaki tarjoaa aikaisempaa joustavammin oman pääoman ehtoiset sijoitukset yhtiöön (vapaan oman pääoman rahasto). Uusien osakkeiden liikkeeseen laskeminen on entistä helpompaa. Osakkeiden lukumäärän kasvaessa osakekohtainen nettovarallisuus alenee, mikä vaikuttaa osingonsaajan verotukseen. Nettovarallisuutta kerrytetessä on muistettava, että osakastasolla saatetaan tehdä vähennyksiä, jotka syövät pois osakkeen matemaattisen arvon perusteella laskettavaa verovapaata osinkoa (työsuhdeasunto ja osakaslainat, TVL 33b §). Vaikka yhtiön substanssiin kuuluvalla muun yhtiön osakkeelle voidaan laskea vertailuarvo, konsernirakenne saattaa olla epäedullinen emoyhtiön osakkaan verotuksessa. Nettovarojen tulisi olla siinä yhtiössä, joka jakaa osingon ulos omistajille.

Yksityisliikkeiden ongelmana säilyi uudessakin laissa se, että pankkitalletukset (ja joukkovelkakirjalainat) eivät kerrytä yrityksen nettovarallisuutta. Tämä tulee ottaa huomioon verosuunnittelussa. Rahat eivät saisi olla tilikauden päättyessä pankkitalletuksina. Rahoitusomaisuuden eli lähinnä *pankkitileillä* olevien varojen saamisessa mukaan pääomatulon laskentaan voidaan harkita esimerkiksi seuraavia toimenpiteitä:

1. vaihto-omaisuuden hankinta (varaston kasvattaminen)
2. myyntisaamisten kasvattaminen
3. talletusten tyhjentäminen kassaan
4. ns. notariaattitalletukset
5. lyhytaikaisten velkojen maksaminen

6. ostotalletukset
7. sijoitusrahasto-osuuksien hankkiminen.

Osa edellä mainituista keinoista on liiketaloudellisesti erittäin kannattamattomia. Lyhytaikaisten velkojen poismaksaminen on usein suhteellisen edullinen vaihtoehto. Myös sijoitusrahasto-osuuksia on käytetty yleisesti. Niiden yhteismäärä on syytä pyrkiä pitämään enintään lyhytaikaisten velkojen määrän suuruisena (ks. KVL 282/1996 ja 198/1997).

* * *

Reform of the legislation on the valuation of assets

The provisions on the valuation of assets for purposes of taxation have so far appeared in the Wealth Tax Act. To some surprise, the Government of Prime Minister Matti Vanhanen decided in November 2004 that Finland would abolish the wealth tax as of 2006. With the repeal of the Wealth Tax Act, the tax provisions concerning valuation disappeared, even though they would still have been of use for the purposes of other tax forms. The problem was remedied by the enactment of a new Act on the Valuation of Assets. This enactment, which entered into force in January 2006, applies to the income taxation of entrepreneurs, in municipal real estate taxation and in the taxation of transfers of businesses and farms from one generation to the next.

In the context of the reform of the legislation on the valuation of assets, the Act on Inheritance and Gift Tax received its own valuation provisions for the first time. Before that time, the Act had only contained a reference provision to the rules applicable in wealth taxation. According to the new Act, assets are valued at their current price in inheritance or gift taxation; this is in line with several years of tax practice and case-law.

Valuation rules have a considerable effect on the income taxation of family firm owners, no matter the firm form chosen. By and large, the more assets the company has, the lighter the tax burden is. The amount of dividend that a family firm can distribute tax-free every year is 9 per cent of the net assets of the company, and no more than EUR 90,000 per a single owner. In other corporate forms, the income of the owner is considered capital income and taxed at a flat rate of 28 per cent up to an amount corresponding to an annual increase of 20 per cent on the net assets of the company. The remainder will be taxed progressively as earned income.

This tax model means that it pays for the company owner to increase the net assets of the company. It is likewise advantageous to the owner that the assets are valued as high as possible. In contrast, however, high valuations are a disadvantage in real estate taxation and generation-change taxation.

The focus of the article is on the determination of the value of shares in a family firm operating as a limited-liability company. The new valuation Act did not entail significant changes on the way in which the value of the shares is determined. The calculation goes by the subtraction of the liabilities of the company from its assets. The Act contains detailed provisions on the valuation of the various assets on the balance sheet of the company. As a rule, the value after depreciation is used. This means that many items are valued in taxation at their value on the balance sheet. The most significant derogations from this rule pertain to real estate.

The rules governing the valuation of private businesses and partnerships are the same as those concerning companies. Accordingly, the different corporate forms are treated equitably for the purposes of valuation. In contrast, the valuation of agricultural assets is notably different from that of other types of asset. There is some divergence also as to the scope of the assets

included in the calculation. There are several reasons for the differences in treatment, including the non-compulsory status of bookkeeping in agriculture.

The valuation Act contains provisions also on the valuation of real property for purposes of real estate taxation. The basic rule is that the ground and the buildings are valued separately. The taxation bases for the ground (real estate proper) are laid down by the National Board of Taxes. The taxation bases for buildings are laid down by the Ministry of Finance.

The tax subjects still must provide information on their wealth to the tax authorities, even though the wealth tax has been abolished as such. This information, however, is not in the public domain in the same manner as before. This is a somewhat controversial issue, and it may be have to be reassessed in the future.

Pauli K. Mattila

LL.D.; Deputy Director General, The Central Chamber of Commerce of Finland